



TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Santoniccolo Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 240/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro



**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****



Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Corso Don Luigi Sturzo, 162, edificio 4, scala B, interno 14, piano 4	4
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Trani (BT) - Corso Don Luigi Sturzo, 184, edificio 4, interno 11, piano S1	4
Lotto 1.....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia	8
Lotto 2.....	8
Titolarità.....	8
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Dati Catastali.....	9
Stato conservativo	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Regolarità edilizia	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Lotto 1	12
Lotto 2	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto 1	16
Lotto 2	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 240/2024 del R.G.E.	17
Lotto 1	17







INCARICO



All'udienza del 24/02/2025, il sottoscritto Ing. Santoniccolo Andrea, con studio in Vico M. Corollario, 17 - 76121 - Barletta (BT), email andrea.santoniccolo@gmail.com, PEC andrea.santoniccolo@ingpec.eu, Tel. 328 1890231, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Corso Don Luigi Sturzo, 162, edificio 4, scala B, interno 14, piano 4
- **Bene N° 2** - Box auto ubicato a Trani (BT) - Corso Don Luigi Sturzo, 184, edificio 4, interno 11, piano S1



DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - CORSO DON LUIGI STURZO, 162, EDIFICIO 4, SCALA B, INTERNO 14, PIANO 4

Appartamento al quarto piano di un fabbricato condominiale appartenente ad un complesso residenziale, ubicato in zona semiperiferica del comune di Trani.

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.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A TRANI (BT) - CORSO DON LUIGI STURZO, 184, EDIFICIO 4, INTERNO 11, PIANO S1

Box auto al primo piano interrato di un fabbricato condominiale appartenente ad un complesso residenziale, ubicato in zona semiperiferica del comune di Trani.

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.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Corso Don Luigi Sturzo, 162, edificio 4, scala B, interno 14, piano 4

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Nord: area esterna
Est: altro fabbricato
Sud: cortile condominiale
Ovest: altra u.i.u. e vano scale condominiale

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	142,00 mq	155,00 mq	1	155,00 mq	3,00 m	4
Balcone scoperto	22,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				161,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	161,25 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
	26	932	37		A2	3	8 vani	160 mq	785,01 €	4	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta essere in un discreto stato di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Appartamento al quarto piano di un fabbricato condominiale, ubicato in zona periferica del comune di Trani.

L'appartamento è composto da un ingresso, salone, soggiorno, cucina, due camere da letto di cui una dotata di cabina armadio, due bagni, disimpegno, uno studio, due ripostigli e due balconi.

La pavimentazione dell'appartamento è composta in parte da marmo, parquet e ceramica.

Le pareti interne sono in parte intonacate e tinteggiate con un sufficiente livello di finitura ed in parte rivestite in cucina e nei bagni.

Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono in alluminio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è occupato dalla signora **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/1996	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Di Gregorio	31/12/1996	16544	7804
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	09/01/1997	526	457
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/05/2000	**** Omissis ****	Atto giudiziario di assegnazione di casa coniugale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Trani	11/05/2000	4456	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	23/01/2002	1300	1050
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a Trani il 17/11/2016
 Reg. gen. 23408 - Reg. part. 2774
 Importo: € 247.899,31
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO - ASSEGNAZIONE DI CASA CONIUGALE**

Trascritto a Trani il 23/01/2002

Reg. gen. 1300 - Reg. part. 1050

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

Contro **** Omissis ****

- **DOMANDA GIUDIZIALE - SCIoglimento DELLA COMUNIONE DI BENI IMMOBILI**

Trascritto a Trani il 28/10/2020

Reg. gen. 21215 - Reg. part. 15840

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

Contro **** Omissis ****

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Trani il 23/01/2025

Reg. gen. 1570 - Reg. part. 1277

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- Concessione Edilizia n.36 del 26/04/1991;
- Concessione Edilizia n.39 del 21/04/1992;
- Concessione Edilizia n.25 del 31/05/1994;
- Concessione Edilizia n.18 del 22/03/1996;
- Autorizzazione di abitabilità e agibilità del 08/11/1996 pratica n.30/96.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Box auto ubicato a Trani (BT) - Corso Don Luigi Sturzo, 184, edificio 4, interno 11, piano S1

TITOLARITÀ

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)



CONFINI

Nord: corsia di manovra

Est: altra u.i.u.

Sud: altra u.i.u.

Ovest: altra u.i.u.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	31,50 mq	36,00 mq	1	36,00 mq	2,95 m	S1
Totale superficie convenzionale:				36,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,00 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
	26	932	109		C6	3	32 mq	36 mq	59,5 €	S1	

Corrispondenza catastale



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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta essere in un sufficiente stato di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Box auto al primo piano interrato di un fabbricato condominiale, ubicato in zona periferica del comune di Trani. La pavimentazione del box auto è composta da mattonelle di ceramica. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con un sufficiente livello di finitura. Il box auto è dotato di serranda elettrica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il box auto è occupato dai proprietari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/1996	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Di Gregorio	31/12/1996	16544	7804
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	09/01/1997	526	457
Dal 11/05/2000	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto giudiziario di assegnazione di casa coniugale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Trani	11/05/2000	4456	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Trani	23/01/2002	1300	1050
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Trani il 17/11/2016
Reg. gen. 23408 - Reg. part. 2774
Importo: € 247.899,31
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE - SCIOGLIMENTO DELLA COMUNIONE DI BENI IMMOBILI**
Trascritto a Trani il 28/10/2020
Reg. gen. 21215 - Reg. part. 15840
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Trani il 23/01/2025
Reg. gen. 1570 - Reg. part. 1277
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- Concessione Edilizia n.36 del 26/04/1991;
- Concessione Edilizia n.39 del 21/04/1992;
- Concessione Edilizia n.25 del 31/05/1994;
- Concessione Edilizia n.18 del 22/03/1996;
- Autorizzazione di abitabilità e agibilità del 08/11/1996 pratica n.30/96.



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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Corso Don Luigi Sturzo, 162, edificio 4, scala B, interno 14, piano 4

Appartamento al quarto piano di un fabbricato condominiale appartenente ad un complesso residenziale, ubicato in zona semiperiferica del comune di Trani.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 932, Sub. 37, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 306.375,00

La valutazione è stata condotta mediante il metodo della comparazione diretta prendendo in considerazione i comparabili individuati per il segmento di mercato in oggetto e facendo un confronto con i valori medi forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare. L'immobile in oggetto è stato comparato con beni simili o verosimilmente assimilabili in vendita nella zona di ubicazione del cespite.

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Data rilevazione: 08/06/2025

Fonte di informazione: OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare

Indirizzo: Periferica/VIA BORSELLINO - VIA GENOVA - MATINELLE

Abitazioni civili - stato conservativo normale: 1.100-1.350 €/mq

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 08/06/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it - SuiteCasa

Descrizione: appartamento al terzo piano composto da ingresso, cucina abitabile, due camere da letto di cui una dotata di cabina armadio, due bagni, ripostiglio e due balconi.

Indirizzo: Corso Don Luigi Sturzo, Trani (BT)

Superfici principali e secondarie: 108 mq

Prezzo richiesto: 255.000,00 pari a 2.361,11 €/mq



Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 229.500,00 pari a 2.125,00 €/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 08/06/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it - CASAÈ Affiliato: Imperium Immobiliare sas di Ruggiero Catalano & C.

Descrizione: appartamento al piano rialzato composto da pranzo-soggiorno, cucinino, due camere da letto, due bagni, lavanderia e balconi.

Indirizzo: Via Genova, Trani (BT)

Superfici principali e secondarie: 83 mq

Prezzo richiesto: 148.000,00 pari a 1.783,13 €/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 133.200,00 pari a 1.604,82 €/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 08/06/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it - Affiliato Tecnocasa: IMMOBILIARE BARDULOS SAS

Descrizione: appartamento al terzo piano composto da salone, cucina abitabile, due camere da letto, due bagni, studio e balconi. Completa la proprietà un posto auto assegnato.

Indirizzo: Via Pisa, Trani (BT)

Superfici principali e secondarie: 176 mq

Prezzo richiesto: 400.000,00 pari a 2.272,72 €/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 360.000 pari a 2.045,45 €/mq



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Trani (BT) - Corso Don Luigi Sturzo, 162, edificio 4, scala B, interno 14, piano 4	161,25 mq	1.900,00 €/mq	€ 306.375,00	100,00%	€ 306.375,00
				Valore di stima:	€ 306.375,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Box auto ubicato a Trani (BT) - Corso Don Luigi Sturzo, 184, edificio 4, interno 11, piano S1

Box auto al primo piano interrato di un fabbricato condominiale appartenente ad un complesso residenziale, ubicato in zona semiperiferica del comune di Trani.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 932, Sub. 109, Categoria C6

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



Valore di stima del bene: € 25.200,00

La valutazione è stata condotta mediante il metodo della comparazione diretta prendendo in considerazione i comparabili individuati per il segmento di mercato in oggetto e facendo un confronto con i valori medi forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare. L'immobile in oggetto è stato comparato con beni simili o verosimilmente assimilabili in vendita nella zona di ubicazione del cespite.

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Data rilevazione: 08/06/2025

Fonte di informazione: OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare

Indirizzo: Periferica/VIA BORSELLINO - VIA GENOVA - MATINELLE

Box - stato conservativo normale: 740-900 €/mq

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 08/06/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it - SuiteCasa

Descrizione: box auto al primo piano interrato di un complesso condominiale.

Indirizzo: Corso Don Luigi Sturzo, Trani (BT)

Superfici principali e secondarie: 51 mq

Prezzo richiesto: 36.000,00 pari a 705,88 €/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 32.400 pari a 635,29 €/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 08/06/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it - SuiteCasa

Descrizione: box auto dotato di doppio ingresso al primo piano interrato di un complesso condominiale.

Indirizzo: Corso Don Luigi Sturzo, Trani (BT)

Superfici principali e secondarie: 50 mq

Prezzo richiesto: 53.000,00 pari a 1.060,00 €/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 47.700,00 pari a 954,00 €/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 08/06/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it - SuiteCasa

Descrizione: box auto al primo piano interrato di un complesso condominiale.

Indirizzo: Corso Don Luigi Sturzo, Trani (BT)

Superfici principali e secondarie: 51 mq

Prezzo richiesto: 36.000,00 pari a 705,88 €/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 32.400 pari a 635,29 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale

Bene N° 2 - Box auto Trani (BT) - Corso Don Luigi Sturzo, 184, edificio 4, interno 11, piano S1	36,00 mq	700,00 €/mq	€ 25.200,00	100,00%	€ 25.200,00
Valore di stima:					€ 25.200,00



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.

Barletta, li 10/06/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Santoniccolo Andrea





RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Corso Don Luigi Sturzo, 162, edificio 4, scala B, interno 14, piano 4
Appartamento al quarto piano di un fabbricato condominiale appartenente ad un complesso residenziale, ubicato in zona semiperiferica del comune di Trani.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 932, Sub. 37, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Box auto ubicato a Trani (BT) - Corso Don Luigi Sturzo, 184, edificio 4, interno 11, piano S1
Box auto al primo piano interrato di un fabbricato condominiale appartenente ad un complesso residenziale, ubicato in zona semiperiferica del comune di Trani.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 932, Sub. 109, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 240/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Trani (BT) - Corso Don Luigi Sturzo, 162, edificio 4, scala B, interno 14, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 932, Sub. 37, Categoria A2	Superficie	161,25 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta essere in un discreto stato di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento al quarto piano di un fabbricato condominiale appartenente ad un complesso residenziale, ubicato in zona semiperiferica del comune di Trani.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'appartamento è occupato dalla signora **** Omissis ****.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Box auto			
Ubicazione:	Trani (BT) - Corso Don Luigi Sturzo, 184, edificio 4, interno 11, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Box auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 932, Sub. 109, Categoria C6	Superficie	36,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta essere in un sufficiente stato di conservazione.		
Descrizione:	Box auto al primo piano interrato di un fabbricato condominiale appartenente ad un complesso residenziale, ubicato in zona semiperiferica del comune di Trani.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Il box auto è occupato dai proprietari.		