

TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tarantini Virginia, nell'Esecuzione Immobiliare 179/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 179/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 236.600,00	13

All'udienza del 14/01/2025, il sottoscritto Ing. Tarantini Virginia, con studio in Via Martiri di Palermo, 94 - 76125 - Trani (BT), email virginia.tarantini70@gmail.com, PEC virginia.tarantini@ingpec.eu, Tel. 388 8422322, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via Sant'Andrea n. 60, scala C, interno 6, piano 3

Appartamento composto da otto vani catastali, facente parte di un immobile sito in Bisceglie (BT), avente accesso catastale da via Sant'Andrea n. 60, ma effettivo accesso da via Dell'Ecologia n. 3/C.L'area in cui ricade l'appartamento, situata nella zona Nord del Comune di Bisceglie, si trova a poche centinaia di metri dallo svincolo "Bisceglie Centro" della SS 16 bis Adriatica, è in immediata vicinanza a scuole dell'infanzia ed elementari, con presenza di numerosi negozi e farmacie, ben servita dal trasporto pubblico locale e non.

Esso è composto da: ingresso, disimpegno, sala da pranzo, cucinino, due bagni e quattro camere.

E'provvisto di balconi che si affacciano su un'area condominiale adibita a verde e posti auto.

Oltre ad esso vi è presente un locale ad uso autorimessa, posto al piano primo seminterrato e distinto con il numero interno "B7" ("Bsette") della stessa scala "C", in consistenza dell'appartamento di cui sopra, confinante con corridoio di accesso, con intercapedine per due lati e con locale ad uso autorimessa distinto con il numero interno "B6" ("Bsei") della stessa scala "C", salvo altri.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via Sant'Andrea n. 60, scala C, interno 6, piano 3

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

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

- **** Omissis **** (Uso 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dalla certificazione notarile presente agli atti risulta che, prima della trascrizione del pignoramento, trascritto in data 18/09/2024, è stato stipulato un contratto preliminare di compravendita in data 25/07/2024, repertorio n. 2322/1927, rogato dal Notaio Maria Assunta Marzulli con sede in Viterbo, e trascritto lo stesso giorno ai numeri 17258/13963. Tale atto prevedeva il trasferimento dell'intera quota di piena proprietà dell'immobile sito in Bisceglie, identificato al foglio 19, particella 279, subalterno 6, da **** Omissis **** (nato il **** Omissis **** a **** Omissis ****) a favore di **** Omissis ****.

Successivamente a tale atto, è stato stipulato un contratto di compravendita in data 25/10/2024 a rogito Notaio Maria Assunta Marzulli di Viterbo, Repertorio n.2375, a favore di **** Omissis ****.

L'esecutato ha chiarito di occupare l'immobile non in qualità di proprietario, ma in virtù di un accordo implicito con la nuova acquirente, a cui è stato trasferito l'immobile, senza che fosse stipulato un contratto di locazione o comodato. Inoltre, risulta che il trasferimento definitivo della proprietà è stato effettuato a favore della compratrice promessa, con trascrizione del preliminare avvenuta prima della registrazione del pignoramento.

CONFINI

L'immobile in oggetto è confinante, da Nord, con area condominiale (giardino, posti auto), altra unità immobiliare, terreno condominiale, altra unità immobiliare, mentre il locale ad uso autorimessa, posto al piano seminterrato e distinto con il numero interno "B7" ("Bsette") della stessa scala "C", confinante con corridoio di accesso, con intercapedine per due lati e con locale ad uso autorimessa distinto con il numero interno "B6" ("Bsei") della stessa scala "C".

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	153,00 mq	161,00 mq	1	153,00 mq	2,70 m	3
Balcone scoperto	32,00 mq	32,00 mq	0,25	8,00 mq	2,70 m	3
Autorimessa	16,00 mq	16,00 mq	0,50	8,00 mq	2,70 m	-1
Totale superficie convenzionale:				169,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				169,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/05/1979 al 21/11/1980	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 279, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8
Dal 21/11/1980 al 25/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 279, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 Superficie catastale 169 mq Rendita € 743,70 Piano 3
Dal 25/10/2024 al 02/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 279, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 Superficie catastale 169 mq Rendita € 743,70 Piano 3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	279	6		A2	3	8	169 mq	743,7 €	3	

Corrispondenza catastale

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

La visura catastale eseguita sull'immobile oggetto di pignoramento riporta il nominativo della signora **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, quale titolare della proprietà del cespite in questione.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta condizioni di conservazione discrete; si rilevano, in particolare sul soffitto e pareti della cameretta (indicata in planimetria con il n.5) esposte a NE, segni di infiltrazioni provenienti dal lastrico

solare, che, secondo quanto riferito dall'esecutato, sarebbero già state oggetto di intervento da parte del condominio. La presenza di voluminosi armadi a muro a tutta altezza non esclude che tali infiltrazioni possano interessare anche una ulteriore parete della suddetta camera (quella confinante con il vano scale). Il locale autorimessa si presenta in buone condizioni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento si presenta condizioni di conservazione discrete; si rilevano, in particolare sul soffitto e pareti della cameretta (indicata in planimetria con il n.5) esposte a NE, segni di infiltrazioni provenienti dal lastrico solare, che, secondo quanto riferito dall'esecutato, sarebbero già state oggetto di intervento da parte del condominio.

Nello specifico si rilevano le seguenti caratteristiche costruttive:

Esposizione: NNE

Altezza interna utile: 2,70 m

Str. verticali: struttura portante in cemento armato e murature in laterizi

Solai: in cemento armato

Pareti interne: in mattoni con finitura in intonaco civile

Pavimentazione interna: marmo nelle camere, ceramica per pavimenti e rivestimenti dei bagni e rivestimento del locale cucina.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia a 220 V, impianto idrico in buone condizioni. Presenti due climatizzatori a servizio della zona giorno.

Infissi esterni ed interni: porta di ingresso e porte interne in legno, infissi in legno muniti di zanzariere.

Il locale autorimessa si presenta in buone condizioni. E' munito di saracinesca metallica con apertura manuale ed impianto elettrico, con pareti rivestite di intonaco civile e pavimento in granigliato di cemento. Presenta anche un finestrino di aerazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla sig.ra **** Omissis ****, coniuge in regime di separazione dei beni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/1980 al 25/07/2024	**** Omissis ****	Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Ivo Bonito	21/11/1980	22578	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		11/12/1980	17150	22212
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trani aggiornate al 28/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a BISCEGLIE il 15/05/2018
Reg. gen. 10853 - Reg. part. 1325
Importo: € 154.937,07
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 77.468,53
Rogante: Notaio Ivo Bonito
Data: 27/05/2018
N° repertorio: 47312
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a BISCEGLIE il 10/03/2023
Reg. gen. 5488 - Reg. part. 646
Importo: € 860.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**
Trascritto a VITERBO il 25/07/2024

Reg. gen. 17258 - Reg. part. 13963

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TRANI il 18/09/2024

Reg. gen. 2570 - Reg. part. 2024

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **CONTRATTO DI COMPRAVENDITA**

Trascritto a TRANI il 25/10/2024

Reg. gen. 23183 - Reg. part. 18639

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

PUG - piano urbanistico generale vigente, in forza di delibera C.C. N. 13 del 12/01/2023: l'immobile ricade in zona omogenea "CUDC.1".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

La costruzione del fabbricato di cui è parte l'immobile in questione è stata eseguita in forza di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Bisceglie in data 30 maggio 1977 con n. 119/77 prot.ed è stata rilasciato dal Comune di Bisceglie il certificato di agibilità n. 8 del 26 febbraio 1982.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il Certificato di Prestazione Energetica dell'immobile in oggetto, redatto dall'Ing. **** Omissis **** in data 11/10/2024, si trova inserito all'interno del contratto di compravendita del 25/10/2024, che la sottoscritta

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

In merito alla situazione relativa al pagamento degli oneri condominiali, con dichiarazione datata 07/04/2025, l'amministratore del condominio, geom. Pasquale La Notte, ha attestato che le quote ordinarie risultano regolarmente versate fino alla data del 31/03/2025. Risultano tuttavia ancora insolute quote straordinarie per un importo complessivo pari a euro 4.214,70. Ad una successiva richiesta di chiarimenti, formulata in data 29/08/2025, lo stesso ha dichiarato: "(...)Spettabile Collega, mi rincresce doverle dire che il sig. Simone Pasquale, residente in Bisceglie (BT) via dell'Ecologia civ. 3, pal. C, NON E' PIU' PROPRIETARIO dell'IMMOBILE STESSO."

Copia di tale comunicazione è presente negli allegati.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via Sant'Andrea n. 60, scala C, interno 6, piano 3
Appartamento composto da otto vani catastali, facente parte di un immobile sito in Bisceglie (BT), avente accesso catastale da via Sant'Andrea n. 60, ma effettivo accesso da via Dell'Ecologia n. 3/C.L'area in cui ricade l'appartamento, situata nella zona Nord del Comune di Bisceglie, si trova a poche centinaia di metri dallo svincolo "Bisceglie Centro" della SS 16 bis Adriatica, è in immediata vicinanza a scuole dell'infanzia ed elementari, con presenza di numerosi negozi e farmacie, ben servita dal trasporto pubblico locale e non. Esso è composto da: ingresso, disimpegno, sala da pranzo, cucinino, due bagni e quattro camere. E'provvisto di balconi che si affacciano su un'area condominiale adibita a verde e posti auto. Oltre ad esso vi è presente un locale ad uso autorimessa, posto al piano primo seminterrato e distinto con il numero interno "B7" ("Bsette") della stessa scala "C", in consistenza dell'appartamento di cui sopra, confinante con corridoio di accesso, con intercapedine per due lati e con locale ad uso autorimessa distinto con il numero interno "B6" ("Bsei") della stessa scala "C", salvo altri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 279, Sub. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 236.600,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame si è fatto ricorso al metodo di stima sintetico comparativo, ossia al confronto con beni di caratteristiche similari di cui è noto il reale valore di compravendita. I prezzi storici relativi a compravendite di edifici similari sono stati reperiti mediante analisi di mercato, indagini presso la Conservatoria dei RR. II., le agenzie immobiliari e soprattutto attraverso la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della Direzione Centrale dell'Agenzia del Territorio. Tenendo presente, nel risultato dell'interrogazione, l'annualità, la zona e la tipologia prevalente del comparto abitativo. Sulla base delle indagini eseguite e relative a immobili in piena proprietà, nonostante i valori OMI per tipologie abitative di tipo A2 riportino prezzi al mercato : min. €/mq. 1.250,00, max €/mq. 1.500,00, e i valori proposti dalle agenzie immobiliari locali per tipologie abitative di caratteristiche analoghe all'immobile in questione si aggirino mediamente intorno a €/mq. 1.500,00, si ritiene di applicare opportuni coefficienti correttivi

per tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare in esame, corrispondente all'attribuzione di un valore reale di stima pari a circa 1.400,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bisceglie (BT) - Via Sant'Andrea n. 60, scala C, interno 6, piano 3	169,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 236.600,00	100,00%	€ 236.600,00
				Valore di stima:	€ 236.600,00

Valore di stima: € 236.600,00

Valore finale di stima: € 236.600,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Dalla certificazione notarile presente agli atti risulta che, prima della trascrizione del pignoramento, trascritto in data 18/09/2024, è stato stipulato un contratto preliminare di compravendita in data 25/07/2024, repertorio n. 2322/1927, rogato dal Notaio Maria Assunta Marzulli con sede in Viterbo, e trascritto lo stesso giorno ai numeri 17258/13963. Tale atto prevedeva il trasferimento dell'intera quota di piena proprietà dell'immobile sito in Bisceglie, identificato al foglio 19, particella 279, subalterno 6, dal debitore esecutato a favore della signora **** Omissis ****. Successivamente a tale atto, è stato stipulato un contratto di compravendita in data 25/10/2024 a rogito Notaio Maria Assunta Marzulli di Viterbo, Repertorio n.2375, a favore di **** Omissis ****.

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.

Trani, li 23/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Tarantini Virginia

- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di compravendita del 25/10/2024 (Aggiornamento al 02/09/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato di stato civile (Aggiornamento al 02/09/2025)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Chiarimento su spese condominiali (Aggiornamento al 02/09/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Certificato di residenza (Aggiornamento al 02/09/2025)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura catastale (Aggiornamento al 02/09/2025)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - ELENCO IDENTIFICATIVI CATASTALI DEI BENI PERIZIATI ELENCO IDENTIFICATIVI CATASTALI DEI BENI PERIZIATI (Aggiornamento al 02/09/2025)
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Planimetria (Aggiornamento al 02/09/2025)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Visura ipotecaria (Aggiornamento al 02/09/2025)
- ✓ N° 9 Foto - Allegato fotografico (Aggiornamento al 02/09/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via Sant'Andrea n. 60, scala C, interno 6, piano 3
Appartamento composto da otto vani catastali, facente parte di un immobile sito in Bisceglie (BT), avente accesso catastale da via Sant'Andrea n. 60, ma effettivo accesso da via Dell'Ecologia n. 3/C.L'area in cui ricade l'appartamento, situata nella zona Nord del Comune di Bisceglie, si trova a poche centinaia di metri dallo svincolo "Bisceglie Centro" della SS 16 bis Adriatica, è in immediata vicinanza a scuole dell'infanzia ed elementari, con presenza di numerosi negozi e farmacie, ben servita dal trasporto pubblico locale e non. Esso è composto da: ingresso, disimpegno, sala da pranzo, cucinino, due bagni e quattro camere. E'provvisto di balconi che si affacciano su un'area condominiale adibita a verde e posti auto. Oltre ad esso vi è presente un locale ad uso autorimessa, posto al piano primo seminterrato e distinto con il numero interno "B7" ("Bsette") della stessa scala "C", in consistenza dell'appartamento di cui sopra, confinante con corridoio di accesso, con intercapedine per due lati e con locale ad uso autorimessa distinto con il numero interno "B6" ("Bsei") della stessa scala "C", salvo altri.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 279, Sub. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: PUG - piano urbanistico generale vigente, in forza di delibera C.C. N. 13 del 12/01/2023: l'immobile ricade in zona omogenea "CUdC.1".

Prezzo base d'asta: € 236.600,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 179/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 236.600,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bisceglie (BT) - Via Sant'Andrea n. 60, scala C, interno 6, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 279, Sub. 6, Categoria A2	Superficie	169,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta condizioni di conservazione discrete; si rilevano, in particolare sul soffitto e pareti della cameretta (indicata in planimetria con il n.5) esposte a NE, segni di infiltrazioni provenienti dal lastrico solare, che, secondo quanto riferito dall'esecutato, sarebbero già state oggetto di intervento da parte del condominio. La presenza di voluminosi armadi a muro a tutta altezza non esclude che tali infiltrazioni possano interessare anche una ulteriore parete della suddetta camera (quella confinante con il vano scale). Il locale autorimessa si presenta in buone condizioni.		
Descrizione:	Appartamento composto da otto vani catastali, facente parte di un immobile sito in Bisceglie (BT), avente accesso catastale da via Sant'Andrea n. 60, ma effettivo accesso da via Dell'Ecologia n. 3/C.L'area in cui ricade l'appartamento, situata nella zona Nord del Comune di Bisceglie, si trova a poche centinaia di metri dallo svincolo "Bisceglie Centro" della SS 16 bis Adriatica, è in immediata vicinanza a scuole dell'infanzia ed elementari, con presenza di numerosi negozi e farmacie, ben servita dal trasporto pubblico locale e non. Esso è composto da: ingresso, disimpegno, sala da pranzo, cucinino, due bagni e quattro camere. E'provvisto di balconi che si affacciano su un'area condominiale adibita a verde e posti auto. Oltre ad esso vi è presente un locale ad uso autorimessa, posto al piano primo seminterrato e distinto con il numero interno "B7" ("Bsette") della stessa scala "C", in consistenza dell'appartamento di cui sopra, confinante con corridoio di accesso, con intercapedine per due lati e con locale ad uso autorimessa distinto con il numero interno "B6" ("Bsei") della stessa scala "C", salvo altri.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla sig.ra **** Omissis ****, coniuge in regime di separazione dei beni.		