

TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Garbetta Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 101/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - via A. Baccarini n. 21, piano terzo	3
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Barletta (BT) - contrada Fiumara - via delle vele n. 51 , piano terra	3
Lotto 1	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Dati Catastali	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	6
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Lotto 2	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini	9
Consistenza	9
Dati Catastali	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Stima / Formazione lotti	12
Lotto 1	12
Lotto 2	13
Elenco allegati	16

All'udienza del 02/09/2024, il sottoscritto Ing. Garbetta Marco, con studio in Viale degli Ulivi, 11 - 70033 - Corato (BA), email marco.garbetta@gmail.com, Tel. 328 01 17 829, Fax 080 96 91 851, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - via A. Baccarini n. 21, piano terzo
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Barletta (BT) - contrada Fiumara - via delle vele n. 51 , piano terra

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA A. BACCARINI N. 21, PIANO TERZO

Trattasi di un appartamento facente parte del fabbricato per civili abitazioni ed attività commerciali sito nell'abitato della Città di Barletta nella zona compresa tra la Ferrovia FS e Corso Vittorio Emanuele II, in particolare l'edificio è situato in prossimità della centrale Pizza Aldo Moro e di Corso Giuseppe Garibaldi. Il fabbricato è composto da un piano interrato, quattro piani fuori terra ed è dotato di impianto di ascensore. Le strutture portanti del fabbricato sono costituite essenzialmente da muratura portante e la copertura è a tetto in legno. I prospetti risultano essere in buone condizioni di conservazione. L'appartamento è posto al terzo piano, presenta in pianta una forma essenzialmente ad elle ed è composto da ingresso, disimpegno, cucina, due bagni, ripostiglio e quattro stanze. L'abitazione è dotata di affacci su via Baccarini e di un balcone prospiciente l'atrio interno. Al momento del sopralluogo l'abitazione non risultava rifinita, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, ed in particolare è risultata priva di impianto elettrico, termico, privo di infissi interni e parte di infissi esterni, assenza parziale di rivestimenti. Si evidenzia la presenza di non conformità edilizie e catastali meglio dettagliate in apposita sezione della presente relazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A BARLETTA (BT) - CONTRADA FIUMARA - VIA DELLE VELE N. 51 , PIANO TERRA

Trattasi di una villetta unifamiliare con annessa area scoperta facente parte di un complesso immobiliare posto direttamente sul mare, sito nel territorio di Barletta e precisamente nella zona a confine con il territorio del Comune di Margherita di Savoia e nelle immediate vicinanze della foce del fiume Ofanto.

La villetta ha accesso dalla strada interna al complesso immobiliare e denominata via delle Vele.

L'edificio è costituito da solo piano terra adibito ad abitazione; la copertura è del tipo a falda inclinata.

L'appartamento posto al piano terra presenta in pianta una forma essenzialmente rettangolare. Internamente

l'appartamento è costituito da ampia zona giorno, cucinino, disimpegno, bagno e due camere da letto; nelle immediate vicinanze dell'edificio principale è presente un corpo di fabbrica, destinato a vani accessori, ed oggetto di pratica di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 ed in corso di definizione. L'appartamento internamente risulta rifinito in ogni sua parte e lo stato di conservazione può essere considerato buono. In particolare, internamente l'abitazione risulta completamente pavimentata, mentre le pareti sono interamente intonacate e tinteggiate ad eccezione delle pareti del bagno che risultano parzialmente rivestite con materiale ceramico. Gli infissi interni sono in legno. L'abitazione è dotata dei seguenti impianti sottotraccia: elettrico, idrico, fognario, tv, riscaldamento/raffrescamento. Si evidenzia che dall'esame dello stato dei luoghi e della documentazione reperita presso i competenti uffici sono emerse delle difformità edilizie non regolarizzabili.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - via A. Baccarini n. 21, piano terzo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con convenzione di negoziazione assistita conclusa in data 20-06-2024 trascritta nei registri di matrimonio del Comune di **** Omissis **** è stato concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi **** Omissis ****.

CONFINI

Confina con pozzo luce, con vano scala, con via Baccarini e con proprietà **** Omissis **** salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	102,20 mq	131,00 mq	1	131,00 mq	0,00 m	
balcone	3,40 mq	3,40 mq	0,25	0,85 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				131,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				131,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	134	515	34		A3	5	5,5 VANI	135 mq	667,52 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La rappresentazione planimetrica presente negli atti catastali è difforme dallo stato dei luoghi; regolarizzabile con variazione catastale docfa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/10/2001 al 19/05/2004	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. MANNO Rodolfo	04/10/2001	105441	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TRANI	11/10/2001	18184	13517
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/05/2004	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.ssa MANNO Antonella, Notaio in Canosa di Puglia	19/05/2004	6989	3269
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TRANI	26/07/2004	10965	7626
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		BARLETTA	25/05/2004	2331	

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 variata;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di AGENZIA DELLE ENTRATE aggiornate al 18/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a TRANI il 10/04/2024

Reg. gen. 8317 - Reg. part. 905

Quota: 1/1

Importo: € 432.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 320.000,00

Note: La presente deriva da concessione a garanzia di mutuo in rinnovazione a quella iscritta presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di **** Omissis **** Così come specificato nella detta iscrizione per rinnovazione di ipoteca, la **** Omissis ****.

Trascrizioni

• **PIGNORAMENTO IMMOBILIRE**

Trascritto a TRANI il 20/05/2024

Reg. gen. 11605 - Reg. part. 9471

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente PRG del Comune di Barletta approvato con Delibera di Giunta Regionale della Puglia n. 564 del 17 aprile 2003 e pubblicato sul BURP n. 60 del 10 giugno 2003, l'immobile in oggetto ricade in zona tipizzata "B1.4 - zona edificata a nord della ferrovia".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Premesso che:

- è stato effettuato accesso agli atti catastali al fine di reperire la planimetria catastale originaria della unità immobiliare (che si allega); quest'ultima risulta datata 21 febbraio 1940;
- è stato effettuato accesso agli atti catastali dal quale è emerso che in data 19/01/2004 è stata approvata la Pratica n. BA0017978 (n. 696.1/2004) in atti dal 19/01/2004; la presente variazione catastale Docfa (che si allega) riporta causale "Rid. consist. - ristruttur" e come data di ultimazione dei lavori 06/01/2004. Nel quadro D "Note relative al Documento e Relazione Tecnica" è specificato quanto segue: "si precisa che la riduzione della consistenza è relativa al bagnetto avente affaccio nell'atrio, (attualmente demolito)";
- l'esecutata ha acquistato la unità immobiliare in trattazione con allegato atto di compravendita del

19/05/2004; in detto atto all'art. 9 - dichiarazioni urbanistiche "la parte alienante ai sensi della normativa vigente, consapevole della responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, ai sensi e per gli effetti dell'art. 76 del D.P.R. del 28 dicembre 2000 n. 445, dichiara che la costruzione degli immobili in oggetto è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che gli stessi fino alla data odierna non hanno subito modifiche plani-volumetriche o di destinazione d'uso, ne tanto meno sono state effettuate opere che comportino autorizzazioni, licenze o concessioni edilizie";

- è stato eseguito accesso agli atti c/o il Comune di Barletta dal quale è emersa l'assenza di pratiche edilizie in riferimento alla unità immobiliare in trattazione sia a nome dell'esecutata e sia della precedente proprietaria pertanto dall'esame della documentazione reperita e dello stato dei luoghi, risultano essere stati eseguiti interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di titolo abilitativo.

L'intervento risulta regolarizzabile mediante accertamento di conformità ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Al 28.02.2025 risulta un debito della esecutata nei confronti del condominio pari a 480,54 €.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Barletta (BT) - contrada Fiumara - via delle vele n. 51 , piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con convenzione di negoziazione assistita conclusa in data 20-06-2024 trascritta nei registri di matrimonio del Comune di **** Omissis **** è stato concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi **** Omissis ****.

CONFINI

Confina **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	62,00 mq	77,00 mq	1	76,60 mq	0,00 m	
Veranda e area coperta	33,00 mq	33,00 mq	0,40	13,20 mq	0,00 m	
Giardino	320,00 mq	320,00 mq	0,1	32,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				121,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				121,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	529			A7	2	5 VANI		774,69 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La rappresentazione planimetrica presente negli atti catastali è difforme dallo stato dei luoghi; regolarizzabile con variazione catastale docfa.

STATO DI OCCUPAZIONE

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/02/1982 al 25/07/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dottor. FAZIO Felice, Notaio in Barletta	11/02/1982	61064	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE DI TRANI	27/02/1982	3892	3211
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/07/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. BRANDI Giovanni Battista	25/07/2005	13421	4403
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE DI TRANI	29/07/2005	19528	12933
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		BARLETTA	28/07/2005	5866	

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 variata;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Trani aggiornate al 18/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a TRANI il 29/07/2005
Reg. gen. 19529 - Reg. part. 4900
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Rogante: DOTT. BRANDI GIOVANNI BATTISTA, NOTAIO IN BARLETTA
Data: 25/07/2005
N° repertorio: 13422
Note: In data 21/07/2025 risulta presentata c/o la Agenzia delle Entrate (reg. gen. n. 17003 e reg. part. n. 2395) Ipoteca in rinnovazione - ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a TRANI il 22/01/2010
Reg. gen. 1419 - Reg. part. 225
Quota: 1/1
Importo: € 127.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 70.520,00
Rogante: Dott. BRANDI GIOVANNI BATTISTA, NOTAIO IN BARLETTA
Data: 19/01/2010
N° repertorio: 21727

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIRE**
Trascritto a TRANI il 20/05/2024
Reg. gen. 11605 - Reg. part. 9471
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente PRG del Comune di Barletta approvato con Delibera di Giunta Regionale della Puglia n. 564 del 17 aprile 2003 e pubblicato sul BURP n. 60 del 10 giugno 2003, l'immobile in oggetto ricade in zona tipizzata "B5 - zona edificata secondo PL / PP / PZ".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Per la unità immobiliare oggetto di relazione, risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 15/78 rilasciata dal Comune di Barletta in data 17/01/1978 in favore della **** Omissis **** per la costruzione di n. 9 villette del tipo "D" nel comparto V della lottizzazione convenzionata "Fiumara";

- Concessione Edilizia di Variante n. 15/78 rilasciata dal Comune di Barletta in data 24/11/1978 in favore della **** Omissis **** per opere di variante consistenti in "una lieve e diversa sagoma delle singole villette e in un diverso orientamento di alcune di esse nella sistemazione planimetrica".

Inoltre risulta presentata in data 20/03/1986 dal sig. **** Omissis **** domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge n. 47-1985, tale domanda risulta essere stata acquisita al protocollo con n. 13701/86 ed identificata con n. 0528802603. Si precisa che il procedimento amministrativo avviato con la detta domanda di condono non risulta concluso e pertanto non risulta rilasciato il Permesso di Costruire in sanatoria. Si precisa inoltre che al fine del rilascio del richiesto permesso di costruire in sanatoria è necessario integrare la pratica edilizia così come meglio indicato nella allegata "Richiesta di documenti" del 19/04/2005 Prot. 23424 del "Servizio Edilizia - Progetto finalizzato condono 85 della Città di Barletta".

Dall'esame della documentazione reperita e dello stato dei luoghi, è emerso quanto segue:

- è necessario concludere il procedimento avviato con la presentazione della domanda di condono ai sensi della Legge n. 47/85 su richiamata;

- inoltre risultano eseguiti i seguenti ulteriori interventi edilizi non regolarizzabili (tali interventi sono distinti con una lettera nella allegata "Pianta Piano Terra - Individuazione interventi"): A) realizzazione di una copertura in legno in prosecuzione di quella pre-esistente sulla veranda adiacente alla zona soggiorno/cucina; B) modifica della sagoma ottenuta mediante chiusura della veranda coperta adiacente le camere da letto; C) modifica della destinazione d'uso del vano oggetto della domanda di condono innanzi dette; D) modifica dei prospetti rispetto a quanto rappresentato nella domanda di condono innanzi detta; E) realizzazione di una tettoia in legno sull'area pertinenziale; F) realizzazione di un vano ammezzato sul vano disimpegno.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - via A. Baccarini n. 21, piano terzo
Trattasi di un appartamento facente parte del fabbricato per civili abitazioni ed attività commerciali sito nell'abitato della Città di Barletta nella zona compresa tra la Ferrovia FS e Corso Vittorio Emanuele II, in particolare l'edificio è situato in prossimità della centrale Pizza Aldo Moro e di Corso Giuseppe Garibaldi. Il fabbricato è composto da un piano interrato, quattro piani fuori terra ed è dotato di impianto di ascensore. Le strutture portanti del fabbricato sono costituite essenzialmente da muratura portante e la copertura è a tetto in legno. I prospetti risultano essere in buone condizioni di

conservazione. L'appartamento è posto al terzo piano, presenta in pianta una forma essenzialmente ad elle ed è composto da ingresso, disimpegno, cucina, due bagni, ripostiglio e quattro stanze. L'abitazione è dotata di affacci su via Baccarini e di un balcone prospiciente l'atrio interno. Al momento del sopralluogo l'abitazione non risultava rifinita, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, ed in particolare è risultata priva di impianto elettrico, termico, privo di infissi interni e parte di infissi esterni, assenza parziale di rivestimenti. Si evidenzia la presenza di non conformità edilizie e catastali meglio dettagliate in apposita sezione della presente relazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 515, Sub. 34, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 158.220,00

Per la determinazione del piu' probabile valore di mercato dell'immobile in esame, si è fatto ricorso al metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). I prezzi relative a compravendite di edifici simili sono stati ricavati da agenzie immobiliari e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della Direzione Centrale della Agenzia delle Entrate. In particolare l'OMI fornisce, per il semestre 2 dell'anno 2024 nel Comune di Barletta nella zona "B1-Centrale/ tra ferrovia FS-via Andria-Piazza di Svevia-Piazza A. Moro-Piazza Conteduca", per abitazioni di tipo economico un valore di mercato minimo di 1100 €/mq di superficie lorda e massimo di 1600 €/mq di superficie lorda. Sulla base delle indagini eseguite, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili e di quanto disposto dal provvedimento del Direttore della Agenzia delle Entrate del 27/07/2007, si puo' attribuire agli immobili in esame un valore unitario di stima, valido nell'ipotesi di piena proprietà, pari a 1200 €/mq di superficie lorda equivalente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Barletta (BT) - via A. Baccarini n. 21, piano terzo	131,85 mq	1.200,00 €/mq	€ 158.220,00	100,00%	€ 158.220,00
Valore di stima:					€ 158.220,00

Valore di stima: € 158.220,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi e per immediatezza della vendita giudiziaria	15,00	%
Onorari, costi e tributi per regolarizzazione edilizia, catastale e/o per riduzione in pristino	14000,00	€
spese condominiali scadute	480,54	€

Valore finale di stima: € 120.006,46

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Barletta (BT) - contrada Fiumara - via delle vele n. 51 , piano terra
Trattasi di una villetta unifamiliare con annessa area scoperta facente parte di un complesso immobiliare posto direttamente sul mare, sito nel territorio di Barletta e precisamente nella zona a confine con il territorio del Comune di Margherita di Savoia e nelle immediate vicinanze della foce del fiume Ofanto. La villetta ha accesso dalla strada interna al complesso immobiliare e denominata via delle Vele. L'edificio è costituito da solo piano terra adibito ad abitazione; la copertura è del tipo a falda inclinata. L'appartamento posto al piano terra presenta in pianta una forma essenzialmente rettangolare. Internamente l'appartamento è costituito da ampia zona giorno, cucinino, disimpegno, bagno e due camere da letto; nelle immediate vicinanze dell'edificio principale è presente un corpo di fabbrica, destinato a vani accessori, ed oggetto di pratica di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 ed in corso di definizione. L'appartamento internamente risulta rifinito in ogni sua parte e lo stato di conservazione può essere considerato buono. In particolare, internamente l'abitazione risulta completamente pavimentata, mentre le pareti sono interamente intonacate e tinteggiate ad eccezione delle pareti del bagno che risultano parzialmente rivestite con materiale ceramico. Gli infissi interni sono in legno. L'abitazione è dotata dei seguenti impianti sottotraccia: elettrico, idrico, fognario, tv, riscaldamento/raffrescamento. Si evidenzia che dall'esame dello stato dei luoghi e della documentazione reperita presso i competenti uffici sono emerse delle difformità edilizie non regolarizzabili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 529, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 194.880,00

Per la determinazione del piu' probabile valore di mercato dell'immobile in esame, si è fatto ricorso al metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). I prezzi relative a compravendite di edifici simili sono stati ricavati da agenzie immobiliari e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della Direzione Centrale della Agenzia delle Entrate. In particolare l'OMI fornisce, per il semestre 2 dell'anno 2024 nel Comune di Barletta nella zona "E2-suburbana/ contrada fiumara", per ville e villini un valore di mercato minimo di 1300 €/mq di superficie lorda e massimo di 1700 €/mq di superficie lorda. Sulla base delle indagini eseguite, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili e di quanto disposto dal provvedimento del Direttore della Agenzia delle Entrate del 27/07/2007, si puo' attribuire agli immobili in esame un valore unitario di stima, valido nell'ipotesi di piena proprietà, pari a 1600 €/mq di superficie lorda equivalente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villetta Barletta (BT) - contrada Fiumara - via delle vele n. 51 , piano terra	121,80 mq	1.600,00 €/mq	€ 194.880,00	100,00%	€ 194.880,00
Valore di stima:					€ 194.880,00

Valore di stima: € 194.880,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi e per immediatezza della vendita giudiziaria	15,00	%
Onorari, costi e tributi per regolarizzazione edilizia, catastale e/o per riduzione in pristino	48000,00	€

Valore finale di stima: € 117.648,00

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 18/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Garbetta Marco

ELENCO ALLEGATI

1. LOTTO 1:

- A) Atto di compravendita del 19/05/2004 per Notaio Manno Antonella, rep. 6989;
- B) Planimetria in scala 1:100;
- C) Rilievo fotografico;
- D) Planimetria catastale; Visura storica catastale; Stralcio catastale;
- E) Accesso agli atti catastali: planimetria catastale originaria; variazione catastale docfa del 19/01/2004;
- F) Riscontro del 06/02/2025 all'istanza di accesso agli atti presentata c/o il Comune di Barletta
- G) Attestazione spese condominiali; Tabelle Millesimali;

2. LOTTO 2:

- A) Atto di compravendita del 25/07/2005 per Notaio Brandi Giovanni Battista, rep. 13421;
 - B) Planimetrie in scala 1:100; planimetria con individuazione interventi;
 - C) Rilievo fotografico;
 - D) Planimetria catastale; Visura storica catastale; Stralcio catastale;
 - E) Stralcio Pratiche edilizie: Concessione Edilizia n. 45/78 e successiva variante; Pratica di condono Edilizio (Legge 47/1985) n. 1421/85 – in corso di definizione -;
 - F) Attestazione spese condominiali
- 3. Ispezione ipotecaria del 18/08/2025 effettuata sugli immobili oggetto di procedura;
 - 4. Comunicazione della Agenzia delle Entrate circa l'assenza di contratti di locazione sugli immobili oggetto di procedura;
 - 5. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dalla Città di Trani in data 27/09/2024;
 - 6. Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) con ultime quotazioni disponibili riferite al semestre 2 dell'anno 2024;
 - 7. Comunicazioni alle parti per operazioni peritali con sopralluogo;
 - 8. Verbali di sopralluogo.

L'Esperto Stimatore
Ing. Garbetta Marco