



TRIBUNALE di TRANI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n.80/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORI:

GIUDICE:

Dott. ssa Diletta CALO'

Allegato A1.4

Perizia

ASTE **versione "privacy"**
GIUDIZIARIE® del 27/12/2025

ESPERTO STIMATORE:

ing. Valerio SAVONA

CF: SVN VLR 61H25 L328A

con studio in TRANI (BT) Via M. PAGANO, 253

telefono: 392-7286921

e-mail: valeriosavona@alice.it

PEC: valerio.savona@ingpec.eu





INDICE.....	2
DATI GENERALI	3
PREMESSA	3
LOTTO UNICO	4
Quesito n.1: identificazione del bene.....	4
Quesito n.2: formazione di lotti.....	6
Quesito n.3: sommaria descrizione del bene.....	7
Quesito n.4: costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.....	9
Quesito n.5: regolarità edilizia.....	10
Quesito n.6: procedura espropriativa per pubblica utilità.....	16
Quesito n.7: certificato di destinazione urbanistica (terreni).....	17
Quesito n.8: titolarità.....	18
Quesito n.9: formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.....	19
Quesito n.10: stato di possesso del bene.....	20
Quesito n.11: formalità, vincoli o oneri.....	21
Quesito n.12: spese condominiali.....	22
Quesito n.13: determinazione del valore degli immobili pignorati.....	23
Quesito n.14: descrizione sintetica del lotto.....	25
Quesito n.15: rilievo planimetrico e documentazione fotografica.....	26
Quesito n.16: perizia versione privacy.....	27
ALLEGATI.....	28



Perizia di stima redatta dall'esperto stimatore: ing. Valerio SAVONA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





DATI GENERALI



Procedura n.80-2025

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Diletta CALO'

Recapiti dell'esperto stimatore:

Indirizzo studio tecnico: TRANI (BT) Via M. PAGANO, 253

Indirizzo E-mail: valeriosavona@alice.it

Indirizzo PEC: valerio.savona@ingpec.eu

Recapito telefonico: 392-7286921



Date significative

Notifica precetto 19.03.2025

Notifica pignoramento 04.04.2025

Nomina dell'esperto stimatore 06.06.2025

Notifica nomina dell'esperto stimatore 11.06.2025

Giuramento telematico dell'esperto stimatore 12.06.2025

Primo accesso ai luoghi di causa 01.07.2025

Udienza ex art. 569 c.p.c. 27.01.2026



PREMESSA

Il bene pignorato costituente lotto unico, come da atto di pignoramento, è costituito da: "Quota di piena proprietà per 1/1 (l'intero) dell'immobile sito in Terlizzi (BA), Via Tiziano Vecellio n. 42, composto da vani 1,5, identificato al Catasto dei Fabbricati del suddetto Comune di Terlizzi, al foglio 22, Particella 1464, Sub 1, Cat. A/4".



Perizia di stima redatta dall'esperto stimatore: ing. Valerio SAVONA

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Quesito n.1: 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.

L'immobile oggetto di stima, i cui dati catastali sono di seguito riportati, è situato nel comune di Terlizzi (BA), in Via Tiziano Vecellio civ.42, angolo Via Brunelleschi, in zona centrale B₁, nella parte della città classificata come Centro Storico (tipologia A₂), sottoposto a tutela. Il bene è costituito da un locale posto al piano terra, con accesso direttamente dalla strada. L'edificio di cui è parte l'immobile in oggetto, è una costruzione di tre piani, tutti fuori terra, adiacente ad altri edifici.

Vi è coincidenza tra gli identificativi catastali contenuti nel titolo di provenienza del bene in capo al debitore esecutato, nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Lo scrivente relativamente al bene esecutato, non ha avuto, né incertezza nella fisica identificazione, né confusione con riferimento a beni ontologicamente diversi.

BENE (abitazione)

Confini.

Il bene (abitazione), come riportato nella planimetria allegata, è confinante:

- a nord con l'androne portone al civ. 40 di Via Tiziano Vecellio, salvo altri,
- a est con Via Tiziano Vecellio,
- a sud con Via Brunelleschi,
- a ovest con proprietà ***** (fg.22 p.la 1463 sub.2), salvo altri.

Dati catastali.

Il bene (abitazione) catastalmente è identificato nel seguente modo:

- Foglio 22
- Particella 1464
- Sub 1
- Categoria A/4
- Classe 3^a
- Superficie catastale 41 mq
- Rendita 72,82 €
- Piano Terra



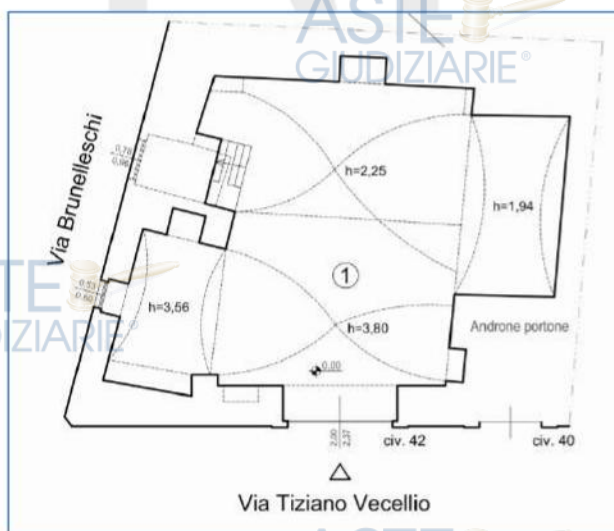


Corrispondenza catastale.

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



Planimetrie catastali in atti. (All. 1. 6)



Stato di fatto (All. 1. 2).





Quesito n.2: formazione di lotti.



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, trattandosi di un solo bene l'esperto stimatore non procede alla formazione di più lotti.

La vendita pertanto può riguardare un lotto unico.



REV3



Perizia di stima redatta dall'esperto stimatore: ing. Valerio SAVONA

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Quesito n.3: sommaria descrizione del bene.



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.

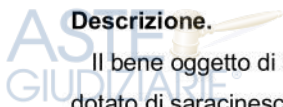
BENE (abitazione)



Prospetto su Via Tiziano Vecellio



Prospetto su Via Brunelleschi



Descrizione.

Il bene oggetto di stima è costituito da un locale a piano terra, con accesso diretto dalla pubblica via mediante un varco dotato di saracinesca metallica, prospiciente Via Tiziano Vecellio.

L'edificio in cui è inserito si sviluppa su tre livelli fuori terra ed è realizzato in aderenza agli edifici confinanti, secondo la tipologia costruttiva tradizionale del centro storico.

Il locale si compone di un unico ambiente, al cui interno è stato realizzato un soppalco in cemento armato, privo di titolo



Perizia di stima redatta dall'esperto stimatore: ing. Valerio SAVONA

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



abilitativo. Tale manufatto è collocato ad un'altezza tale da compromettere l'abitabilità sia della porzione sottostante che di quella soprastante, in contrasto con i requisiti minimi previsti dalle normative igienico-sanitarie vigenti.

L'accesso al soppalco, al momento del sopralluogo, non risultava praticabile per assenza di scala. È tuttavia ipotizzabile l'utilizzo di una scala ripida o a pioli, da appoggiare al manufatto di base (descritto di seguito), che si presenta anch'esso privo di requisiti di sicurezza e accessibilità.

All'interno del vano sono realizzati due finestrini che con la porta d'accesso soddisfano il fabbisogno aereo illuminante.

L'edificio si trova nel centro storico di Terlizzi (BA), in prossimità della più nota Via G. Mazzini.

La zona offre una scarsa disponibilità di parcheggi pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Stato conservativo.

Il locale si presenta in stato di degrado generalizzato, con finiture interne ammalorate, intonaci compromessi, umidità diffusa, e assenza di impianti.

L'unità necessita di interventi manutentivi importanti per poter essere funzionalmente utilizzata.

Caratteristiche costruttive prevalenti.

La struttura portante è in muratura portante con orizzontamenti voltati in tufo. In una porzione del locale è presente un solaio intermedio in cemento armato, funzionale alla realizzazione di un soppalco. La pavimentazione è costituita da basole in pietra irregolari, in parte usurate e/o spaccate. Le murature interne presentano intonaci distaccati nella fascia bassa, verosimilmente a causa di umidità di risalita capillare. L'altezza interna nelle varie zone non è omogenea, sia per la presenza di copertura a volta del tipo crociera, sia in quanto una porzione del locale è soppalcata. Quest'ultima non è conforme alle normative vigenti in tema di sicurezza, accessibilità e igiene.

Sono inoltre presenti all'interno del locale:

- Manufatto di appoggio per scala a pioli: si tratta di una struttura composta da scalini di alzata irregolare, realizzata per consentire l'accesso alla quota del soppalco mediante l'utilizzo di una scala a pioli (non presente al momento del sopralluogo). Il manufatto, che funge anche da copertura per la scala sottostante diretta al piano interrato (appartenente ad altra unità immobiliare non oggetto di pignoramento), risulta inidoneo dal punto di vista della sicurezza e dell'accessibilità, a causa della conformazione irregolare dei gradini, nonché dell'assenza di corrimano e di protezioni laterali.
- Impianto elettrico: risulta obsoleto e non conforme alle vigenti normative di sicurezza. La distribuzione è realizzata in parte mediante canaline esterne, in parte con cavi fissati direttamente alle murature.
- Impianti idrico-fognari e servizi igienici: non risultano presenti o verificabili al momento dell'ispezione. Si constata l'assenza di servizi igienici all'interno dell'unità immobiliare.

Conclusioni e considerazioni finali

L'unità immobiliare oggetto di stima, per le caratteristiche costruttive, lo stato conservativo e la conformazione interna, si presenta attualmente in condizioni che ne limitano l'immediato utilizzo. Il precario stato delle finiture, la mancanza di servizi igienici e la presenza di un soppalco non conforme, rendono necessario un intervento di manutenzione straordinaria radicale, che tenga conto sia del rispetto delle normative edilizie, impiantistiche e di sicurezza, sia della particolare collocazione dell'immobile all'interno del centro storico, sottoposto a vincoli di tutela.

Nel complesso, il bene necessita di importanti interventi di risanamento murario, adeguamento impiantistico e di messa a norma del soppalco, la cui demolizione è ritenuta l'unica soluzione tecnicamente sostenibile.



Quesito n.4: 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 dei beni oggetto di stima è antecedente il 01.09.1967 e precisamente in data anteriore al 17.08.1942
(All. 1. 5)



Perizia di stima redatta dall'esperto stimatore: ing. Valerio SAVONA

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Quesito n.5: 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.

L'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Terlizzi (BA) non ha consentito di reperire documentazione autorizzativa relativa all'edificazione dell'immobile oggetto di stima. In particolare, non risultano rilasciati né titoli edilizi, né certificazione di agibilità.

Dall'atto d'acquisto del 29.07.2024, emerge che i sigg. ***** dichiarano e attestano, in conformità alla vigente normativa urbanistico/edilizia, impiantistica e igienico-sanitaria che l'unità immobiliare in oggetto, nella sua attuale consistenza:

- è stata realizzata con costruzione iniziata ed ultimata in data anteriore al 01.09.1967 e precisamente in data anteriore al 17.08.1942;
- l'ampliamento del vano porta è stato rilasciato dal Comune di Terlizzi Nulla Osta per Esecuzioni Lavori Edili n. 112 in data 06.09.1972; non ha subito altre modifiche per le quali occorresse titolo abilitativo edilizio;
- non risulta ancora rilasciata la certificazione di agibilità, né presentata, ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001 (nel testo introdotto dal D.Lgs. 25.11.2016 n. 222), la Segnalazione Certificata per l'Agibilità; al riguardo le parti convengono che "l'onere del compimento di tutte le attività tecniche/amministrative per l'attestazione della detta agibilità sia a carico della parte acquirente, con precisazione che le relative eventuali spese, per patto espresso, resteranno integralmente a carico della parte acquirente";
- gli impianti esistenti sono attualmente scollegati e non funzionanti, e non sono muniti di certificazioni di conformità (trattandosi di impianti realizzati in data anteriore al 13.03.1990;
- l'attestato di prestazione energetica (APE) è stato redatto in forma digitale dall'ing. ***** in data 05.07.2024 e regolarmente depositato sulla piattaforma "APE Puglia", come previsto dalla D.D. n. 38 del 16.03.2020. Nello stesso atto "la parte venditrice dichiara - e la parte acquirente prende atto - che: - dalla data di redazione del suddetto attestato l'unità immobiliare in oggetto non ha subito interventi tali da incidere sulla sua prestazione energetica e comunque tali da alterare le risultanze dello stesso;- pertanto, il ripetuto attestato conserva la sua validità ai sensi di legge";
- non risultano ulteriori autorizzazioni edilizie successive per la variazione della costruzione originaria.

Nel medesimo atto e nei precedenti non si fa menzione del vano in piano ammezzato, realizzato con la costruzione di un solaio in c.a. in parte del locale. Detto vano tuttavia (come riportato nell'atto di compravendita del debitore esecutato), si configura come pertinenza dell'unità immobiliare principale cui accede, e risulta trasferito in piena proprietà, ai sensi dell'art. 818 c.c., alla de cuius ***** e successivamente agli attuali proprietari. A tal proposito "i venditori dichiarano e garantiscono che essi e prima di loro la detta loro dante causa, hanno posseduto l'unità immobiliare in oggetto uti dominus, in modo continuo ed ininterrotto, pacifico e non violento per oltre 50 (cinquanta) anni" .



Dall'analisi delle difformità e irregolarità sopra descritte ed il confronto con le N.T.E. (Approvate con la Delib. G.R. n. 1051 del 04.08.2000 Variate con Delib. G.R. n. 7/2007, Delib. C.C. n. 40/2007, Delib. C.C. n. 24/2008, Delib. C.C. n. 7/2011, Delib. C.C. n. 23/2011) del Comune di Terlizzi (BA), il R.E.C. (Adeguate all'Intesa Governo – Regioni – Comuni del 20.10.2016 intervenuta ai sensi della L. 05.06.2003 n.131, art.8, co° 6 recante approvazione Regolamento Edilizio Tipo -RET- ex D.P.R. 06.06.2001 n.380, art. 4, co° 1-sexies) del Comune di Terlizzi (BA) e il Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Terlizzi (BA), il sottoscritto rileva che l'unica opera non conforme alle vigenti normative edilizie e igienico-sanitarie è il soppalco presente all'interno dell'immobile, realizzato in assenza di qualsiasi evidenza autorizzativa.

Le restanti criticità risultano, invece, risolvibili mediante interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, considerati nella stima del valore dell'immobile.

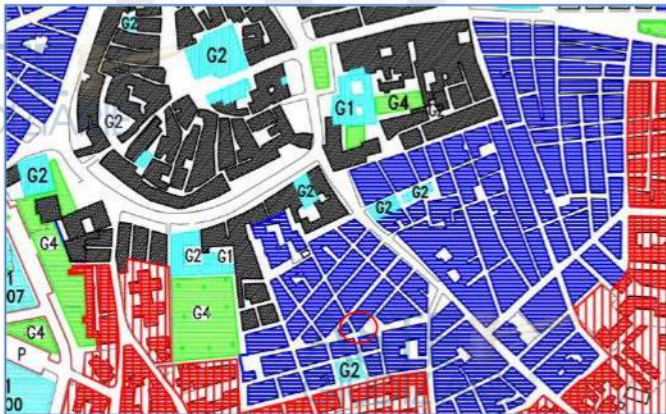
Il soppalco in oggetto riduce l'altezza utile dei locali sottostanti e sovrastanti, rendendoli inidonei all'uso abitativo secondo i parametri minimi di abitabilità. Inoltre, la struttura, non verificata strutturalmente, non appare idonea ad alcuna destinazione abitativa o lavorativa in assenza di adeguati interventi di consolidamento e regolarizzazione.

Alla luce delle verifiche effettuate, lo scrivente ritiene che la demolizione del soppalco rappresenti l'unica soluzione tecnicamente sostenibile al fine di ripristinare le condizioni minime di abitabilità e non compromettere il valore commerciale dell'immobile.

I costi per la demolizione, comprensivi di bolli, diritti, IVA, ammontano ad euro 8.000,00 e sono: onorari tecnici (analisi strutturale relativa alla demolizione, redazione CILA, direzione dei lavori, redazione SCA, redazione pratica catastale, rilievi), opere di demolizione e ripristino, trasporto e conferimento alle discariche dei rifiuti.

Inquadramento urbanistico.

Secondo il PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di Delibera di C.S. n. 44 del 14.07.1994, approvato con Delibera di G.R. n. 1051 del 04.08.2000 e variato con Delibera di G.R. n. 7 del 16.01.2007, Delibera di C.C. n. 40/2007, Delibera di C.C. n.24/2008, Delibera di C.C. n.7/2011 e Delibera di C.C. n. 23/2011, l'immobile è situato in una zona A₂.



Zonizzazione PRG Terlizzi (BA)



Zonizzazione Piano Particolareggiato del Centro Storico di Terlizzi (BA)

NTE (All. 1. 8)

Art. 2.22

ZONE RESIDENZIALI A, B, C: DEFINIZIONI

Per le zone residenziali, che sono quelle maggiormente interessate agli interventi edilizi, il criterio generale è quello di differenziarle in funzione del livello della trasformabilità ammessa. Per le zone che richiedono maggior salvaguardia, visto il loro valore di testimonianza storica e di qualità ambientale (zone omogenee -A-), prevale il criterio della conservazione più ampia, limitando la trasformazione agli adeguamenti statico igienici ed all'uso verso attività compatibili con l'assetto

morfo-tipologico dell'area urbana così classificata, il cui livello di trasformazione deve essere minimo.

Nelle altre zone (zone omogenee -B-) le trasformazioni ammissibili riguardano gli assetti edilizio ed urbanistico, che possono essere modificati nei termini tipologici, morfologici, funzionali, e, infine, quantitativi, in modo da adeguarli a nuove domande sociali e ai nuovi ruoli che la parte urbana ha assunto nel tempo.

Infine, per le zone urbane C (nuove espansioni) si rende necessaria la previsione di nuovi spazi da urbanizzare per rispondere alla richiesta di nuovo spazio, differenziato in base alle specifiche destinazioni.

Art. 2.23 (All. 1. 8)

Zone A: AREE URBANE EDIFICATE DI INTERESSE STORICO E ARCHITETTONICO

In tali zone si tende a mantenere l'attuale assetto architettonico ed ambientale; l'attività edilizia è regolata dalle indicazioni e previsioni del Piano Particolareggiato del Centro Storico in vigore nel Comune di Terlizzi ed alle cui prescrizioni si rimanda per ogni intervento da effettuarsi. (All. 1. 8)

REC (All. 1. 8)

Art. 29 bis (Integrato da Parere Soprintendenza ai Beni Architettonici)
INTERVENTI CONSENTITI SUGLI IMMOBILI STORICI

Per quanto riguarda gli immobili e le zone tutelati dal Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42, quelli ricompresi nel perimetro del P.P. del Centro Storico, nonché per gli immobili che pur non ricadendo nel centro storico presenta- no caratteristiche di pregio architettonico e per gli immobili storici a carattere rurale, le progettazioni devono prevedere i seguenti interventi operativi:

- In via generale dovranno essere conservati i vani scala esistenti, rimuovendo finiture ed elementi impropri nel tempo realizzati. Eventuali demolizioni e ricostruzioni dei vani scala potranno essere valutate ai fini dell'adeguamento funzionale delle unità immobiliari in caso di accorpamenti di più unità, e per migliorare la distribuzione interna, comprovandone, attraverso uno studio funzionale e tipologico esteso all'intera unità, la reale necessità. Per le ricostruzioni dovranno essere privilegiati materiali leggeri e reversibili come il legno o il ferro, in maniera da rendere riconoscibile l'intervento e conservando la leggibilità, nella nuova sistemazione, del preesistente vano scala. Operazioni di sostituzione potranno essere previste in caso in caso di adeguamento delle alzate dei gradini e nei limiti strettamente necessari a garantire un accesso adeguato ai livelli, previo reimpiego delle pedate se in pietra e di valore storico o , in caso di degrado, previa sostituzione delle stesse con materiali tradizionali similari a quelli esistenti, di valore storico documentario; non sono ammessi gradini esterni di nuova costruzione invadenti la sede stradale, mentre è consentito conservare quelli che preesistevano e con l'impiego degli stessi materiali, se la progettazione sarà accompagnata da adeguata documentazione storica e di analisi che ne testimoni la preesistenza o il valore tipologico degli stessi in relazione alla cortina edificata;
- Le opere di consolidamento e di restauro delle murature portanti, da supportare con adeguate analisi strutturali e di vulnerabilità, basate su un livello conoscitivo adeguato dell'edificio e delle sue componenti, da ampliare all'edificio adiacente, trattandosi per la maggior parte dei casi di edificio in aggregato, ed eventualmente integrate con la valutazione del rischio sismico, dovranno in linea generale essere orientate ai principi di miglioramento e non dell'adeguamento. Potranno, quindi, realizzarsi interventi compatibili con la conservazione della materia ma anche del funzionamento strutturale accertato, qualora questo non presenti carenze tali da poter comportare la perdita del bene. Gli interventi dovranno preferibilmente essere realizzati su singole parti del manufatto, valutati e giustificati nel quadro di una indispensabile visione d'insieme, contenendone il più possibile l'estensione ed il numero, e comunque evitando di alterare in modo significativo l'originale distribuzione delle rigidità negli elementi. In particolare devono, in via generale, essere evitate tutte le opere di demolizione-sostituzione e di demolizione-ricostruzione (volte e solai in legno in cattivo stato di conservazione), da limitare eventualmente a casi eccezionali e precisamente individuati e motivati,

Perizia di stima redatta dall'esperto stimatore: ing. Valerio SAVONA

operando, diversamente, con interventi che si integrino con la struttura esistente senza trasformarla radicalmente. Dovranno essere privilegiati gli interventi in grado di trasformare in modo non permanente l'edificio ed i nuovi materiali, risultanti dall'innovazione tecnologica, dovranno essere valutati alla luce dei criteri di compatibilità e durabilità nel tempo, in relazione alla materia storica. Potranno quindi essere previsti interventi di rinforzo di parte o di tutti gli elementi resistenti, al fine di aumentarne selettivamente la resistenza, la rigidezza, la duttilità o una combinazione di esse (ponendo sempre estrema attenzione alle modifiche indotte allo schema strutturale); inserimento di nuovi elementi, compatibili con quelli esistenti, al fine di eliminare la vulnerabilità locale di alcune parti della costruzione e migliorare il funzionamento complessivo in termini di riduzione delle masse (con le dovute precauzioni). Tra gli interventi volti a ridurre le carenze dei collegamenti potrà essere previsto l'inserimento di tiranti, la realizzazione di cerchiature esterne con elementi metallici o, eventualmente, materiali compositi in presenza di intonaci non di pregio da ripristinare, ammorsamenti, tra parti adiacenti o tra murature che si intersecano, con la tecnica tradizionale dello scuci e cuci (con elementi lapidei simili), qualora i collegamenti tra gli elementi murari siano deteriorati (per la presenza di lesioni) o particolarmente scadenti. Cordoli in sommità alla muratura potranno essere ammessi se in muratura armata o in acciaio, evitando il più possibile quelli in cls armato soprattutto se di altezza non limitata. Potranno essere ammessi interventi di connessione dei solai di piano e delle coperture alle murature tramite elementi metallici o in altro materiale resistente a trazione, ancorati sul paramento opposto. Da evitare cordoli in cls. In presenza di solai latero cementizi ammalorati, di moderna realizzazione gli stessi dovranno essere sostituiti, nel rispetto della tradizione costruttiva dell'edificio storico, possibilmente con solai leggeri, avendo cura di evitare ogni compromissione delle murature perimetrali di appoggio, preferibilmente in legno opportunamente collegati alle murature perimetrali tramite elementi metallici o in altro materiale resistente a trazione, evitando cordoli in cls. Al fine di ridurre le spinte di archi e volte e per il loro consolidamento si dovrà ricorrere prioritariamente alla tradizionale tecnica delle catene e/o riducendo i carichi all'estradosso (riempimenti alleggeriti, frenelli, ecc). Dovrà essere evitata la realizzazione all'estradosso di controvolte in calcestruzzo, armate o no, per la riduzione dello stato di compressione nella volta in muratura e l'aumento delle masse sismiche, oltre che per l'impoverimento che induce, in termini di valori culturali e testimoniali, nel manufatto storico. Potrà essere possibile il ricorso, sull'estradosso, a tecniche di placcaggio con fasce di materiale composito, perché più leggere e comunque reversibili, da limitarsi a casi eccezionali prediligendo interventi puntuali e lineari a quelli di superficie, previo impiego di materiali adesivi reversibili. Per la riduzione dell'eccessiva deformabilità dei solai in legno e per il loro consolidamento, dovranno essere previsti interventi all'estradosso, dove è possibile rimuovere le pavimentazioni, mediante tavolato incrociato e opportuni collegamenti alle murature perimetrali con elementi puntuali in ferro. Per l'incremento della resistenza degli elementi murari risultati degradati e in dissesto, a seconda dei casi si procederà:

- a riparazioni localizzate di parti lesionate o degradate;
- a ricostituire la compagine muraria in corrispondenza di manomissioni quali cavità, vani di varia natura (scarichi e canne fumarie, ecc.);
- a migliorare le caratteristiche di murature particolarmente scadenti per tipo di apparecchiatura e/o di composto legante.

Potranno essere quindi previste operazioni di scuci e cuci finalizzate al ripristino della continuità muraria lungo le linee di fessurazione ed al risanamento di porzioni di muratura gravemente deteriorate, mediante impiego di materiali simili a quelli originari per forma, dimensioni, rigidezza e resistenza, collegando i nuovi elementi alla muratura esistente con adeguate ammorsature nel piano del paramento murario e se possibile anche trasversalmente al paramento stesso, in modo da conseguire la massima omogeneità e monoliticità della parete riparata. Tale intervento potrà essere utilizzato anche per la chiusura di nicchie, canne fumarie o vani finestra che risultino elementi di alterazione della statica complessiva dell'edificio ed elementi di vulnerabilità alle azioni sismiche. Potranno essere previste iniezioni di miscele leganti per il miglioramento delle caratteristiche meccaniche della muratura da consolidare, curandone la compatibilità chimico-fisico-

meccanica con la tipologia muraria oggetto dell'intervento (malte idrauliche a base di calce idraulica e prive di cementi). Da evitare le iniezioni cementizie o le perforazioni armate, ritenute particolarmente invasive nei confronti delle murature in pietra, soprattutto se in pie- trame non perfettamente regolare e con giunti larghi e con sacco interno incoerente. Tra le tecniche di miglio- ramento della compagine muraria dovrà essere privilegiata la ristilatura dei giunti, effettuata in profondità su entrambi i lati, curandone la compatibilità chimico-fisico-meccanica con la tipologia muraria oggetto dell'intervento (malte idrauliche a base di calce idraulica e prive di cementi), mentre l'eventuale realizzazione di diatoni artificiali potrà essere ammessa in caso di paramenti non collegati fra loro. In linea generale dovranno essere evitati il placcaggio delle murature con intonaco armato considerato intervento invasivo e non coerente con i principi della conservazione e il placcaggio con tessuti o lamine in materiale fibrorinforzato. All'interno degli alloggi possono prevedersi tramezzature di tufelle, mattoni forati o di altri materiali in legno, vetro, lamiere metalliche prefabbricate, ecc., che creino adeguati disimpegni o altre distribuzioni interne più funzionali o più rispondenti alla destinazione delle nuove unità abitative; Per le finiture dei paramenti murari si ritiene fondamentale il restauro delle superfici storiche esistenti, operando alla loro sostituzione solo in caso di evidenti segni di degrado e impossibilità di consolidamento e riadesione al supporto murario. Dovrà essere previsto il recupero della tecnica dell'intonaco tradizionale a grassello di calce e inerti minerali, dove in tempi recenti rimosso o mancante a causa di assenza di manutenzione nel tempo, in modo particolare sui fronti principali dell'edificio in aggregato del nucleo antico, prevedendo, eventualmente, la tecnica dello scialbo a più mani di calce, secondo tradizione, sui prospetti interni o laterali. E' da escludere nel modo più assoluto ogni altro tipo di rivestimento, ancor più, l'uso di portare a vista i paramenti e le stilature di cemento. Dovranno essere conservate le tracce di coloriture presenti nell'edilizia storica di pregio che documentano alcune pratiche storiche e espressioni artistiche del tempo, operando al loro restauro ed eventuale integrazione delle lacune secondo le tecniche tradizionali. Ogni intervento sulle facciate dovrà essere preceduto da un'analisi storico documentaria (bibliografica, archivistica, iconografica) e da saggi stratigrafici da eseguirsi nelle zone sottosquadro, al fine di individuare le finiture storiche di valore da confermare o da riportare alla luce mediante operazioni di descialbo e integrazioni delle lacune nel rispetto dei materiali tradizionali. Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla lettura dell'impaginato architettonico al fine di valutare l'uso corretto delle tonalità cromatiche applicate ai fondi e agli elementi architettonici, qualora dalle indagini effettuate non risultino elementi utili per un corretto intervento di restauro. Per tali valutazioni si dovrà fare riferimento all'edificio specifico anche attraverso indagini per analogia (storica/ tipologica) sia all'interno dello stesso tessuto urbano che nei territori comunali limitrofi. Per le stilature dovranno esse impiegati materiali compatibili con quelli impiegate nelle parti di fabbrica che ancora conservano quelli originari (grassello di calce e inerti minerali, calce e bolo). Per gli elementi in pietra, qualora si dimostri la originaria finitura a faccia vista, dovranno essere adottate tecniche di pulitura compatibili, nel rispetto delle patine del tempo;

- Dovranno essere evitati nuovi aggetti, e l'inserimento di balconi conseguenti l'apertura di finestre un tempo tamponate, la sostituzione di balconi esistenti con altra tipologia per forma e dimensione. I parapetti dei balconi esistenti dovranno conservare i materiali e il disegno tradizionale (pietra, ferro e ghisa), evitando sostituzioni con elementi di disegno moderno e materiali metallici e plastificati. Dovranno essere evitate pensiline, piccole tettoie, sporti che modifichino l'impaginato di facciata.
- La realizzazione di ascensori, montacarichi e degli altri impianti tecnologici può essere consentita in tutti quei casi nei quali non sia, di conseguenza, compromessa la tipologia, la spazialità architettonica, la struttura portante, il profilo altimetrico a filo strada degli edifici e qualora non risulti visibile dalla viabilità, spazi pubblici e dall'edificio contermino; è consentita solo l'esecuzione dei volumi tecnici strettamente necessari in corrispondenza delle coperture da sottoporre a valutazione degli Enti competenti;
- Nello spessore dei corpi di fabbrica degli isolati o delle unità minime di intervento, e consentita la formazione di nuove chiostrine, di pozzi di luce e di aereazione e di cavedi di illuminazione, purché inseriti in un progetto unitario esteso all'intero isolato ovvero alle unità minime di intervento. Le dimensioni delle suddette chiostrine, pozzi di luce e cavedi,

possono essere sensibilmente più piccole e comunque diverse da quelle prescritte dal presente R.E.; e consigliabile che il lato corto delle predette chiostrine, pozzi e cavedi non sia inferiore a mt. 1,50.

È consentito che su dette chiostrine, pozzi e cavedi si affaccino anche le finestre dei vani di soggiorno, pranzo, letto, ecc., oltre che dei servizi e delle cucine degli alloggi oggetto di risanamento. E' consentito inoltre che i bagni, W.C. ed i servizi in genere non siano necessariamente provvisti di illuminazione diretta e che la loro aereazione avvenga a mezzo di canne di ventilazione ad aereazione forzata. Anche i vani scala di nuova costruzione, possono non essere muniti di finestre di illuminazione ed aereazione. A questo si può provvedere con l'apertura di idonee asole da realizzarsi in corrispondenza del solaio di copertura e dei muri d'ambito del torrione delle scale. Sono inoltre consentiti una larghezza della rampa ed un rapporto pedata-alzata inferiori a quelli prescritti dal presente R.E. in tutti quei casi in cui sia manifestata l'impossibilità di rispettarne l'esecuzione;

- E' assolutamente vietato l'impiego di lamiera di ferro e/o alluminio per infissi di porte e finestra; si consiglia, d'altra parte, l'uso del legno nelle forme e nei colori tradizionali e tali da non alterare i rapporti cromatici delle facciate.
- Gli elementi architettonici in pietra come lesene, capitelli, davanzali, mensole, comici, gattelli, e le decorazioni interne ed esterne, dovranno essere conservati nella originaria consistenza prevedendone il restauro ed evitandone in via generale la sostituzione o il ripristino. Solo in casi eccezionali e documentati potrà essere previsto un intervento integrativo delle parti ammalorate o mancanti, con gli stessi materiali e le stesse tecnologie di lavorazione usati nella tradizione locale, purché riconoscibili. E' vietata la realizzazione di nuovi elementi decorativi o l'inserimento di nuovi elementi architettonici in pietra e ogni mistificazione di contraffazione degli stessi con surrogati derivanti da nuove tecnologie e materiali, come ad esempio il cemento trattato tipo pietra, marmi, travertino ecc.
- Dovrà essere evitata la realizzazione di nuove aperture o l'ampliamento di quelle esistenti considerate operazioni in grado di alterare l'architettura e gli elementi costitutivi dell'edificio storico e la riconoscibilità del processo di trasformazione storica avvenuto fino alla prima metà del '900.

Potrà essere valutata la possibilità di aereazione ed illuminazione artificiale dei servizi igienici e delle cucine, mediante nuove bucaure, da limitarsi al minimo indispensabile, solo in caso di riapertura di vani nel tempo tamponati, da documentare mediante dettagliati elaborati grafici e fotografici da sottoporre alla valutazione degli enti competenti e purché tali aperture non compromettano la sicurezza statica dell'edificio per le sopraggiunte trasformazioni dell'edificio nel tempo. Nell'edificio storico in aggregato, come nel centro storico, dovranno essere effettuati approfondimenti tipologici e strutturali anche sulle unità immobiliari adiacenti, valutando possibili conseguenze delle modifiche apportate, sia in relazione agli elementi tipologici (modifiche prospettiche) che alla sicurezza statica, valutate anche all'interno dell'isolato); - gli infissi dovranno essere in legno, con disegno a finitura tradizionale, recuperando, ove ancora esistenti, quelli originari. Per le tinteggiature degli infissi dovranno essere effettuate indagini stratigrafiche e valutazioni per analogia rispetto all'edificio storico e tipologico che caratterizza l'intero tessuto.



Quesito n.6: procedura espropriativa per pubblica utilità.



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

I beni oggetto di stima non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.



REV3



Perizia di stima redatta dall'esperto stimatore: ing. Valerio SAVONA

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Quesito n.7: 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.



Perizia di stima redatta dall'esperto stimatore: ing. Valerio SAVONA

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Quesito n.8: titolarità.



L'esperto stimatore provveda a verificare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Il bene oggetto dell'esecuzione appartiene all'esecutato:

1. ***** (Proprietà 1/1)
 codice fiscale: *****
 Indirizzo: *****
 nato a *****

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

***** (Proprietà 1/1).

Il sig. *** è proprietario del bene esecutato dal 29.07.2024.**

Lo stesso ha acquisito la piena proprietà del bene oggetto di pignoramento con atto di compravendita rogato dal ***** in data 29.07.2024, Rep/Racc. n. 7639/5983, Trascritto a TRANI (BT) in atti dal 07.08.2024 ai nn. 16660/15114, dai signori:

***** , nato a ***** , (CF *****); ***** , nato a ***** , (CF *****); ***** , nato a ***** , (CF *****); ***** , nato a ***** , (CF *****); ***** , nato a ***** , (CF *****).

L'immobile in oggetto è pervenuto in data 05.06.2017 ai signori *** , per successione legittima della loro madre, ***** , nata a ***** (CF *****) e deceduta in ***** in data ***** - dichiarazione di successione n. 235, vol. 9990, presentata all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Bari, in data 05.01.2018, trascritta a TRANI (BT) in data 24.04.2019 ai nn.8759/6565 - cui ha fatto seguito l'accettazione tacita di eredità del 29.07.2024 rep. n.7639/5983, ***** , trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani in data 07.08.2024 ai nn.18659/15113.**

La sig.ra ***** , nata ***** (CF *****) e deceduta in ***** in data ***** , ha acquistato il bene staggito il 02.08.1972 con atto di compravendita rogato dal ***** del 02.08.1972, Rep. /Racc. n. 27356/7143, trascritto a TRANI (BT) in atti dal 22.08.1972 ai nn. 34275/29733.

E' opportuno precisare che **il bene in oggetto, dall'impianto 30.06.1987 al 07.08.2006, era identificato catastalmente con Fg. 27 P.IIa 37.** A seguito delle variazioni del 07.08.2006 (Pratica n. BA0291697 in atti dal 07/08/2006 Rettifica Ufficio (n. 22473.1/2006) e del 03.07.2024 (Pratica n. BA0263603 in atti dal 04/07/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1. REGISTRO UFFICIALE. 2948900.03/07/2024 Variazione Per Presentazione Planimetria Mancante (n. 263603.1/2024) mentre **dal 07.08.2006 ad oggi è rubricato al Fg. 22 p.IIa 1464 sub. 1**, Via Tiziano Vecellio n. 42, piano T, categoria A/4, classe 3, vani 1,5 superficie catastale mq. 41 superficie catastale escluse aree scoperte mq. 41, rendita catastale Euro 72,82.





Quesito n.9: 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.



Formalità Pregiudizievoli

- **Decreto di sequestro conservativo**

trascritto a Trani (BT) in data 08.11.2024

Reg. gen. 24124 - Reg. part. 19371

emesso dal Tribunale di Milano (MI) in data 31.10.2024

rep. 37339/2024

A favore "*****", con sede in ***** CF *****

Contro *****



Trascrizioni:

- **Pignoramento**

Trascritto a Trani (BT) in data 17 aprile 2025

Reg. gen. 9075 - Reg. part. 7271

A favore "*****", con sede in ***** CF *****

Contro *****

Formalità a carico della procedura



Perizia di stima redatta dall'esperto stimatore: ing. Valerio SAVONA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Quesito n.10: 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.

Come riportato nel verbale di accesso del 01.07.2025, allegato alla relazione iniziale redatta dal custode giudiziario Avv. Francesco CATAPANO, l'immobile oggetto di pignoramento risulta libero da contratti di locazione. Il proprietario esecutato, sig. *****¹, ha consegnato le chiavi dell'immobile al custode giudiziario, che ne ha assunto il possesso.



REV3



Perizia di stima redatta dall'esperto stimatore: ing. Valerio SAVONA

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Quesito n.11: formalità, vincoli o oneri.



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.



Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali come riportato nel verbale di accesso del 01.07.2025 in allegato alla relazione iniziale del custode giudiziario, l'avv. Francesco CATAPANO. Gli unici vincoli rilevati sono di carattere urbanistico-edilizio, come meglio specificato negli allegati (A1.8) relativi agli strumenti urbanistici del Comune di Terlizzi (BA).



REV3



Perizia di stima redatta dall'esperto stimatore: ing. Valerio SAVONA

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Quesito n.12: spese condominiali.



L'esperto stimatore provveda a indicare 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.



Come dichiarato dal sig. ***** al custode giudiziario Avv. Francesco CATAPANO, si precisa che per l'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione non risulta costituito formalmente il condominio. Non vengono sostenute spese condominiali ordinarie o straordinarie, né sono segnalati interventi di manutenzione urgenti attualmente necessari sulle parti comuni.



REV3



Perizia di stima redatta dall'esperto stimatore: ing. Valerio SAVONA

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Quesito n.13: determinazione del valore degli immobili pignorati.

L'esperto stimatore provveda a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e del novellato 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

La determinazione del valore commerciale del bene immobile, inteso come il più probabile valore di mercato, viene eseguita applicando il procedimento sintetico-comparativo mono-parametrico. Tale procedimento di stima consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro applicato è il metro quadrato di superficie commerciale. Il procedimento adottato rientra nel metodo del confronto di mercato o market comparison approach (MCA). Esso si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche (estrinseche ed intrinseche) degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo. Ogni bene perciò tende ad assumere delle caratteristiche proprie, dando origine a coefficienti di differenziazione, che lo contraddistinguono dagli beni simili e lo rendono unico. Le caratteristiche estrinseche considerate sono: ubicazione, collegamento con il centro e con le più importanti arterie viarie, attività limitrofe, qualificazione ambientale, traffico e rumorosità, disponibilità di parcheggio, prossimità al verde pubblico o privato, prossimità ai servizi pubblici o commerciali. Le caratteristiche intrinseche considerate sono: epoca di costruzione, dimensioni, caratteristiche architettoniche, stato conservativo, dotazioni impianti, pertinenze e locali esclusivi, qualità delle finiture, affacci, orientamento, panoramicità, luminosità, qualità distributiva e funzionalità ambienti, dimensione dei vani e numero dei servizi, altezza di piano, numero dei servizi, serramenti interni ed esterni, isolamento termico, lavori di risanamento conservativo facciate, regolarità edilizia ed urbanistica. Tali caratteristiche unitamente ad indagini esperite in loco contattando agenzie immobiliari del luogo e analizzando atti notarili di vendita di immobili simili nella stessa zona, hanno permesso di determinare il valore unitario ordinario utilizzato per la stima. Esso è risultato essere pari a 750 euro/mq. Il valore unitario così considerato, è stato confrontato con le quotazioni rilevate dalla Banca dati "quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio", risultando inferiore al valore di riferimento in considerazione delle condizioni manutentive dell'immobile in esame.

Per il calcolo della superficie commerciale del manufatto lo scrivente ha fatto riferimento alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili riportate nel manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare utilizzando i coefficienti indicati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio del registro di Trani, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, Ufficio Tecnico di Terlizzi (BA), agenzie di Terlizzi (BA), osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia del Territorio.

Consistenza

A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 01.07.2025, è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare dei beni pignorati attraverso la quantificazione delle corrispondenti superfici commerciali. Il sottoscritto ha utilizzato i



Perizia di stima redatta dall'esperto stimatore: ing. Valerio SAVONA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



seguenti criteri: Criterio di misurazione consistenza reale, Superficie Esterna Lorda (SEL) con riferimento al Codice delle Valutazioni Immobiliari; Criterio di calcolo consistenza commerciale con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.

Consistenza del bene (appartamento)

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Superficie pertinenza	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza media	Piano
Abitazione	40,05 mq	58,01 mq		1	58,01 mq	3,80/1,94	Terra
Soppalco	////// mq	////// mq	12,18 mq	////	////	1,15/0,00	Ammezzato
Totale superficie convenzionale					58,01 mq		
Incidenza condominiale					0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva					58,01 mq		

Valore di stima

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene (appartamento)	58,01 mq	750,00 €/mq	43.507,50 €	100,00%	43.507,50 €
Valore di stima:					43.507,50 €

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Arrotondamento	6.526,12	€
Lavori di demolizione e onorari	8.000,00	€

Valore di stima finale

Il valore di stima finale è di 28.981,00 euro (43.507,50 – 6.526,12 – 8.000,00)



Quesito n.14: 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 A1.1



REV3



Perizia di stima redatta dall'esperto stimatore: ing. Valerio SAVONA

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Quesito n.15: rilievo planimetrico e documentazione fotografica.



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

Si consultino gli allegati A1.2, A1.3.



REV3



Perizia di stima redatta dall'esperto stimatore: ing. Valerio SAVONA

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ASTE
GIUDIZIARIE®

li i proprietari di por
alla legge e comunque

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Perizia di stima redatta da
Commissione ufficiale ed

ASTE GIUDIZIARIE

Firmato Da: SAVONA VALERIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 678fb7652cdf2872a839cd47130e8b1





- A1.0 Certificati anagrafici
- A1.1 Descrizione sintetica del lotto.
- A1.2 Rilievo planimetrico del bene (abitazione).
- A1.3 Documentazione fotografica.
- A1.4 Perizia versione "privacy".
 - A1.4.1 Rilievo planimetrico del bene (abitazione) versione "privacy".
 - A1.4.2 Documentazione fotografica versione "privacy".
- A1.5 Atto di provenienza.
- A1.6 Documentazione catastale/ipotecaria.
- A1.7 Verbale.
- A1.8 NTA, REC, PPCS del Comune di Terlizzi (BA).
- A1.9 A.E. Quotazioni immobiliari

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto stimatore 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, 27.12.2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Firma dell'esperto stimatore

Firmato Da: SAVONA VALERIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 678fb7652cda12872a839cd47130e8b1



Perizia di stima redatta dall'esperto stimatore: ing. Valerio SAVONA

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

