

TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. La Forgia Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 198/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *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
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 198/2022 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 174.125,08	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

All'udienza del 02/05/2023, il sottoscritto Ing. La Forgia Roberto, con studio in Via Alessandro Volta n.53/b - 70056 - Molfetta (BA), email info@studiolaforgia.net, PEC roberto.laforgia@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/05/2023 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 Don Michele Tatò, piano 5 (Coord. Geografiche: 41.32136037825049, 16.262154016109164)

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata in Barletta alla via Don Michele Tatò n.9 in un edificio facente parte di un isolato compreso tra la stessa via Don Michele Tatò e via Antonio Violante in una zona periferica posta a ovest del centro cittadino di Barletta e a circa 600 metri dalla Litoranea di Ponente.

Seppur periferica, la zona urbana in cui tale abitazione è inserita presenta un ottimo mix funzionale in cui coesistono immobili a destinazione residenziale e immobili destinati ad attività commerciali e terziarie, oltre che spazi destinati a verde attrezzato.

Le ampie strade ivi presenti fanno sì che ci sia una buona disponibilità di parcheggi e una condizione normale di traffico non troppo congestionato anche nelle ore di punta.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Via Don Michele Tatò, piano 5

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di stima confina a nord con altra unità immobiliare facente parte della stessa particella e contraddistinta con subalterno n.183 di proprietà **** Omissis **** , **** Omissis **** e **** Omissis **** ; a ovest confina con altra unità immobiliare, sempre facente parte della stessa particella e contraddistinta da subalterno 185 e di proprietà **** Omissis **** ; A Sud e a Est l'abitazione è prospiciente la strada pubblica

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno/Cucina	26,19 mq	29,27 mq	1	29,27 mq	2,70 m	5
Disimpegno	6,20 mq	7,24 mq	1	7,24 mq	2,70 m	5
Letto Singolo	10,73 mq	12,44 mq	1	12,44 mq	2,70 m	5
Bagno	6,40 mq	8,04 mq	1	8,04 mq	2,70 m	5
Letto Matrimoniale	14,94 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	2,70 m	5
Balcone/Terrazza (fino 25mq)	25,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	2,70 m	5
Balcone/Terrazza (oltre 25mq)	34,97 mq	34,97 mq	0,15	5,25 mq	2,70 m	5
Totale superficie convenzionale:				86,49 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,49 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'immobile è stata calcolata senza computare le superfici delle unità ambientali non legittime e non sanabili dal punto di vista urbanistico

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/2006 al 17/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 127, Part. 1007, Sub. 21 Categoria F3
Dal 17/05/2016 al 13/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 127, Part. 1007, Sub. 170 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 VANI Superficie catastale 84 mq Rendita € 606,84 Piano 5
Dal 13/01/2017 al 13/08/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 127, Part. 1007, Sub. 184 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 87 mq Rendita € 667,52 Piano 5
Dal 10/10/2017 al 07/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 127, Part. 1007, Sub. 184 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 Superficie catastale 87 mq Rendita € 606,84 Piano 5
Dal 13/08/2018 al 10/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 127, Part. 1007, Sub. 184 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 Superficie catastale 87 mq Rendita € 606,84 Piano 5

I titolari catastali, rivenienti dalla visura catastale aggiornate, corrispondono con i titolari reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	127	1007	184		A3	5	5	87 mq	606,84 €	5	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dall'analisi dello stato dei luoghi e confronto con la planimetria catastale depositata esistono le seguenti difformità:

- Ampliamento di circa 8,00mq della cucina occupando parte della superficie originariamente destinata a balcone/terrazza;
- Ampliamento di circa 3,85mq della unità ambientale letto matrimoniale per realizzazione servizio igienico a servizio della stessa camera da letto occupando parte della superficie originariamente destinata a balcone/terrazza;
- Realizzazione di lavanderia esterna di circa 3,00mq occupando parte della superficie originariamente destinata a balcone/terrazza;

Trattasi di situazioni per cui non è possibile effettuare l'aggiornamento catastale in quanto non vi è la possibilità, con i vigenti strumenti legislativi, di effettuare la propedeutica legittimazione degli stessi a livello urbanistico.

PRECISAZIONI

Nessuna

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in ottimo stato di conservazione. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, impianto elettrico e idrico-fognante, risulta pavimentato con piastrelle in gres effetto legno e le pareti dei servizi igienici e della zona cucina rivestiti con elementi ceramici.

Gli infissi esterni sono in PVC dotati di vetro-camera rispettosi dei valori di trasmittanza richiesti per la zona climatica C in cui ricade la città di Barletta, mentre gli infissi interni sono in legno.

Le pareti sono tinteggiate con idropittura chiara, fatta eccezione per alcune pareti trattate con effetto spatolato per meri fini estetici.

La stessa abitazione risulta essere parzialmente dotata di controsoffitti con inserimento di illuminazione a faretti incassati.

PARTI COMUNI

L'immobile è servito da vano scala condominiale che presenta un ottimo stato conservativo, dotato di impianto di sollevamento meccanizzato

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

ND

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non ispezionabili;
Esposizione: Sud-Est;
Altezza interna utile: 2,70m
Strutture verticali: pilastri in c.a. in ottimo stato manutentivo;
Solai: Latero - cemento in ottimo stato manutentivo;
Copertura: Piana
Pareti Esterne e Interne: Laterizio intonacate in ottimo stato manutentivo
Pavimentazione interna: Gres in ottimo stato manutentivo;
Infissi Esterni e interni: PVC (esterni); Legno (interni)
Impianto elettrico: sottotraccia 220V
Impianto idrico: sottotraccia;
Impianto termico: autonomo a termosifoni;
Impianto di climatizzazione: multisplit;
Impianto automazione avvoglibili: presente;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente occupato dagli esecutati, attuali comproprietari dello stesso al 50% e dai figli minorenni degli stessi.

Peranto gli occupanti dell'immobile sono di seguito indicati:

**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 23/12/2003 al 02/04/2015	**** Omissis ****	Unilaterale d'obbligo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Michele Vittorio Russo	23/12/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	07/01/2004	201	174
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/04/2015 al 10/10/2018	**** Omissis ****	FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		D'AURIA MATTEO	02/04/2015	48	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/10/2018 al 07/02/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LORUSSO CARLO	10/10/2018	37935	17400
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		TRANI	15/10/2018	3042	1T

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;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 20/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a BISCEGLIE il 15/10/2018
Reg. gen. 21872 - Reg. part. 2803
Importo: € 255.897,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 170.597,54
Rogante: LORUSSO CARLO
Data: 10/10/2018
N° repertorio: 37936
N° raccolta: 17401

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Trani il 21/11/2022
Reg. gen. 27243 - Reg. part. 20982
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona C1.1-01 - Zone di espansione del PRG del Comune di Barletta e risulta soggetto alle prescrizioni di cui alle Norme Tecniche di Attuazione (artt.2.26; 2.27; 2.29; 2.29bis)

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 complesso edilizio di cui l'unità immobiliare fa parte è avvenuta con Permesso di Costruire 52/2004 del 21/01/2004 e successive varianti;

L'unità immobiliare presenta difformità rispetto ai titoli assentiti costituite da ampliamento su balcone della cucina e realizzazione sullo stesso balcone di un secondo servizio igienico e un locale lavanderia.

Da accesso agli atti amministrativi presso l'ufficio tecnico di Barletta non sono stati reperiti titoli edilizi

giustificativi dei suddetti interventi di ampliamento.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il condominio è dotato di amministratore pro-tempore e al momento della redazione della presente consulenza non sono risultate pendenze condominiali a carico degli esecutati

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Via Don Michele Tatò, piano 5
L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata in Barletta alla via Don Michele Tatò n.9 in un edificio facente parte di un isolato compreso tra la stessa via Don Michele Tatò e via Antonio Violante in una zona periferica posta a ovest del centro cittadino di Barletta e a circa 600 metri dalla Litoranea di Ponente. Seppur periferica, la zona urbana in cui tale abitazione è inserita presenta un ottimo mix funzionale in cui coesistono immobili a destinazione residenziale e immobili destinati ad attività commerciali e terziarie, oltre che spazi destinati a verde attrezzato. Le ampie strade ivi presenti fanno sì che ci sia una buona disponibilità di parcheggi e una condizione normale di traffico non troppo congestionato anche nelle ore di punta.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 127, Part. 1007, Sub. 184, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 194.125,08

Il criterio di stima adottato per la presente valutazione è quello del confronto diretto o stima comparativa. Sono stati desunte informazioni presso agenzie di intermediazione immobiliare circa i prezzi per immobili simili, sia per epoca di costruzione sia per ubicazione, nonché attraverso la consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Inoltre sono state valutate e messe a confronto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, i servizi igienici e la comodità, l'orientamento, l'estetica, la dimensione dei vani, la vetustà, la regolarità edilizia, la dotazione degli impianti e la loro efficienza. E' stato assunto come parametro di riferimento il metro quadro di superficie lorda.

Dalla consultazione della banca dati OMI per la zona D2 "Periferica/TRA VIA G.BOGGIANO - VIA R.SCOMMEGNA - LITORANEA PONENTE - VIA A.VIOLANTE - VIA N.PARRILLI - FERROVIA FS DIR.NORD" è emerso che per abitazioni di tipo civile il valore oscilla tra il minimo di 1900,00 €/mq al massimo di 2325,00 €/mq. E' stato dunque assunto il valore medio dato che il valore OMI fa riferimento a uno "stato di conservazione ottimo" come quello rilevato nell'immobile oggetto di stima.

Dalle indagini presso le agenzie di intermediazione immobiliare sono emersi valori oscillanti tra 1827,95 €/mq e 2.500,00 €/mq. Il prezzo unitario definitivo è stato definito mediante media aritmetica dei prezzi unitari rilevati e risulta pari a 2244,48 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Barletta (BT) - Via Don Michele Tatò, piano 5	86,49 mq	2.244,48 €/mq	€ 194.125,08	100,00%	€ 194.125,08
				Valore di stima:	€ 194.125,08

Valore di stima: € 194.125,08

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	21.482,30	€

Valore finale di stima: € 174.125,08

Avendo riscontrato sui luoghi delle difformità urbanistiche non sanabili con le norme e gli strumenti urbanistici attualmente vigenti, al valore di stima è stato applicato il deprezzamento pari all'importo necessario per ripristinare i luoghi allo stato legittimo (Vedasi computo metrico allegato)

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.

Molfetta, li 09/03/2026



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. La Forgia Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- 
- ✓ N° 8 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 30/05/2023)
 - ✓ N° 7 Altri allegati - Allegati di rito (Aggiornamento al 07/02/2024)
 - ✓ N° 1 Tavola del progetto - Elaborato Grafico (Aggiornamento al 07/02/2024)
 - ✓ N° 1 Altri allegati - Computo metrico (Aggiornamento al 07/02/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Via Don Michele Tatò, piano 5

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata in Barletta alla via Don Michele Tatò n.9 in un edificio facente parte di un isolato compreso tra la stessa via Don Michele Tatò e via Antonio Violante in una zona periferica posta a ovest del centro cittadino di Barletta e a circa 600 metri dalla Litoranea di Ponente. Seppur periferica, la zona urbana in cui tale abitazione è inserita presenta un ottimo mix funzionale in cui coesistono immobili a destinazione residenziale e immobili destinati ad attività commerciali e terziarie, oltre che spazi destinati a verde attrezzato. Le ampie strade ivi presenti fanno sì che ci sia una buona disponibilità di parcheggi e una condizione normale di traffico non troppo congestionato anche nelle ore di punta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 127, Part. 1007, Sub. 184, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona C1.1-01 - Zone di espansione del PRG del Comune di Barletta e risulta soggetto alle prescrizioni di cui alle Norme Tecniche di Attuazione (artt.2.26; 2.27; 2.29; 2.29bis)

Prezzo base d'asta: € 174.125,08

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 198/2022 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 174.125,08**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Barletta (BT) - Via Don Michele Tatò, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 127, Part. 1007, Sub. 184, Categoria A3	Superficie	86,49 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in oggetto si presenta in ottimo stato di conservazione. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, impianto elettrico e idrico-fognante, risulta pavimentato con piastrelle in gres effetto legno e le pareti dei servizi igienici e della zona cucina rivestiti con elementi ceramici. Gli infissi esterni sono in PVC dotati di vetro-camera rispettosi dei valori di trasmittanza richiesti per la zona climatica C in cui ricade la città di Barletta, mentre gli infissi interni sono in legno. Le pareti sono tinteggiate con idropittura chiara, fatta eccezione per alcune pareti trattate con effetto spatolato per meri fini estetici. La stessa abitazione risulta essere parzialmente dotata di controsoffitti con inserimento di illuminazione a faretti incassati.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata in Barletta alla via Don Michele Tatò n.9 in un edificio facente parte di un isolato compreso tra la stessa via Don Michele Tatò e via Antonio Violante in una zona periferica posta a ovest del centro cittadino di Barletta e a circa 600 metri dalla Litoranea di Ponente. Seppur periferica, la zona urbana in cui tale abitazione è inserita presenta un ottimo mix funzionale in cui coesistono immobili a destinazione residenziale e immobili destinati ad attività commerciali e terziarie, oltre che spazi destinati a verde attrezzato. Le ampie strade ivi presenti fanno sì che ci sia una buona disponibilità di parcheggi e una condizione normale di traffico non troppo congestionato anche nelle ore di punta.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è attualmente occupato dagli esecutati, attuali comproprietari dello stesso al 50% e dai figli minorenni degli stessi. Peranto gli occupanti dell'immobile sono di seguito indicati: **** Omissis **** Omissis **** Omissis **** Omissis ****		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Trani il 21/11/2022
Reg. gen. 27243 - Reg. part. 20982
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura