



# TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 185/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

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 E.E.I.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Zingarelli Tommaso, nell'Esecuzione Immobiliare 185/2024 del R.G.E.  
contro



## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Lotto Unico .....	5
Descrizione .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	7
Confini .....	7
Consistenza .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali .....	8
Precisazioni .....	8
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	9
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	11
Regolarità edilizia .....	11
Beni non lottizzati .....	
Completezza documentazione ex art. 567 .....	
Titolarità .....	
Confini .....	19
Consistenza .....	19
Cronistoria Dati Catastali .....	19
Dati Catastali .....	19
Precisazioni .....	
Stato conservativo .....	
Parti Comuni .....	20
Servitù, censo, livello, usi civici .....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	20
Stato di occupazione .....	21
Provenienze Ventennali .....	21
Formalità pregiudizievoli .....	22
Regolarità edilizia .....	22
Stima / Formazione lotti .....	27



<b>Beni non lottizzati</b> .....	
Riepilogo bando d'asta .....	29
<b>Lotto Unico</b> .....	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 185/2024 del R.G.E. ....	30
<b>Lotto Unico</b> .....	30



## INCARICO

---

All'udienza del 15/02/2025, il sottoscritto Ing. Zingarelli Tommaso, con studio in Via Trani, 37 - 76121 - Barletta (BT), email [tommasozingarelli@gmail.com](mailto:tommasozingarelli@gmail.com), PEC [tommaso.zingarelli@ingpec.eu](mailto:tommaso.zingarelli@ingpec.eu), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/02/2025 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 Corsica 158, scala B, interno 4, piano 4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Corsica, piano S1



# LOTTO UNICO

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Corsica 158, scala B, interno 4, piano 4

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto della presente perizia è destinato ad uso di civile abitazione ed è inserito in un fabbricato realizzato con struttura portante in cemento armato a travi e pilastri, servito da vano scala condominiale. L'accesso principale al fabbricato avviene tramite portone d'ingresso dotato di scala autonoma e ascensore meccanico, mentre l'ingresso all'unità immobiliare è garantito da portoncino blindato.

Le finiture interne si presentano con pavimentazioni in ceramica in tutti gli ambienti e rivestimenti in ceramica nei servizi igienici. I serramenti esterni sono del tipo a taglio termico, mentre la schermatura interna è costituita da tende di tessuto leggero. Gli impianti tecnologici, ed in particolare quello idrico-fognario, risultano funzionanti e coevi all'epoca di costruzione del fabbricato. L'impianto di riscaldamento è costituito da corpi scaldanti in ferro lamellare posizionati lungo le tamponature perimetrali, le quali tuttavia presentano carenze sotto il profilo della coibentazione termica.

Sotto il profilo manutentivo, l'unità immobiliare si presenta in condizioni complessivamente buone, sia all'interno che all'esterno, non evidenziando situazioni di degrado tali da comprometterne l'utilizzo.

L'immobile non risulta edificato nell'ambito di programmi di edilizia residenziale pubblica convenzionata, agevolata o finanziata, in tutto o in parte, con risorse pubbliche e non è pertanto gravato da vincoli di natura convenzionale ancora vigenti a carico della parte esecutata.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA e, nel corso delle operazioni peritali, non si è reso necessario procedere ad accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, è stata depositata dal creditore precedente ed è idonea a consentire lo svolgimento dell'attività estimativa. In particolare, risultano acquisiti i certificati della Conservatoria dei RR.II. relativi al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, con riferimento a ciascun soggetto esecutato. Da tali certificazioni emerge che il bene pignorato risulta di proprietà degli esecutati in forza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, riferibili al periodo compreso tra il pignoramento e il primo atto di acquisto anteriore al ventennio.





Pur risultando nella sostanza sufficiente ai fini della presente perizia, la documentazione presenta alcune lacune formali rispetto alla completezza assoluta richiesta dall'art. 567 c.p.c. Tali carenze, se non integrate, potrebbero incidere sulla regolarità della procedura nella fase di vendita forzata.

## TITOLARITÀ

---

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

- 
- 

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

---

L'immobile confina ad Ovest con il sub. 14 del Lotto A, così come riportato da Elaborato Planimetrico che allega alla presente relazione. Per i restanti tre lati si affaccia su corte condominiale privata.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,58 mq	98,06 mq	1	98,06 mq	3,00 m	4
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>98,06 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>98,06 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/01/1992 al 26/11/2004		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 39, Part. 1168, Sub. 21 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6.5
Dal 26/11/2004 al 04/07/2025		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 39, Part. 1124, Sub. 21 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6.5 Piano 4

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	1124	21		A2	1	6.5	116 mq	453,19 €	4	

### **Corrispondenza catastale**

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

## 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 complessivamente buone, sia sotto il profilo strutturale che sotto quello delle finiture interne, non emergendo evidenti segni di degrado o necessità di interventi manutentivi rilevanti.



Analogamente, il fabbricato condominiale di cui l'immobile fa parte, comprese le parti comuni (vano scala, ballatoi, corti, spazi verdi e percorsi pedonali), risulta mantenuto in condizioni decorose e non necessita, allo stato, di interventi di manutenzione straordinaria o di opere di ripristino.

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale aventi parti comuni con le altre unità immobiliari facenti parte dello stabile, dove ad oggi non è stato possibile individuare e definire eventuali quote insolute e/o spese già deliberate.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive dell'edificio si collocano in una fascia qualitativa medio-superiore, consentendo di attribuire al bene valori lievemente superiori rispetto ai parametri medi di mercato.

In particolare si rileva:

- struttura portante in cemento armato;
- prospetti con forometria regolare e parapetti metallici di protezione;
- serramenti esterni in alluminio a taglio termico, in buono stato di manutenzione;
- pavimentazione in ceramica sia nei vani principali che nei servizi;
- impianto di climatizzazione invernale mediante termosifoni;
- impianto di climatizzazione estiva mediante pompe di calore.

La dotazione impiantistica risulta completa e comprende: rete idrico-sanitaria, impianto elettrico, impianto fognario, impianto di illuminazione di sicurezza, rete telefonica e impianto di riscaldamento/raffrescamento.



Dal punto di vista localizzativo, l'immobile è ben inserito nel tessuto urbano residenziale, a circa 500 metri dal centro servizi, con facile accessibilità veicolare e presenza di importanti dotazioni infrastrutturali (uffici postali, farmacie, banche, attività commerciali e servizi di trasporto pubblico di superficie). La zona risulta pertanto appetibile sul mercato immobiliare e dotata di buona commerciabilità.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta essere occupato dai comproprietari dell'immobile e relativi figli.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Dall'esame della documentazione ipocatastale emerge la continuità delle trascrizioni relativa al ventennio anteriore alla data di pignoramento.

In particolare:

- **Dal 24/01/1992 al 26/11/2004:** la titolarità del bene risulta intestata alla società [redacted], con sede in Canosa di Puglia (BA), codice fiscale [redacted] in forza di atto costitutivo del 24/01/1992, trascritto in data 06/02/1992 al n. 180.3/1992. La società ha detenuto la piena proprietà sino al 26/11/2004.
- **Dal 26/11/2004:** la proprietà è pervenuta a [redacted] nata a [redacted] il [redacted], e a [redacted], nato a [redacted] il [redacted], ciascuno nella misura di 1/2 in regime di comunione legale dei beni. Il trasferimento è avvenuto in forza di atto di **compravendita** stipulato in data 26/11/2004 a rogito del Notaio **Giovanni Battista Brandi** (sede in Barletta, rep. n. 11231), regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Trani con nota di presentazione Modello Unico n. 18730.1/2004 in atti dal 02/12/2004.

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

---

Dalla documentazione ipotecaria acquisita risulta la presenza di iscrizioni pregiudizievoli a carico dell'immobile, regolarmente riportate nei registri competenti. Tali formalità, aventi natura preclusiva nei confronti dell'aggiudicatario, saranno cancellate a cura e spese della procedura, ai sensi di legge.

- TRASCRIZIONE del 01/12/2004 - Registro Particolare 18730 Registro Generale 27294 Pubblico ufficiale BRANDI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 11231/3917 del 26/11/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 01/12/2004 - Registro Particolare 6156 Registro Generale 27295 Pubblico ufficiale BRANDI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 11232/3918 del 26/11/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 2563 del 10/10/2024
- TRASCRIZIONE del 26/09/2024 - Registro Particolare 16786 Registro Generale 20810 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TRANI Repertorio 2546 del 15/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- ISCRIZIONE del 10/10/2024 - Registro Particolare 2563 Registro Generale 21933 Pubblico ufficiale BRANDI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 11232 del 26/11/2004 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6156 del 2004

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. L'immobile risulta agibile.

L'immobile risulta conforme alla Concessione Edilizia n° 85 del 16/12/1986, n°64 del 30/05/1989, successive varianti nn° 20 del 15/03/1991 e 20 del 19/03/1992.

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

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



- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## STIMA

---

Lo stato dell'immobile è stato accertato mediante appositi sopralluoghi con accesso diretto ai luoghi. La valutazione è stata condotta adottando il metodo del confronto diretto, in conformità ai principi estimativi e alle procedure previste dalle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612:2015.

Il sottoscritto, in adempimento all'incarico ricevuto, ha pertanto effettuato rilievi e verifiche in situ, riscontrando elementi utili e significativi ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

## INDIVIDUAZIONE CATASTALE

---

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Foglio:	39
Mappale:	1124
Subalterno:	21
Categoria:	A/2
Classe:	1



Consistenza:	6,5
Rendita catastale:	453,19 €
Valore catastale:	57.101,94 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	750,00	1 050,00	Lorda	2,90	3,70	Lorda

#### CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Soggiorno	22,35			22,35
Pranzo	14,76			14,76
Cucina	5,71			5,71
Corridoio	4,14			4,14
Letto 1	8,53			8,53
Letto 2	13,01			13,01
Letto M	16,08			16,08
Superfici coperte calpestabili (100%)		Superficie lorda		84,58
		Superficie commerciale		<b>84,58</b>

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



<b>Superfici pareti interne (100%)</b>	Superficie lorda	2,00
	Superficie commerciale	<b>2,00</b>

<b>Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti</b>	<b>N° parti</b>	<b>Lunghezza</b>	<b>Larghezza</b>	<b>Totale Superficie</b>
Balcone 1	9,54			9,54
Balcone 2	4,10			4,10
Balcone 3	7,96			7,96
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti (30% fino a 25m <sup>2</sup> ; 10% sulla quota eccedente)		Superficie lorda		21,60
		Superficie commerciale		<b>6,48</b>

Superficie utile netta	<b>84,58</b>
Superficie utile lorda	<b>86,58</b>
Superficie commerciale	<b>98,06</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 DIFFERENZIAZIONE**

<b>N°</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Coefficiente</b>
1	ARREDAMENTO - Mediocre	1,05
2	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
3	ESPOSIZIONE - Cortili	0,80
4	FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
5	IMPIANTO CITOFOONICO - Citofono apriporta	1,00
6	IMPIANTO DI ANTENNA TV - Con parabola satellitare	1,02
7	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05



8	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI CON ASCENSORE - Piano terzo e superiori	1,05
9	LUMINOSITA' - Nella norma	1,00
10	PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - Ceramica	1,00
11	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
12	SERRAMENTI ESTERNI - Con tapparelle avvolgibili in plastica o metallo	0,98
13	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
<b>Coefficiente globale</b>		<b>0,91</b>

### VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m2)
Valore minimo OMI (2° semestre 2024)	750,00 €
Valore massimo OMI (2° semestre 2024)	1.050,00 €
Valore medio unitario di mercato (€/m2)	900,00 €
Valore medio unitario stimato (€/m2)	1.050,00 €

### CALCOLO DEL VALORE OMI

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

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

$$\text{Essendo } K = (K1 + 3 * K2) / 4$$

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 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:

$$K1 = 0,50$$

$$K2 = 0,80$$

$$K = 0,73$$

$$C = 1,000$$

Valore normale unitario OMI = 969,00 €

Coefficiente riduttivo OMI = 1,000

Valor corretto OMI = 969,00 €

Valore OMI = **95.020,14 €**

Valore medio di mercato = **80.311,14 €**

Valore per confronto diretto = **93.696,33 €**



## MEDIA DEI VALORI E RIEPILOGO

### TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		95.020,14 €
Valore medio di mercato	= 900,00 € x 0,91 x 98,06 m <sup>2</sup>	80.311,14 €
Valore per confronto diretto	= 1.050,00 € x 0,91 x 98,06 m <sup>2</sup>	93.696,33 €

<b>Valore stimato</b>	<b>89.675,87 €</b>
<b>Valore stimato</b> (Arrotondato Ai 1.000 Euro):	<b>90.000,00 €</b>

Il lotto è formato inoltre anche dal seguente bene:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Corsica, piano S1

### DESCRIZIONE

---

L'unità immobiliare in esame è costituita da un box auto, ubicato al piano seminterrato del fabbricato, accessibile sia mediante rampa carrabile comune che da vano scala condominiale con relativo ingresso pedonale. L'ambiente presenta forma regolare.

Le strutture portanti sono realizzate in cemento armato, le tamponature perimetrali sono intonacate e tinteggiate, il pavimento è in battuto di cemento liscio, mentre la chiusura del box è garantita da serranda metallica basculante a funzionamento manuale (eventualmente predisposta per automazione).

L'illuminazione è fornita da corpi a soffitto e l'aerazione è assicurata da prese d'aria naturali o da cavedi di ventilazione, conformemente alla normativa vigente in materia di locali destinati a rimessa veicoli. L'unità è priva di finiture di pregio, rispondendo alla tipologia edilizia tipica dei box auto.

Lo stato manutentivo è da ritenersi complessivamente buono, con assenza di segni evidenti di degrado strutturale, salvo le ordinarie usure derivanti dalla destinazione d'uso.



L'immobile non risulta edificato nell'ambito di programmi di edilizia residenziale pubblica convenzionata, agevolata o finanziata, in tutto o in parte, con risorse pubbliche e non è pertanto gravato da vincoli di natura convenzionale ancora vigenti a carico della parte esecutata.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA e, nel corso delle operazioni peritali, non si è reso necessario procedere ad accesso forzoso

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, è stata depositata dal creditore procedente ed è idonea a consentire lo svolgimento dell'attività estimativa. In particolare, risultano acquisiti i certificati della Conservatoria dei RR.II. relativi al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, con riferimento a ciascun soggetto esecutato. Da tali certificazioni emerge che il bene pignorato risulta di proprietà degli esecutati in forza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, riferibili al periodo compreso tra il pignoramento e il primo atto di acquisto anteriore al ventennio.

Pur risultando nella sostanza sufficiente ai fini della presente perizia, la documentazione presenta alcune lacune formali rispetto alla completezza assoluta richiesta dall'art. 567 c.p.c. Tali carenze, se non integrate, potrebbero incidere sulla regolarità della procedura nella fase di vendita forzata.

### TITOLARITÀ

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

- 
- 

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



## CONFINI

L'immobile confina ad Ovest con il sub. 31, a Sud con la P.lla 1075. Per i restanti due lati si affaccia su corsia condominiale privata, censita con il sub.1.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	24,27 mq	24,27 mq	1	24,27 mq	3,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>24,27 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>24,27 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/01/1992 al 16/06/1998		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 39, Part. 1168, Sub. 30 Categoria C6 Cl.5 Superficie catastale 20 mq Rendita € 48,55 Piano S1
Dal 24/01/1992 al 05/07/2025		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 39, Part. 1168, Sub. 30 Categoria C6 Cl.5 Superficie catastale 20 mq Rendita € 48,55 Piano S1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	1168	30		C6	5		20 mq	48,55 €	S1	



## ***Corrispondenza catastale***

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

## **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 complessivamente buone, sia sotto il profilo strutturale che sotto quello delle finiture interne, non emergendo evidenti segni di degrado o necessità di interventi manutentivi rilevanti.

Analogamente, il fabbricato condominiale di cui l'immobile fa parte, comprese le parti comuni (vano scala, ballatoi, corti, spazi verdi e percorsi pedonali), risulta mantenuto in condizioni decorose e non necessita, allo stato, di interventi di manutenzione straordinaria o di opere di ripristino.

## **PARTI COMUNI**

---

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale aventi parti comuni con le altre unità immobiliari facenti parte dello stabile, dove ad oggi non è stato possibile individuare e definire eventuali quote insolute e/o spese già deliberate.

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

---

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Le caratteristiche costruttive si collocano ad un livello, come anticipato, sufficiente, il che giustifica in sede di valutazione valori superiori ai parametri di riferimento rilevati dall'indagine di mercato. Le dotazioni impiantistiche e le caratteristiche costruttive:



- Struttura portante in c.a.;
- Prospetti con forometria regolare;
- Serramenti metallici in sufficiente stato di conservazione e manutenzione;
- Pavimentazione prevalente in cls;

L'immobile, nel suo complesso, è fornito della seguente dotazione impiantistica: Ascensore; Impianto elettrico; In quanto alle caratteristiche estrinseche, si rileva che l'immobile è ubicato in zona centro abitato, alla distanza di circa 500 ml dal centro degli affari, dei ritrovi e degli uffici;

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dai relativi proprietari, quali debitori eseguiti.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Dall'esame della documentazione ipocatastale emerge la continuità delle trascrizioni relativa al ventennio anteriore alla data di pignoramento.

In particolare:

- **Dal 24/01/1992 al 26/11/2004:** la titolarità del bene risulta intestata alla società , con sede in Canosa di Puglia (BA), codice fiscale  in forza di atto costitutivo del 24/01/1992, trascritto in data 06/02/1992 al n. 180.3/1992. La società ha detenuto la piena proprietà sino al 26/11/2004.
- **Dal 26/11/2004:** la proprietà è pervenuta a  nata a Canosa di Puglia (BT) il , e a , nato a  il , ciascuno nella misura di 1/2 in regime di comunione legale dei beni. Il trasferimento è avvenuto in forza di atto di **compravendita** stipulato in data 26/11/2004 a rogito del Notaio **Giovanni Battista Brandi** (sede in Barletta, rep. n. 11231), regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Trani con nota di presentazione Modello Unico n. 18730.1/2004 in atti dal 02/12/2004.

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

Dalla documentazione ipotecaria acquisita risulta la presenza di iscrizioni pregiudizievoli a carico dell'immobile, regolarmente riportate nei registri competenti. Tali formalità, aventi natura preclusiva nei confronti dell'aggiudicatario, saranno cancellate a cura e spese della procedura, ai sensi di legge.

- TRASCRIZIONE del 01/12/2004 - Registro Particolare 18730 Registro Generale 27294 Pubblico ufficiale BRANDI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 11231/3917 del 26/11/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 01/12/2004 - Registro Particolare 6156 Registro Generale 27295 Pubblico ufficiale BRANDI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 11232/3918 del 26/11/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 2563 del 10/10/2024
- TRASCRIZIONE del 26/09/2024 - Registro Particolare 16786 Registro Generale 20810 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TRANI Repertorio 2546 del 15/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- ISCRIZIONE del 10/10/2024 - Registro Particolare 2563 Registro Generale 21933 Pubblico ufficiale BRANDI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 11232 del 26/11/2004 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6156 del 2004

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. L'immobile risulta agibile.

L'immobile risulta conforme alla Concessione Edilizia n° 85 del 16/12/1986, n°64 del 30/05/1989, successive varianti nn° 20 del 15/03/1991 e 20 del 19/03/1992.



### 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.

### STIMA

---

#### Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Foglio:	39
Mappale:	1168
Subalterno:	30
Categoria:	C/6
Classe:	5
Consistenza:	20
Rendita catastale:	48,55 €
Valore catastale:	6.117,30 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superfici e	Minimo	Massimo	Superfici e
Abitazioni civili	NORMALE	750,00	1 050,00	Lorda	2,90	3,70	Lorda



VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

**Stima Immobile.**

**CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

<b>Superfici coperte calpestabili</b>	<b>N° parti</b>	<b>Lunghezza</b>	<b>Larghezza</b>	<b>Totale Superficie</b>
Nuova superficie	17,27			17,27
Superfici coperte calpestabili (100%)		Superficie lorda		17,27
		Superficie commerciale		<b>17,27</b>

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

<b>Superfici pareti interne (100%)</b>	Superficie lorda	2,00
	Superficie commerciale	<b>2,00</b>

Superficie utile netta	<b>17,27</b>
Superficie utile lorda	<b>19,27</b>
Superficie commerciale	<b>24,27</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.



## VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m2)
Valore minimo OMI (2° semestre 2024)	750,00 €
Valore massimo OMI (2° semestre 2024)	1.050,00 €
Valore medio unitario di mercato (€/m2)	900,00 €
Valore medio unitario stimato (€/m2)	1.000,00 €

## CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

Valore normale unitario = (Valore OMI max + Valore OMI minimo)/2

Valore normale unitario OMI = 900,00 €

Valore OMI = **22.383,00 €**

## MEDIA DEI VALORI E RIEPILOGO

### TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		22.383,00 €
Valore medio di mercato	= 900,00 € x 1,00 x 24,27 m <sup>2</sup>	21.843,00 €
Valore per confronto diretto	= 1.000,00 € x 1,00 x 24,27 m <sup>2</sup>	24.270,00 €

<b>Valore stimato</b>	<b>22.832,00 €</b>
<b>Valore stimato</b> (Arrotondato Ai 1.000 Euro):	<b>23.000,00 €</b>





## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, 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 alcune 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 altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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 Corsica 158, scala B, interno 4, piano 4  
L'immobile di cui alla presente perizia consiste in un immobile adibito a civile abitazione. L'intero edificio è costituito da una struttura in cemento armato portante con un sistema travi-pilastri, al quale vi si accede per mezzo di un vano scala condominiale. L'ingresso del fabbricato si compone di portone d'ingresso con scala autonoma, munita di ascensore meccanico. L'accesso all'unità immobiliare avviene per mezzo di portone blindato. I pavimenti delle varie zone sono in ceramica, anche i rivestimenti nei servizi igienici sono in ceramica. I serramenti a taglio termico e le schermature interne costituite da tende bianche. Gli impianti tecnologici (idrico-fognale) sono funzionanti e risalenti presumibilmente all'età dell'edificio; l'impianto di riscaldamento è costituito da corpi scaldanti in ferro lamellare su tamponatura perimetrale esterna. La coibentazione dei tamponamenti perimetrali a vista risulta carente. L'immobile esteticamente e internamente, si presenta in uno stato buono per conservazione e mantenimento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 1124, Sub. 21, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 90.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Canosa di Puglia (BT) - Via Corsica 158, scala B, interno 4, piano 4	98,06 mq	917.805,00 €/mq	€ 89.999,96	100,00%	€ 90.000,00
Valore di stima:					€ 90.000,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Canosa di Puglia (BT) - Via Corsica, piano S1  
Il bene oggetto di stima è un box auto ubicato al piano seminterrato di un complesso immobiliare di più ampie dimensioni. L'unità presenta una superficie utile di circa \_\_\_ mq, con accesso carrabile tramite rampa condominiale e serranda basculante in lamiera metallica. Le finiture interne risultano essenziali e conformi alla destinazione d'uso: pavimentazione in cls industriale, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati. L'ambiente è dotato di impianto elettrico di base, con punto luce e presa di corrente. Lo



stato manutentivo è da considerarsi mediocre , senza evidenti segni di infiltrazioni o degrado strutturale. Il box è funzionale al ricovero di un'autovettura di medie dimensioni e/o al deposito di beni di uso personale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 1168, Sub. 30, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 23.000,00

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 26/08/2025

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 Corsica 158, scala B, interno 4, piano 4  
L'immobile di cui alla presente perizia consiste in un immobile adibito a civile abitazione. L'intero edificio è costituito da una struttura in cemento armato portante con un sistema travi-pilastrati, al quale vi si accede per mezzo di un vano scala condominiale. L'ingresso del fabbricato si compone di portone d'ingresso con scala autonoma, munita di ascensore meccanico. L'accesso all'unità immobiliare avviene per mezzo di portone blindato. I pavimenti delle varie zone sono in ceramica, anche i rivestimenti nei servizi igienici sono in ceramica. I serramenti a taglio termico e le schermature interne costituite da tende bianche. Gli impianti tecnologici (idrico-fognale) sono funzionanti e risalenti presumibilmente all'età dell'edificio; l'impianto di riscaldamento è costituito da corpi scaldanti in ferro lamellare su tamponatura perimetrale esterna. La coibentazione dei tamponamenti perimetrali a vista risulta carente. L'immobile esteticamente e internamente, si presenta in uno stato buono per conservazione e mantenimento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 1124, Sub. 21, Categoria A2



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 185/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Canosa di Puglia (BT) - Via Corsica 158, scala B, interno 4, piano 4		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 1124, Sub. 21, Categoria A2	<b>Superficie</b>	98,06 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento è in buono stato di conservazione. L'edificio, le parti comuni condominiali, il vano scala e i ballatoi non necessitano di manutenzione straordinaria.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile di cui alla presente perizia consiste in un immobile adibito a civile abitazione. L'intero edificio è costituito da una struttura in cemento armato portante con un sistema travi-pilastri, al quale vi si accede per mezzo di un vano scala condominiale. L'ingresso del fabbricato si compone di portone d'ingresso con scala autonoma, munita di ascensore meccanico. L'accesso all'unità immobiliare avviene per mezzo di portone blindato. I pavimenti delle varie zone sono in ceramica, anche i rivestimenti nei servizi igienici sono in ceramica. I serramenti a taglio termico e le schermature interne costituite da tende bianche. Gli impianti tecnologici (idrico-fognale) sono funzionanti e risalenti presumibilmente all'età dell'edificio; l'impianto di riscaldamento è costituito da corpi scaldanti in ferro lamellare su tamponatura perimetrale esterna. La coibentazione dei tamponamenti perimetrali a vista risulta carente. L'immobile esteticamente e internamente, si presenta in uno stato buono per conservazione e mantenimento.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta essere occupato dalla <span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 300px; height: 15px; vertical-align: middle;"></span> quali comproprietari dell'immobile		

