
TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tedone Giuseppe Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 36/2025 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - VIA VECCHIA CORATO n. 121/I, scala I, interno 15, piano 3.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - VIA VECCHIA CORATO n. 121/L, scala I, interno 15, piano 3.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - VIA VECCHIA CORATO n. 121/I, scala I, interno 15, piano 3.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - VIA VECCHIA CORATO n. 121/L, scala I, interno 15, piano 3.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - VIA VECCHIA CORATO n. 121/I, scala I, interno 15, piano 3.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - VIA VECCHIA CORATO n. 121/L, scala I, interno 15, piano 3.....	7
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - VIA VECCHIA CORATO n. 121/I, scala I, interno 15, piano 3.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - VIA VECCHIA CORATO n. 121/L, scala I, interno 15, piano 3.....	7
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - VIA VECCHIA CORATO n. 121/I, scala I, interno 15, piano 3.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - VIA VECCHIA CORATO n. 121/L, scala I, interno 15, piano 3.....	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - VIA VECCHIA CORATO n. 121/I, scala I, interno 15, piano 3.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - VIA VECCHIA CORATO n. 121/L, scala I, interno 15, piano 3.....	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - VIA VECCHIA CORATO n. 121/I, scala I, interno 15, piano 3.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - VIA VECCHIA CORATO n. 121/L, scala I, interno 15, piano 3.....	10



Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - VIA VECCHIA CORATO n. 121/I , scala I, interno 15, piano 3.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - VIA VECCHIA CORATO n. 121/L, scala I, interno 15, piano 3.....	11
Patti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - VIA VECCHIA CORATO n. 121/I, scala I, interno 15, piano 3.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - VIA VECCHIA CORATO n. 121/L, scala I, interno 15, piano 3.....	11
Stato conservativo.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - VIA VECCHIA CORATO n. 121/I , scala I, interno 15, piano 3.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - VIA VECCHIA CORATO n. 121/L, scala I, interno 15, piano 3.....	11
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - VIA VECCHIA CORATO n. 121/I , scala I, interno 15, piano 3.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - VIA VECCHIA CORATO n. 121/L, scala I, interno 15, piano 3.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - VIA VECCHIA CORATO n. 121/I , scala I, interno 15, piano 3.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - VIA VECCHIA CORATO n. 121/L, scala I, interno 15, piano 3.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - VIA VECCHIA CORATO n. 121/I, scala I, interno 15, piano 3.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - VIA VECCHIA CORATO n. 121/L, scala I, interno 15, piano 3.....	13
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - VIA VECCHIA CORATO n. 121/I , scala I, interno 15, piano 3.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - VIA VECCHIA CORATO n. 121/L, scala I, interno 15, piano 3.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - VIA VECCHIA CORATO n. 121/I , scala I, interno 15, piano 3.....	14



Bene N° 2 - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - VIA VECCHIA CORATO n. 121/L, scala I, interno 15, piano 3.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - VIA VECCHIA CORATO n. 121/I, scala I, interno 15, piano 3.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - VIA VECCHIA CORATO n. 121/L, scala I, interno 15, piano 3.....	17
Normativa urbanistica.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - VIA VECCHIA CORATO n. 121/I, scala I, interno 15, piano 3.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - VIA VECCHIA CORATO n. 121/L, scala I, interno 15, piano 3.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - VIA VECCHIA CORATO n. 121/I, scala I, interno 15, piano 3.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - VIA VECCHIA CORATO n. 121/L, scala I, interno 15, piano 3.....	19
Vincoli od oneri condominiali	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - VIA VECCHIA CORATO n. 121/I, scala I, interno 15, piano 3.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - VIA VECCHIA CORATO n. 121/L, scala I, interno 15, piano 3.....	20
Stima / Formazione lotti.....	21
Riserve e particolarità da segnalare	24
Riepilogo bando d'asta	27
Lotto Unico	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 36/2025 del R.G.E.....	28
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 180.709,00	28
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - VIA VECCHIA CORATO n. 121/I, scala I, interno 15, piano 3.....	29
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - VIA VECCHIA CORATO n. 121/L, scala I, interno 15, piano 3.....	29



INCARICO

All'udienza del 05/05/2025, il sottoscritto Ing. Tedone Giuseppe Pierluigi, con studio in Via Ardigò, 3 - 70033 - Corato (BA), email ingiuted@gmail.com, PEC giuseppelierluigi.tedone@ingpec.eu, Tel. 348 4492105, Fax 080 2221303, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/05/2025 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 Bisceglie (BT) - VIA VECCHIA CORATO n. 121/I, scala I, interno 15, piano 3 (Coord. Geografiche: 41.23057435, 16.48968585)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - VIA VECCHIA CORATO n. 121/L, scala I, interno 15, piano 3 (Coord. Geografiche: 41.23071204659016, 16.489523649215702)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VECCHIA CORATO N. 121/I, SCALA I, INTERNO 15, PIANO 3

Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano 3 di un edificio realizzato negli anni '90, composto da soggiorno, cucina, n.2 camere da letto di cui una matrimoniale, bagno, ripostiglio e disimpegno

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VECCHIA CORATO N. 121/L, SCALA I, INTERNO 15, PIANO 3

Box Auto, ubicato al piano S1 di un edificio realizzato negli anni '90.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - VIA VECCHIA CORATO n. 121/I , scala I, interno 15, piano 3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - VIA VECCHIA CORATO n. 121/L, scala I, interno 15, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VECCHIA CORATO N. 121/I , SCALA I, INTERNO 15, PIANO 3

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. non risulta completa e lo scrivente esperto estimatore ha provveduto ad integrare la documentazione mancante.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VECCHIA CORATO N. 121/L, SCALA I, INTERNO 15, PIANO 3

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. non risulta completa e lo scrivente esperto estimatore ha provveduto ad integrare la documentazione mancante.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VECCHIA CORATO N. 121/I , SCALA I, INTERNO 15, PIANO 3

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



Dal certificato di stato civile degli esecutati i Sig.ri **** Omissis **** risultano coniugati in regime di separazione dei beni. esecutati hanno costituito un fondo patrimoniale ai sensi dell'art.167 del c.c. ma che il detto fondo patrimoniale, come da atto a rogito del Notaio Sergio Lippi di Milano del 28/12/2010 riguarda altri immobili non oggetto della presente procedura esecutiva.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VECCHIA CORATO N. 121/L, SCALA I, INTERNO 15, PIANO 3

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dal certificato di stato civile degli esecutati i Sig.ri **** Omissis **** risultano coniugati in regime di separazione dei beni. esecutati hanno costituito un fondo patrimoniale ai sensi dell'art.167 del c.c. ma che il detto fondo patrimoniale, come da atto a rogito del Notaio Sergio Lippi di Milano del 28/12/2010 riguarda altri immobili non oggetto della presente procedura esecutiva.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VECCHIA CORATO N. 121/I, SCALA I, INTERNO 15, PIANO 3

L'immobile confina con proprietà **** Omissis ****, cortile condominiale e scala condominiale nonché con la palazzina N.7.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VECCHIA CORATO N. 121/L, SCALA I, INTERNO 15, PIANO 3

L'immobile confina con corridoio di accesso all'ascensore ed alla corsia di manovra, corsia di manovra e con altro box auto e zona cantinole.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VECCHIA CORATO N. 121/I, SCALA I, INTERNO 15, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,52 mq	93,53 mq	1	93,53 mq	2,70 m	3
Balcone scoperto	14,70 mq	14,70 mq	0,25	3,67 mq	2,70 m	3
Posto auto scoperto	11,52 mq	11,52 mq	1	11,52 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				108,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,02	%	
Superficie convenzionale complessiva:				108,74 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona periferica rispetto al centro sociale e commerciale della città.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VECCHIA CORATO N. 121/L, SCALA I, INTERNO 15, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	20,25 mq	22,34 mq	1	22,34 mq	5,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:				22,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,01	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,34 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona periferica rispetto al centro sociale e commerciale della città.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VECCHIA CORATO N. 121/I, SCALA I, INTERNO 15, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/09/1996 al 04/02/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 440, Sub. 17 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 Vani Rendita € 348,61 Piano 3
Dal 04/02/1997 al 26/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 440, Sub. 17 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 Superficie catastale 99 mq Rendita € 348,61 Piano 3

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VECCHIA CORATO N. 121/L, SCALA I, INTERNO 15, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/09/1996 al 04/02/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 444, Sub. 58 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 21 mq Rendita € 39,04 Piano S1
Dal 04/02/1997 al 26/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 445, Sub. 58 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 23 mq Rendita € 39,04 Piano S1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VECCHIA CORATO N. 121/I, SCALA I, INTERNO 15, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	440	17		A3	4	4,5	99 mq	348,61 €	3	



Corrispondenza catastale

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

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non si è riscontrata una precisa corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi ed è necessario aggiornare la planimetria catastale. Si precisa, inoltre, che dal riscontro delle visure catastali risulta errata l'intestazione relativa alla quota parte della Sig.ra [REDACTED] (proprietaria per 1/2 degli immobili pignorati) che è indicata con il nome "[REDACTED]", pertanto è necessario un allineamento dell'intestazione della proprietà.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VECCHIA CORATO N. 121/L, SCALA I, INTERNO 15, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	19	440	17		A3	4	4,5	99 mq	348,61 €	3		

Corrispondenza catastale

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

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non si è riscontrata una precisa corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi ed è necessario aggiornare la planimetria catastale. Si precisa, inoltre, che dal riscontro delle visure catastali risulta errata l'intestazione relativa alla quota parte della Sig.ra [REDACTED] (proprietaria per 1/2 degli immobili pignorati) che è indicata con il nome "[REDACTED]", pertanto è necessario un allineamento dell'intestazione della proprietà.



PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VECCHIA CORATO N. 121/I , SCALA I, INTERNO 15, PIANO 3

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VECCHIA CORATO N. 121/L, SCALA I, INTERNO 15, PIANO 3

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VECCHIA CORATO N. 121/I, SCALA I, INTERNO 15, PIANO 3

In relazione all'immobile risulta un contratto di locazione (4 + 4 anni) sottoscritto tra le parti esegutate e la Sig.ra **** Omissis ****. Il contratto di locazione per uso abitativo ha decorrenza dal 01/10/2019 ed ha scadenza 30/09/2023; il canone di locazione risulta essere di €. 4.800,00 annui ed è stato registrato in data 15/01/2020 al n.001054-serie 3T.

Dagli atti consegnati dall'inquilino allo scrivente esperto estimatore risulta, inoltre, che le parti esegutate e la Sig.ra **** Omissis **** hanno sottoscritto altro contratto di locazione. Il contratto di locazione per uso abitativo (1 + 1 anni) avente decorrenza dal 01/05/2024 e scadenza 30/04/2025; il canone di locazione risulta essere di €. 4.800,00 annui ed è stato registrato in data 08/05/2024 al n.001443-serie 3T.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VECCHIA CORATO N. 121/L, SCALA I, INTERNO 15, PIANO 3

Non risultano contratti di locazione in essere per il seguente immobile.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VECCHIA CORATO N. 121/I , SCALA I, INTERNO 15, PIANO 3

L'immobile risulta regolarmente abitato dall'inquilino la Sig.ra **** Omissis **** e la sua famiglia e risulta essere in ottimo stato conservativo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VECCHIA CORATO N. 121/L, SCALA I, INTERNO 15, PIANO 3

L'immobile risulta detenuto dagli esegutati e risulta essere in ottimo stato conservativo.



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VECCHIA CORATO N. 121/I , SCALA I, INTERNO 15, PIANO 3

L'immobile risulta inserito in un contesto condominiale ed ha parti comuni con altre unità immobiliari e con altri fabbricati adiacenti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VECCHIA CORATO N. 121/L, SCALA I, INTERNO 15, PIANO 3

L'immobile risulta inserito in un contesto condominiale ed ha parti comuni con altre unità immobiliari e con altri fabbricati adiacenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VECCHIA CORATO N. 121/I , SCALA I, INTERNO 15, PIANO 3

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VECCHIA CORATO N. 121/L, SCALA I, INTERNO 15, PIANO 3

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VECCHIA CORATO N. 121/I , SCALA I, INTERNO 15, PIANO 3

Esposizione: Sud.

Altezza interna utile: 2,70 m.

Str. verticali: telaio in c.a.

Solai: solai piani in c.a. misto a laterizi forati con travetti paralleli.

Copertura: solaio piano in c.a. misto a laterizi forati con travetti paralleli.

Pareti esterne ed interne: Intonacate e tinteggiate. Una parete della zona cucina risulta rivestita con piastrelle in gres porcellanato di colore grigio chiaro, mentre le pareti del bagno risultano rivestite con piastrelle in ceramica di colore bianco.

Pavimentazione interna: Pavimentazione interna realizzata con piastrelle in gres porcellanato di colore grigio chiaro mentre la pavimentazione del bagno è realizzata con piastrelle in ceramica di colore bianco.

Infissi esterni ed interni: ante a battente in alluminio di colore nero e tapparelle in PVC, porte interne in legno tamburate di colore ciliegio, porta di caposcala blindata con pannellature in legno.

Scale condominiali: in c.a.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto elettrico sottotraccia a 220 V allacciato alla rete elettrica, impianto idrico - fognario sottotraccia ed allacciato alla rete condominiale; impianto di riscaldamento realizzato mediante caldaia a gas posta sul balcone e radiatori in alluminio; è presente l'impianto citofonico. Sono altresì presenti degli split per il condizionamento dell'aria nel soggiorno.



L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche ed in buone condizioni di manutenzione ed agibile. Gli impianti risultano realizzati secondo le norme dell'epoca di realizzazione. L'immobile si presenta intonato sulle murature verticali e pitturato. L'immobile ha un'altezza interna utile di m. 2,70.

L'immobile è realizzato con telaio in c.a. e solai piani in pignatte e travetti in cls. Il bagno presente all'interno dell'appartamento è dotato di lavabo, bidet, wc e vasca con sovrastruttura in PVC a chiusura della stessa.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento ed è allacciato alla rete elettrica nonché dotato di impianto idrico - fognario.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VECCHIA CORATO N. 121/L, SCALA I, INTERNO 15, PIANO 3

Esposizione: Nord.

Altezza interna utile: 5,20 m.

Str. verticali: telaio in c.a.

Solai: solai piani in c.a.

Copertura: solaio piano in c.a. misto a laterizi forati con travetti paralleli.

Pareti esterne ed interne: Intonacate e tinteggiate.

Pavimentazione interna: Pavimentazione interna realizzata con piastrelle commerciali in marmette.

Infissi esterni ed interni: serranda in alluminio con motore elettrico.

Scale condominiali: in c.a.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto elettrico sottotraccia a 220 V allacciato alla rete elettrica.

manutenzione ed agibile. Gli impianti risultano realizzati secondo le norme dell'epoca di realizzazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VECCHIA CORATO N. 121/I, SCALA I, INTERNO 15, PIANO 3

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/05/2024
- Scadenza contratto: 30/04/2025
- Scadenza disdetta: 30/10/2025
- Rilascio: 30/05/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00



In relazione all'immobile risulta un contratto di locazione (4 + 4 anni) sottoscritto tra le parti esegutate e la Sig.ra **** Omissis ****. Il contratto di locazione per uso abitativo ha decorrenza dal 01/10/2019 ed ha scadenza 30/09/2023; il canone di locazione risulta essere di €. 4.800,00 annui ed è stato registrato in data 15/01/2020 al n.001054-serie 3T.

Dagli atti consegnati dall'inquilino allo scrivente esperto estimatore risulta, inoltre, che le parti esegutate e la Sig.ra **** Omissis **** hanno sottoscritto altro contratto di locazione. Il contratto di locazione per uso abitativo (1 + 1 anni) avente decorrenza dal 01/05/2024 e scadenza 30/04/2025; il canone di locazione risulta essere di €. 4.800,00 annui ed è stato registrato in data 08/05/2024 al n.001443-serie 3T.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VECCHIA CORATO N. 121/L, SCALA I, INTERNO 15, PIANO 3

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero e detenuto dai debitori esegutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VECCHIA CORATO N. 121/I , SCALA I, INTERNO 15, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/02/1997 al 26/09/2025	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. [REDACTED]	04/02/1997	55426	8865
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Trani	24/02/1997	3365	2711
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. sede di BARI	24/02/1997	2439	

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VECCHIA CORATO N. 121/L, SCALA I, INTERNO 15, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/02/1997 al 26/09/2025	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. [REDACTED]	04/02/1997	55426	8865
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Trani	24/02/1997	3365	2711
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. sede di BARI	24/02/1997	2439	

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VECCHIA CORATO N. 121/I, SCALA I, INTERNO 15, PIANO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trani aggiornate al 14/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Art. 77 D.P.R. 29/09/1973 Num.602
Iscritto a Milano il 27/10/2004
Reg. gen. 24664 - Reg. part. 5329
Quota: 5000/10000



Importo: € 94.115,24

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 47.057,62

Percentuale interessi: 8,40 %

Note: Altro atto del 27/09/2004 N.Rep. 18981/68

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Rinnovazione dell'iscrizione n.1 del 04/01/1194
Iscritto a Bari il 22/10/2014
Reg. gen. 17239 - Reg. part. 1849
Importo: € 22.684.336,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 7.561.445,46
Note: Quanto sopra è derivata da Atto notarile pubblico a rogito Dott. Della Monica Arturo, Notaio in Bari, del 29/12/1993 rep. 52003
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo, Avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Roma il 07/09/2023
Reg. gen. 19315 - Reg. part. 2245
Importo: € 729.167,40
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 364.583,70

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Milano il 26/03/2025
Reg. gen. 6924 - Reg. part. 5576
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Pubblico Ufficiale: UNEP C/O Corte D'Appello di Milano, in data 24/02/2025 rep. 4552

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione è a carico della procedura.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VECCHIA CORATO N. 121/L, SCALA I, INTERNO 15, PIANO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trani aggiornate al 14/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Art. 77 D.P.R. 29/09/1973 Num.602
Iscritto a Milano il 27/10/2004
Reg. gen. 24664 - Reg. part. 5329
Quota: 5000/10000
Importo: € 94.115,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 47.057,62
Percentuale interessi: 8,40 %
Note: Altro atto del 27/09/2004 N.Rep. 18981/68
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo, Avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Roma il 07/09/2023
Reg. gen. 19315 - Reg. part. 2245
Importo: € 729.167,40
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 364.583,70

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Milano il 26/03/2025
Reg. gen. 6924 - Reg. part. 5576
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Pubblico Ufficiale: UNEP C/O Corte D'Appello di Milano, in data 24/02/2025 rep. 4552

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione è a carico della procedura.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VECCHIA CORATO N. 121/I , SCALA I, INTERNO 15, PIANO 3

L'Immobile ricade in zona C-2 del PRG del Comune di Bisceglie e risulta soggetto alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione (Art. 39 NTA).

L'immobile ricade altresì in Area da escludere da tutela paesaggistica regionale (Territori costruiti) ed in Area da escludere da tutela paesaggistica statale secondo l'Adeguamento del PRG al PUTT/P - Territori costruiti (Art.1 e Art.2)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VECCHIA CORATO N. 121/L, SCALA I, INTERNO 15, PIANO 3

L'Immobile ricade in zona C-2 del PRG del Comune di Bisceglie e risulta soggetto alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione (Art. 39 NTA).

L'immobile ricade altresì in Area da escludere da tutela paesaggistica regionale (Territori costruiti) ed in Area da escludere da tutela paesaggistica statale secondo l'Adeguamento del PRG al PUTT/P - Territori costruiti (Art.1 e Art.2)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VECCHIA CORATO N. 121/I , SCALA I, INTERNO 15, PIANO 3

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

- C.E. n.66/90 del 14/04/1992
- Variante del 13/07/1995
- Variante del 02/02/2000.
- Certificato di Agibilità/abitabilità n.39/2002 del 30/05/2002.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale, emerge una piccola difformità dovuta allo spostamento della porta del disimpegno.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VECCHIA CORATO N. 121/L, SCALA I, INTERNO 15, PIANO 3

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

- C.E. n.66/90 del 14/04/1992
- Variante del 13/07/1995
- Variante del 02/02/2000.
- Certificato di Agibilità/abitabilità n.39/2002 del 30/05/2002.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale, emerge una difformità rispetto alla planimetria catastale dovuta alla presenza di un pilastro sulla parete a confine con la corsia di manovra, pilastro non allineato alla muratura a confine con il corridoio adiacente.

In realtà, lo stato dei luoghi presenta un ambiente unico senza ostacoli su tutte le pareti in quanto il pilastro presente sulla planimetria castale risulta allineato alla muratura a confine con il corridoio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VECCHIA CORATO N. 121/I, SCALA I, INTERNO 15, PIANO 3

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 510,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 300,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 5.807,87



Riguardo alle spese condominiali del fabbricato in cui sono presenti l'appartamento ed il box auto, le dette spese risultano regolarmente corrisposte e l'importo mensile è pari ad €. 25,00 al mese; la quota di spettanza relativa al "rifacimento terrazza e piano pilotis" di €.5807,87, così come da verbale di assemblea del 11/03/202, risulta regolarmente corrisposta dalla proprietà.

Nella medesima assemblea di condominio sono stati approvati ulteriori lavori relativi al "Rifacimento delle facciate" di cui saranno successivamente approvati i piani di riparto, giusta comunicazione allegata alla presente redatta dall'amministratore Pro-Tempore.

In riferimento all'appartamento in piano 3° di proprietà degli esecutati, i millesimi di proprietà relativi alla Tabella "A" sono: 43,29 millesimi.

In riferimento al Box auto in piano S1 di proprietà degli esecutati, i millesimi di proprietà relativi alla Tabella "A" sono: 0,803 millesimi.

In riferimento al SUPERCONDominio, invece, le spese condominiali ammontano ad €. 210,00 (€. 11,67 mensili) pari ai semestri da Luglio 2024 a Dicembre 2025 non ancora corrisposti.

I millesimi relativi all'appartamento relativi al supercondominio sono pari a: 45,547 millesimi

I millesimi relativi al box interrato relativi al supercondominio sono pari a: 0,731 millesimi

In relazione al posto auto scoperto assegnato all'appartamento di cui trattasi, posti auto non accatastati, si precisa che con verbale di assemblea del supercondominio del 22/03/2019 sono stati assegnati i posti auto sul suolo di proprietà condominiale e gli stessi sono stati individuati con la lettera di palazzina e numero.

Si precisa altresì che l'amministratore pro-tempore del supercondominio ha riferito che i detti posti auto sono stati assegnati su suolo condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VECCHIA CORATO N. 121/L, SCALA I, INTERNO 15, PIANO 3

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 510,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 300,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 5.807,87

Riguardo alle spese condominiali del fabbricato in cui sono presenti l'appartamento ed il box auto, le dette spese risultano regolarmente corrisposte e l'importo mensile è pari ad €. 25,00 al mese; la quota di spettanza relativa al "rifacimento terrazza e piano pilotis" di €.5807,87, così come da verbale di assemblea del 11/03/202, risulta regolarmente corrisposta dalla proprietà.

Nella medesima assemblea di condominio sono stati approvati ulteriori lavori relativi al "Rifacimento delle facciate" di cui saranno successivamente approvati i piani di riparto, giusta comunicazione allegata alla presente redatta dall'amministratore Pro-Tempore.



In riferimento all'appartamento in piano 3° di proprietà degli esecutati, i millesimi di proprietà relativi alla Tabella "A" sono: 43,29 millesimi.

In riferimento al Box auto in piano S1 di proprietà degli esecutati, i millesimi di proprietà relativi alla Tabella "A" sono: 0,803 millesimi.

In riferimento al SUPERCONDOMINIO, invece, le spese condominiali ammontano ad €. 210,00 (€. 11,67 mensili) pari ai semestri da Luglio 2024 a Dicembre 2025 non ancora corrisposti.

I millesimi relativi all'appartamento relativi al supercondominio sono pari a: 45,547 millesimi

I millesimi relativi al box interrato relativi al supercondominio sono pari a: 0,731 millesimi

In relazione al posto auto scoperto assegnato all'appartamento di cui trattasi, posti auto non accatastati, si precisa che con verbale di assemblea del supercondominio del 22/03/2019 sono stati assegnati i posti auto sul suolo di proprietà condominiale e gli stessi sono stati individuati con la lettera di palazzina e numero.

Si precisa altresì che l'amministratore pro-tempore del supercondominio ha riferito che i detti posti auto sono stati assegnati su suolo condominiale.

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 con cui si è indicato 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.

Non è stato necessario procedere alla formazione di più lotti in quanto trattasi di un unico appartamento e di box di pertinenza così come anche specificato nelle "Istruzioni al Perito estimatore (Rif. punto 7, c.d)".

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - VIA VECCHIA CORATO n. 121/I , scala I, interno 15, piano 3 composto da soggiorno, cucina, n.2 camere da letto di cui una matrimoniale, bagno, ripostiglio e disimpegno

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

Valore di stima del bene: € 168.547,00

Le valutazioni condotte dal sottoscritto Esperto stimatore sono state elaborate applicando, per ciascun immobile, il criterio di STIMA DIRETTA (O SINTETICA) TRAMITE PROCEDIMENTO MONOPARAMETRICO, così come richiesto dal G.I. e così come richiesto nelle "Istruzioni all'esperto Estimatore".

prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte cedente ad una parte acquirente, senza costrizione, con una ragionevole conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche dell'immobile e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

In tale metodologia si presuppone il principio della razionalità dell'acquirente che risulta essere



disponibile a pagare un prezzo identico a quello che potrebbe pagare per un analogo bene dal quale trae la medesima utilità (principio di sostituzione).

Il valore dell'immobile è determinato calcolando autonomamente le quotazioni medie correnti sul mercato

d'uso, di consistenza e di dotazione di servizi analoghe al complesso immobiliare in relazione alla comparazione delle quotazioni espresse dalle transazioni che il mercato ha registrato.

Ogni singola valutazione può essere caratterizzata da un'alea di incertezza derivante da fattori come la variazione dei prezzi di mercato che effettivamente si contratteranno o dalle caratteristiche proprie degli immobili messi a confronto.

La corretta applicazione di tale metodo implica dunque la disponibilità di dati di mercato aventi una significativa base statistica e, pertanto, l'esistenza di informazioni relative ad un numero di transazioni aventi per oggetto immobili analoghi a quelli in esame.

L'immobile pignorato è stato valutato a Mq. e i valori riportati sono stati riferiti ai dati riportati dall'Osservatorio del mercato immobiliare locale zona oggetto di stima - D3 Periferica - Abitazioni di tipo civile in stato conservativo Normale.

Detto ciò si è stimato come congruente un prezzo di €/Mq. 1.550,00 (prezzo massimo riportato dall'agenzia delle entrate per la zona oggetto di stima - D3 Periferica - Abitazioni di tipo civile in stato conservativo Normale); il detto prezzo si ritiene corretto e congruente visto lo stato del bene oggetto di stima ed i lavori di ristrutturazione del fabbricato già eseguiti e ad eseguirsi.

Non si ritiene opportuno riportare il prezzo minimo di €/mq 1.250,00 per le motivazioni già espresse e perchè l'immobile oggetto di stima si presenta in ottimo stato conservativo.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - VIA VECCHIA CORATO n. 121/L, scala I, interno 15, piano 3

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 440, Sub. 17, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 17.872,00

Le valutazioni condotte dal sottoscritto Esperto stimatore sono state elaborate applicando, per ciascun immobile, il criterio di STIMA DIRETTA (O SINTETICA) TRAMITE PROCEDIMENTO MONOPARAMETRICO, così come richiesto dal G.I. e così come richiesto nelle "Istruzioni all'esperto Estimatore".

prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte cedente ad una parte acquirente, senza costrizione, con una ragionevole conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche dell'immobile e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

In tale metodologia si presuppone il principio della razionalità dell'acquirente che risulta essere disponibile a pagare un prezzo identico a quello che potrebbe pagare per un analogo bene dal quale trae la medesima utilità (principio di sostituzione).

Il valore dell'immobile è determinato calcolando autonomamente le quotazioni medie correnti sul mercato

d'uso, di consistenza e di dotazione di servizi analoghe al complesso immobiliare in relazione alla comparazione delle quotazioni espresse dalle transazioni che il mercato ha registrato.



Ogni singola valutazione può essere caratterizzata da un'alea di incertezza derivante da fattori come la variazione dei prezzi di mercato che effettivamente si contratteranno o dalle caratteristiche proprie degli immobili messi a confronto.

La corretta applicazione di tale metodo implica dunque la disponibilità di dati di mercato aventi una significativa base statistica e, pertanto, l'esistenza di informazioni relative ad un numero di transazioni aventi per oggetto immobili analoghi a quelli in esame.

L'immobile pignorato è stato valutato a Mq. e i valori riportati sono stati riferiti ai dati riportati dall'Osservatorio del mercato immobiliare locale zona oggetto di stima - D3 Periferica - Box in stato conservativo Normale.

Detto ciò si è stimato come congruente un prezzo di €/Mq. 800,00 (prezzo massimo riportato dall'agenzia delle entrate per la zona oggetto di stima - D3 Periferica - Box in stato conservativo Normale); il detto prezzo si ritiene corretto e congruente visto lo stato del bene oggetto di stima ed i lavori di ristrutturazione del fabbricato già eseguiti e ad eseguirsi.

Non si ritiene opportuno riportare il prezzo minimo di €/mq 650,00 per le motivazioni già espresse e perchè l'immobile oggetto di stima si presenta in ottimo stato conservativo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bisceglie (BT) - VIA VECCHIA CORATO n. 121/I, scala I, interno 15, piano 3	108,74 mq	1.550,00 €/mq	€ 168.547,00	100,00%	€ 168.547,00
Bene N° 2 - Garage Bisceglie (BT) - VIA VECCHIA CORATO n. 121/L, scala I, interno 15, piano 3	22,34 mq	800,00 €/mq	€ 17.872,00	100,00%	€ 17.872,00
				Valore di stima:	€ 186.419,00

Valore di stima: € 186.419,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	210,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica (CILA in Sanatoria per diversa disposizione delle murature nell'appartamento e pilastro nel Box Auto)	2000,00	€
Altro (Oneri tecnici per CILA in sanatoria)	1500,00	€
Altro (Oneri tecnici per la redazione e deposito nuovo accatastamento immobili ed allineamento nominativo proprietà)	2000,00	€



Valore finale di stima: € 180.709,00

In riferimento agli immobili oggetto di stima, si precisa che le difformità riscontrate, consistenti sostanzialmente in opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo quali una diversa posizione delle murature presenti nel disimpegno dell'appartamento e nella diversa posizione di un pilastro nel box auto, possono essere sanate con una CILA in sanatoria e nuovo accatastamento (Pratica DOCFA).

Si precisa, inoltre, che dal riscontro delle visure catastali risulta errata l'intestazione delle proprietà relativa alla Sig.ra **** Omissis **** (proprietaria per 1/2 degli immobili pignorati) che è indicata con il nome **** Omissis ****; tale difformità va sanata con un allineamento della proprietà.

Nel costo considerato sono presenti sia le spese per sanare le difformità riscontrate sia gli oneri tecnici.

Le valutazioni condotte dal sottoscritto Esperto stimatore sono state elaborate applicando, per ciascun immobile, il criterio di STIMA DIRETTA (O SINTETICA) TRAMITE PROCEDIMENTO MONOPARAMETRICO, così come richiesto dal G.I. e così come richiesto nelle "Istruzioni all'esperto Estimatore".

Tale metodo è incentrato sulla individuazione del valore di mercato come il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte cedente ad una parte acquirente, senza costrizione, con una ragionevole conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche dell'immobile e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

In tale metodologia si presuppone il principio della razionalità dell'acquirente che risulta essere disponibile a pagare un prezzo identico a quello che potrebbe pagare per un analogo bene dal quale trae la medesima utilità (principio di sostituzione).

Il valore del compendio immobiliare è determinato calcolando autonomamente le quotazioni medie correnti sul mercato locale per immobili aventi caratteristiche costruttive, di destinazione, di ubicazione, di stato d'uso, di consistenza e di dotazione di servizi analoghe al compendio immobiliare in relazione alla comparazione delle quotazioni espresse dalle transazioni che il mercato ha registrato.

Ogni singola valutazione può essere caratterizzata da un'alea di incertezza derivante da fattori come la variazione dei prezzi di mercato che effettivamente si contratteranno o dalle caratteristiche proprie degli immobili messi a confronto.

La corretta applicazione di tale metodo implica dunque la disponibilità di dati di mercato aventi una significativa base statistica e, pertanto, l'esistenza di informazioni relative ad un numero di transazioni aventi per oggetto immobili analoghi a quelli in esame.

Tutti gli immobili facenti parte del compendio immobiliare sono stati valutati a Mq. e sono stati riferiti ai dati riportati dall'Osservatorio del mercato immobiliare locale zona oggetto di stima - D3 Periferica - Appartamenti di tipo normale in stato conservativo normale e Box in stato conservativo normale.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In seguito ad attenta analisi cartacea ed attento sopralluogo effettuato, non si è riscontrata la corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, in quanto la muratura e la porta presente nel disimpegno risulta spostata rispetto alla sua posizione originaria e risulta diversa la posizione di un pilastro all'interno del box auto.

(proprietaria per 1/2 degli immobili pignorati) che è indicata con il nome **** Omissis ****.

Per la regolarizzazione delle opere riscontrate è necessario presentare una CILA in sanatoria ed effettuare un nuovo accatastamento dell'immobile, oltre all'allineamento della proprietà.



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.

Corato, li 02/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Tedone Giuseppe Pierluigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza (Aggiornamento al 07/05/2025)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di Agibilità (Aggiornamento al 10/07/2025)
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - 3-Atti C.E. 66_90 Parte 1 (Aggiornamento al 02/10/2025)
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - 4-Atti C.E. 66_90 Parte 2 (Aggiornamento al 02/10/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 26/09/2025)
- ✓ N° 48 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 01/10/2025)
- ✓ N° 1 Google maps - Google Maps (Aggiornamento al 26/09/2025)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto (Aggiornamento al 02/10/2025)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria catastali (Aggiornamento al 27/09/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure catastali (Aggiornamento al 11/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE Appartamento (Aggiornamento al 06/06/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Assegnazione Posto esterno (Aggiornamento al 29/09/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Atti Condominio Via vecchia Corato n.121_I (Aggiornamento al 01/10/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Atti Supercondominio Via vecchia Corato n.121 (Aggiornamento al 01/10/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Certificati Anagrafe e Stato Civile (Aggiornamento al 11/06/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Comunicazione sopralluogo (Aggiornamento al 26/09/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Contratto locazione anni 1 (Aggiornamento al 30/05/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Contratto locazione anni 4 (Aggiornamento al 06/06/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Elaborati Planimetrici (Aggiornamento al 26/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Geopoi Bisceglie via Vecchia Corato 121 (Aggiornamento al 26/09/2025)
- ✓ N° 19 Altri allegati - PEC richiesta Certificati Anagrafe e Stato Civile (Aggiornamento al 11/06/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Richiesta accesso atti Comune Bisceglie (Aggiornamento al 26/09/2025)



- ✓ N° 17 Altri allegati - Richieste PEC amministratori Condominio (Aggiornamento al 01/10/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Rogito Fondo Patrimoniale (Aggiornamento al 26/09/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbali sopralluogo (Aggiornamento al 26/09/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Visure IPOCatastali (Aggiornamento al 26/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - DESCRIZIONE LOTTI (Aggiornamento al 02/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - IDENTIFICATIVI CATASTALI (Aggiornamento al 02/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia Privacy (Aggiornamento al 02/10/2025)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - VIA VECCHIA CORATO n. 121/I , scala I, interno 15, piano 3
composto da soggiorno, cucina, n.2 camere da letto di cui una matrimoniale, bagno, ripostiglio e disimpegno
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 440, Sub. 17, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'Immobile ricade in zona C-2 del PRG del Comune di Bisceglie e risulta soggetto alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione (Art. 39 NTA). L'immobile ricade altresì in Area da escludere da tutela paesaggistica regionale (Territori costruiti) ed in Area da escludere da tutela paesaggistica statale secondo l'Adeguamento del PRG al PUTT/P - Territori costruiti (Art.1 e Art.2)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - VIA VECCHIA CORATO n. 121/L, scala I, interno 15, piano 3
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 440, Sub. 17, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'Immobile ricade in zona C-2 del PRG del Comune di Bisceglie e risulta soggetto alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione (Art. 39 NTA). L'immobile ricade altresì in Area da escludere da tutela paesaggistica regionale (Territori costruiti) ed in Area da escludere da tutela paesaggistica statale secondo l'Adeguamento del PRG al PUTT/P - Territori costruiti (Art.1 e Art.2)

Prezzo base d'asta: € 180.709,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 36/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 180.709,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bisceglie (BT) - VIA VECCHIA CORATO n. 121/I, scala I, interno 15, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 440, Sub. 17, Categoria A3	Superficie	108,74 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta regolarmente abitato dall'inquilino la Sig.ra **** Omissis **** e la sua famiglia e risulta essere in ottimo stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione, ubicato al piano 3 di un edificio realizzato negli anni '90, composto da soggiorno, cucina, n.2 camere da letto di cui una matrimoniale, bagno, ripostiglio e disimpegno		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Bisceglie (BT) - VIA VECCHIA CORATO n. 121/L, scala I, interno 15, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 440, Sub. 17, Categoria A3	Superficie	22,34 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta detenuto dagli esecutati e risulta essere in ottimo stato conservativo.		
Descrizione:	Box Auto, ubicato al piano S1 di un edificio realizzato negli anni '90.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VECCHIA CORATO N. 121/I, SCALA I, INTERNO 15, PIANO 3

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Art. 77 D.P.R. 29/09/1973 Num.602
Iscritto a Milano il 27/10/2004
Reg. gen. 24664 - Reg. part. 5329
Quota: 5000/10000
Importo: € 94.115,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 47.057,62
Percentuale interessi: 8,40 %
Note: Altro atto del 27/09/2004 N.Rep. 18981/68

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Milano il 26/03/2025
Reg. gen. 6924 - Reg. part. 5576
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Pubblico Ufficiale: UNEP C/O Corte D'Appello di Milano, in data 24/02/2025 rep. 4552

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA VECCHIA CORATO N. 121/L, SCALA I, INTERNO 15, PIANO 3

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Art. 77 D.P.R. 29/09/1973 Num.602
Iscritto a Milano il 27/10/2004
Reg. gen. 24664 - Reg. part. 5329
Quota: 5000/10000
Importo: € 94.115,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 47.057,62
Percentuale interessi: 8,40 %
Note: Altro atto del 27/09/2004 N.Rep. 18981/68



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Milano il 26/03/2025

Reg. gen. 6924 - Reg. part. 5576

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Pubblico Ufficiale: UNEP C/O Corte D'Appello di Milano, in data 24/02/2025 rep. 4552

