



TRIBUNALE di TRANI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n.43/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

OMISSIS

DEBITORE:

OMISSIS

GIUDICE:

Dott. Francesca PASTORE

PERIZIA DI STIMA

del 15/12/2025

ESPERTO STIMATORE:

Ing. LOCONTE Francesco

CF: LCNFNC81H14A285W

con studio in Andria' (BT) Via Martiri di Bologna 3

telefono: 3286534232

e-mail: ing.francescoloconte@libero.it

PEC: francesco.loconte@ingpec.eu



INDICE	2
DATI GENERALI	3
PREMESSA	3
Formazione di lotti.	5
Sommaria descrizione del bene.	6
Quesito n.7: certificato di destinazione urbanistica (terreni).	10
Quesito n.8: titolarità	11
Quesito n.9: formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.....	12
Quesito n.10: stato di possesso del bene.	13
Quesito n.11: formalità, vincoli o oneri.....	13
Quesito n.12: spese condominiali.....	13
Quesito n.13: determinazione del valore degli immobili pignorati.	14
Quesito n.15: rilievo planimetrico e documentazione fotografica.....	16
Quesito n.16: perizia versione privacy.	16
ALLEGATI	17





DATI GENERALI



Procedura n.1230-2024

Giudice dell'EsecuzioneFrancesca PASTORE

Recapiti dell'esperto stimatore:

Indirizzo studio tecnico:Via Martiri di Bologna 3

Indirizzo E-mail:ing.francescoloconte@libero.it

Indirizzo PEC:francesco.loconte@ingpec.eu

Recapito telefonico:3286534232



Date significative

Notifica precetto01.03.2024

Notifica pignoramento24.04.2024

Nomina dell'esperto stimatore.....18.08.2025

Notifica nomina dell'esperto stimatore.....09.09.2025

Giuramento telematico dell'esperto stimatore11.09.2025

Primo accesso ai luoghi di causa.....10.10.2025

Udienza ex art. 569 c.p.c.....15.01.2026



PREMESSA

Elenco dei beni pignorati nel comune di Trani (BT) alla Vico Gemona civ. 3 e non Lungomare Cristoforo 56/B comeri portato in atto, mentre foglio particella e subalterno risultano corretti.

LOTTO 01) Appartamento piano Terra Interno D , Cat A/3, consistenza 4 vani, sup. catastale 80 mq, in catasto fabbricati di detto comune al Fg. 25 P.Ila 588 sub 4.

Posto Auto scoperto sito in Trani alla Via Malcangi Piano Terra Categoria C/6 consistenza 8 mq, superfici ecatastale 8 mq.





Identificazione del bene.

BENE 1a (appartamento)

Confini.

Per esempio:

Il bene 1A (appartamento), come riportato nella planimetria allegata, è confinante:

- a nord con altra proprietà condominiale,
- a est con altra proprietà condominiale,
- a sud con altra proprietà condominiale,
- a ovest con altra proprietà condominiale,

Dati catastali.

Per esempio:

Il bene 1A (appartamento) catastalmente è identificato nel seguente modo:

- Foglio 25
- Particella 588
- Sub 4
- Categoria A3
- Classe 4
- Superficie catastale 80 mq
- Rendita 216,91 €
- Piano T

BENE 2a (Posto auto)

Confini.

Per esempio:

Il bene 1A (posto auto scoperto), come riportato nella planimetria allegata, è confinante:

- a nord con altra proprietà condominiale,
- a est con altra proprietà condominiale,
- a sud con altra proprietà condominiale,
- a ovest con altra proprietà condominiale,

Dati catastali.

Per esempio:

Il bene 1A (appartamento) catastalmente è identificato nel seguente modo:

- Foglio 25



- Particella 588
- Sub 37
- Categoria C/6
- Classe 1
- Superficie catastale 8 mq
- Rendita 10,33 €
- Piano T (Via Malcangi)



Corrispondenza catastale.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presente nell'atto di pignoramento.

Risulta un errore di annotazione indirizzo immobile.



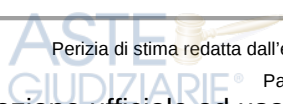
Formazione di lotti.



In questo paragrafo l'esperto stimatore approfondisca il tema della formazione dei lotti già anticipato in premessa.



Come anticipato in premessa, trattandosi di due beni posti nelle immediate vicinanze, e per comodità di vendita l'esperto stimatore non ha ritenuto necessario procedere alla formazione di più lotti. Pertanto la vendita può riguardare un lotto unico.





Sommatoria descrizione del bene.



BENE 1a (appartamento)

Descrizione.

L'appartamento oggetto di stima è al piano terra di un edificio condominiale edificato mediante Licenza di Costruire n. 53/73 – del 24 -12-1973 , successivamente è stata presentata una concessione in sanatoria rilasciata dal Comune di Trani in data 21/01/1993 n.234/S afferente opere di cambio destinazione d'uso e tramezzature interne quest'ultima legittima la realizzazione del Piano Terra oggetto di stima. La parte condominiale è stata oggetto di ristrutturazione esterna condominiale con bonus edilizi 90% (bonus facciate) e parte 50 % (ristrutturazione edilizia).

L'appartamento non è servito da ascensore e si sviluppa su due livelli.

È composto da quattro vani principali (soggiorno e due camere da letto) disimpegnati da corridoio , oltre accessori (bagno, ripostiglio) , per una superficie commerciale complessiva di 80 mq.

È accessibile al civico [3] di vico Gemona una traversa della Via Lungomare Cristoforo Colombo..

L'edificio si trova in zona semi-centrale, con vicinanza strategica al Lungomare Cristoforo Colombo a poche metri dal mare.

La zona è dotata di parcheggi su pubblica via ma a pagamento sul lato lungomare Cristoforo Colombo, mentre parcheggi gratuiti presso la vicina Via Malcangi..

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Stato conservativo.

Lo stato conservativo dell'appartamento è generalmente buono a meno della regolare usura delle finiture interne e, ai fini della presente stima, può considerarsi normale. Inoltre anche l'intero condominio ha usufruito di un intervento di manutenzione ordinari e straordinari mediante agevolazioni bonus edilizi, di recente ristrutturazione esterna.

Caratteristiche costruttive prevalenti.

L'altezza utile interna dell'appartamento, misurata tra pavimento e soffitto, è di 2,65 m.

Il pavimento è realizzato in ceramica, le pareti interne sono finite a intonaco, ad eccezione del bagno in cui le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica.

L'appartamento è dotato di impianto idrico-fognario (a servizio di cucina, bagno), impianto termico con caldaia esterna alimentata a gas e distribuzione a radiatori, impianto elettrico sottotraccia per civile abitazione.

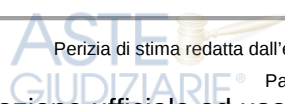
Il quadro elettrico è posizionato all'interno dell'appartamento ed è dotato dei seguenti interruttori differenziali: generale, cucina, prese, luci...

L'appartamento è dotato di porte interne in legno normale di colore marrone, di infissi in metallo di colore scuro e le persiane esterne in metallo (colore marrone).



Quesito n.4: costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.

La costruzione dei beni oggetto di stima non è antecedente il 01.09.1967.



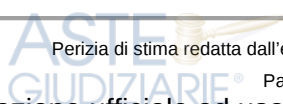
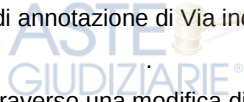


Quesito n.5: regolarità edilizia.

La costruzione dell'edificio condominiale di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di stima è stata realizzata con Licenza di Costruire n° 53/73 del 24 Dicembre 1973 e concessione in sanatoria rilasciata dal Comune di Trani in data 21/01/1993 n.234/S afferente opere di cambio destinazione d'uso e tramezzatura interne.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi con il Catastale in atto, è emerso durante il primo accesso ai luoghi di causa che sono state rilevate delle difformità, di annotazione di Via inquanto risulta Lungomare Cristoforo Colombo invece di Vico Gemona

Le difformità sono sanabili attraverso una modifica di annotazione Catastale.



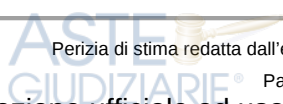


Quesito n.6: procedura espropriativa per pubblica utilità



Per esempio:

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





Quesito n.7: certificato di destinazione urbanistica (terreni).



Non si tratta di terreni.





Quesito n.8: titolarità.



Entrambi i beni oggetto dell'esecuzione appartengono ai seguenti esecutati:

1. OMISSIS (Proprietà 1/1000)
codice fiscale: OMISSIS
Indirizzo Vico Gemona n. 3
nato a OMISSIS



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

OMISSIS (Proprietà 1/1000) OMISSIS



Quesito n.9: formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.

Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

OMISSIS

OMISSIS

Importo: OMISSIS

A favore di OMISSIS

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 96.390,00

Rogante: Dott. Lorusso Carlo di Bisceglie

Data: OMISSIS

N° repertorio: OMISSIS

N° raccolta: OMISSIS

Trascrizioni:

- **Pignoramento** VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto OMISSIS

OMISSIS

A favore OMISSIS

Contro OMISSIS

Formalità a carico della procedura

Seguono visure ipotecarie.



Quesito n.10: stato di possesso del bene.

Come riportato nel verbale di accesso depositato in data 10/10/2025 in allegato alla relazione iniziale del custode giudiziario il dott. OMISSIS, l'immobile pignorato è attualmente occupato dalla madre del debitore, inoltre si è registrata la presenza del nonno del sig. OMISSIS, tale sig. OMISSIS
Il sig. OMISSIS.



Quesito n.11: formalità, vincoli o oneri.



Di seguito si riporta quanto indicato dall'Amministratore pro-tempore:

- quota mensile mediamente ammonta ad €. 12,00 oltre il consumo AQ.P.

Risultano morosità in atto derivante sia dalle quote condominiali, sia dalla ristrutturazione edilizia riferite al bonus 90% e 50%, ammonta a € € 3.363,51 (tremilatrecentosessantatrevirgola51centesimi).



Quesito n.12: spese condominiali.



Per esempio:

Come dichiarato dall'Amministratore di Condominio Sig. OMISSIS

- l'importo annuo delle spese fisse e di gestione condominiale ammonta a 12 euro da aggiungere il consumo idrico trimestrale;

- le spese straordinarie ed ordinarie hanno un debito residuo accumulato di € 3.363,51 (tremilatrecentosessantatrevirgola51centesimi).



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

Criteri di calcolo

Per la stima si utilizza il metodo sintetico-comparativo. Tale metodo si basa sulla determinazione sintetica del più probabile valore di mercato di un bene in esame riferito all'attualità, effettuato assumendo come parametro unitario il valore del metro quadrato di superficie commerciale dello stesso. La stima del valore di un bene è eseguita considerando beni consimili nella stessa zona di ubicazione, la distribuzione interna, le caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (età, qualità e stato) e le risultanze emerse dagli accertamenti compiuti presso i pubblici uffici. Le informazioni sui valori di mercato vengono reperite mediante acquisizione diretta presso le agenzie immobiliari della zona, e mediante l'esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio del registro di Trani, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Barletta, ed inoltre siti internet.

Si è proceduto alla formazione di più lotti tenendo conto dell'ubicazione, dell'eventuale esistenza di vincoli (anche se non trascritti) di pertinenzialità ed invendibilità separata, della tipologia complessiva di ciascun bene come originariamente costituito e trasferito al debitore esecutato, e comunque evitando eccessive frammentazioni le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio.

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

In ordine al metodo comparativo mono parametrico in base al prezzo medio, si sono considerati i valori di mercato riferiti alla zona omogenea OMI C3Semicentrale/LUNGOMARE C. COLOMBO-C.SO ITALIA-OSPEDALE-COLONNA (anno 2025, I semestre) in cui ricade l'immobile oggetto di stima. Nello specifico l'Agenzia dell'Entrate fissa tra 1.400,00 e 1.600,00 euro/mq il valore di mercato di abitazioni civili con uno stato conservativo normale. Mentre per il posto auto scoperto il valore è specifico posto dall'Agenzia dell'Entrate fissa tra 570,00 e 740,00 euro/mq Ritenendo congruo applicare un coefficiente (1.06) per ridurre il valore medio tra quelli succitati, pertanto il valore unitario è pari a 1.410,00 euro/mq (1.500,00 euro/mq / 1.06). Mentre per il posto auto ritenendo congruo applicare un coefficiente (1.06) per ridurre il valore medio tra quelli succitati, pertanto il valore unitario è pari a 655,00 euro/mq (1.655,00 euro/mq / 1.06).

Consistenza

A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 10.10.2025, è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare dei beni pignorati attraverso la quantificazione delle corrispondenti superfici commerciali.

Consistenza del bene 1A (appartamento)

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,00 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	2,60 m	T
Posto Auto	8,00 mq	8,00 mq	1	8,00 mq		T
Totale superficie convenzionale				88,00 mq		

Incidenza condominiale	0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva	88,00 mq		

Valore di stima

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene 1a (appartamento)	80,00 mq	1.407,00 €/mq	112.560,00 €	100,00%	112.560,00 €
Bene 2a (posto auto)	8,00 mq	615,00 €/mq	4.920,00 €	100,00%	4.920,00 €
Valore di stima:					117.480,00 €

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo	Importo
Aggiornamento annotazione catastale	300,00	€	300,00
Debitoria condominiale	3.363,51		3.363,51
Totale		€	3.663,51

Valore di stima finale

Il valore di stima finale è di $(117.480,00 - 3.663,51) = 113.816,49$ €



Quesito n.15: rilievo planimetrico e documentazione fotografica.

Si consultino gli allegati A1.2, A1.4.



Quesito n.16: perizia versione privacy.

Si consulti l'allegato A1.5.





ALLEGATI

- A1.2 Rilievo planimetrico del bene 1A (appartamento)
- A1.4 Documentazione fotografica
- A1.5 Perizia versione "privacy".
- A1.6 Atti di provenienza
- A1.8 Selezione titoli edilizi



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.



Luogo, 15.12.2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Loconte Francesco

