
TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. De Biase Pasquale Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 153/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Lotto 1.....	6
Descrizione	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Precisazioni	9
Stato conservativo	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2	13
Descrizione	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità	14
Confini	14
Consistenza.....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali	15
Precisazioni.....	16
Stato conservativo	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18

Lotto 3	19
Descrizione	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità	20
Confini	20
Consistenza	21
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Dati Catastali	21
Precisazioni.....	22
Stato conservativo	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione	22
Provenienze Ventennali	23
Formalità pregiudizievoli	23
Normativa urbanistica	24
Regolarità edilizia	24
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Lotto 4	25
Descrizione	26
Completezza documentazione ex art. 567.....	26
Titolarità	26
Confini	26
Consistenza	26
Cronistoria Dati Catastali.....	27
Dati Catastali	27
Precisazioni.....	28
Stato conservativo	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione	28
Provenienze Ventennali	28
Formalità pregiudizievoli	30
Normativa urbanistica	30
Regolarità edilizia	30
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Stima / Formazione lotti.....	32
Lotto 1	32
Lotto 2	33
Lotto 3	35

Lotto 4	36
Riserve e particolarità da segnalare	38
Riepilogo bando d'asta.....	40
Lotto 1	40
Lotto 2	40
Lotto 3	40
Lotto 4	40
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 153/2025 del R.G.E.	41
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 50.200,00	41
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 105.820,50	41
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 47.800,00	42
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 37.851,00	42

INCARICO

In data 26/09/2025, il sottoscritto Ing. De Biase Pasquale Francesco, con studio in Via Corrado Giaquinto 65 - 70056 - Molfetta (BA), email pasqualefrancesco.debiase@gmail.com, PEC pasqualefrancesco.debiase@ingpec.eu, Fax 080 3971474, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/09/2025 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 Barletta (BT) - Via Magenta 74
- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Barletta (BT) - Via Gelso (ex Via Cimitero)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Ademario da Trani 1, piano T
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Ademario da Trani 5, piano S1

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Via Magenta 74

DESCRIZIONE

Appartamento, di fatto adibito ad ufficio/studio professionale, al piano terra, composto da ingresso, due stanze, servizi igienici e zona soppalcata

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il primo accesso è stato effettuato in data 21/11/2025 alla presenza del debitore esecutato **** Omissis **** e del custode nominato **** Omissis ****.

Il debitore esecutato utilizza l'immobile quale studio tecnico professionale per la sua attività professionale e quale titolare di ditta individuale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il creditore procedente ha provveduto a depositare la certificazione notarile e pertanto si attesta che la documentazione ex. art. 567 c.p.c. è completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il debitore è esecutato sia quale persona fisica che quale titolare della ditta individuale **** Omissis ****.

CONFINI

L'immobile confina ad ovest con vano scale e atrio condominiale, a sud con via Magenta ed a est con altro immobile appartenente ad altro fabbricato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,00 mq	56,00 mq	1	56,00 mq	3,50 m	t
Totale superficie convenzionale:				56,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				56,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel diritto la comoda divisibilità del bene si ha quando le quote che possono essere formate siano suscettibili di autonomo e libero godimento (non devono cioè essere gravate da pesi, servitù e limitazioni eccessivi). Nel caso in esame l'immobile è dotato di un unico ingresso e non può essere diviso in due porzioni in maniera comoda e senza che queste ne alterino sensibilmente il valore in senso negativo, data la sua limitata estensione e la presenza di un solo bagno.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 14/02/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 3053, Sub. 1 Categoria A5 Cl.5, Cons. 1,5 vani Superficie catastale 37 mq Rendita € 0,16
Dal 14/02/1990 al 10/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 3053, Sub. 1 Categoria A5 Cl.5, Cons. 1,5 vani Superficie catastale 37 mq Rendita € 0,16 Piano T
Dal 10/06/2005 al 19/09/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 128, Part. 550, Sub. 1 Categoria A5

		Cl.5, Cons. 1,5 vani Superficie catastale 37 mq Rendita € 112,33 Piano T
Dal 19/09/2018 al 12/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 128, Part. 550, Sub. 1 Categoria A5 Cl.5, Cons. 1,5 vani Superficie catastale 37 mq Rendita € 112,33 Piano T

Da quanto emerso i proprietari reali corrispondono con quelli 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
	128	550	1		A5	5	1,5 vani	37 mq	112,33 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Vi è corrispondenza dei dati catastali ma non vi è corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi e pertanto per la regolarizzazione di tale situazione (catastale) è preventivabile una spesa di € 500

PRECISAZIONI

Il debitore è esecutato sia quale persona fisica che quale titolare della ditta individuale **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in stato conservativo molto buono ed è adibito a studio tecnico professionale; esso è composto da: ingresso, due vani, disimpegno con bagno.

Dal vano principale si accede, tramite scala interna all'ammezzato, costituito da soppalco metallico (non denunciato in atti).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutture verticali: Muratura portante in ottime condizioni

Coperture voltate

Tramezzature interne in pannelli prefabbricati

Soppalco metallico con accesso da scala metallica (non denunciato)

Impianto elettrico, idrico, riscaldamento a termosifono con caldaia a gas, tutti in buone condizioni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore esecutato ed utilizzato quale studio tecnico professionale dallo stesso.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1990 al 19/09/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Sigismundo Grasso	14/02/1990	32496	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 19/09/2018 al 14/02/1990	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobile	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	19/09/2018			2744	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trani il 23/04/2025
Reg. gen. 9430 - Reg. part. 1212
Quota: 1/1
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 104.537,63

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trani il 29/07/2025
Reg. gen. 17858 - Reg. part. 12111
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona B, sottozona B.4 del P.R.G.C. di Barletta, zona a sud della ferrovia, per le quali le norme tecniche di attuazione prevedono all'ART.2.18 - ZONA OMOGENEA "B" – NORME GENERALI e nello specifico valgono le disposizioni di cui all' ART. 2.22 - ZONA "B4" – ZONA EDIFICATA A SUD DELLA FERROVIA.

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.

L'ultimo titolo edilizio (o autorizzazione) disponibile e reperito in atti presso il Settore Territorio del Comune di Barletta è la D.I.A. prot. 65245 del 28/10/2005 per "Lavori di manutenzione straordinaria del fabbricato condominiale di via Magenta 74 in Barletta"; tali opere si riferiscono dunque al fabbricato condominiale e non

riguardano lo stato dello specifico immobile oggetto di esecuzione per il quale non sono stati reperiti ulteriori titoli edilizi o amministrativi.

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.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e ultima planimetria in atti (catastale) in quanto la distribuzione interna dell'immobile non è corrispondente ed inoltre l'immobile è quasi totalmente soppalcato, con soppalco realizzato con struttura e scala di accesso interna metalliche.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono stati forniti dati inerenti il condominio di Via Magenta in cui ricade l'immobile.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Barletta (BT) - Via Gelso (ex Via Cimitero)

DESCRIZIONE

Capannone industriale con annessa area scoperta ubicato nei pressi del cimitero cittadino.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il primo accesso è stato effettuato in data 21/11/2025 alla presenza del debitore esecutato **** Omissis **** e del custode nominato **** Omissis ****.

Il debitore esecutato utilizza l'immobile quale deposito attrezzature, mezzi e macchine a servizio della la sua attività professionale e quale titolare di ditta individuale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore procedente ha provveduto a depositare la certificazione notarile e pertanto si attesta che la documentazione ex. art. 567 c.p.c. è completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il debitore è esecutato sia quale persona fisica che quale titolare della ditta individuale **** Omissis ****.

CONFINI

L'immobile confina ad ovest con via del Gelso, ad Est ed a sud con altra proprietà privata (terreno).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	290,00 mq	293,00 mq	1	293,00 mq	0,00 m	T
Piazzale	1110,00 mq	1110,00 mq	0,05	55,50 mq	0,00 m	T
Tettoie	210,00 mq	210,00 mq	0,1	21,00 mq	0,00 m	T
Locale di servizio	6,00 mq	6,00 mq	0,3	1,80 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				371,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				371,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/02/1997 al 01/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 831, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 1.896,00 Piano T
Dal 01/10/2022 al 10/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 831, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 1.896,00 Piano T

Da quanto emerso, i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	831	1		D7				2108,6 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

Il debitore è esecutato sia quale persona fisica che quale titolare della ditta individuale **** Omissis ****. I beni immobili ivi presenti di proprietà del debitore esecutato non sono oggetto di esecuzione.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, opificio industriale, adibito a magazzino, deposito di macchine e attrezzatura per l'edilizia si presenta in buono stato di conservazione.

Esso è composto da:

- Capannone coperto e chiuso, con ingresso da portone metallico, struttura in acciaio in buone condizioni;
- Struttura prefabbricata, separata, adibita a servizi igienici in buone condizioni esterne;
- Piazzale con recinzione in muratura e portone di ingresso da via Gelso e pavimentazione in battuto misto in buone condizioni;
- Tettoie metalliche per il ricovero di attrezzature (non presenti in atti catastali e urbanistici).

L'impianto elettrico è assente o non funzionante.

Gli impianti idrico e di fogna non sono presenti e/o funzionanti.

Non sono presenti ulteriori impianti.

Globalmente l'immobile si presenta in condizioni idonee all'uso a cui è adibito (magazzino).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione su quattro lati.

Strutture portanti del capannone in acciaio in buone condizioni con copertura in lamiera;

Prefabbricato per servizi igienici in buone condizioni;

Recinzione in muratura in buone condizioni;

Piazzale carrabile in battuto di terra mista in buone condizioni;

Tettoie metalliche esterne in buone condizioni.

Lo stato degli impianti è assente e/o non funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore esecutato (anche in qualità di titolare della ditta individuale **** Omissis ****) ed utilizzato quale deposito e magazzino delle attrezzature a servizio della propria attività.

PROVENIENZE VENTENNALI

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

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trani il 23/04/2025
Reg. gen. 9430 - Reg. part. 1212
Quota: 1/1
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 104.537,63

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trani il 29/07/2025
Reg. gen. 17858 - Reg. part. 12111
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona E del P.R.G.C. di Barletta, per le quali le norme tecniche di attuazione prevedono quanto riportato agli artt. 2.07 e 2.08.

Dal punto di vista del PPTR Puglia esso ricade nell'ambito "Puglia Centrale", Figure "La piana olivicola del nord barese".

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.

L'ultimo titolo edilizio (o autorizzazione) disponibile e reperito in atti presso il Settore Territorio del Comune di Barletta è il Permesso di Costruire in sanatoria n. 133 del 14/02/2006 (Pratica Edilizia n. 77/94) rilasciato a **** Omissis **** per "i lavori eseguito presso il fabbricato sito in Via del Cimitero, Piano Terra consistenza nella realizzazione (di) un capannone ad uso industriale della superficie (di) mq. 279,56 e riportato al N.C.E.U. protocollo 800201/97, partita n. 1038650, foglio 12 particella 831".

Via del Cimitero ha assunto successivamente la denominazione di Via del Gelso (o via Gelso).

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.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e ultimo titolo edilizio disponibile, in quanto alcune tettoie metalliche nel piazzale non sono regolari sotto il profilo amministrativo e non sono denunciate o presenti in atti come meglio specificato nelle planimetrie che si allegano.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Ademario da Trani 1, piano T

DESCRIZIONE

Monocale con Bagno, in fase di ristrutturazione, situato al piano Terra/seminterrato, in zona centrale a poca distanza dalla stazione ferroviaria.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il primo accesso è stato effettuato in data 21/11/2025 alla presenza del debitore esecutato **** Omissis **** e del custode nominato **** Omissis ****.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore precedente ha provveduto a depositare la certificazione notarile e pertanto si attesta che la documentazione ex. art. 567 c.p.c. è completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con via Ademario da Trani, ad ovest con androne condominiale ed ad est con pubblica via

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	23,00 mq	37,00 mq	1	37,00 mq	3,20 m	T/S1
Totale superficie convenzionale:				37,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				37,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di monocale di modeste dimensioni con unico ingresso e pertanto non è tecnicamente possibile un suo frazionamento in unità più piccole.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 18/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 559, Sub. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 1 vano Superficie catastale 29 mq Piano T
Dal 18/06/2009 al 02/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 559, Sub. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 1 vano Superficie catastale 29 mq Rendita € 50,61 Piano T

Da quanto emerso presso i pubblici registri immobiliari, i dati catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

	14	559	1		A4	4	1 vano	29 mq	50,61 €	T	
--	----	-----	---	--	----	---	--------	-------	---------	---	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra stato dei luoghi e planimetria catastale, in quanto la divisione interna dell'immobile differisce da quella riportata nell'ultima planimetria in atti.

PRECISAZIONI

In catasto fabbricati l'indirizzo dell'immobile è riportato erroneamente come Via Anseramo da Trani, 1 mentre l'indirizzo effettivo e corretto è Via Ademario da Trani 1.

Il debitore è esecutato sia quale persona fisica che quale titolare della ditta individuale **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in stato conservativo buono ed è definibile come "in ristrutturazione". Esso è infatti stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria in epoca recente ma non nota. Tali lavori però non si sono conclusi e mancano alcune finiture quali: infissi interni, sanitari, parti dell'impianto elettrico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive dell'immobile sono:

- Esposizione: Nord;
- Strutture portanti verticali: muratura in pietra/tufo in buone condizioni;
- Strutture portanti orizzontali: volte in pietra/tufo in buone condizioni;
- pareti interne: cartongesso in buone condizioni;
- Impianto elettrico e idrico: da completare, in buone condizioni.

E' inoltre presente una nicchia anticamente adibita a cucina a legna con canna fumaria (di cui è ignota la funzionalità).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile, in fase di manutenzione, risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/05/1964 al 18/06/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Domenico Monetti	14/05/1964		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	18/05/1964		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Trani	23/05/1964	908			

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

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trani il 23/04/2025
Reg. gen. 9430 - Reg. part. 1212
Quota: 1/1
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 104.537,63

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trani il 29/07/2025

Reg. gen. 17858 - Reg. part. 12111
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dal Punto di vista urbanistico l'edificio ricade all'interno di una zona A2 del P.R.G.C. della città di Trani. Per tali zone le disposizioni urbanistiche attualmente vigenti sono disciplinate dall'art. 6.02 delle N.T.A. (stralcio delle N.T.A. è allegato alla perizia).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile è di antica costruzione (ante 1967) e non sono stati reperiti titoli edilizi validi riferibili ad esso.

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.

Non vi è corrispondenza tra stato dei luoghi e ultima planimetria riportata in atti (catastale), in quanto sono stati effettuati lavori di manutenzione straordinaria, con creazione di un bagno e rinnovo di impianti e finiture, per i quali non risulta essere depositato presso il Comune di Trani alcun documento, denuncia o istanza.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da quanto riferito dal debitore esecutato l'immobile ricade in un condominio sprovvisto di amministratore e pertanto le spese condominiali non sono quantificabili.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Ademario da Trani 5, piano S1

DESCRIZIONE

Monolocale situato al seminterrato, in zona centrale a poca distanza dalla stazione ferroviaria.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il primo accesso è stato effettuato in data 21/11/2025 alla presenza del debitore esecutato **** Omissis **** e del custode nominato **** Omissis ****.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore procedente ha provveduto a depositare la certificazione notarile e pertanto si attesta che la documentazione ex. art. 567 c.p.c. è completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord e ovest con via Ademario da Trani, ad est con androne condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	19,00 mq	37,00 mq	1	37,00 mq	3,20 m	T/S1
Totale superficie convenzionale:				37,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				37,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di monolocale di modeste dimensioni con unico ingresso e pertanto non è tecnicamente possibile un suo frazionamento in unità più piccole.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/05/1990 al 14/04/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 559, Sub. 5 Categoria A5 Cl.4, Cons. 1 vano Piano S1
Dal 14/04/1998 al 18/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 559, Sub. 5 Categoria A5 Cl.4, Cons. 1 vano Piano S1
Dal 18/06/2009 al 02/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 559, Sub. 5 Categoria A5 Cl.4, Cons. 1 vano Superficie catastale 23 mq Rendita € 41,32 Piano S1

Da quanto emerso a seguito degli accessi ai pubblici registri immobiliari i proprietari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

								e			
	14	559	5		A5	4	1 vano	23 mq	41,32 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

In catasto fabbricati l'indirizzo dell'immobile è riportato erroneamente come Via Anseramo da Trani, 5 mentre l'indirizzo effettivo e corretto è Via Ademario da Trani 5.

Il debitore è esecutato sia quale persona fisica che quale titolare della ditta individuale **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in stato conservativo buono: le volte e le pareti interne sono in buone condizioni e vi è una pavimentazione di buona fattura. L'immobile è tuttavia privo di impianto elettrico e idrico/fognario.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive dell'immobile sono:

- Esposizione: Nord;
- Strutture portanti verticali: muratura in pietra/tufo in buone condizioni;
- Strutture portanti orizzontali: volte in pietra/tufo in buone condizioni;
- pareti interne: assenti;
- Impianto elettrico e idrico: assenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile, in fase di manutenzione, risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
----------------	------------------	-------------

Dal 09/05/1990 al 14/04/1998	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/04/1998 al 18/06/2009	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/06/2009	**** Omissis ****	C			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		La Serra Claudio	18/06/2009	48661	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 invariata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trani il 23/04/2025
Reg. gen. 9430 - Reg. part. 1212
Quota: 1/1
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 104.537,63

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trani il 29/07/2025
Reg. gen. 17858 - Reg. part. 12111
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dal Punto di vista urbanistico l'edificio ricade all'interno di una zona A2 del P.R.G.C. della città di Trani. Per tali zone le disposizioni urbanistiche attualmente vigenti sono disciplinate dall'art. 6.02 delle N.T.A. (stralcio delle N.T.A. è allegato alla perizia).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile è di antica costruzione (ante 1967) e non sono stati reperiti titoli edilizi validi riferibili ad esso.

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.

L'immobile presenta pianta conforme all'ultima riportata in atti (catasto) a meno di imprecisioni di rappresentazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da quanto riferito dal debitore esecutato l'immobile ricade in un condominio sprovvisto di amministratore e pertanto le spese condominiali non sono quantificabili.

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Via Magenta 74
Appartamento, di fatto adibito ad ufficio/studio professionale, al piano terra, composto da ingresso, due stanze, servizi igienici e zona soppalcata
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 128, Part. 550, Sub. 1, Categoria A5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 53.200,00

Il procedimento di stima è stato condotto utilizzando il metodo della stima monoparametrica basata sui valori di mercato. In particolare è stato dapprima ricercato il valore del prezzo per unità di superficie evinto dal mercato immobiliare della città di Barletta per immobili simili a quello oggetto di stima. A tal fine sono stati valutati gli annunci immobiliari presenti sui principali canali informativi, le banche dati più importanti (in particolare la banca dati dell'OMI - Agenzia delle entrate) e infine sono stati ricercati i valori reali di atti di compravendita di beni immobiliari simili nei precedenti diciotto mesi.

La banca dati del OMI-Agenzia delle entrate è stata utilizzata per il calcolo del valore normale di beni simili a quello staggito in un arco di tempo pari a due anni precedenti al momento della stima.

La banca dati del OMI riporta, per abitazioni di tipo economico con stato manutentivo normale un prezzo variabile tra: $V_{max} = 1.000 \text{ €/mq}$ $V_{min} = 750 \text{ €/mq}$.

Il valore normale è stato calcolato utilizzando la formula indicata dal "ALLEGATO AL PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007).", per cui:

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq) Valore normale unitario = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x K

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula: $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

Nel caso in esame $K1 = 0,8$ $K2 = 0,2$ e dunque $K = 0,35$

Il valore normale unitario è dunque pari a: $V_{nm} = (1000 - 750) \times 0,35 + 750 = 838 \text{ €/mq}$ che si approssimano a 850 €.

Sono stati successivamente ricercati i valori reali di compravendita, presenti nella banca dati dell'agenzia delle entrate, relativi al primo semestre 2025 (ultima annualità disponibile) per immobili

della stessa categoria di mercato, ubicati in zona, desumendo i seguenti valori:

- Immobile compravenduto n.1: Superficie: 61 mq - Prezzo dichiarato: 65.000€ (€ 950 €/mq);
- Immobile compravenduto n.2: Superficie: 56 mq - Prezzo dichiarato: 40.000€ (€ 715 €/mq);
- Immobile compravenduto n.3: Superficie: 59 mq - Prezzo dichiarato: 50.000€ (€ 850 €/mq);
- Immobile compravenduto n.4: Superficie: 63 mq - Prezzo dichiarato: 50.000€ (€ 800 €/mq);

Il prezzo medio di vendita è dunque determinabile in 830 €/mq.

A valle di tutte le considerazioni e ricerche svolte in precedenza, lo scrivente ha ritenuto congruo determinare il valore unitario (costo per unità di superficie) per l'immobile in perizia in: 950 €/mq. Sul prezzo di base calcolato va applicato un deprezzamento che tenga conto dello stato d'uso e manutenzione del bene e delle opere non legittime.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Barletta (BT) - Via Magenta 74	56,00 mq	950,00 €/mq	€ 53.200,00	100,00%	€ 53.200,00
				Valore di stima:	€ 53.200,00

Valore di stima: € 53.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.000,00	€

Valore finale di stima: € 50.200,00

Il procedimento di stima è stato condotto utilizzando il metodo della stima monoparametrica basata sui valori di mercato. In particolare è stato dapprima ricercato il valore del prezzo per unità di superficie evinto dal mercato immobiliare della città di Barletta per immobili simili a quello oggetto di stima. A tal fine sono stati valutati gli annunci immobiliari presenti sui principali canali informativi, le banche dati più importanti (in particolare la banca data dell'OMI - Agenzia delle entrate) e infine sono stati ricercati i valori reali di atti di compravendita di beni immobiliari simili nei precedenti diciotto mesi.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Barletta (BT) - Via Gelso (ex Via Cimitero)
Capannone industriale con annessa area scoperta ubicato nei pressi del cimitero cittadino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 831, Sub. 1, Categoria D7Valore di stima del bene: € 111.390,00

Il procedimento di stima è stato inizialmente condotto utilizzando il metodo della stima monoparametrica basata sui valori di mercato. In particolare è stato dapprima ricercato il valore del prezzo per unità di superficie evinto dal mercato immobiliare della città di Barletta per immobili simili a quello oggetto di stima. A tal fine sono stati valutati gli annunci immobiliari presenti sui principali canali informativi, le banche dati più importanti (in particolare la banca data dell'OMI - Agenzia delle entrate) e infine sono stati ricercati i valori reali di atti di compravendita di beni immobiliari simili nei precedenti diciotto mesi.

Trattandosi di un immobile ad uso industriale e produttivo, tuttavia non è stato possibile trovare dati sufficienti ad effettuare tale procedimento di stima.

Pertanto è stato preso a riferimento il prezzo di aggiudicazione dell'immobile riportato nel decreto di trasferimento ed effettuata la sua rivalutazione, ritenendosi tale procedimento valido ed anche in linea con le quotazioni OMI del mercato di Barletta per immobili rientranti in quella categoria.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Capannone Barletta (BT) - Via Gelso (ex Via Cimitero)	371,30 mq	300,00 €/mq	€ 111.390,00	100,00%	€ 111.390,00
				Valore di stima:	€ 111.390,00

Valore di stima: € 111.390,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%

Valore finale di stima: € 105.820,50

Il procedimento di stima è stato inizialmente condotto utilizzando il metodo della stima monoparametrica basata sui valori di mercato. In particolare è stato dapprima ricercato il valore del prezzo per unità di superficie evinto dal mercato immobiliare della città di Barletta per immobili simili a quello oggetto di stima. A tal fine sono stati valutati gli annunci immobiliari presenti sui principali canali informativi, le banche dati più importanti (in particolare la banca data dell'OMI - Agenzia delle entrate) e infine sono stati ricercati i valori reali di atti di compravendita di beni immobiliari simili nei precedenti diciotto mesi.

Trattandosi di un immobile ad uso industriale e produttivo, tuttavia non è stato possibile trovare dati sufficienti ad effettuare tale procedimento di stima.

Pertanto è stato preso a riferimento il prezzo di aggiudicazione dell'immobile riportato nel decreto di trasferimento ed effettuata la sua rivalutazione, ritenendosi tale procedimento valido ed anche in linea con le quotazioni OMI del mercato di Barletta per immobili rientranti in quella categoria.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Ademario da Trani 1, piano T
Monolocale con Bagno, in fase di ristrutturazione, situato al piano Terra/seminterrato, in zona centrale a poca distanza dalla stazione ferroviaria.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 559, Sub. 1, Categoria A4Valore di stima del bene: € 51.800,00
Il procedimento di stima è stato condotto utilizzando il metodo della stima monoparametrica basata sui valori di mercato. In particolare è stato dapprima ricercato il valore del prezzo per unità di superficie evinto dal mercato immobiliare della città di Trani per immobili simili a quello oggetto di stima. A tal fine sono stati valutati gli annunci immobiliari presenti sui principali canali informativi, le banche dati più importanti (in particolare la banca dati dell'OMI - Agenzia delle entrate) e infine sono stati ricercati i valori reali di atti di compravendita di beni immobiliari simili nei precedenti diciotto mesi.

La banca dati del OMI-Agenzia delle entrate è stata utilizzata per il calcolo del valore normale di beni simili a quello staggito in un arco di tempo pari a due anni precedenti al momento della stima.

La banca dati del OMI riporta, per abitazioni di tipo economico con stato manutentivo normale un prezzo variabile tra: $V_{max} = 1.600 \text{ €/mq}$ $V_{min} = 1.350 \text{ €/mq}$.

Il valore normale è stato calcolato utilizzando la formula indicata dal "ALLEGATO AL PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007).", per cui:

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq) Valore normale unitario = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x K

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula: $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

Nel caso in esame $K1 = 0,8$ $K2 = 0,2$ e dunque $K = 0.35$

Il valore normale unitario è dunque pari a: $V_{nm} = (1600 - 1250) \times 0,35 + 1.250 = 1.322 \text{ €/mq}$ che si approssimano a 1.300 €.

Sono stati successivamente ricercati i valori reali di compravendita, presenti nella banca dati dell'agenzia delle entrate, relativi al periodo giugno 2024/2025 (ultima annualità disponibile) per immobili della stessa categoria di mercato, ubicati in zona, desumendo i seguenti valori:

- Immobile compravenduto n.1: Superficie: 51 mq - Prezzo dichiarato: 60.000€ (€ 1.175 €/mq);
- Immobile compravenduto n.2: Superficie: 45 mq - Prezzo dichiarato: 58.000€ (€ 1.290 €/mq);
- Immobile compravenduto n.3: Superficie: 45 mq - Prezzo dichiarato: 60.000€ (€ 1.330 €/mq);

Il prezzo medio di vendita è dunque determinabile in 1.265 €/mq.

A valle di tutte le considerazioni e ricerche svolte in precedenza, lo scrivente ha ritenuto congruo determinare il valore unitario (costo per unità di superficie) per l'immobile in perizia in: 1.400 €/mq. Sul prezzo di base calcolato va applicato un deprezzamento che tenga conto dello stato d'uso e

manutenzione del bene e delle opere non legittime.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Trani (BT) - Via Ademario da Trani 1, piano T	37,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 51.800,00	100,00%	€ 51.800,00
				Valore di stima:	€ 51.800,00

Valore di stima: € 51.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	2.000,00	€

Valore finale di stima: € 47.800,00

Il procedimento di stima è stato condotto utilizzando il metodo della stima monoparametrica basata sui valori di mercato. In particolare è stato dapprima ricercato il valore del prezzo per unità di superficie evinto dal mercato immobiliare della città di Barletta per immobili simili a quello oggetto di stima. A tal fine sono stati valutati gli annunci immobiliari presenti sui principali canali informativi, le banche dati più importanti (in particolare la banca data dell'OMI - Agenzia delle entrate) e infine sono stati ricercati i valori reali di atti di compravendita di beni immobiliari simili nei precedenti diciotto mesi.

Al prezzo di stima individuato sono stati applicati dei deprezzamenti per tenere conto dello stato manutentivo e dell'assenza di impianti.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Ademario da Trani 5, piano S1
Monolocale situato al seminterrato, in zona centrale a poca distanza dalla stazione ferroviaria.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 559, Sub. 5, Categoria A5
Valore di stima del bene: € 40.700,00

Il procedimento di stima è stato condotto utilizzando il metodo della stima monoparametrica basata sui valori di mercato. In particolare è stato dapprima ricercato il valore del prezzo per unità di superficie evinto dal mercato immobiliare della città di Barletta per immobili simili a quello oggetto di stima. A tal fine sono stati valutati gli annunci immobiliari presenti sui principali canali informativi, le banche dati

più importanti (in particolare la banca data dell'OMI - Agenzia delle entrate) e infine sono stati ricercati i valori reali di atti di compravendita di beni immobiliari simili nei precedenti diciotto mesi.

La banca dati del OMI-Agenzia delle entrate è stata utilizzata per il calcolo del valore normale di beni simili a quello staggito in un arco di tempo pari a due anni precedenti al momento della stima.

La banca data del OMI riporta, per abitazioni di tipo economico con stato manutentivo normale un prezzo variabile tra: $V_{max} = 1.600 \text{ €/mq}$ $V_{min} = 1.250 \text{ €/mq}$.

Il valore normale è stato calcolato utilizzando la formula indicata dal "ALLEGATO AL PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007).", per cui:

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq) Valore normale unitario = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x K

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula: $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

Nel caso in esame $K1 = 0,8$ $K2 = 0,2$ e dunque $K = 0.35$

Il valore normale unitario è dunque pari a: $V_{nm} = (1600 - 1250) \times 0,35 + 1.250 = 1.322 \text{ €/mq}$ che si approssimano a 1.300 €.

Sono stati successivamente ricercati i valori reali di compravendita, presenti nella banca dati dell'agenzia delle entrate, relativi al periodo giugno 2024/2025 (ultima annualità disponibile) per immobili della stessa categoria di mercato, ubicati in zona, desumendo i seguenti valori:

- Immobile compravenduto n.1: Superficie: 51 mq - Prezzo dichiarato: 60.000€ (€ 1.175 €/mq);
- Immobile compravenduto n.2: Superficie: 45 mq - Prezzo dichiarato: 58.000€ (€ 1.290 €/mq);
- Immobile compravenduto n.3: Superficie: 45 mq - Prezzo dichiarato: 60.000€ (€ 1.330 €/mq);

Il prezzo medio di vendita è dunque determinabile in 1.265 €/mq.

A valle di tutte le considerazioni e ricerche svolte in precedenza, lo scrivente ha ritenuto congruo determinare il valore unitario (costo per unità di superficie) per l'immobile in perizia in: 1.100 €/mq. Sul prezzo di base calcolato va applicato un deprezzamento che tenga conto dello stato d'uso e manutenzione del bene e delle opere non legittime.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Trani (BT) - Via Ademario da Trani 5, piano S1	37,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 40.700,00	100,00%	€ 40.700,00
				Valore di stima:	€ 40.700,00

Valore di stima: € 40.700,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	7,00	%

Valore finale di stima: € 37.851,00

Il procedimento di stima è stato condotto utilizzando il metodo della stima monoparametrica basata sui valori di mercato. In particolare è stato dapprima ricercato il valore del prezzo per unità di superficie evinto dal mercato immobiliare della città di Barletta per immobili simili a quello oggetto di stima. A tal fine sono stati valutati gli annunci immobiliari presenti sui principali canali informativi, le banche dati più importanti (in particolare la banca data dell'OMI - Agenzia delle entrate) e infine sono stati ricercati i valori reali di atti di compravendita di beni immobiliari simili nei precedenti diciotto mesi.

Al prezzo di stima individuato sono stati applicati dei deprezzamenti per tenere conto dello stato manutentivo e dell'assenza di impianti.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per i due immobili in Trani (Lotti 3 e 4), in catasto fabbricati è erroneamente riportato l'indirizzo Via Anseramo da Trani invece che l'indirizzo corretto: Via Ademario da Trani

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.

Molfetta, li 16/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. De Biase Pasquale Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Documentazione inerente il Lotto 1
- ✓ Altri allegati - Documentazione inerente il Lotto 2
- ✓ Altri allegati - Documentazione inerente il Lotto 3
- ✓ Altri allegati - Documentazione inerente il Lotto 4

- ✓ Altri allegati - Certificati anagrafici
- ✓ Altri allegati - Stralcio NTA Trani
- ✓ Altri allegati - Stralcio NTA Barletta

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Via Magenta 74
Appartamento, di fatto adibito ad ufficio/studio professionale, al piano terra, composto da ingresso, due stanze, servizi igienici e zona soppalcata
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 128, Part. 550, Sub. 1, Categoria A5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella zona B, sottozona B.4 del P.R.G.C. di Barletta, zona a sud della ferrovia, per le quali le norme tecniche di attuazione prevedono all'ART.2.18 - ZONA OMOGENEA "B" - NORME GENERALI e nello specifico valgono le disposizioni di cui all' ART. 2.22 - ZONA "B4" - ZONA EDIFICATA A SUD DELLA FERROVIA.

Prezzo base d'asta: € 50.200,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Barletta (BT) - Via Gelso (ex Via Cimitero)
Capannone industriale con annessa area scoperta ubicato nei pressi del cimitero cittadino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 831, Sub. 1, Categoria D7
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella zona E del P.R.G.C. di Barletta, per le quali le norme tecniche di attuazione prevedono quanto riportato agli artt. 2.07 e 2.08. Dal punto di vista del PPTR Puglia esso ricade nell'ambito "Puglia Centrale", Figure "La piana olivicola del nord barese".

Prezzo base d'asta: € 105.820,50

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Ademario da Trani 1, piano T
Monolocale con Bagno, in fase di ristrutturazione, situato al piano Terra/seminterrato, in zona centrale a poca distanza dalla stazione ferroviaria.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 559, Sub. 1, Categoria A4
Destinazione urbanistica: Dal Punto di vista urbanistico l'edificio ricade all'interno di una zona A2 del P.R.G.C. della città di Trani. Per tali zone le disposizioni urbanistiche attualmente vigenti sono disciplinate dall'art. 6.02 delle N.T.A. (stralcio delle N.T.A. è allegato alla perizia).

Prezzo base d'asta: € 47.800,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Ademario da Trani 5, piano S1
Monolocale situato al seminterrato, in zona centrale a poca distanza dalla stazione ferroviaria.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 559, Sub. 5, Categoria A5
Destinazione urbanistica: Dal Punto di vista urbanistico l'edificio ricade all'interno di una zona A2 del P.R.G.C. della città di Trani. Per tali zone le disposizioni urbanistiche attualmente vigenti sono disciplinate dall'art. 6.02 delle N.T.A. (stralcio delle N.T.A. è allegato alla perizia).

Prezzo base d'asta: € 37.851,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 153/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.200,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Barletta (BT) - Via Magenta 74		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 128, Part. 550, Sub. 1, Categoria A5	Superficie	56,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in stato conservativo molto buono ed è adibito a studio tecnico professionale; esso è composto da: ingresso, due vani, disimpegno con bagno. Dal vano principale si accede, tramite scala interna all'ammezzato, costituito da soppalco metallico (non denunciato in atti).		
Descrizione:	Appartamento, di fatto adibito ad ufficio/studio professionale, al piano terra, composto da ingresso, due stanze, servizi igienici e zona soppalcata		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore esecutato ed utilizzato quale studio tecnico professionale dallo stesso.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 105.820,50

Bene N° 2 - Capannone			
Ubicazione:	Barletta (BT) - Via Gelso (ex Via Cimitero)		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 831, Sub. 1, Categoria D7	Superficie	371,30 mq
Stato conservativo:	L'immobile, opificio industriale, adibito a magazzino, deposito di macchine e attrezzatura per l'edilizia si presenta in buono stato di conservazione. Esso è composto da: - Capannone coperto e chiuso, con ingresso da portone metallico, struttura in acciaio in buone condizioni; - Struttura prefabbricata, separata, adibita a servizi igienici in buone condizioni esterne; - Piazzale con recinzione in muratura e portone di ingresso da via Gelso e pavimentazione in battuto misto in buone condizioni; - Tettoie metalliche per il ricovero di attrezzature (non presenti in atti catastali e urbanistici). L'impianto elettrico è assente o non funzionante. Gli impianti idrico e di fogna non sono presenti e/o funzionanti. Non sono presenti ulteriori impianti. Globalmente l'immobile si presenta in condizioni idonee all'uso a cui è adibito (magazzino).		
Descrizione:	Capannone industriale con annessa area scoperta ubicato nei pressi del cimitero cittadino.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore esecutato (anche in qualità di titolare della ditta individuale **** Omissis ****) ed utilizzato quale deposito e magazzino delle attrezzature a servizio della propria attività.
------------------------------	--

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 47.800,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Trani (BT) - Via Ademario da Trani 1, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 559, Sub. 1, Categoria A4	Superficie	37,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in stato conservativo buono ed è definibile come "in ristrutturazione". Esso è infatti stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria in epoca recente ma non nota. Tali lavori però non si sono conclusi e mancano alcune finiture quali: infissi interni, sanitari, parti dell'impianto elettrico.		
Descrizione:	Monocale con Bagno, in fase di ristrutturazione, situato al piano Terra/seminterrato, in zona centrale a poca distanza dalla stazione ferroviaria.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.851,00

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Trani (BT) - Via Ademario da Trani 5, piano S1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 559, Sub. 5, Categoria A5	Superficie	37,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in stato conservativo buono: le volte e le pareti interne sono in buone condizioni e vi è una pavimentazione di buona fattura. L'immobile è tuttavia privo di impianto elettrico e idrico/fognario.		
Descrizione:	Monocale situato al seminterrato, in zona centrale a poca distanza dalla stazione ferroviaria.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		