



TRIBUNALE di TRANI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura n.237/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORI:

GIUDICE:

Dott. ssa Diletta CALO'

Allegato

A1.5

PERIZIA DI STIMA VERSIONE PRIVACY

del 09/11/2025

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

INDICE.....	2
DATI GENERALI	3
PREMESSA	3
LOTTO UNICO	4
Quesito n.1: identificazione del bene.....	4
Quesito n.2: formazione di lotti.....	8
Quesito n.3: sommaria descrizione del bene.	9
Quesito n.4: costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.	12
Quesito n.5: regolarità edilizia.....	13
Quesito n.6: procedura espropriativa per pubblica utilità.	19
Quesito n.7: certificato di destinazione urbanistica (terreni).....	20
Quesito n.8: titolarità.....	21
Quesito n.9: formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.	23
Quesito n.10: stato di possesso del bene.	24
Quesito n.11: formalità, vincoli o oneri.....	25
Quesito n.12: spese condominiali.....	26
Quesito n.13: determinazione del valore degli immobili pignorati.....	27
Quesito n.14: descrizione sintetica del lotto.	30
Quesito n.15: rilievo planimetrico e documentazione fotografica.....	31
Quesito n.16: perizia versione privacy.	32
ALLEGATI.....	33



DATI GENERALI

Procedura n.237-2024

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Diletta CALO'

Recapiti dell'esperto stimatore:

Indirizzo studio tecnico: Via Mario PAGANO, 253

Indirizzo E-mail: valeriosavona@alice.it

Indirizzo PEC: valerio.savona@ingpec.eu

Recapito telefonico: 392-7286921

Date significative

Notifica precetto..... 14.09.2024

Notifica pignoramento 28.10.2024

Nomina dell'esperto stimatore 07.05.2025

Notifica nomina dell'esperto stimatore 08.05.2025

Giuramento telematico dell'esperto stimatore 14.05.2025

Primo accesso ai luoghi di causa..... 03.06.2025

Udienza ex art. 569 c.p.c..... 09.12.2025

PREMESSA

Il lotto unico è formato, come da atto di pignoramento, dai seguenti beni:

• " Unità immobiliare sita in Terlizzi alla Via Giovanni Amendola, identificata al N.C.E.U. al Fg. 16 p.Ila 865 sub 9, cat. A3", costituita da un appartamento a primo piano e da un locale ad uso deposito a piano interrato;

• "Unità immobiliare sita in Terlizzi alla Via Giovanni Amendola, identificata al N.C.E.U. al Fg. 16 p.Ila 865 sub 5, cat. C6", costituita da un locale ad uso autorimessa a piano terra.

Entrambi i beni per la quota complessiva del 100% del diritto di superficie per 99 anni, di cui 70 rimanenti:

proprietà' dell'area per 1/1 COMUNE DI TERLIZZI (CF 00715310728);

proprietà' superficiaria per 4/6 *****; proprietà' superficiaria per 1/6

*****; proprietà' superficiaria per 1/6 *****.



LOTTO UNICO

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.

Gli immobili oggetto di stima, i cui dati catastali sono di seguito riportati, sono situati nel comune di Terlizzi (BA), in Via Giovanni AMENDOLA civ. 31, in zona periferica PEEP (ex 167), in prossimità della provinciale Terlizzi - Giovinazzo. Il lotto come già detto in premessa è costituito da: un appartamento al primo piano, un deposito pertinenziale al piano interrato e una autorimessa al piano terra. L'edificio cui appartengono gli immobili in oggetto, è una costruzione di cinque piani, di cui uno interrato, adiacente ad altri edifici di pari dimensioni e finiture, con cui accomuna l'atrio interno.

Nel fascicolo afferente il bene in questione, archiviato nell'UTC del Comune di Terlizzi, è presente la C.E. 154/1996 e la relativa variante completa di grafici (all.1.8). Non è presente però il certificato di agibilità richiesto il 07.10.1998, né tantomeno altri certificati o documenti che ne facciano menzione.

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

Il sottoscritto, con riferimento all'incarico ricevuto, si riserva di depositare variazione catastale presso il N.C.T. di Bari, previa disposizione della G.E..

BENE 1a (appartamento)

Confini.

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

- a nord con appartamento (fg. 16 p.IIIa 868 sub 10) proprietà *****, salvo altri,
- a est con Via G. AMENDOLA,
- a sud con vano scala e appartamento (fg. 16 p.IIIa 868 sub 10) proprietà *****, salvo altri,
- a ovest con atrio interno.

Dati catastali.

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

- Foglio: 16
- Particella: 865
- Sub: 9
- Categoria: A/3
- Classe: 5



- Superficie catastale: Totale 122 mq, Totale escluse aree scoperte 116 mq
- Rendita: 464,81 €
- Piano: S1 e 1

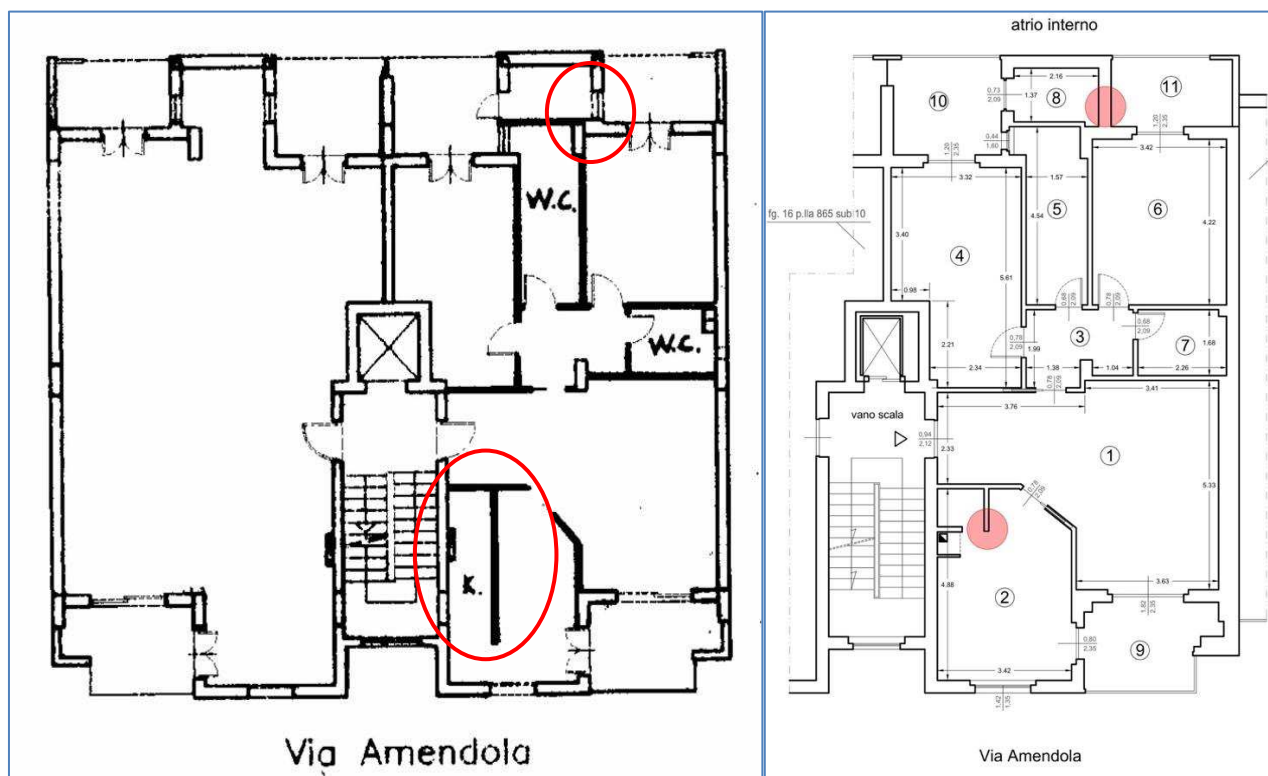
Corrispondenza catastale.

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli catastali.

Non sussiste invece corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in atti.

Quanto sopra si evince dai grafici allegati alla presente perizia, ottenuti con i rilievi metrici dello stato dei luoghi eseguiti dello scrivente, che sono stati confrontati con quelli in atti. Il bene esecutato infatti, è difforme, sia per la differente estensione del tramezzo e del vano fricassea, realizzati all'interno della cucina, sia per la mancata realizzazione della finestra del ripostiglio (8) prospiciente il balcone (11).

Il costo degli onorari tecnici per la redazione della pratica catastale (DOCFA), di adeguamento dell'accatastamento alla situazione attuale, comprensiva di bolli, diritti, IVA e accessori di legge ammonta ad 800,00 €. Detta pratica catastale dovrà essere accompagnata la pratica di SCIA in sanatoria da presentarsi all'SUE di Terlizzi.



Planimetria catastale in atti.

Stato di fatto.

BENE 1b (deposito)

Confini.

Il bene 1b (deposito), come riportato nella planimetria allegata, è confinante:

- a nord con deposito (fg. 16 p.la 865 sub 4), proprietà COMUNE di Terlizzi e *****, salvo altri,
- a est con disimpegno comune prospiciente il vano scala,
- a sud con deposito (fg. 16 p.la 865 sub 14), proprietà COMUNE di Terlizzi e *****, salvo altri,
- a ovest con terrapieno.

Dati catastali.

Il bene 1b (deposito) pertinenza del bene 1a (appartamento) catastalmente con gli stessi identificativi catastali:

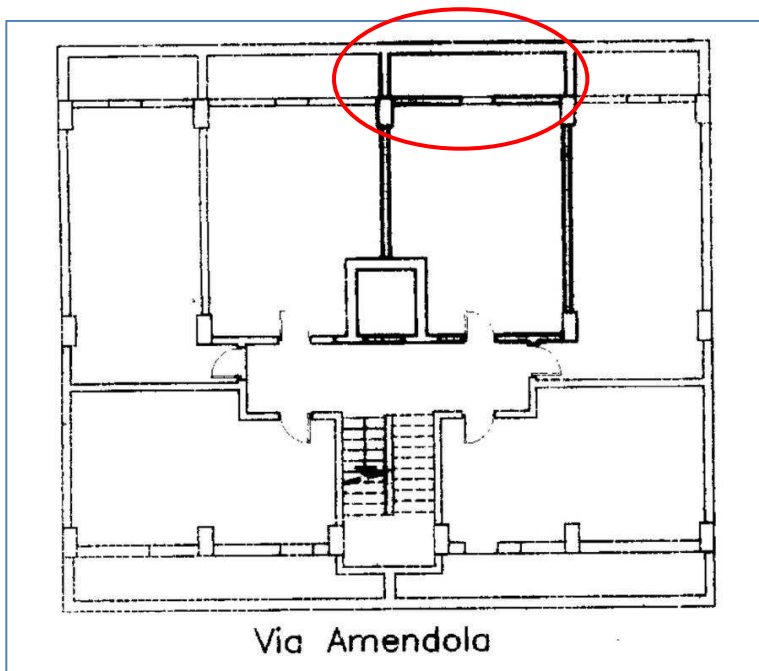
- Foglio: 16
- Particella: 865
- Sub: 9
- Categoria: A/3
- Classe: 5
- Superficie catastale: Totale 122 mq, Totale escluse aree scoperte 116 mq
- Rendita: 464,81 €
- Piano: S1 e 1

Corrispondenza catastale.

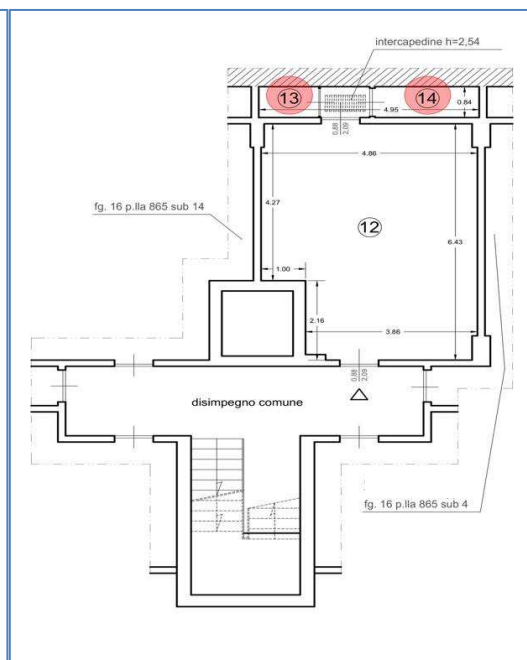
I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli catastali.

Non sussiste invece corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in atti.

Quanto sopra si evince dai grafici allegati alla presente perizia, ottenuti con i rilievi metrici dello stato dei luoghi eseguiti dello scrivente, che sono stati confrontati con quelli in atti. Il bene esecutato infatti, è difforme, per la realizzazione all'interno dell'intercapedine, di due tramezzature che la dividono per ottenere un piccolo disimpegno aerato ed illuminato superiormente a servizio di un bagnetto e un ripostiglio. Poiché non è possibile sanare detta difformità, si dovrà procedere alla "messa in pristino" del locale che renderà lo stato dei luoghi conforme all'accatastamento in atti. Le spese per il ripristino saranno descritte nei paragrafi successivi.



Planimetria catastale in atti.



Stato di fatto.

BENE 1c (autorimessa)

Confini.

Il bene 1c (autorimessa), come riportato nella planimetria allegata, è confinante:

- a nord con autorimessa (fig. 16 p.lia 865 sub 4), proprietà COMUNE di Terlizzi e ***** , salvo altri,



- a est con androne portone,
- a sud con autorimessa (fg. 16 p.la 865 sub 14), proprietà COMUNE di Terlizzi e *****, salvo altri,
- a ovest con atrio interno.

Dati catastali.

Il bene 1c (autorimessa) catastalmente è identificato nel seguente modo:

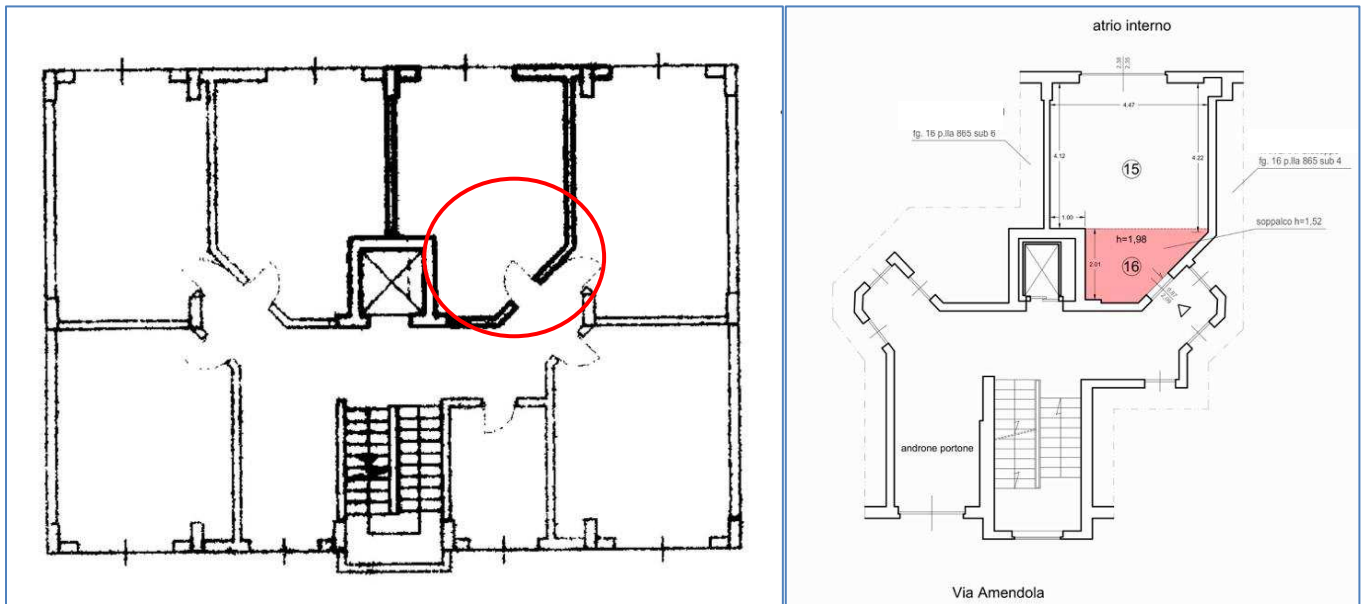
- Foglio: 16
- Particella: 865
- Sub: 5
- Categoria: C/6
- Classe: 4
- Consistenza: 24 mq
- Superficie catastale: 24 mq
- Rendita: 124,800 €
- Piano: Terra

Corrispondenza catastale.

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli catastali.

Non sussiste invece corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in atti.

Quanto sopra si evince dai grafici allegati alla presente perizia, ottenuti con i rilievi metrici dello stato dei luoghi eseguiti dello scrivente, che sono stati confrontati con quelli in atti. Il bene esecutato infatti, è difforme, per la realizzazione all'interno locale, di un soppalco che di fatto riduce l'altezza dell'autorimessa a un valore non consentito dal REC di Terlizzi. Poiché non è possibile sanare detta difformità, si dovrà procedere alla "messa in pristino" del locale che renderà lo stato dei luoghi conforme all'accatastamento in atti. Le spese per il ripristino saranno descritte nei paragrafi successivi.



Planimetria catastale in atti.

Stato di fatto.



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.

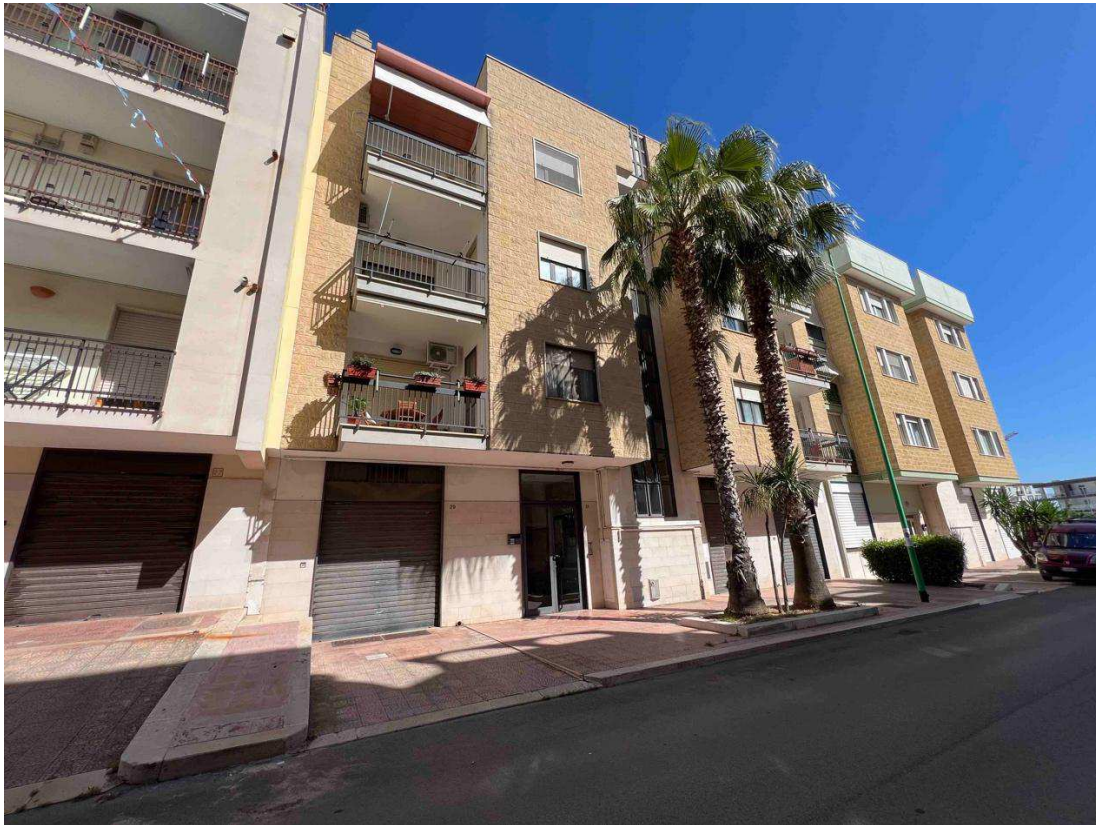
Come anticipato in premessa, trattandosi di un solo bene principale e relative pertinenze, l'esperto stimatore non ha ritenuto necessario procedere alla formazione di più lotti. Pertanto la vendita può riguardare un lotto unico.



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 1a (appartamento)



Prospetto su Via G. Almirante

Descrizione.

Il bene oggetto di stima è destinato a abitazione. E' collocato al primo piano di una palazzina di cinque piani di cui uno interrato. Costituisce pertinenza della suddetta abitazione anche un deposito posto a piano interrato (bene 1b). L'immobile, finito di costruire in data 07.10.1998, con struttura a telai e solai in c.a., è ubicato nella zona periferica in Terlizzi (BA) Via G. Amendola civ. 31, in prossimità della strada provinciale Terlizzi – Giovinazzo, e beneficia di doppio affaccio (su atrio interno e su Via G. Amendola).

L'appartamento è servito da ascensore e si sviluppa su un unico livello. È composto da quattro vani principali disimpegnati da un corridoio - ingresso-soggiorno (1), cucina abitabile (2) e due camere da letto (4 e 6) - oltre accessori - bagno principale (5), bagno di servizio (7), ripostiglio esterno (8) e tre balconi (9, 10 e 11) - per una superficie commerciale complessiva di 134,24 mq.

Tutti i vani principali e il bagno principale sono finestrati. Il bagno di servizio è dotato invece di estrattore.

La zona offre un'ampia 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.

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.

Caratteristiche costruttive prevalenti.

L'altezza utile interna dell'appartamento, misurata tra pavimento e soffitto, è di 2,75 m.

Il pavimento è realizzato con piastrelle di ceramica di colore chiaro con ampie fogature.

Le pareti interne sono intonacate e finitura tipo "spatolato", ad eccezione, dei bagni in cui le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica, e della cucina in cui solo una parete (quella dove sono ubicati gli apparecchi) è rivestita con piastrelle.

L'appartamento è dotato di impianto idrico-fognario (a servizio di cucina e bagni), impianto termico con caldaia esterna alimentata a gas e distribuzione a radiatori, impianto elettrico, impianto antifurto, impianto videocitofonico con l'esterno e citofonico con il deposito a piano interrato. Tutti gli impianti sono sottotraccia e necessitano di manutenzione per osservare la conformità alle norme vigenti.

Il quadro elettrico è posizionato in prossimità della porta d'accesso dal vano scala all'interno del ripostiglio ed è dotato dei seguenti interruttori differenziali: generale, cucina, prese, luci.

L'appartamento è dotato di infissi: esterni in anticorodal con vetro camera (colore noce scuro) e tapparelle in pvc; interni in legno tamburato laccato (colore bianco panna).

BENE 1b (deposito)

Descrizione.

Il deposito si trova al primo piano interrato (S1) dello stesso edificio in cui ricade l'appartamento pignorato (bene 1a) di cui è pertinenza.

È raggiungibile solo a piedi dall'interno dell'edificio mediante le scale che collegano direttamente gli appartamenti superiori al piano interrato dei depositi.

Il locale è prospiciente l'intercapedine e si sviluppa su un unico livello, composto da un solo vano con configurazione planimetrica regolare rettangolare, per una superficie commerciale complessiva di 15,61 metri quadri.

Il deposito è aerato ed illuminato direttamente dalla grata posta nel marciapiedi che costituisce la copertura dell'intercapedine e non è dotato di ulteriori finestre.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Stato conservativo.

Attualmente nel locale sono stata realizzate non assentite: una parete attrezzata a cucina e nell'intercapedine un piccolo wc. Entrambi gli scarichi confluiscono in un pozzetto dotato di pompa di sollevamento. Lo scrivente stimatore precisa che il locale non è ad uso abitativo e il wc occupa l'intercapedine che per regolamento deve soltanto garantire l'isolamento del fabbricato dal terreno circostante. L'immobile deve quindi essere ricondotto allo stato originario di progetto.

Lo stato conservativo del box è generalmente buono a meno della regolare usura delle finiture interne e, ai fini della presente stima, può considerarsi normale.

Caratteristiche costruttive prevalenti.

L'altezza utile interna del box, misurata tra pavimento e soffitto, è di 2,63 m.

Il pavimento è realizzato con piastrelle di ceramica.

Le pareti interne sono finite a intonaco.



Il locale è dotato di impianto elettrico e di citofono entrambi sottotraccia e in derivazione dall'appartamento.

Tutti gli impianti necessitano di manutenzione per osservare la conformità alle norme vigenti.

La porta d'accesso al locale dal vano scala è del tipo "tagliafuoco" mentre quella prospiciente l'intercapedine è in anticorodal con vetro.

BENE 1c (autorimessa)

Descrizione.

Il box si trova al piano terra dello stesso edificio in cui ricade l'appartamento pignorato.

L'accessibilità avviene, dal retrostante atrio interno attraverso una serranda motorizzata, a piedi dall'androne portone.

Il locale si sviluppa su un unico livello ed è composto da un solo vano con configurazione planimetrica regolare per una superficie commerciale complessiva di 27,33 metri quadri.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Stato conservativo.

All'interno del locale è stato realizzato non assentito, in prossimità dell'accesso pedonale, un piccolo spalco della superficie di circa 5,00 mq che riduce in quella zona l'altezza del locale rendendolo non a norma. L'immobile deve quindi essere ricondotto allo stato originario di progetto.

Lo stato conservativo del box è generalmente buono a meno della regolare usura delle finiture interne e, ai fini della presente stima, può considerarsi normale.

Caratteristiche costruttive prevalenti.

L'altezza utile interna del box, misurata tra pavimento e soffitto, è di 3,50 m. mentre nella zona soppalcata è di 2,00 mt.

Il pavimento è realizzato con mattoni in graniglia di cemento.

Le pareti interne sono finite a intonaco.

Il box è dotato di impianto idrico-fognario (a servizio di un lavatoio) e impianto elettrico sottotraccia.

Tutti gli impianti necessitano di manutenzione per osservare la conformità alle norme vigenti.

L'ingresso carrabile al box è dotato di una serranda metallica motorizzata sovrastata da una finestra alta, parzialmente apribile a vasistas. L'ingresso pedonale è dotato di una porta del tipo "taglia fuoco".



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 non è antecedente il 01.09.1967.



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.

La costruzione dell'edificio, di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di stima, è stata realizzata in forza della Concessione Edilizia 154/1996 del 04.03.1997 e della Concessione in Variante del 21.09.1998. Queste concessioni sono state rilasciate alla Cooperativa Edilizia "CASA 2000 – Società Cooperativa Edilizia a r.l." dal Sindaco del Comune di Terlizzi.

Agli atti del Comune di Terlizzi non risulta rilasciata Autorizzazione di Agibilità.

Questi titoli autorizzativi sono archiviati nel fascicolo del fabbricato consultabile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Terlizzi (BA). Se ne allega un estratto significativo (all. 1.8).

All'interno del detto fascicolo non risulta altra documentazione relativa ad interventi edilizi successivi.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi degli immobili pignorati, rilevato durante l'accesso agli stessi, e i grafici allegati all'ultima Concessione Edilizia, è emerso, in difformità al progetto depositato:

- a- Nell'appartamento a primo piano (Fg. 16 p.la 865 sub 9) non risulta essere realizzata la finestra del ripostiglio (8) prospiciente il balcone (11) e all'interno della cucina (2) è stato costruito un tramezzo a tutta altezza, che delimita in parte il vano (grafici allegati a.1.2).
- b- Nell'intercapedine, prospiciente parte del deposito (12) a piano interrato, costruita per la protezione dello stabile da possibili infiltrazioni di acque meteoriche, sono stati realizzati un piccolo Wc (13) ed un ripostiglio (14) separati da un disimpegno. Il tutto in contrasto con gli Artt. 54 comma 4, 59 e 72 del REC del Comune di Terlizzi (grafici allegati a.1.2).
- c- Nel locale autorimessa (15) al piano terra è stato costruito, nella zona più prossima all'accesso pedonale, un soppalco in metallo e legno che riduce l'altezza utile di parte del vano a circa 2,00 mt, in contrasto con l'art. 68 comma 3 il REC del Comune di Terlizzi (grafici allegati a.1.3).

Relativamente al punto "a", lo scrivente stimatore ritiene le difformità sanabili con la presentazione, presso il Comune di Terlizzi (BA) di una SCIA in sanatoria Art. 22 del DPR 380/2001 e succ. La SCIA comporta la spesa per: l'oblazione di 1.000,00 €; gli onorari tecnici per la sua redazione di 600,00 €, comprensivo di diritti, IVA e accessori di Legge per una spesa complessiva di 1.600,00 €.

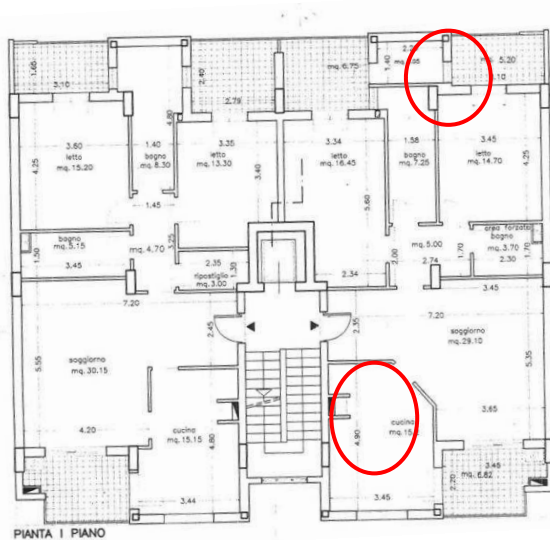
Relativamente al punto "b", lo scrivente stimatore ritiene le difformità non sanabili. Per la regolarizzazione si dovrà perciò procedere alla demolizione, con la messa in pristino secondo il progetto approvato e depositato in atti nonché secondo le indicazioni del REC, delle attuali finiture in ceramica, dei sanitari, degli impianti, sino alla messa a nudo delle murature con la realizzazione del canale di scolo delle acque meteoriche raccolte sul fondo dell'intercapedine (più basso del livello del pavimento). Dette lavorazioni comporteranno una spesa complessiva di 4.500 € (iva compresa) comprensiva di tutti gli oneri necessari per dare il lavoro finito e a regola d'arte. E' da aggiungersi, per la redazione della pratica amministrativa da depositare all'UTC del Comune di Terlizzi, l'onorario professionale di 200,00 € comprensivo di diritti, IVA e accessori di



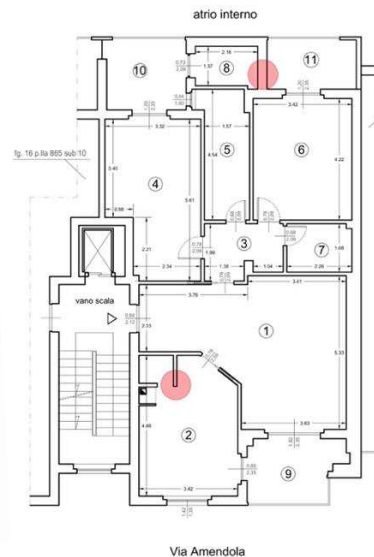
Legge. La spesa complessiva per la messa in pristino del deposito interrato sarà perciò 4.700,00 €.

Relativamente al punto "c", lo scrivente stimatore ritiene le difformità non sanabili. Per la regolarizzazione si dovrà perciò procedere alla demolizione, con la messa in pristino secondo il progetto approvato e depositato in atti nonché secondo le indicazioni del REC, del soppalco costituito dalla struttura in ferro e la pavimentazione in legno. Dette lavorazioni comporteranno una spesa complessiva di 1.000 € (iva compresa) comprensiva di tutti gli oneri necessari per dare il lavoro finito e a regola d'arte. E' da aggiungersi, per la redazione della pratica amministrativa da depositare all'UTC del Comune di Terlizzi, l'onorario professionale di 200,00 € comprensivo di diritti, IVA e accessori di Legge. La spesa complessiva per la messa in pristino dell'autorimessa a piano terra sarà perciò 1.200,00 €.

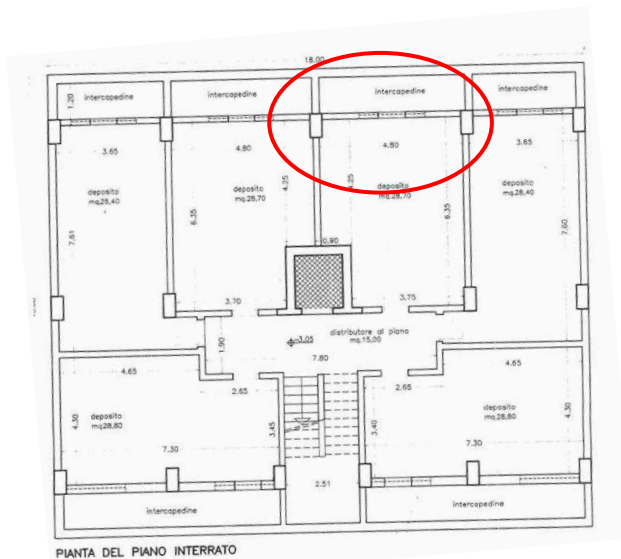
Per tutti gli immobili con i relativi impianti, oggetto di questo studio, è possibile attestare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, ecc. con presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) secondo l'Art 24 del DPR 380/2001 e succ.. Detta attestazione coinvolge l'intero corpo di fabbrica e include oltre ad un'asseverazione da parte di un professionista abilitato, altre dichiarazioni obbligatorie, come quelle relative alla conformità delle opere e degli impianti e al regolare accatastamento. La spesa necessaria omnicomprensiva di iva, per questo adempimento, è stimabile, per la quota relativa agli immobili pignorati in 2.000,00€. Essa comprende anche la sanzione pecuniaria amministrativa di 464 € (mancata presentazione entro i 15 gg dall'ultimazione dei lavori).



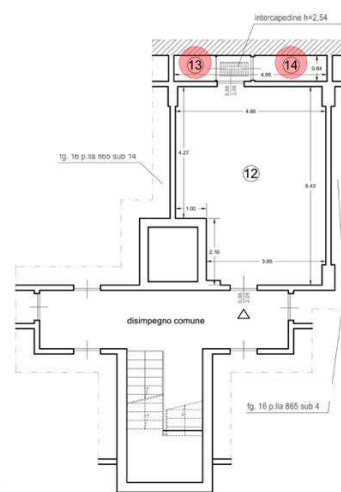
Planimetria di progetto piano primo (appartamento) in atti.



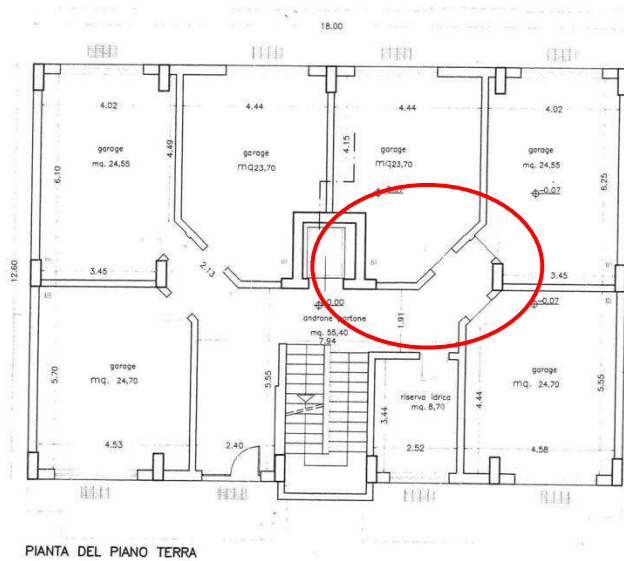
Stato di fatto piano primo (appartamento)



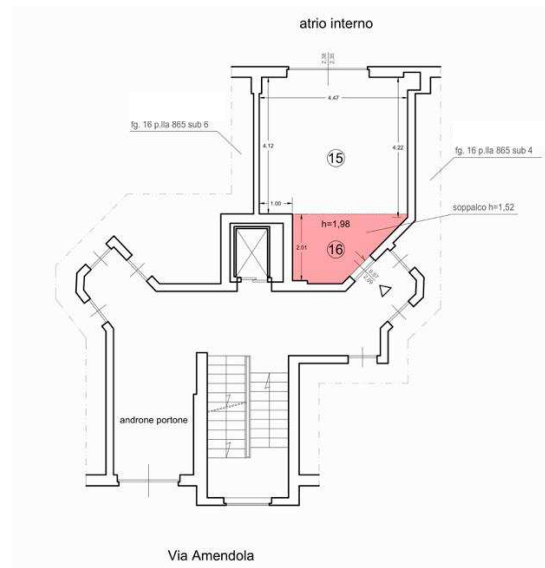
Planimetria di progetto piano interrato (deposito) in atti.



Stato di fatto piano interrato (deposito)

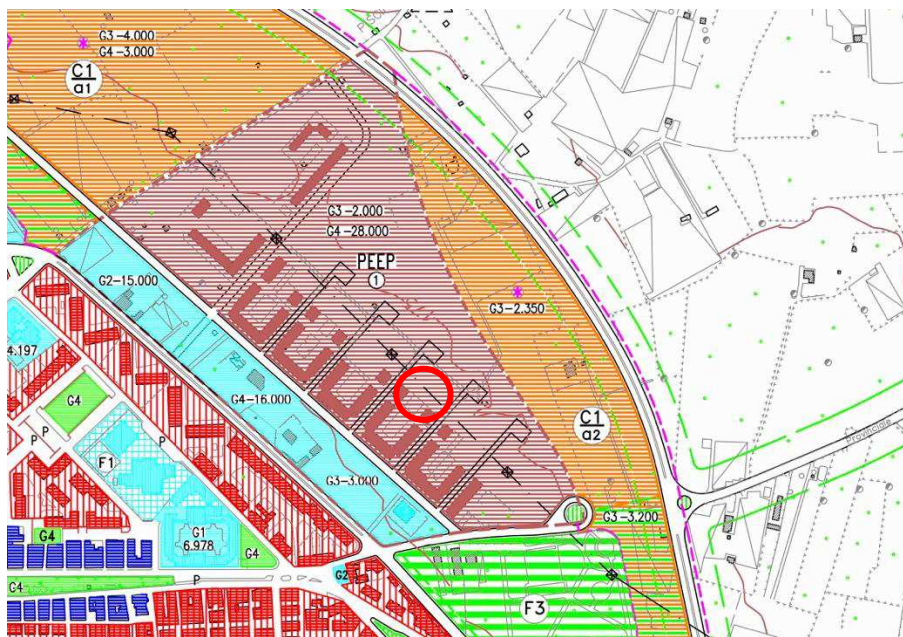


Planimetria di progetto piano terra (autorimessa) in atti.



Stato di fatto piano terra (autorimessa)

Inquadramento urbanistico.



Zonizzazione del PRG

L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di stima appartiene alla zona di espansione ricadente nel Comparto Unitario "C" della Zona C1, comprendente le zone G3 e G4. Per tali aree si applicano le Norme Tecniche di Attuazione del PRG (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) di cui agli articoli 3.4 – 2.27 – 2.28 – 2.2 – 2.3 lett. c) e d).

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. 2.27

Zone C:

AREE URBANE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE GENERALITA'

"In questa categoria sono considerate tutte le zone individuate dal presente P.R.G. necessarie a soddisfare le previsioni di uno sviluppo insediativo e demografico valido almeno per i prossimi 15 anni di validità del Piano. La destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 2.28 delle presenti Norme. In tali zone il P.R.G. si attua attraverso gli strumenti urbanistici di esecuzione (P.P. o P. di L.), estesi alle aree di comparto o sub-comparto indicate dal PRG, con la previsione di una quota di Edilizia Economica e Popolare fissata dal P.P.A. o dal Piano di Zona ai sensi della L.R. n. 6/79 e L.R. n. 56/80. Lo Strumento Attuativo dovrà prevedere la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri con la disciplina sui comparti fissata dall'art. 15 della Legge Regionale n. 6/79 e successive modifiche ed integrazioni. Gli interventi in tali zone devono essere programmati nel P.P.A., se vigente.

Nell'ipotesi di maglie di notevoli dimensioni territoriali, gli strumenti urbanistici di esecuzione possono essere estesi a parte dell'intera maglia delimitata da viabilità di PRG, viabilità comunali esistenti e limiti di zona. In tal caso sarà l'Ufficio Tecnico Comunale a fornire le dovute indicazioni. Sono consentiti, previo reperimento degli standard necessari, interventi diretti di "ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione di fabbricati", esistenti o meno alla data di entrata in vigore del PRG, nel rispetto di volumetria e sagoma, in deroga agli indici urbanistici, come consentito dalla Circolare Min. Infr. Trasp. n. 4174 del 07.08.2003 (c.d. "Circolare Lunardi").

Art. 2.28

Zone C1 – C2 – C3 – C4 – C5

"In tutte le zone di espansione, ai fini del rispetto dell'indice di fabbricazione, non vengono computati i porticati liberi a piano terra e i volumi dei garage, sia seminterrati che fuori terra entro i limiti della Legge n. 122/89 a condizione che i porticati siano di uso pubblico e la superficie a garage sia oggetto di atto di vincolo.

Il 20% (minimo) del volume realizzabile, sia con edilizia privata che economica e popolare, dovrà essere destinato a pertinenze commerciali e terziarie (negozi, studi professionali, uffici pubblici e privati, nonché attrezzature per il tempo libero).

In queste zone è prevista la realizzazione di edifici plurifunzionali applicando i seguenti indici:

Zone C1

Sm	Superficie minima di intervento:	le aree di comparto o sub comparto indicate dal Piano o quota parte delimitata da viabilità di PRG, viabilità comunali esistenti e limiti di zona.	
It	Indice di fabbricabilità territoriale	0,90	mc/mq
Re	Rapporto di copertura max	50	%
H	Altezza massima	15	M
Dc	Distanza dai confini	H x 0,5, minimo 5,00 m	
Ds	Distanza dalle strade. misurata in relazione alla larghezza stradale sulla quale i fabbricati prospettano: - per strade di larghezza inferiore a 7 m: - per strade di larghezza da 7 m a 15 m: - per strade di larghezza superiore a 15 m:	5 7,5 10	m m m
Df	Distanza tra i fabbricati	(H1+H2) x 0,5, minimo 10,00 m (semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti)	
P	Parcheggi 1 mq per ogni 20 mc	(V/20) x 1 mq	



Vc	Verde condominiale min. riferita alla superficie netta del lotto	25%
----	---	-----

Art. 2.3

AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE A SCALA DELLA RESIDENZA

“Sono le aree destinate a standards urbanistici per gli insediamenti residenziali, destinati al servizio prescolare ed alla scuola dell’obbligo, alle attrezzature di interesse comune, al verde pubblico attrezzato e impianti relativi e ai parcheggi pubblici (Standards di cui al D.M. 1444/68).

Il dimensionamento di tali aree è da osservare in tutte le zone subordinate alla redazione di un piano urbanistico attuativo pubblico o privato. L’edificabilità in tali zone avviene nel rispetto delle seguenti norme e prescrizioni parametriche:

A completamento di quanto sopra prescritto resta obbligatorio in tutte le nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e nelle ristrutturazioni urbanistiche ed edilizie, predisporre parcheggi privati, ai sensi dell’art. 18 della Legge 765/67 e della Legge 122/89, nelle misure di seguito riportate:

- *per aree residenziali: un posto auto per appartamento anche monocalera e comunque non meno di mq 1 per ogni 10 mc di costruzione;*
- *per aree industriali, magazzini, laboratori artigianali e simili: 10 mq ogni 100 mq di superficie fondiaria;*
- *per aree commerciali con superficie di vendita maggiore di 400 mq, 150 mq ogni 100 mq di Su di vendita;*
- *per alberghi, attrezzature sanitarie e simili: un posto auto ogni 2 camere e comunque non meno di 25 mq ogni 100 mq di Su;*
- *per teatri, cinematografi, ristoranti e simili: 80 mq ogni 100 mq di Su.*

Le aree destinate ai parcheggi privati devono essere vincolate all’uso di parcheggi mediante abbinamento obbligatorio e non separabile ad ogni alloggio o unità immobiliare, con apposita indicazione negli atti relativi alle destinazioni d’uso e con costituzione di vincolo e/o servitù a richiesta del Comune, con atto da trascrivere in registri della proprietà immobiliare”.

c. Aree per i parcheggi pubblici

(Zone territoriali omogenee G3)

“Lo standard complessivo per queste zone è pari alla misura minima di 2,50 mq/ab.

Le aree destinate a parcheggi pubblici vanno realizzate per soddisfare il fabbisogno di parcheggi pubblici secondo gli standards urbanistici previsti dalle norme vigenti. I parcheggi saranno realizzati a cura dell’Amministrazione Comunale o dai privati ai sensi della Legge Nazionale n. 122/89.

Per i parcheggi, anche a più piani o interrati sotto il livello stradale, la realizzazione potrà essere affidata mediante concessione a termine, e comunque per un numero di anni non superiore a 90, a cooperative, enti o privati che ne assumano la relativa gestione, soggetta al pubblico controllo. In tal caso l’Amministrazione Comunale dovrà stabilire termini e modalità della concessione in modo da garantire il servizio pubblico a pagamento.

Le aree destinate a parcheggi a livello stradale devono essere protette con alberature di alto fusto nella misura di almeno una pianta per ogni 20 %”.

d. Aree per il verde pubblico attrezzato

(Zone territoriali omogenee G4)

“Lo standard complessivo per queste zone è pari alla misura minima di 9,00 mq/ab.

Queste aree comprendono:

- *i nuclei elementari di verde*
- *i giardini ad uso delle residenze*
- *le aree per il gioco dei bambini da 3 a 6 anni*
- *le aree per il gioco dei bambini da 6 a 11 anni*
- *le aree per il gioco e lo sport per i ragazzi da 11 a 14 anni.*

In queste aree non è ammessa la costruzione di manufatti permanenti. Quelli temporanei sono ammissibili per una



superficie non superiore al 0,5% dell'area. Dette aree saranno inedificabili e sistemate a giardino e prato alberato. Inoltre saranno dotate dell'arredo necessario alla migliore fruizione.

Le aree destinate al gioco dei bambini dai 3 ai 6 anni saranno dotate di buche di sabbia, altalene, scivoli, e quanto altro necessario all'attività all'aria aperta dell'infanzia".

Inquadramento edilizio.

Nel comune di Terlizzi vige il regolamento edilizio *ADEGUATO 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 (all.1.8)



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.



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.



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.

I beni oggetto dell'esecuzione appartengono ai seguenti esecutati:

1. ***** (proprietà superficiaria per 4/6)
 codice fiscale: *****
 Indirizzo: *****
 nata *****

2. ***** (proprietà superficiaria per 1/6)
 codice fiscale: *****
 Indirizzo: *****
 nata *****

3. ***** (proprietà superficiaria per 1/6)
 codice fiscale: *****
 indirizzo: *****
 nata *****

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

- ***** (proprietà superficiaria per 4/6)
 ***** (proprietà superficiaria per 1/6)
 ***** (proprietà superficiaria per 1/6)

Il terreno su cui è stato edificato l'intero edificio, cui appartengono gli immobili oggetto della presente procedura, è stato concesso alla Cooperativa Edilizia "CASA 2000 – Società Cooperativa Edilizia a r.l." (CF 02148950724) sede in TERLIZZI (BA), in Diritto di Superficie in favore del Comune di Terlizzi (BA) secondo quanto disposto dalla Giunta Comunale il 18.04.1996 n°20 e regolato da Convenzione stipulata dal not. dott. Roberto BERARDI Repertorio n. 2711 Raccolta n. 907, UR Sede BARI (BA) Registrazione n. 7007 registrato in data 23.09.1996.

Con scrittura privata del 28.10.1998 - per not. dott. Roberto BERARDI, sede RUVO DI PUGLIA (BA) Repertorio n. 8015, UR Sede BARI (BA) Registrazione n. 45043 registrato in data 16.11.1998 - **ATTO DI ASSEGNAZIONE SOGGETTO AD IVA Voltura n. 28316.1/1998 - Pratica n. 556131 in atti dal 05/12/2000, trascritto a Trani il 30.12.1998 ai nn. R.G.18428 e R.P. 13867 – gli immobili staggiti, sono stati assegnati a *******, nato ***** **in regime di comunione dei beni** (quest'ultima non intervenuta nell'atto).
 Con atto a rogito del not. dott. Roberto BERARDI del 20.02.2003, gli sposi ***** hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Il 19.12.2013, gli immobili pignorati, per morte di *** a seguito di denuncia di successione** - Volume 9990 n. 7119 registrato a Bari in data 18.12.2014 - Voltura n. 3811.1/2015 - Pratica n. BA0051085 in atti dal 13/02/2015, trascritta a Trani il 12.3.2015 ai nn. 5062 registro generale e 4046 registro particolare – **sono**



divenuti, per la quota di 1/2 (eredità devoluta per legge al coniuge e ai figli), 1/3 ciascuno di proprietà di:

*****, **(proprietà superficiaria per 4/6);**

***** **(proprietà superficiaria per 1/6)**

***** **(proprietà superficiaria per 1/6).**

E' poi seguita: il 10.09.2019, accettazione tacita di eredità del Tribunale di Trani del repertorio n. 2100, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 7.10.2019 ai nn. 21250 registro generale e 15914 registro particolare; **il 18.04.2024, accettazione di eredità con beneficio di inventario** del Tribunale di Trani del repertorio n. 791, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 31.5.2024 ai nn. 12685 registro generale e 10346 registro parti- colare, **a favore *****.**



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.

Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trani il 04.08.2011
Reg. gen. 16559 - Reg. part. 2841
Importo: 131.695,44 €
A favore di: *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: 65.847,72 €
Rogante: dott. Roberto BERARDI Notaio in Terlizzi (BA)
Data: 28.07.2011
N° repertorio: 33343; N° raccolta: 15348

Trascrizioni a favore:

- **Denuncia di successione**
Trascritto a Trani il 12.03.2015
Reg. gen. 5062 - Reg. part. 4046
A favore di: *****
*****.
Contro: *****.
- **Accettazione tacita d'eredità**
Trascritto a Trani il 07.10.2019
Reg. gen. 21250 - Reg. part. 15914
A favore di: *****
*****.
Contro: *****.
- **Accettazione tacita d'eredità con beneficio d'inventario**
Trascritto a Trani il 31.05.2024
Reg. gen. 12685 - Reg. part. 10346
A favore di: *****
Contro: *****.

Trascrizioni contro:

- **Pignoramento**
Trascritto a Trani il 20.11.2024
Reg. gen. 25043 - Reg. part. 20092
A favore di *****
Contro: *****
*****.

Formalità a carico della procedura



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 03.06.2025 in allegato alla relazione iniziale del custode giudiziario l'avv. Marianna CATINO, l'immobile pignorato è attualmente occupato dalle debentrici:

1. - *****
2. - *****



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.

Il sottoscritto stimatore non è a conoscenza di presenza di vincoli o oneri condominiali.

L'amministratore di condominio, sebbene formalmente invitato e successivamente sollecitato a fornire le informazioni richieste, non ha fornito riscontro.



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.

L'amministratore di condominio, sebbene formalmente invitato e successivamente sollecitato a fornire le informazioni richieste, non ha fornito riscontro.



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 1400 €/mq per l'appartamento e 800 €/mq per l'autorimessa.

Il valore unitario così considerato, è stato confrontato con le quotazioni rilevate dalla Banca dati "quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio", risultando congruo in relazione sia alle finiture di qualità, sia alla ottima distribuzione degli ambienti.

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: Terlizzi (BA), osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia del Territorio.

Per quanto riguarda invece la valutazione del diritto di superficie, lo scrivente ha valutato il diritto di superficie (Art.952 C.C.) come diritto reale di godimento a termine. Esso attribuisce al superficiario la proprietà degli immobili per la durata stabilita, mentre il suolo resta di proprietà del concedente. Alla scadenza, la proprietà della costruzione si rinuncia automaticamente con quella del suolo, senza alcun indennizzo, salvo diverso accordo da concordare con l'amministrazione comunale. Il valore complessivo (V) del diritto di superficie è dato da:

$$V = V_f \times (1-F) = V_f \times (1-[(1+0,05)^{-70}]) = V_f \times 0,97$$

Con V_f = valore della piena proprietà

F= fattore di sconto funzione della durata residua (70 anni) e del tasso di attualizzazione (5%)



Consistenza

A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 03.06.2025, è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare dei beni pignorati attraverso la quantificazione delle corrispondenti superfici commerciali. Il sottoscritto ha utilizzato i seguenti criteri: Criterio di misurazione consistenza reale, Superficie Esterna Lorda (SEL) con riferimento al Codice delle Valutazioni Immobiliari; Criterio di calcolo consistenza commerciale con rif. al DPR n.138 del 23.03.1998.

Consistenza del bene 1a (appartamento) e della pertinenza 1b (deposito)

Destinazione	Superficie netta o utile	Superficie lorda	Superficie pertinenza	Coefficiente	Superficie commerciale	Altezza media	Piano
Ingresso/sogg.	28,56 mq	33,64 mq		1	33,64 mq	2,75 m	1
Cucina	15,53 mq	19,18 mq		1	19,18 mq	2,75 m	1
Disimpegno	4,89 mq	5,59 mq		1	5,59 mq	2,75 m	1
Letto	16,59 mq	18,74 mq		1	18,74 mq	2,75 m	1
Bagno	7,20 mq	8,40 mq		1	8,40 mq	2,75 m	1
Letto	14,61 mq	17,48 mq		1	17,48 mq	2,75 m	1
Bagno	3,76 mq	4,75 mq		1	4,75 mq	2,75 m	1
Ripostiglio	3,00 mq	4,95 mq		1	4,95 mq	2,75 m	1
Balcone	//////// mq	//////// mq	7,11 mq	0,3	2,13 mq	////////	1
Balcone	//////// mq	//////// mq	7,04 mq	0,3	2,11 mq	////////	1
Balcone	//////// mq	//////// mq	5,53 mq	0,3	1,66 mq	////////	1
Deposito	31,21 mq	//////// mq	31,21 mq	0,5	15,61 mq	2,63 m	interrato
Totale superficie commerciale					134,24 mq		

Consistenza del bene 1c (autorimessa)

Destinazione	Superficie netta o utile	Superficie lorda	Superficie pertinenza	Coefficiente	Superficie commerciale	Altezza media	Piano
autorimessa	23,88 mq	27,33 mq	//////// mq	1	27,33 mq	3,50 m	terra
Totale superficie commerciale					27,33 mq		

Valore del bene

Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene (appartamento e deposito)	134,24 mq	1.400,00 €/mq	187.936,00 €	100,00%	187.936,00 €
Bene (autorimessa)	27,33 mq	800,00 €/mq	21.864,00 €	100,00%	21.864,00 €
Valore del bene:					209.800,00 €



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Tipo	valore	Totale
Rischio assunto per mancata garanzia	%	15	-31.470,00€
SCIA a sanatoria, onorari (appartamento)	€	1.600,00€	-1.600,00€
Pratica catastale DOCFA (appartamento)	€	800,00€	-800,00€
Lavorazioni messa in pristino e onorari (deposito)	€	4.700,00€	-4.700,00€
Lavorazioni messa in pristino e onorari (autorimessa)	€	1.200,00€	-1.200,00€
Quota SCA	€	2.000,00€	-2.000,00€
Totale deprezzamenti			-41.770,00€
Valore del lotto			168.030,00€

Valore del diritto di superficie

Tipologia	Tipo	valore	Totale
Valore del diritto	%	3	-5.100,00€
Totale diritto di superficie			-5.100,00€

Valore di stima finale

Il valore di stima finale è di 162.930 € (209.800,00 – 41.770,00 – 5.100,00)



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



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, A1.4.



Quesito n.16: perizia versione privacy.

L'esperto stimatore provveda ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

Si consultino gli allegati: A1.5, A1.5.1, A1.5.2, A1.5.3.



ALLEGATI

- A1.0 Certificati anagrafici
- A1.1 Descrizione sintetica del lotto
- A1.2 Rilievo planimetrico del bene 1a (appartamento) e del bene 1b (deposito)
- A1.3 Rilievo planimetrico del bene 1c (autorimessa)
- A1.4 Documentazione fotografica
- A1.5 Perizia versione "privacy"
- A1.5.1 Rilievo planimetrico del bene 1a (appartamento) e del bene 1b (deposito) versione "privacy"
- A1.5.2 Rilievo planimetrico del bene 1c (autorimessa) versione "privacy"
- A1.5.3 Documentazione fotografica versione "privacy"
- A1.6 Atti di provenienza
- A1.7 Documentazione catastale
- A1.8 Selezione titoli edilizi

A1.9 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.

Trani, 09.11.2025

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

