

A04 | Allegato

Perizia versione “privacy”



TRIBUNALE di TRANI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n.105/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

omissis

DEBITORE:

omissis

GIUDICE:

Dott.ssa Diletta CALO'

PERIZIA DI STIMA

del 28/05/2026

ESPERTO STIMATORE:

Arch. Ignazio Emilio DE PINTO

CF: DPNGZM74C03A662M
con studio in via Trieste, 5 - Molfetta
telefono: +39 3405241408
e-mail: ignaziodepinto@gmail.com
PEC: ignazioemilio.depinto@archiworldpec.it

INDICE

INDICE	2
DATI GENERALI	3
PREMESSA	4
LOTTO UNICO	6
Quesito a : identificazione del bene.	6
Quesito b : formazione di uno o più lotti di vendita.	7
Quesito c : sommaria descrizione dei beni.	8
Quesito d : costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.....	9
Quesito e : regolarità edilizia.	10
Quesito f : procedura espropriativa per pubblica utilità.	11
Quesito g : certificato di destinazione urbanistica (terreni).	12
Quesito h : titolarità	13
Quesito i : formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.....	14
Quesito j : stato di possesso del bene.	17
Quesito k : formalità, vincoli o oneri anche condominiali.	18
Quesito l : spese condominiali.	19
Quesito m: determinazione del valore degli immobili pignorati.	20
Quesito n : descrizione sintetica del lotto.....	23
Quesito o : rilievi planimetrici e fotografici.....	24
Quesito p : perizia versione privacy.....	25
ALLEGATI	26

DATI GENERALI

Procedura n.105-2025

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Diletta CALO'

Recapiti dell'esperto stimatore:

Indirizzo studio tecnico: via Trieste, 5 - Molfetta (BA)

Indirizzo e-mail: ignaziodepinto@gmail.com

Indirizzo PEC: ignazioemilio.depinto@archiworldpec.it

Recapito telefonico: +39 3405241408

Date significative

Notifica precetto 10.03.2025

Notifica pignoramento 07.05.2025

Trascrizione pignoramento..... 12.06.2025

Nomina dell'esperto stimatore..... 25.11.2025

Notifica nomina dell'esperto stimatore 26.11.2025

Giuramento telematico dell'esperto stimatore 28.11.2025

Inizio delle operazioni peritali 28.11.2025

Primo accesso ai luoghi di causa 28.01.2026

Udienza ex art. 569 c.p.c..... 23.06.2026

* * * * *

PREMESSA

LE PARTI

Creditore procedente:

omissis

Mandataria:

omissis

difesa da:

omissis

Debitore esecutato:

omissis

Custode giudiziario:

Avv. Ciccarelli Filomena Carla - PEC: filomenacarla.ciccarelli@pec.ordineavvocatitrani.it

* * * * *

IL BENE PIGNORATO

Il bene oggetto di pignoramento è uno ed è così identificato:

Bene 1 abitazione indipendente ubicata in Corato (BA) alla via De Mattis n.7, piani T-1-2-3
in Catasto Fabbricati: foglio 32, particella 2075, sub 13

Titolo esecutivo: Mutuo fondiario del 22.01.2019 rep. 5854 racc. 4125 Notaio Capozza

Quota pignorata 100%

Diritto..... proprietà

* * * * *

LOTTO UNICO

Quesito a : 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.

BENE 1 (casa abitazione indipendente)

Confini.

Come riportato in planimetria, il bene è confinante:

- a nord con altra unità immobiliare,
- a est con altra unità immobiliare,
- a sud con altra unità immobiliare,
- a ovest con via De Mattis.

Dati catastali.

Come riportato nella visura catastale storica aggiornata, il bene è così identificato:

- Dati identificativi: foglio 32, particella 2075, subalterno 13
- Classamento: rendita 158,04 euro, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani
- Indirizzo: via De Mattis n.7, piano T-1-2-3
- Dati di superficie: totale 85 mq, totale escluse aree scoperte 82 mq

Corrispondenza catastale e verifica del certificato di abitabilità.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato in planimetria catastale e, in generale, a quanto riportato nell'atto di pignoramento. Si allega la documentazione catastale aggiornata.

Nel fascicolo del fabbricato non è presente alcun certificato di abitabilità.

Quesito b : formazione di uno o più lotti di vendita.

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.

Come anticipato in premessa, il bene oggetto di pignoramento è unico e ricade nel Comune di Corato.

L'esperto stimatore ha ritenuto opportuno formare un unico lotto, come di seguito descritto e identificato.

- **LOTTO UNICO**

abitazione indipendente ubicata in Corato (BA) alla via De Mattis n.7, piani T-1-2-3
in Catasto Fabbricati: foglio 32, particella 2075, subalterno 13

* * * * *

Quesito c : sommaria descrizione dei beni.

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 1 (abitazione indipendente)

Descrizione sommaria.

Il bene pignorato è una casa di abitazione indipendente ubicata nel centro storico di Corato alla via De Mattis n.7, catastalmente identificata al foglio 32, particella 2075, sub 13.

L'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli (piano primo, piano secondo e piano terzo c.d. "suppena"), oltre al piano terra da cui vi si accede, per una superficie commerciale complessiva di 86 mq.

Al piano terra è presente il solo vano d'ingresso con portoncino d'uso esclusivo e indipendente su via De Mattis e scala in muratura per il collegamento interno con il piano primo. Al piano primo si trovano una cucina abitabile e un ripostiglio, collegati ai livelli superiori mediante scala interna a chiocciola in legno. Al piano secondo sono presenti un disimpegno, una camera da letto, un bagno con vasca e un balconcino che affaccia direttamente su via De Mattis. Al piano terzo (suppena) sono presenti un disimpegno, una camera da letto, un bagno/lavanderia e un terrazzino.

Imponibilità IVA.

Ai fini dell'imponibilità IVA, trattandosi di immobile abitativo ed essendo trascorsi cinque anni dall'ultimazione della costruzione, non può sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA in quanto la proprietà attuale non è rappresentata dall'impresa costruttrice.

Stato conservativo.

Lo stato conservativo del bene è mediocre. All'esito del sopralluogo sono stati rilevati diffusi fenomeni di umidità per infiltrazione, con vistosi distacchi di intonaco e formazione di muffa ai soffitti del piano primo e del piano secondo, in particolare nel vano bagno. Al piano secondo si rilevano altresì lesioni e scrostamenti di intonaco in corrispondenza delle pareti. Il vano scala al piano terzo presenta analoghe patologie da infiltrazione. Le finiture interne versano in uno stato di generale usura e incuria.

Caratteristiche costruttive prevalenti.

Il fabbricato presenta una struttura portante verticale in muratura di tufo e pietra calcarea, tipica dell'edilizia storica del centro antico di Corato. La copertura del terzo livello (suppena) è realizzata con struttura lignea a falde con manto in tegole. I solai intermedi sono presumibilmente in laterizio in ragione dell'epoca di costruzione dell'edificio. La scala interna di collegamento tra i livelli è del tipo a chiocciola in legno. Le pavimentazioni sono in ceramica. L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico-fognante a servizio dei bagni al piano secondo e al piano terzo, di impianto elettrico e impianto di citofonia.

* * * * *

Quesito d : 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 del fabbricato oggetto di perizia è stata certamente iniziata in epoca anteriore il 2 settembre 1967, come si evince da un'antica planimetria catastale archiviata presso il Catasto Fabbricati.

Tale planimetria riporta la data del 21.02.1940 e documenta la presenza dell'edificio in una configurazione originaria su due livelli anziché su tre.

Le dichiarazioni sostitutive dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L.47/1985 riportate negli ultimi due atti di compravendita dell'immobile pignorato confermano che la costruzione dell'immobile risale a data antecedente il 2 settembre 1967.

* * * * *

Quesito e : 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 specifichi 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.

All'esito dell'accesso agli atti e della ricerca documentale effettuata dallo scrivente presso gli uffici comunali di competenza, non è stato possibile accertare la legittimità del terzo livello, la cosiddetta "suppenna" non rappresentata nella planimetria catastale storica di cui al punto precedente, per mancanza di titoli edilizi specifici.

Il terzo livello trova tuttavia riscontro documentale nell'Autorizzazione n. 123/91 del 16.04.1991 (pratica edilizia n.122/91 RA prot.8214 dell'11.04.1991 intestata a *****omissis*****) rilasciata dall'Ufficio Urbanistico del Comune di Corato ai sensi dell'art. 31, lett. b) e degli artt. 27 e 28 della Legge 05.08.1978 n. 457, nella quale l'immobile è espressamente descritto come articolato su "Primo, Secondo e Suppenna in Terzo Piano". Tale provvedimento attesta l'esistenza del terzo livello anteriormente al 1991, pur non costituendo titolo abilitativo per la sua originaria costruzione.

Il titolo autorizzava l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria dell'immobile pignorato consistenti in:

1. rifacimento di tutta la pavimentazione;
2. stonacatura ed intonacatura delle parti interne;
3. rifacimento vano bagno con la sostituzione delle tubazioni idriche e fognanti;
4. demolizione dell'attuale scala formata parte in muratura e parte in legno per l'accesso ai piani superiori;
5. installazione di una scala a chiocciola in sostituzione di quella demolita;
6. stonacatura ed intonacatura del muro di facciata;
7. pulitura con sabbiatura delle parti in pietra del muro di facciata.

Il titolo del 1991 è sprovvisto di elaborati grafici, ma la descrizione dei lavori è coerente con lo stato attuale dei luoghi. Successivamente, l'unico titolo ulteriore di cui si ha traccia nei registri informatici comunali è la SCIA del 05.06.2014 prot. 19538 presentata a nome di *****omissis***** (all'epoca non ancora proprietario), ma mai registrata nell'elenco dei titoli edilizi autorizzati dal Comune.

Tale circostanza fa presupporre che i lavori di cui a tale segnalazione certificata non siano mai stati avviati.

Inoltre, come accertato dalla scrivente, non esiste alcun documento che attesti o certifichi l'abitabilità/agibilità dell'immobile. Infine, come dichiarato dalle parti venditrici negli ultimi due atti di compravendita, la planimetria depositata in Catasto in data 02.07.2018 è stata presentata al solo fine di una più precisa raffigurazione dello stato dei luoghi. Si allega una selezione di documenti consultati presso gli uffici tecnici del Comune di Corato-

Quesito f : procedura espropriativa per pubblica utilità.

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

Il bene oggetto di stima non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

* * * * *

Quesito g : 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.

Non si tratta di terreni.

* * * * *

Quesito h : titolarità.

L'esperto stimatore provveda ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la 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.

Sulla scorta della certificazione notarile sostitutiva integrativa depositata dal difensore del creditore procedente, l'esperto stimatore ha appurato

- che all'atto della notifica del pignoramento avvenuto in data 07.05.2025, **la parte esecutata era proprietaria** dell'immobile pignorato in forza dell'atto di compravendita rogato in data 22.01.2019 dal Dott. Francesco Capozza Notaio in Corato repertorio 5853/4124, regolarmente trascritto ai nn.1643/1261 in data 24.01.2019, in regime di separazione dei beni;
- che la quota in titolarità era ed è pari al 100% del diritto di proprietà.

Si allega copia dei due più recenti atti di compravendita.

* * * * *

Quesito i : 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.

Provenienza del bene immobile

Dalla consultazione del certificato notarile sostitutivo integrativo in atti, l'esperto stimatore ha verificato l'esatta provenienza del bene immobile pignorato mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento (avvenuta il 12.06.2025), da cui è emerso quanto segue.

Ricostruzione storica degli intestati dell' unità immobiliare

La storia degli intestati del bene immobile pignorato è documentata dalle seguenti trascrizioni:

1. Trascrizione del 12.08.1976 nn.12436/10020

di certificato di denunciata successione n.70 - vol.172 per testamento olografo pubblicato con atto rogato dal Dott. Giuseppe Murolo Notaio in Corato in data 28.01.1975 repertorio 7314

A favore di:

omissis per la nuda proprietà
 omissis per l'usufrutto (consolidato in data 12.02.2002)

Contro:

omissis
 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

2. Trascrizione del 08.10.2025 nn.22285/17425

atto di accettazione tacita di eredità rogato dal Dott. Francesco Capozza Notaio in Corato il 24.07.2018 repertorio 5361/3808

A favore di:

omissis
 per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà

Contro:

omissis
 per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà

3. Trascrizione del 02.08.2018 n.17818/13511

di atto di compravendita rogato dal Dott. Francesco Capozza Notaio in Corato il 24.07.1918 repertorio 5361/3808

A favore di:

omissis
 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni

Contro:

omissis

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

4. Trascrizione del 24.01.2019 n.1643/1261

di atto di compravendita rogato dal Dott. Francesco Capozza Notaio in Corato il 22.01.1919 repertorio
5853/4124

A favore di:

omissis

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni

Contro:

omissis

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni

* * * * *

Formalità pregiudizievoli

Dalla consultazione della certificazione notarile sostitutiva in atti (aggiornata fino all'08.10.2025), l'esperto stimatore ha altresì verificato l'esistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

1. Iscrizione del 24.01.2019 nn.1644/165

di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario

atto rogato dal Dott. Francesco Capozza Notaio in Corato il 22.01.2019, repertorio n.5854/4125

importo totale: 176.000,00 euro

importo capitale: 88.000,0 euro

durata: 30 anni

A favore di:

omissis

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

Contro:

omissis

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

2. Iscrizione del 14.03.2022 nn.6027/762

di ipoteca conc. amministrativa / riscossione

atto per Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma (RM) del 14.03.2022 repertorio 7776/1422

importo totale: 191.519,80 euro

importo capitale: 95.759,90 euro

A favore di:

omissis

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

Contro:

omissis

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

2. Trascrizione del 12.06.2025 nn.13623/10818

di verbale di pignoramento immobili

atto giudiziario per Unep Tribunale di Trani del 07.05.2025, repertorio 1598

A favore di:

omissis

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

Contro:

omissis

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

* * * * *

Quesito j : 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 allegghi 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.

In base a quanto emerso in occasione del primo accesso presso il compendio pignorato, l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato, che vi mantiene la propria residenza anagrafica e lo utilizza quale abitazione principale. Ai fini del presente accertamento, non sono emersi contratti di locazione, affitto o altri titoli di godimento in favore di terzi opponibili alla procedura.

* * * * *

Quesito k : formalità, vincoli o oneri anche condominiali.

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.

All'esito delle verifiche eseguite, non sono state individuate formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resterebbero a carico dell'acquirente. Non sono stati individuati gravami derivanti da censo, livello o uso civico, né risulta necessaria alcuna affrancazione da tali pesi.

L'immobile è sottoposto alla disciplina edilizia e urbanistica del Piano di Recupero del Centro Storico di Corato: in base a tale pianificazione, l'immobile nel quale ricade il bene pignorato è identificato al n.50.

La categoria di intervento possibile su tale manufatto è limitata al risanamento conservativo (B2).

Il diritto vantato dal debitore sul bene pignorato è di piena proprietà, come si evince dai titoli di provenienza allegati alla presente relazione.

* * * * *

Quesito I : spese condominiali.

L'esperto stimatore provveda indichi 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.

Trattandosi di casa di abitazione indipendente, il bene pignorato non è soggetto ad alcun regime condominiale: non sussistono pertanto spese fisse di gestione o manutenzione di natura condominiale, né spese straordinarie già deliberate a carico dell'unità immobiliare, né tantomeno spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Dall'esame della documentazione acquisita e dalle verifiche eseguite, non risultano procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato, ulteriori rispetto alla presente procedura esecutiva immobiliare.

* * * * *

Quesito m: determinazione del valore degli immobili pignorati.

L'esperto stimatore provveda a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi degli artt. 568 c.p.c. e 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

L'individuazione del più probabile valore di mercato è stata effettuata ricorrendo alle più recenti quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate.

I beni oggetto di pignoramento ricadono nella fascia/zona OMI come di seguito identificata:

- periodo di riferimento: anno 2025 - semestre 2
- provincia: Bari
- comune: Corato (C983)
- fascia: centrale
- zona: centro storico - via Duomo - via Roma
- codice zona: B1
- destinazione: residenziale
- tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico
- destinazione prevalente: residenziale

Il bene pignorato (abitazione indipendente) è tipologicamente classificabile nel seguente modo:

- tipologia: abitazione civile
- stato conservativo: normale
- valore di mercato per unità di superficie commerciale lorda: 1.050 (min) - 1.400 (max) euro/mq

Delle suddette quotazioni è stato considerato il valore di mercato medio ossia il valore di **1.225 €/mq**.

Consistenza

A seguito del sopralluogo effettuato dall'esperto stimatore, è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare del bene pignorato attraverso la quantificazione della corrispondente superficie commerciale.

Come riportato nelle *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"* pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, la superficie commerciale è stata calcolata come somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (fino a 50 cm), e della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento (balconcino al piano secondo e terrazzino al piano terzo).

La superficie omogeneizzata delle superfici esterne (pertinenze esclusive di ornamento direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori) è stata computata nella misura del 30%.

Consistenza del bene pignorato (casa d'abitazione indipendente)

ID bene	Destinazione	ID catastale	Sup. lorda	Coeff.	Sup. commerciale	Altezza utile	Piano
1	abitazione	p.2075 sub 13	33,20 mq	100%	33,20 mq	3,23 m	1
1	abitazione	p.2075 sub 13	27,50 mq	100%	27,50 mq	2,44 m	2
1	abitazione	p.2075 sub 13	22,00 mq	100%	22,00 mq	2,10-2,80 m	3
1	balconcino	p.2075 sub 13	1,00 mq	30%	0,30 mq	--	2
1	terrazzino	p.2075 sub 13	10,00 mq	30%	3,00 mq	--	3
Superficie commerciale complessiva bene pignorato :					86,00 mq		

Valore di stima originario

Identificativo corpo	Sup. comm. complessiva	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore quota
Abitazione indipendente	86,00 mq	1.225,00 €/mq	105.350,00 €	100,00%	105.350,00 €
Valore di stima originario:					105.350,00 €

Deprezzamenti

Tipologia del deprezzamento	Totale
Rischio assunto per mancata garanzia (5%)	5.267,50 €
Stato d'uso e di manutenzione (15 %)	15.802,50 €
Stato di possesso (5%)	5.267,50 €
Arrotondamento	12,50 €
Totale deprezzamenti:	26.350,00 €

Valore di stima finale

Il valore di stima finale del lotto unico è calcolato come differenza tra il valore di stima originario e il totale dei deprezzamenti, ossia:

$105.350,00 - 26.350,00 = 79.000,00 \text{ €}$. Concludendo:

il valore di stima finale del lotto unico è di 79.000,00 €

Quesito n : 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 A03.

Quesito o : rilievi planimetrici e fotografici.

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

Si consultino gli allegati A01 e A02.

* * * * *

Quesito p : 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 consulti l'allegato A04.

* * * * *

ALLEGATI

- A01 Rilievi planimetrici
- A02 Rilievi fotografici
- A03 Descrizione sintetica
- A04 Perizia versione "privacy"
- A05 Documentazione catastale
- A06 Atto di provenienza
- A07 Certificati dell'ufficio anagrafe e stato civile
- A08 Selezione titoli edilizi
- A09 Verbale di primo accesso
- A10 Foglio riassuntivo degli identificativi catastali (documento digitale in formato word.zip)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto stimatore ex art. 569 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, 28.05.2026

L'Esperto ex art. 569 c.p.c.
Arch. Ignazio Emilio de Pinto