



TRIBUNALE di TRANI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura n.123/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

sig. OMISSIS

DEBITORE:

sig. OMISSIS

GIUDICE:

Dott. Francesca PASTORE

PERIZIA DI STIMA

del 16/10/2025

ESPERTO STIMATORE:

Ing. LOCONTE Francesco

CF: LCNFNC81H14A285W
con studio in Andria' (BT) Via Martiri di Bologna 3
telefono: 3286534232
e-mail: ing.francescoloconte@libero.it
PEC: francesco.loconte@ingpec.eu



INDICE

INDICE	2
DATI GENERALI	3
PREMESSA	3
Formazione di lotti.	5
Sommaria descrizione del bene.	6
Quesito n.7: certificato di destinazione urbanistica (terreni).	11
Quesito n.8: titolarità	12
Quesito n.9: formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.....	13
Quesito n.10: stato di possesso del bene.....	14
Quesito n.11: formalità, vincoli o oneri.....	14
Quesito n.12: spese condominiali.....	14
Quesito n.13: determinazione del valore degli immobili pignorati.....	15
Quesito n.15: rilievo planimetrico e documentazione fotografica.....	17
Quesito n.16: perizia versione privacy.....	17
ALLEGATI	18



DATI GENERALI

Procedura n.1230-2024

Giudice dell'EsecuzioneFrancesca PASTORE

Recapiti dell'esperto stimatore:

Indirizzo studio tecnico: Via Martiri di Bologna 3

Indirizzo E-mail:ing.francescolocante@libero.it

Indirizzo PEC:francesco.locante@ingpec.eu

Recapito telefonico:3286534232

Date significative

Notifica precetto01.03.2024

Notifica pignoramento24.04.2024

Nomina dell'esperto stimatore.....31.03.2025

Notifica nomina dell'esperto stimatore.....01.04.2025

Giuramento telematico dell'esperto stimatore01.04.2025

Primo accesso ai luoghi di causa 13.05.2025

Udienza ex art. 569 c.p.c.....20.11.2025

PREMESSA

Elenco dei beni pignorati nel comune di Barletta (BT) alla via San Giorgio civ. 11

LOTTO 01) Appartamento piano Secondo-Terzo, Cat A/3, consistenza 4,5 vani, sup. catastale 146 mq, in catasto fabbricati di detto comune al Fg. 130 P.IIa 215 sub 7



LOTTO UNICO

Identificazione del bene.

BENE 1a (appartamento)

Confini.

Per esempio:

Il bene 1A (appartamento), come riportato nella planimetria allegata, è confinante:

- a nord con altra proprietà condominiale,
- a est con altra proprietà condominiale,
- a sud con altra proprietà condominiale,
- a ovest con altra proprietà condominiale,

Dati catastali.

Per esempio:

Il bene 1A (appartamento) catastalmente è identificato nel seguente modo:

- Foglio 130
- Particella 215
- Sub 7
- Categoria A3
- Classe 2
- Superficie catastale 146 mq
- Rendita 336,99 €
- Piano 2-3

Corrispondenza catastale.

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



Formazione di lotti.

In questo paragrafo l'esperto stimatore approfondisca il tema della formazione dei lotti già anticipato in premessa.

Come anticipato in premessa, trattandosi di un solo bene principale e relativa pertinenza, l'esperto stimatore non ha ritenuto necessario procedere alla formazione di più lotti. Pertanto la vendita può riguardare un lotto unico.



Sommatoria descrizione del bene.

BENE 1a (appartamento)

Descrizione.

L'appartamento oggetto di stima è al piano secondo e terzo di un edificio condominiale antico finito di costruire in epoca antecedente al 1 Settembre 1967, di recente ristrutturazione esterna condominiale con bonus edilizi.

L'appartamento non è servito da ascensore e si sviluppa su due livelli.

È composto al piano secondo da quattro vani principali (soggiorno e tre camere da letto) disimpegnati da corridoio, oltre accessori (bagni, guardaroba) e un balcone, per una superficie commerciale complessiva di 90 mq.

Attraverso una scala interna si accede al piano terzo composto da un vano principale del tipo soggiorno, e accessori (ripostiglio, bagno, dispensa) ed una ampia terrazza a livello di mq 35 totali di cui una parte ovvero mq 21 (altezza media 2,35 m) da copertura in legno con struttura verticale amovibile. La superficie commerciale complessiva del terzo piano risulta 42 mq.

Al secondo piano i vani destinati a soggiorno e camera matrimoniale sono finestrati; camera da letto F1 dotata di lucernario, camera da letto F2 cieca, guardaroba e bagno in camera ciechi, bagno finestrato. Mentre al piano terzo vano soggiorno finestrato, dispensa con accesso su terrazza coperta bagno finestrato ripostiglio cieco.

È accessibile al civico [11] di via [San Giorgio] e beneficia di un doppio affaccio sull'atrio interno condominiale e sull'adiacente Piazza della Disfida..

L'edificio si trova in zona centrale a poche centinaia di metri dalla Cattedrale].

La zona è interdetta al traffico veicola in determinate ore mediante il varco ZTL attivo e non offre un'ampia disponibilità di parcheggi pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Stato conservativo.

Lo stato conservativo dell'appartamento è generalmente buono a meno della regolare usura delle finiture interne e, ai fini della presente stima, può considerarsi normale. Inoltre anche l'intero condominio ha usufruito di un intervento di manutenzione ordinari e straordinari mediante agevolazioni bonus edilizi, al momento del sopralluogo si stavano effettuando ancora attività edilizie nelle parti condominiali in fase di conclusione comunque

Caratteristiche costruttive prevalenti.

L'altezza utile interna dell'appartamento, del piano secondo misurata tra pavimento e soffitto, è di 3,20 m, mentre quella riferita al piano terzo è variabile una parte interna 2,90 quella esterna sotto la tettoia una media di 2,60m.

Il pavimento è realizzato al piano secondo in parquet mentre al piano terzo risulta con piastrelle di gres porcellanato.

Le pareti interne sono finite a intonaco, ad eccezione del bagno in cui le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica.

L'appartamento è dotato di impianto idrico-fognario (a servizio di cucina, bagni), impianto termico con caldaia esterna alimentata a gas e distribuzione a radiatori, impianto elettrico sottotraccia per civile abitazione.



Il quadro elettrico è posizionato all'interno del ripostiglio ed è dotato dei seguenti interruttori differenziali: generale, cucina, prese, luci...

L'appartamento è dotato di porte interne in legno laccato di colore bianco, di infissi in metallo di colore bianco e le persiane esterne in legno (colore marrone).



Quesito n.4: costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.

La costruzione dei beni oggetto di stima è antecedente il 01.09.1967.

La costruzione del fabbricato di cui l'immobile in oggetto fa parte, è iniziata ed è stata ultimata anteriormente al primo settembre 1967.



Quesito n.5: regolarità edilizia.

La costruzione dell'edificio di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di stima è stata realizzata in data antecedente al 1967 (come riportato nell'atto del 19 Settembre 1989 n. 9292 rep. N.83094).

Successivamente sono stati eseguite delle lavorazioni di cui si ha contezza di una autorizzazione in sanatoria n. 177/2000 "REALIZZAZIONE DI UNA TETTOIA-ALTANA IN LEGNO AMOVIBILE" vi sono nell'autorizzazione la tav. 1 e la tav.2, quest'ultime rappresentano lo stato dei luoghi attuali.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi con il Catastale in atto, è emerso durante il primo accesso ai luoghi di causa che sono state rilevate delle difformità. Le difformità sono sanabili attraverso una CILA in sanatoria. E riproposizione dell'aggiornamento Catastale. Mentre per ciò che concerne il piano terzo si rileva che le planimetrie allegate all'autorizzazione in sanatoria riportano una tettoia- altana con strutture amovibili e non un vado indicato tinelle che di fatto rappresenta una chiusura generando volumi.

Pertanto bisogna uniformare lo stato dei luoghi riferito al terzo piano a quanto riportato nei grafici autorizzativi rimuovendo gli elementi fissi.

Al termine bisogna provvedere a richiede un aggiornamento planimetrico catastale per meglio indicare le singole destinazioni d'uso e disposizioni degli ambienti interni.



Quesito n.6: procedura espropriativa per pubblica utilità

Per esempio:

I beni oggetto di stima non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.



Quesito n.7: certificato di destinazione urbanistica (terreni).

Non si tratta di terreni.



Quesito n.8: titolarità.

Entrambi i beni oggetto dell'esecuzione appartengono ai seguenti esecutati:

1. OMISSIS
codice fiscale: OMISSIS
Indirizzo Via San Giorgio n. 11
nato a OMISSIS

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

OMISSIS



Quesito n.9: formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.

Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
OMISSIS
OMISSIS
Importo: OMISSIS
OMISSIS
Formalità a carico della procedura
Capitale OMISSIS
Rogante: Dott. Giuseppe Catapano di Barletta
OMISSIS
N° repertorio: OMISSIS
N° raccolta: OMISSIS

Trascrizioni:

- **Pignoramento** OMISSIS
Trascritto a OMISSIS
Reg. gen. OMISSIS - Reg. part. OMISSIS
A favore di OMISSIS
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura
Seguono visure ipotecarie.

Annotazioni:

- **RICORSO PER INTERVENTO**
A favore di OMISSIS
OMISSIS
Credito: OMISSIS
Formalità a carico della procedura
Seguono ricorso per intervento.



Quesito n.10: stato di possesso del bene.

Come riportato nel verbale di accesso depositato in data 13/05/2025 in allegato alla relazione iniziale del custode giudiziario il dott.ssa OMISSIS, l'immobile pignorato è attualmente occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare, composto dalla moglie, sig.ra OMISSIS e dal Figlio OMISSIS, mentre la figlia OMISSIS, pur inserita nello stato di famiglia, di fatto non convive più con i genitori in quanto per motivi personali si è trasferita a Milano.

1. OMISSIS nato OMISSIS
2. OMISSIS nata OMISSIS)
3. OMISSIS nata OMISSIS
4. OMISSIS nata OMISSIS
- 5.

Quesito n.11: formalità, vincoli o oneri.

Di seguito si riporta quanto indicato dall'Amministratore pro-tempore:

*- quota mensile mediamente ammonta ad €. 25,00 oltre il consumo A.Q.P.
non ci sono morosità delle spese condominiali ordinarie.*

"Per quanto concerne i lavori straordinari, sono stati eseguiti lavori alle facciate con il beneficio del 90% bonus facciate, e lavori con il beneficio del 50%. Il Condomino deve assolvere al versamento di circa €. 7.000,00 ma sono in corso i conteggi definitivi che potranno confermare o meno detta somma in quanto ci sono delle lavorazioni che non sono state realizzate".

Quesito n.12: spese condominiali.

Per esempio:

Come dichiarato dall'Amministratore di Condominio Sig. OMISSIS, mail OMISSIS

- l'importo annuo delle spese fisse e di gestione condominiale ammonta a 25 euro;
- le spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non è ancora scaduto) ammontano a € 7.000 euro;
- non risultano spese condominiali non pagate negli ultimi due anni,
- non sono noti altri procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.



Quesito n.13: determinazione del valore degli immobili pignorati.

Criteri di calcolo

Per la stima si utilizza il metodo sintetico-comparativo. Tale metodo si basa sulla determinazione sintetica del più probabile valore di mercato di un bene in esame riferito all'attualità, effettuato assumendo come parametro unitario il valore del metro quadrato di superficie commerciale dello stesso. La stima del valore di un bene è eseguita considerando beni consimili nella stessa zona di ubicazione, la distribuzione interna, le caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (età, qualità e stato) e le risultanze emerse dagli accertamenti compiuti presso i pubblici uffici. Le informazioni sui valori di mercato vengono reperite mediante acquisizione diretta presso le agenzie immobiliari della zona, e mediante l'esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio del registro di Trani, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Barletta, ed inoltre siti internet.

Si è proceduto alla formazione di più lotti tenendo conto dell'ubicazione, dell'eventuale esistenza di vincoli (anche se non trascritti) di pertinenzialità ed invendibilità separata, della tipologia complessiva di ciascun bene come originariamente costituito e trasferito al debitore esecutato, e comunque evitando eccessive frammentazioni le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio.

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

In ordine al metodo comparativo mono parametrico in base al prezzo medio, si sono considerati i valori di mercato riferiti alla zona omogenea OMI "B2/Centrale/CASTELLO-DUOMO" (anno 2024, II semestre) in cui ricade l'immobile oggetto di stima. Nello specifico l'Agenzia dell'Entrate fissa tra 1.300,00 e 1.800,00 euro/mq il valore di mercato di abitazioni civili con uno stato conservativo normale. Ritenendo congruo applicare un coefficiente (1.06) per ridurre il valore medio tra quelli succitati, pertanto il valore unitario è pari a 1.407,00 euro/mq (1.500,00 euro/mq / 1.06).

Consistenza

A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 13.05.2025, è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare dei beni pignorati attraverso la quantificazione delle corrispondenti superfici commerciali.

Consistenza del bene 1A (appartamento)

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	131,00 mq	141,00 mq	1	141,00 mq	3,20 m	2-3
Loggia	35,00 mq	38,00 mq	0,5	19,00 mq	2,60 m	3
Totale superficie convenzionale				160,00 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva				160,00 mq		



Valore di stima

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene 1a (appartamento)	160,00 mq	1.407,00 €/mq	225.120,00 €	100,00%	225.120,00 €
Valore di stima:					225.120,00 €

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo	Importo
Rischio assunto per mancata garanzia	3,50	%	7.879,20
Cila in Sanatoria	2.000,00	€	2.000,00
Aggiornamento catastale	500,00	€	500,00
Rimozione strutture removibili	2.000,00	€	1.500,00
Totale		€	11.879,20

Riduzione del valore del 3,5%: per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute (€ 7.000 ristrutturazione) nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Valore di stima finale

Il valore di stima finale è di (225.120,00-11.879,20)= 213.240,80 €



Quesito n.15: rilievo planimetrico e documentazione fotografica.

Si consultino gli allegati A1.2, A1.4.

Quesito n.16: perizia versione privacy.

Si consulti l'allegato A1.5.



ALLEGATI

- A1.2 Rilievo planimetrico del bene 1A (appartamento)
- A1.4 Documentazione fotografica
- A1.5 Perizia versione "privacy".
- A1.6 Atti di provenienza
- A1.8 Selezione titoli edilizi

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto stimatore 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.

Luogo, 16.10.2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Loconte Francesco

