
TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Consiglio Antonella, nell'Esecuzione Immobiliare 205/2024 del R.G.E.

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.....	5
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9

INCARICO

In data 26/02/2025, il sottoscritto Arch. Consiglio Antonella, con studio in Via Lamaveta, 78 - 76011 - Bisceglie (BT), email antonella.consiglio68@gmail.com, PEC antonella.consiglio@archiworldpec.it, Tel. 3383514639, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terlizzi (BA) - Via Nicola Quercia n. 74, interno 3/A, piano 1°

DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto, adibito a civile abitazione, è situato in zona residenziale centrale del Comune di Terlizzi. La proprietà, di carattere signorile, è delimitata da muretti in pietra a secco sormontati da ringhiere in ferro; gli spazi esterni si caratterizzano per una alternanza tra ampie aree pavimentate e rigogliosi spazi adibiti a verde. L'accesso alla proprietà è duplice: l'ingresso pedonale si trova in Via Nicola Quercia n. 74, mentre l'accesso carrabile è ubicato in Viale delle Mimose 23/A.

L'appartamento è composto da un'area living caratterizzata da un'ampia zona open space, completa di arredi su misura e un camino decorativo. L'immobile dispone inoltre di una cucina abitabile con annesso ripostiglio, un bagno e un antibagno adibito a lavanderia. Completano la zona giorno due vani multifunzionali. La zona notte, distribuita da un lungo disimpegno, comprende tre camere da letto e un bagno padronale. La proprietà è circondata su tre lati da sei balconi.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terlizzi (BA) - Via Nicola Quercia n. 74, interno 3/A, piano 1°

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 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Da estratto atto di matrimonio del Comune di Terlizzi risulta che l'esecutato ha contratto matrimonio con **** Omissis **** in data 16/06/1995. Con accordo concluso dinanzi all'Ufficiale di Stato civile del Comune di Terlizzi, in data 12/10/2020 sono cessati gli effetti civili del matrimonio controscritto. (vedi Estratto per riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio e Estratto di Nascita in allegati)

CONFINI

L'immobile a Nord, Est ed Ovest si affaccia su aree esterne condominiali. A sud confina con altro fabbricato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	305,00 mq	305,00 mq	1	305,00 mq	3,00 m	1°
Balcone scoperto	54,00 mq	54,00 mq	0,25	13,50 mq	3,00 m	1°
Totale superficie convenzionale:				318,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				318,50 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/03/1990 al 02/05/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 2, Sub. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9,5 Piano 1°
Dal 02/05/1996 al 04/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 2, Sub. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9,5 Piano 1°
Dal 04/04/2005 al 03/12/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 2, Sub. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9,5 Superficie catastale 300 mq Rendita € 1.079,39 Piano 1°
Dal 03/12/2015 al 06/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 2, Sub. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9,5 Superficie catastale 313 mq Rendita € 1.079,39 Piano 1°

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

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	2	5		A2	4°	9,5 vani	313 mq	1079,39 €	1°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si sono riscontrate le seguenti difformità catastali: nella planimetria vi sono differenze rispetto allo stato di fatto, consistenti in demolizioni e ricostruzioni di tramezzi; nella visura la risultanza catastale riporta un indirizzo differente ossia Prolungamento Nicola Quercia n. 7/A anziché via Nicola Quercia 74.

La situazione è regolarizzabile con rettifica della planimetria e della visura catastale.

Oneri regolarizzazione: € 500 (rettifica planimetria e visura catastale)

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 ottimo stato conservativo, allineato con l'anno di manutenzione straordinaria dello stesso (anno 2005).

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato, un appartamento, risulta inserito in un fabbricato costituito da due unità abitative, ubicate rispettivamente al primo e al secondo piano, e locali al piano terra.

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, è realizzato con struttura in cemento armato; le facciate esterne sono intonacate con basamento in pietra; la copertura è a terrazzo. La pavimentazione dell'appartamento è in listoni di parquet essenza "Teak", ceramica e mosaico; i rivestimenti dei vani bagno sono in mosaico, ceramica e

gres porcellanato. Gli infissi esterni sono in legno e vetrocamera. Il sistema di oscuramento avviene tramite persiane in legno. Gli infissi interni sono in legno, la porta di ingresso è blindata. L'immobile è dotato di impianto elettrico interamente sottotraccia, completo di luci di emergenza e di impianto di allarme, impianto idrico fognario, impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia a metano e corpi radianti costituiti da termoconvettori e termoarredi in acciaio. L'immobile è dotato di condizionatori a parete. Si sottolinea che tutti i materiali e le finiture sono di ottima qualità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore, sig. **** Omissis **** e dal figlio maggiorenne **** Omissis ****. (Vedi Certificato contestuale di Residenza e Stato di famiglia in Allegati).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/06/1996 al 04/04/2005	**** Omissis ****	Pubblicazione di Testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio D'Alesio Salvatore	17/06/1996	26664	5199
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	08/09/2008	17768	12705
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Bari	05/07/1996	5377	A		
Dal 08/09/2008 al 13/07/2010	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio D'Alesio Salvatore	17/06/1996	26664	5199
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	08/09/2008	17768	12705
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/07/2010 al 04/10/2025	**** Omissis ****	Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Berardi Roberto	13/07/2010	31932	14374

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Trani	28/07/2010	15249	10304
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.

Si specifica meglio quanto segue:

A **** Omissis **** (debitore esecutato) il bene è pervenuto con titolo di nuda proprietà per successione del padre **** Omissis **** deceduto a Terlizzi in data 02/05/1996 in virtù di testamento pubblico ricevuto dal notaio **** Omissis **** in data 23/04/1996 e pubblicato in data 17/06/1996 (vedi Testamento rep. 26664 in allegati).

In seguito alla morte della sig.ra **** Omissis **** (titolare del diritto di usufrutto del bene pignorato, diritto acquisito in virtù del testamento di cui sopra) avvenuta il 04/04/2005 è intervenuto il consolidamento in favore del sig. **** Omissis **** della piena proprietà.

Dall'esame delle formalità è emerso una discrepanza tra la Trascrizione rep. 17768 relativa al certificato di denunciata successione che riporta l'assegnazione in favore del debitore esecutato del diritto di piena proprietà in quota 55/100 e la Trascrizione di Accettazione tacita di eredità rep. 31932 che riporta invece il diritto di nuda proprietà in quota 1/1 corrispondente a quanto statuito nel testamento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trani aggiornate al 17/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Trani il 19/07/2006
Reg. gen. 17959 - Reg. part. 3094
Importo: € 104.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 52.000,00

Rogante: notaio Salvatore D'Alesio
Data: 13/07/2006
N° repertorio: 68318
N° raccolta: 14218

Trascrizioni

- **Atto di asservimento e vincolo a parcheggio**

Trascritto a Trani il 01/09/1999

Reg. gen. 17207 - Reg. part. 12323

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: La Trascrizione deriva da Atto a firma notaio **** Omissis **** repertorio n. 39089/7730 del 05/08/1999, registrato a Bari 2 il 25/08/1999 al n. 1725/1°

- **Pignoramento**

Trascritto a Trani il 23/10/2024

Reg. gen. 22871 - Reg. part. 18387

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Derivante da Verbale di Pignoramento immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani del 16/09/2024 repertorio n. 3129.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima ricade in zona B1 del PRG del comune di Terlizzi.

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 oggetto di perizia ha ottenuto:

- Nulla osta per esecuzione Lavori Edili n. 44/1974 del 01/07/1974
- Concessione in Sanatoria di opere edilizie abusive prot. 28617/86 - pratica 1209 del 11/10/1999 (per ampliamento fabbricato e mancato deposito calcoli statici) in difformità al Nulla Osta n. 44/1974
- Richiesta di Abitabilità del 07/12/1999 prot. 21613
- Denuncia Inizio Attività per opere di manutenzione straordinaria prot. 25291 del 22/11/2005.

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 Terlizzi (BA) - Via Nicola Quercia n. 74, interno 3/A, piano 1°
L'immobile in oggetto, adibito a civile abitazione, è situato in zona residenziale centrale del Comune di Terlizzi. La proprietà, di carattere signorile, è delimitata da muretti in pietra a secco sormontati da ringhiere in ferro; gli spazi esterni si caratterizzano per una alternanza tra ampie aree pavimentate e rigogliosi spazi adibiti a verde. L'accesso alla proprietà è duplice: l'ingresso pedonale si trova in Via Nicola Quercia n. 74, mentre l'accesso carrabile è ubicato in Viale delle Mimose 23/A. L'appartamento è composto da un'area living caratterizzata da un'ampia zona open space, completa di arredi su misura e un camino decorativo. L'immobile dispone inoltre di una cucina abitabile con annesso ripostiglio, un bagno e un antibagno adibito a lavanderia. Completano la zona giorno due vani multifunzionali. La zona notte, distribuita da un lungo disimpegno, comprende tre camere da letto e un bagno padronale. La proprietà è circondata su tre lati da sei balconi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 2, Sub. 5, Categoria A2Valore di stima del bene: € 509.600,00

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 all'immobile oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Terlizzi (BA) - Via Nicola Quercia n. 74, interno 3/A, piano 1°	318,50 mq	1.600,00 €/mq	€ 509.600,00	100,00%	€ 509.600,00
				Valore di stima:	€ 509.600,00

Valore di stima: € 509.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione per vendita giudiziaria	10,00	%

Valore finale di stima: € 458.640,00

Stima sintetica a vista dell'immobile. Stima sintetica comparativa monoparametrica. Metodo del confronto di mercato rispondente agli Standard di Valutazione Immobiliare. Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Bari, Ufficio tecnico di Terlizzi, 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 06/10/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - Visura catastale storica
- ✓ Visure e schede catastali - Planimetria catastale
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - Richiesta Abitabilità
- ✓ Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ Concessione edilizia - Nulla Osta per lavori edili n. 44
- ✓ Altri allegati - Osservatorio mercato immobiliare
- ✓ Altri allegati - Testamento Rep. 26664
- ✓ Altri allegati - Trascrizione n. 17768
- ✓ Altri allegati - DIA del 22/11/2005
- ✓ Concessione edilizia - Concessione in Sanatoria n. 1209
- ✓ Altri allegati - Certificati anagrafici
- ✓ Altri allegati - Accettazione Eredità Rep. 31932
- ✓ Altri allegati - Atto di asservimento e vincolo a parcheggio
- ✓ Altri allegati - Ispezioni
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica