



TRIBUNALE di TRANI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n.157/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Francesca PASTORE

Allegato A1.4

Perizia versione privacy

del 20/04/2026

ESPERTO STIMATORE:

ing. Valerio SAVONA

CF: SVN VLR 61H25 L328A
con studio in TRANI (BT) Via M. PAGANO n. 253
telefono: 392-7286921
e-mail: valeriosavona@alice.it
PEC: valerio.savona@ingpec.eu



INDICE

INDICE.....	2
DATI GENERALI	3
PREMESSA	3
LOTTO UNICO	4
Quesito n.1: identificazione del bene.....	4
Quesito n.2: formazione di lotti.....	7
Quesito n.3: sommaria descrizione del bene.	8
Quesito n.4: costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.	11
Quesito n.5: regolarità edilizia.	12
Quesito n.6: procedura espropriativa per pubblica utilità.	14
Quesito n.7: certificato di destinazione urbanistica (terreni).....	15
Quesito n.8: titolarità.....	15
Quesito n.9: formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.	17
Quesito n.10: stato di possesso del bene.	18
Quesito n.11: formalità, vincoli o oneri.....	19
Quesito n.12: spese condominiali.....	20
Quesito n.13: determinazione del valore degli immobili pignorati.	21
Quesito n.14: descrizione sintetica del lotto.	23
Quesito n.15: rilievo planimetrico e documentazione fotografica.....	24
Quesito n.16: perizia versione privacy.....	25
ALLEGATI.....	26



DATI GENERALI

Procedura n.157-2025

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Francesca PASTORE

Recapiti dell'esperto stimatore:

Indirizzo studio tecnico: Trani (BT) Via M. Pagano n. 253

Indirizzo E-mail: valeriosavona@alice.it

Indirizzo PEC: valerio.savona@ingpec.eu

Recapito telefonico: 392-7286921

Date significative

Notifica precetto 23.04.2025

Notifica pignoramento 16.07.2025

Nomina dell'esperto stimatore 24.10.2025

Notifica nomina dell'esperto stimatore 24.10.2025

Giuramento telematico dell'esperto stimatore 31.10.2025

Primo accesso ai luoghi di causa 21.11.2025

Udienza ex art. 569 c.p.c. 21.05.2026

PREMESSA

Il bene pignorato costituente lotto unico, come da atto di pignoramento, è: *"casa per civile abitazione in Canosa di Puglia avente accesso dal civico ventinove di via Orazio e dal civico sette di via Salita Purgatorio, composto di due vani ed accessori, confinante con dette vie e con proprietà *****", suoi eredi o aventi causa salvo altri, in catasto Urbano censita al foglio 88, particella 1866 sub 2, via Orazio Coclite n. 29, piano 1, cat. A/4, classe 3, vani 3, Euro 130,15". Detto bene è per la quota di 1/1 di proprietà del sig. ***** (c.f. *****).*



LOTTO UNICO

Quesito n.1: identificazione del bene.

L'esperto stimatore provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento allegando la relativa certificazione aggiornata, nonché la sussistenza dei certificati di abitabilità ed agibilità. Se i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non sono aggiornati, chiarisca se questo abbia provocato incertezza nella fisica identificazione dei beni, se vi sia continuità tra i dati catastali recenti – riportati nel pignoramento - e quelli attuali e se l'erroneità abbia comportato confusione dei beni o, perfino, riferimento a beni ontologicamente diversi.

Provveda ad indicare gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.

L'immobile oggetto di stima, i cui dati catastali sono di seguito riportati, è situato nel comune di Canosa di Puglia (BT), con accesso sia da Via Orazia civ. 29, sia da Via Salita Purgatorio civ.7, in zona centro storico, sottoposta a tutela.

Il bene è costituito da un appartamento posto al piano primo e dal lastrico di pertinenza posto superiormente.

La costruzione cui appartengono gli immobili staggiti, è una palazzina indipendente, ad un solo piano sul pian terreno, adiacente ad altri edifici.

Agli atti dell'UTC del Comune di Canosa di Puglia, "non è stata rinvenuta documentazione afferente alla realizzazione dell'immobile in oggetto, presumibilmente edificato anteriormente al 1944, come desumibile dalla planimetria catastale di primo impianto. Inoltre, per quanto desumibile dalla documentazione disponibile agli atti, non risulta presentata alcuna istanza né rilasciato alcun titolo abilitativo edilizio concernente interventi eseguiti sul suddetto immobile" (All.1.8).

Lo scrivente relativamente al bene esecutato, non ha avuto, né incertezza nella fisica identificazione, né confusione con riferimento a beni ontologicamente diversi.

BENE appartamento e terrazzo pertinenziale

Confini.

Il bene, come riportato nella planimetria allegata (All.1.2), è confinante:

- a nord con Via Orazia,
- a est con proprietà ***** (fg. 88, p.la 1864 sub. 2) salvo altri,
- a sud Via Salita Purgatorio, salvo altri,
- a ovest con proprietà ***** (fg. 88, p.la 1867 sub. 2), salvo altri.

Dati catastali.

Il bene catastalmente è identificato nel seguente modo:

- Foglio 88



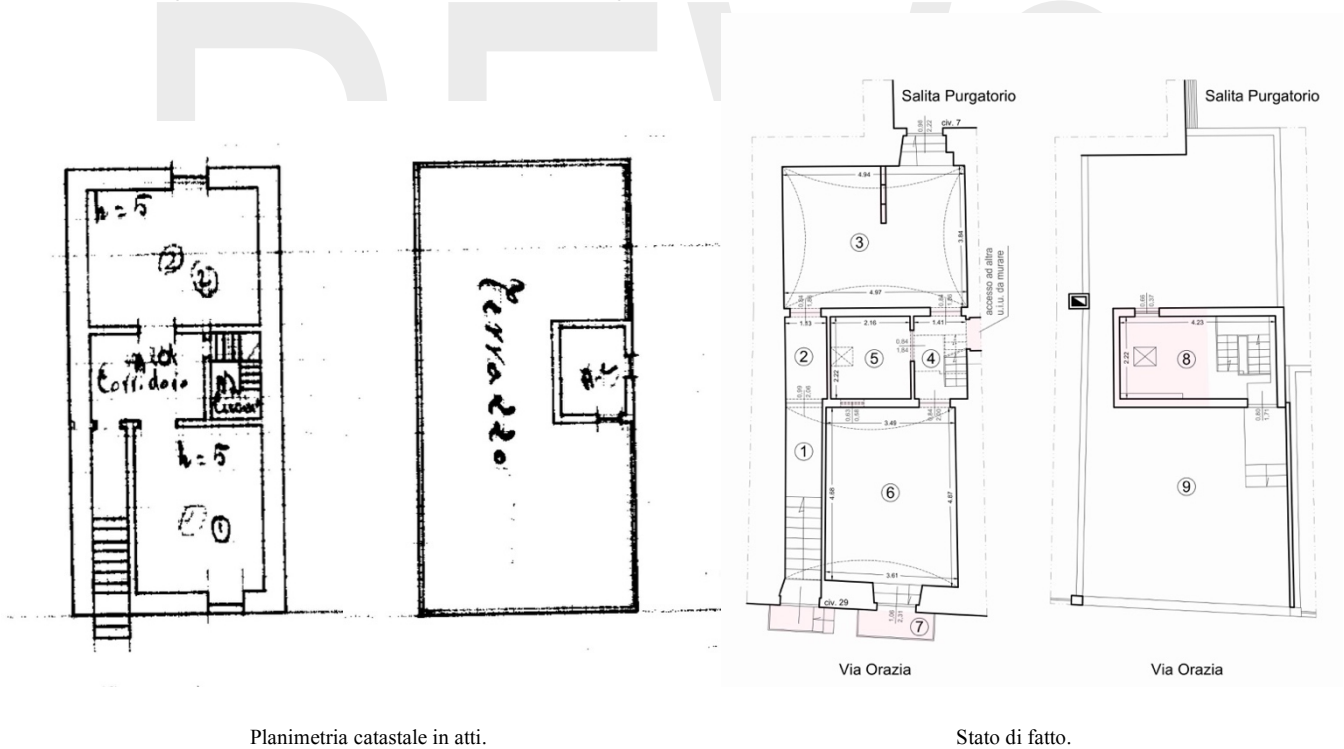
- Particella 1866
- Sub 2
- Categoria A/4
- Classe 3
- Consistenza 3 vani
- Superficie catastale Totale 79 mq; 73 mq Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- Rendita 130,15 €
- Piano 1

Corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra:

l'indirizzo catastale riportato negli atti (catastali e di pignoramento), indicato in Vico Orazio Coclite n. 29, e l'attuale toponomastica risultante in Via Orazia n. 29;

lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata agli atti.



Planimetria catastale in atti.

Stato di fatto.

Per quanto concerne la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, lo scrivente evidenzia difformità emerse dal confronto tra gli elaborati catastali agli atti e quelli derivanti dal rilievo metrico eseguito in loco.

In particolare, l'immobile oggetto di esecuzione presenta le seguenti difformità:

- realizzazione di una diversa scala di accesso al piccolo androne d'ingresso ("vignale");
- posa di una basola in corrispondenza della finestra su Via Orazia, tale da configurare un balconcino;
- assenza della tramezzatura di delimitazione del bagno (5) rispetto al corridoio (2) e al disimpegno (4);
- apertura e/o chiusura di vani porta nelle murature portanti per consentire l'accesso sia nell'abitazione da Via Orazia, sia dalla Cucina (3) disimpegno (4) e quindi alla camera da letto (6);

- differente sviluppo della scala interna che conduce al torrino scala (8).

La situazione sopra descritta è rappresentata negli elaborati grafici allegati alla presente perizia (All. 1.2), redatti sulla base dei rilievi effettuati dallo scrivente. Le difformità rilevate risultano catastalmente sanabili.

Il costo stimato per gli onorari tecnici relativi alla redazione della pratica catastale DOCFA, finalizzata all'aggiornamento della planimetria allo stato attuale, comprensivo di imposte di bollo, diritti catastali, IVA e accessori di legge, è pari a € 800,00. Si precisa che il suddetto aggiornamento catastale dovrà essere preceduto dalla presentazione di idonea SCIA in sanatoria per l'adeguamento urbanistico-edilizio presso lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE/SUAP) del Comune di Canosa di Puglia (BT).

REV/3



Quesito n.2: formazione di lotti.

L'esperto stimatore provveda alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per gruppi omogenei, se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Lo scrivente non ha ritenuto necessario procedere alla formazione di più lotti, trattandosi di un unico bene comprensivo della relativa pertinenza.

Le caratteristiche dell'immobile risultano tali da pregiudicarne il valore in caso di eventuale frazionamento. In particolare, pur essendo il frazionamento fisicamente realizzabile, non risulta concretamente possibile individuare porzioni dotate di autonomia funzionale, gestionale e di godimento, non gravate da servitù e realizzabili con costi tali da non determinare un significativo deprezzamento rispetto al valore dell'intero.

Pertanto, si ritiene congrua la vendita del compendio immobiliare in un unico lotto.

REV/3



Quesito n.3: sommaria descrizione del bene.

L'esperto stimatore provveda ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

BENE appartamento e terrazzo pertinenziale



Facciata su Via Orazia.



Facciata su Via Salita Purgatorio.



Descrizione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è inserita in una palazzina a schiera del tipo "CSv con vignale", edificata a mezza costa, nel centro storico del Comune di Canosa di Puglia, ricadente in zona urbanistica B2 ("Nucleo Antico – Municipio – Cattedrale").

Il fabbricato, finito di costruire in data anteriore al 21.06.1944 (All.1.7), si sviluppa su due piani fuori terra, oltre al sovrastante lastrico solare. L'unità presenta doppio accesso e doppia esposizione: su Via Orazia, dove si configura come primo piano, e su Via Salita Purgatorio, dove risulta a piano terra.

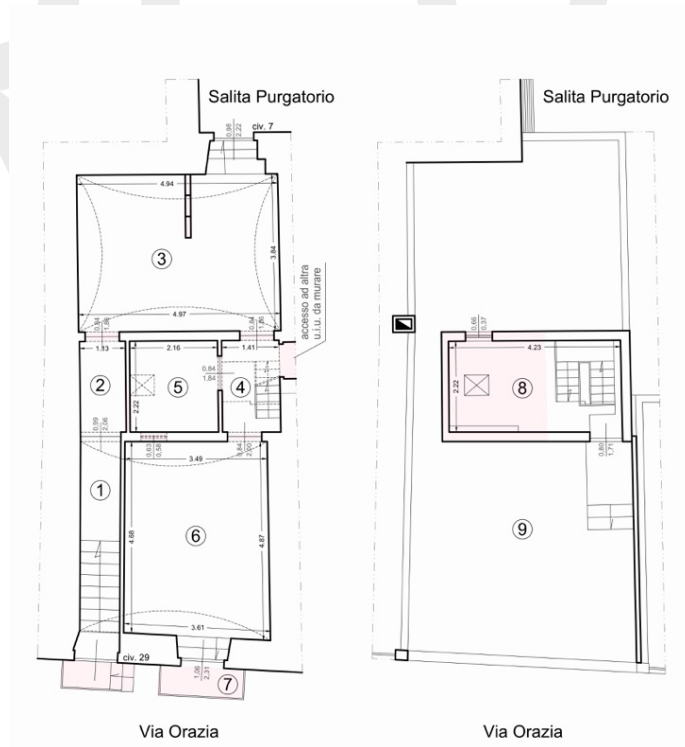
L'accesso principale, dal civico 29 di Via Orazia, avviene tramite una breve scala esterna ("vignale") che conduce a un piccolo androne d'ingresso (1), chiuso da portoncino in ferro. Da qui si diparte una scala interna rettilinea che conduce direttamente all'appartamento posto al primo piano.

L'accesso secondario, dal civico 7 di Via Salita Purgatorio, consente l'ingresso diretto al vano cucina (3), posto alla medesima quota degli altri ambienti ma a livello inferiore rispetto al piano stradale.

L'unità immobiliare è composta da: una camera da letto (6) con affaccio su balconcino (7) prospiciente Via Orazia; una cucina (3); un bagno (5); un corridoio/disimpegno di distribuzione (4).

Nel disimpegno (4) è presente una scala in ferro che consente l'accesso al lastrico solare di pertinenza (9). Si segnala che nello stesso ambiente è stato realizzato, in assenza di titolo abilitativo, un varco che mette in comunicazione l'unità con altra unità immobiliare (fg. 10, p.Ila 1867, sub. 2), determinando una fusione di fatto non autorizzata.

Il collegamento con il terrazzo (9) avviene tramite scala in ferro priva di pedate, che conduce al torrino (8) di accesso al lastrico solare. Quest'ultimo è delimitato da murature perimetrali che necessitano di adeguamento in altezza fino a 1,10 m ai fini della sicurezza.



Stato di fatto.

Nel torrino (8) è installata la caldaia a gas per la produzione di acqua calda sanitaria e per l'impianto di riscaldamento.

Dal punto di vista aero-illuminante, risultano dotati di aperture dirette la cucina (3) e la camera da letto (6); il bagno (5) è provvisto di finestra alta con affaccio interno sulla camera (6) e di lucernario collegato al torrino soprastante.

La zona è caratterizzata da limitata disponibilità di parcheggi pubblici.



La vendita non è soggetta a IVA.

Per il bene in oggetto non è stato effettuato accesso forzoso.

Stato conservativo

L'immobile si presenta in buone condizioni strutturali. Le finiture interne evidenziano tuttavia fenomeni di degrado, imputabili a infiltrazioni d'acqua provenienti, sia dal lastrico solare, sia dal fronte su Via Salita Purgatorio.

Caratteristiche costruttive prevalenti

Il fabbricato è realizzato in muratura portante con coperture a volta. Fanno eccezione il solaio del disimpegno e la copertura del torrino, realizzati in latero-cemento.

La superficie commerciale dell'appartamento e del terrazzo pertinenziale è di 90,41 mq. L'altezza utile interna dei vani principali (cucina e camera) è pari a 4,43 m, mentre gli altri ambienti presentano altezze variabili come da elaborati grafici.

Le finiture risultano così articolate: pavimentazione interna in piastrelle di ceramica; pavimentazione del terrazzo in mattoni di cemento; pareti interne intonacate, con rivestimento ceramico nel bagno.

L'unità è dotata dei seguenti impianti: impianto idrico-fognario a servizio di cucina, bagno e locale tecnico; impianto gas per cucina e caldaia; impianto termico con radiatori in ghisa; impianto elettrico, televisivo e citofonico. Tutti gli impianti sono sottotraccia e privi di certificato di conformità.

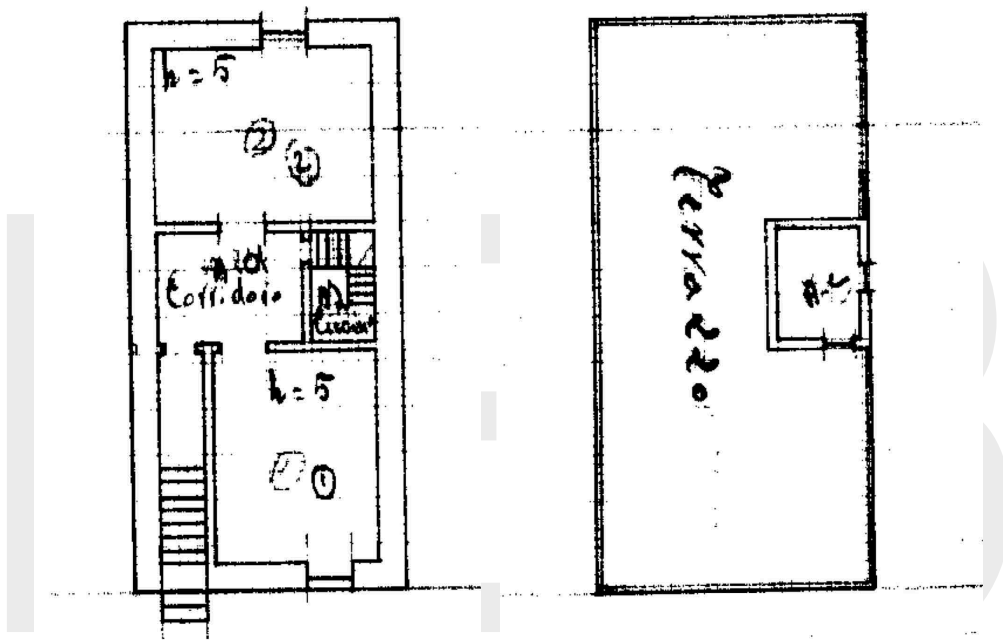
L'appartamento è privo di serramenti interni e quelli esterni, in anticorodal di colore marrone scuro, sono protetti da persiane in ferro (lato Via Orazia) e in alluminio (lato Via Salita Purgatorio). Il portoncino d'ingresso e la porta di accesso al terrazzo sono in ferro. Tutti i serramenti esterni sono in contrasto con le NTA in vigore a Canosa di Puglia per il centro storico.



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

L'esperto stimatore provveda ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

La costruzione dei beni oggetto di stima è antecedente il 01.09.1967. Conferma di ciò è l'esistenza della planimetria catastale del 24.01.1940, di seguito rappresentata e allegata nella sua completezza alla presente perizia (All. A1.6 – PLN fg. 88 p.lla 1866 sub 2).



Planimetria catastale fg. 88 p.lla 1866 sub 2.



Quesito n.5: regolarità edilizia.

L'esperto stimatore provveda ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia. In ogni caso dovrà evidenziare l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuerà il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificherà l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificherà, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

L'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Canosa di Puglia (BT) non ha consentito di reperire, con riferimento all'edificazione dell'immobile, né i relativi titoli autorizzativi né la certificazione di agibilità, come da nota dell'UTC (All. 1.8).

Presso gli atti del NCEU, come già evidenziato, risulta invece depositata la planimetria dell'immobile oggetto di stima, la quale ha assunto, quale configurazione iniziale di riferimento, oltre ai volumi, anche la distribuzione interna e l'apertura dei vani porta. Questi, distribuzione interna e vani porta, allo stato attuale, per il loro diverso assetto, risultano privi di idoneo titolo abilitativo.

Lo scrivente perviene a tale determinazione in quanto, nell'atto di acquisto del 08.10.1992, rogato dal Notaio dott. ***** , in favore dei coniugi ***** contro ***** , i venditori dichiarano all'art. 10 che: *"le opere in oggetto risultano iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967 (...) e che successivamente non sono state eseguite opere abusive"*.

Per quanto sopra, in assenza di ulteriori pratiche edilizie reperite, il sottoscritto ritiene non assentite le seguenti opere: aperture di vani porta in murature portanti: tra ingresso (1) e corridoio (2); tra corridoio (2) e cucina (3); tra cucina (3) e disimpegno (4); tra disimpegno (4) e camera da letto (6); tra disimpegno (4) e altra unità immobiliare; realizzazione delle tramezzature per il bagno (5); realizzazione del balconcino su Via Orazia; realizzazione della scala in ferro di collegamento tra disimpegno (4) e torrino (8); diverso orientamento e dimensionamento della scala di accesso da Via Orazia; maggiore estensione del torrino.

Per la regolarizzazione delle difformità relative all'apertura dei vani porta, si rende necessaria, ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., la presentazione di SCIA in sanatoria presso l'UTC del Comune di Canosa di Puglia (BT), nonché il deposito del progetto strutturale presso gli uffici dell'ex Genio Civile della Regione Puglia, al fine di garantire la sicurezza strutturale in conformità alle Norme Tecniche per le Costruzioni.

La difformità derivante dalla fusione delle due unità immobiliari può essere sanata mediante la chiusura del vano porta attualmente di collegamento tra loro.

Le opere prospicienti Via Orazia (scala di accesso del tipo "vignale" e balcone), secondo lo scrivente, risultano sanabili mediante la medesima SCIA, trattandosi di opere datate, presumibilmente coeve alla costruzione. Per tali interventi si



stima una spesa complessiva pari a € 4.000,00, comprensiva di opere murarie, oblazione, onorari tecnici per la redazione della SCIA e pratica strutturale, IVA e accessori di legge.

La maggiore volumetria del torrino, invece, non risulta sanabile e richiede la demolizione della porzione eccedente, con successiva realizzazione di muratura di compagno a delimitazione del vano. Per tali opere si stima una spesa complessiva pari a € 6.000,00, comprensiva di demolizioni, ripristini, trasporto e conferimento a rifiuto, onorari tecnici, IVA e accessori di legge.

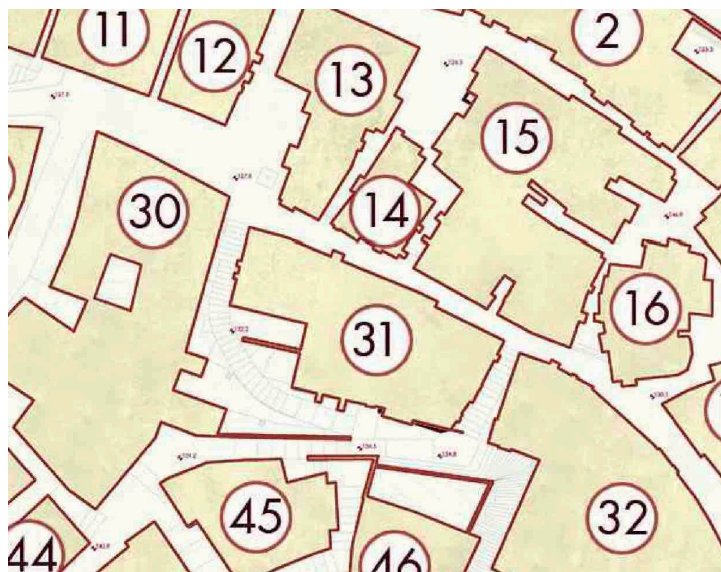
Inquadramento urbanistico

PUG approvato con delibera di C.C. n.19 del 18.03.2014 successivamente adottata variante nel febbraio 2026.

In particolare per l'immobile staggito vige il Piano di Recupero del Centro Storico approvato all'unanimità dal Consiglio Comunale di Canosa di Puglia nella seduta del 6 novembre 2025 con delibera n. 61(all1.8).



Inquadramento immobile.



Indicazione isolati. Isolato di studio n°31.



Quesito n.6: procedura espropriativa per pubblica utilità.

L'esperto stimatore provveda ad accertare della pendenza, sui beni pignorati, di procedura espropriativa per pubblica utilità.

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

REV/3



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

L'esperto stimatore provveda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.

La situazione non ricorre poiché il bene staggito è classificato catastalmente "fabbricato".

REV/3



Quesito n.8: titolarità.

L'esperto stimatore provveda a verificare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

I beni oggetto dell'esecuzione appartengono all'esecutato:

1. ***** (Proprietà 1/1)
 codice fiscale: *****
 Via Orazia n.29
 nato a ***** (***) il *****

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

***** (Proprietà 1/1)

Risulta di stato libero per decesso del coniuge ***** a ***** (*****) dal *****.

***** hanno acquisito la piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento in regime di comunione legale dei beni con atto di compravendita rogato dal Dott. ***** Notaio in Canosa di Puglia in data 08.10.1992, repertorio 4832, trascritto il 24.10.1992 ai nn.20244/16294.

Con dichiarazione resa ai sensi dell'art. 179 del C.C. interviene nell'atto suddetto la sig.ra ***** "al solo fine di dichiarare che, pur trovandosi in regime di comunione legale con il proprio coniuge ***** , quanto acquistato con il presente atto non costituirà oggetto della comunione legale in quanto pagato con denaro personale del coniuge, ricavato dalla vendita di un bene personale, ai sensi dell'art. 179 lettera f codice civile".



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

L'esperto stimatore provveda a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a TRANI il 29.04.2025
 Reg. gen. 10104 - Reg. part. 2127
 Importo: € 70.000,00
 A favore di ***** con sede in *****C.F. *****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 35.000,00
 Rogante: Dott. ***** Notaio in *****
 Data: 22.04.2025
 N° repertorio: 15143
 N° raccolta: 5021
- Ipoteca In Rinnovazione ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a TRANI il 02.04.2025
 Reg. gen. 7616 - Reg. part. 917
 Importo: € 70.000,00
 A favore di *****sede in *****C.F. e P.IVA *****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 35.000,00
 Rogante: Dott. ***** Notaio in *****
 Data: 22.04.2025
 N° repertorio: 15143

Trascrizioni:

- Pignoramento**
 Trascritto a TRANI BT il 29.07.2025
 Reg. gen. 17910 - Reg. part. 14151
 A favore di *****sede in ***** C.F. e P.IVA *****
 Contro ***** nato a ***** (*****) in data ***** C.F. *****.
 Formalità a carico della procedura



Quesito n.10: stato di possesso del bene.

L'esperto stimatore provveda ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore.

Come riportato nel verbale di accesso del 25.11.2025 in allegato alla relazione iniziale del custode giudiziario l'avv. Nicola CAFAGNA, l'immobile pignorato è attualmente occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare costituito da:

1. - ***** nato a *****;
2. - ***** nata a *****;
3. - ***** nato a *****.

REV3



Quesito n.11: formalità, vincoli o oneri.

L'esperto stimatore provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

L'esperto stimatore non è a conoscenza della presenza di vincoli od oneri condominiali. Gli unici vincoli rilevati sono di carattere urbanistico-edilizio, come meglio specificato negli allegati (A1.8) relativi agli strumenti urbanistici del Comune di Canosa di Puglia (BT).

REV/3



Quesito n.12: spese condominiali.

L'esperto stimatore provveda a indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Come dichiarato dal sig. ***** , l'immobile esecutato non ha né il Condominio, nè l'Amministratore del Condominio.

REV/3



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

L'esperto stimatore provveda a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero immobile e della quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.

Criteri di calcolo

La determinazione del valore commerciale del bene immobile, inteso come il più probabile valore di mercato, viene eseguita applicando il procedimento sintetico-comparativo mono-parametrico. Tale procedimento di stima consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro applicato è il metro quadrato di superficie commerciale. Il procedimento adottato rientra nel metodo del confronto di mercato o market comparison approach (MCA). Esso si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche (estrinseche ed intrinseche) degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo. Ogni bene perciò tende ad assumere delle caratteristiche proprie, dando origine a coefficienti di differenziazione, che lo contraddistinguono dagli beni simili e lo rendono unico. Le caratteristiche estrinseche considerate sono: ubicazione, collegamento con il centro e con le più importanti arterie viarie, attività limitrofe, qualificazione ambientale, traffico e rumorosità, disponibilità di parcheggio, prossimità al verde pubblico o privato, prossimità ai servizi pubblici o commerciali. Le caratteristiche intrinseche considerate sono: epoca di costruzione, dimensioni, caratteristiche architettoniche, stato conservativo, dotazioni impianti, pertinenze e locali esclusivi, qualità delle finiture, affacci, orientamento, panoramicità, luminosità, qualità distributiva e funzionalità ambienti, dimensione dei vani e numero dei servizi, altezza di piano, numero dei servizi, serramenti interni ed esterni, isolamento termico, lavori di risanamento conservativo facciate, regolarità edilizia ed urbanistica. Tali caratteristiche unitamente ad indagini esperite in loco contattando agenzie immobiliari del luogo e analizzando atti notarili di vendita di immobili simili nella stessa zona, hanno permesso di determinare il valore unitario ordinario utilizzato per la stima. Esso è risultato essere pari a 900,00 euro/mq nello stato attuale, esclusi i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e adeguamento catastale. Il valore unitario così considerato, è stato confrontato con le quotazioni rilevate dalla Banca dati "quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio", risultando congruo. Per il calcolo della superficie commerciale del manufatto lo scrivente ha fatto riferimento alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili riportate nel manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare utilizzando i coefficienti indicati. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio del registro di Trani, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Canosa di Puglia (BT), agenzie di Canosa di Puglia (BT), osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia del Territorio.



Consistenza

A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 25.11.2025, è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare dei beni pignorati attraverso la quantificazione delle corrispondenti superfici commerciali. Il sottoscritto ha utilizzato i seguenti criteri: Criterio di misurazione consistenza reale, Superficie Esterna Lorda (SEL) con riferimento al Codice delle Valutazioni Immobiliari; Criterio di calcolo consistenza commerciale con rif. al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.

ID	Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Superficie pertinenza	Coeff.	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
1	Ingresso	2,51 mq	7,87 mq		1	7,87 mq	4,43 m	1
2	Corridoio	2,50 mq	3,86 mq		1	3,86 mq	3,22 m	1
3	Cucina	18,82 mq	25,38 mq		1	25,38 mq	4,41 m	1
4	Disimpegno	3,19 mq	4,63 mq		1	4,63 mq	3,22 m	1
5	Bagno	4,83 mq	5,58 mq		1	5,58 mq	3,22 m	1
6	Letto	16,94 mq	22,14 mq		1	22,14 mq	4,43 m	1
7	Balcone	//////// mq	//////// mq	1,55 mq	0,3	0,47 mq	//////	1
8	Torrino	//////// mq	//////// mq	12,51 mq	0,3	3,75 mq	2,40/1,85	2
9	Terrazzo	//////// mq	//////// mq	55,76 mq	0,3	16,73 mq	//////	2
Totale superficie convenzionale						90,41 mq		

Valore di stima

Identificativo corpo	Sup. convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota	Totale
Bene appartamento e terrazzo	90,41 mq	900,00 €/mq	81.369,00 €	100,00%	81.369,00 €
				Valore di stima:	81.369,00 €

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Arrotondamento	8.136,00	€
SCIA a sanatoria, pratica ex Genio Civile, demolizione, onorari	10.800,00	€

Valore di stima finale

Il valore di stima finale è di 62.433,00 € (81.369,00-8.136,00-10.800,00)



Quesito n.14: descrizione sintetica del lotto.

L'esperto stimatore provveda a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Si consulti l'allegato A1.1

REV/3



Quesito n.15: rilievo planimetrico e documentazione fotografica.

L'esperto stimatore provveda ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Si consultino gli allegati A1.2, A1.3.

REV/3



Quesito n.16: perizia versione privacy.

L'esperto stimatore provveda ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

Si consultino gli allegati: A1.4, A1.4.1 e A1.4.2.

REV/3



ALLEGATI

- A1.1 Descrizione sintetica del lotto
- A1.2 Rilievo planimetrico del bene appartamento e terrazzo pertinenziale
- A1.3 Documentazione fotografica
- A1.4 Perizia versione "privacy"
 - A1.4.1 Rilievo planimetrico del bene appartamento e terrazzo pertinenziale "privacy"
 - A1.4.2 Documentazione fotografica "privacy"
- A1.5 Certificati anagrafici.
- A1.6 Atti di provenienza
- A1.7 Documentazione ipocatastale
- A1.8 Documentazione UTC di Canosa di Puglia
- A1.9 Verbali
- A1.10 Quotazioni OMI

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Trani, 20.04.2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Firma dell'esperto stimatore

