
TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Consiglio Antonella, nell'Esecuzione Immobiliare 109/2024 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.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	8

INCARICO

In data 04/09/2024, 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 11/09/2024 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 Barbaschello n. 9, interno 5, piano 2°

DESCRIZIONE

Il bene è costituito da un immobile adibito a civile abitazione sito in zona residenziale semicentrale del Comune di Corato. Ad esso si arriva da via Barbaschello attraversando un piccolo atrio condominiale. Tipologicamente è caratterizzato da un ingresso-disimpegno che distribuisce tutti i vani: un vano soggiorno - pranzo, con annesso angolo cottura; due vani letto ed un vano bagno. L'immobile è dotato di due balconi, di cui uno comprensivo di vano tecnico. E' pertinenza dell'immobile un vano cantina ubicato al piano seminterrato del medesimo stabile.

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 Barbaschello n. 9, interno 5, 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 al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché al seguente comproprietario non esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Da certificato anagrafico (estratto atto di matrimonio) del Comune di Corato, l'esecutata risulta coniugata in data 29/08/2009. Con provvedimento del Tribunale di Trani n.R.G. 3174/2020 in data 26/06/2022 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. (Vedi allegati)

CONFINI

L'immobile confina a Nord con strada interna, a Sud con via Barbaschello, ad Ovest con proprietà **** Omissis ****, ad est con altra unità immobiliare.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,50 mq	83,50 mq	1	83,50 mq	3,00 m	3°
Balcone scoperto	9,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	3,00 m	3°
Cantina	16,00 mq	16,00 mq	0,20	3,20 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				88,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,95 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

L'immobile, adibito a civile abitazione, essendo di proprietà del sig. **** Omissis **** e della sig.ra **** Omissis ****, è soggetto a pignoramento solo per la quota pari a ½ appartenente alla sig.ra **** Omissis **** (soggetto debitore nella procedura di esecuzione). Dall'analisi della distribuzione planimetrica emerge che il bene non può essere comodamente diviso sia per la metratura ridotta che per la conformazione dello stesso.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/03/1980 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 526, Sub. 17 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Piano 3
Dal 06/03/2008 al 05/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 526, Sub. 17 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 88 mq Rendita € 271,14 Piano S1 - 3

Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali. (Vedi Visura catastale storica in Allegati).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	526	17		A3	3	vani 5	88 mq	271,14 €	S1 - 3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Nello specifico sono state apportate lievi modifiche agli ambienti interni della zona giorno e del disimpegno. 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

L'appartamento è in buono stato conservativo, allineato con l'anno di costruzione dello stesso.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato, un appartamento, risulta inserito in un contesto condominiale pertanto le parti comuni con le altre unità immobiliari sono meglio elencate e descritte nell'allegato Atto di Compravendita n.46193.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, di cui l'appartamento fa parte, risale agli anni '50 ed è stato realizzato con struttura in cemento armato; le facciate esterne sono intonacate con basamento in pietra; la copertura è del tipo a terrazzo. La pavimentazione dell'appartamento è in tavole di gres porcellanato, il rivestimento del vano cucina e del vano bagno è in ceramica. Gli infissi esterni sono in pvc e vetrocamera. Il sistema di oscuramento avviene tramite tapparelle in pvc. Gli infissi interni sono in legno. L'immobile è dotato di impianto elettrico interamente sottotraccia, impianto citofonico. L'impianto di riscaldamento autonomo è costituito da caldaia a gas metano e radiatori in ghisa. Si denota la presenza di due condizionatori a parete. La pertinenziale cantinola, il cui accesso avviene dal vano androne, è pavimentata in crosta di pietra.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal sig. **** Omissis **** (proprietario per 1/2) e da due figlie minorenni, come risulta da ricerche effettuate in data 30/01/2025 presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Corato. Si specifica che la sig.ra **** Omissis **** non risulta più residente in via Barbaschello.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/03/1980 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Murolo Giuseppe	14/03/1980	16579	5948
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	09/04/1980	6671	5195
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trani	01/04/1980	1359	170
Dal 06/03/2008 al 05/02/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio La Serra Claudio	06/03/2008	46193	15501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	13/03/2008	5155	3685
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trani	12/03/2008	1656	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trani aggiornate al 30/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Trani il 13/03/2008
Reg. gen. 5156 - Reg. part. 880
Importo: € 216.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 108.000,00
Rogante: notaio La Serra Claudio
Data: 06/03/2008
N° repertorio: 46194
N° raccolta: 15502

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Trani il 06/05/2024
Reg. gen. 10383 - Reg. part. 8491
Quota: 1/2
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.

L'immobile in questione risulta essere parte di un complesso residenziale realizzato nell'ambito del programma INA CASA, come evidenziato dalla planimetria catastale.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corato è emerso che esiste un progetto INA CASA relativo al lotto su cui è ubicato l'edificio. Tuttavia, tale progetto non corrisponde all'attuale stato di fatto dell'immobile.

Considerando il periodo storico in cui è stato realizzato (dopoguerra), è comprensibile la carenza di documentazione completa. Pertanto si presuppone che l'anno di costruzione dell'immobile può essere circa tra il 1951 e il 1955, anno di registrazione al Catasto.

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 Barbaschello n. 9, interno 5, piano 2°
Il bene è costituito da un immobile adibito a civile abitazione sito in zona residenziale semicentrale del Comune di Corato. Ad esso si arriva da via Barbaschello attraversando un piccolo atrio condominiale. Tipologicamente è caratterizzato da un ingresso-disimpegno che distribuisce tutti i vani: un vano soggiorno - pranzo, con annesso angolo cottura; due vani letto ed un vano bagno. L'immobile è dotato di due balconi, di cui uno comprensivo di vano tecnico. E' pertinenza dell'immobile un vano cantina ubicato al piano seminterrato del medesimo stabile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 526, Sub. 17, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 48.922,50
Il valore commerciale dell'immobile pignorato 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, 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 agli immobili oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Corato (BA) - Via Barbaschello n. 9, interno 5, piano 2°	88,95 mq	1.100,00 €/mq	€ 97.845,00	50,00%	€ 48.922,50
				Valore di stima:	€ 48.922,50

Valore di stima: € 48.922,50

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: € 43.430,25

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 05/02/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Verbale di accesso
- ✓ Atto di provenienza - Atto di compravendita n. 46193
- ✓ Altri allegati - Estratto Atto di Matrimonio
- ✓ Altri allegati - Planimetria catastale
- ✓ Visure e schede catastali - Visura catastale storica
- ✓ Altri allegati - Agenzia Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari
- ✓ Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica