TRIBUNALE di TRANI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n. 198/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

XXXXXXXXX

DEBITORE:

XXXXXXXXXXXXXX

GIUDICE:

Dott.ssa CALO' DILETTA

PERIZIA DI STIMA

del 15/04/2026

ESPERTO STIMATORE:

ARCH. GIOVANNI FORLANO

CF: FRL GNN 64C02 A285Y
con studio in ANDRIA (BT) via F. Cavallotti n. 1
telefono: 0883/594737 – 368/649243
e-mail: g.forlano@archiworld.it
PEC: giovanni.forlano@archiworldpec.it

Firmato Da: GIOVANNI FORLANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4921c5e58fa2a41d1ed1bc8dba0b7c0d

INDICE

INDICE 2
DATI GENERALI 3
PREMESSA 3
LOTTO UNICO 4
Identificazione del bene. 4
Formazione di lotti. 5
Sommaria descrizione del bene. 5
Regolarità edilizia. 6
Procedura espropriativa per pubblica utilità. 6
Certificato di destinazione urbanistica (terreni). 6
Titolarità. 6
Formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli. 7
Stato di possesso del bene 7
Formalità, vincoli o oneri. 7
Spese condominiali. 7
Determinazione del valore degli immobili pignorati. 8
Descrizione sintetica del lotto. 10
Rilievo planimetrico e documentazione fotografica. 10
Perizia versione privacy. 10
ALLEGATI 11

Firmato Da: GIOVANNI FORLANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4921c5e58fa2a41d1ed1bc8dba0b7c0d

DATI GENERALI

Procedura n. 198-2025

Giudice dell'Esecuzione .....Dott.ssa Diletta CALO'

Recapiti dell'esperto stimatore:

Indirizzo studio tecnico: .....via F. Cavallotti n. 1 – Andria (BT)

Indirizzo E-mail: .....g.forlano@archiworld.it

Indirizzo PEC: .....giovanni.forlano@archiworldpec.it

Recapito telefonico: .....0883/594737 – 368/649243

Date significative

Notifica precetto 11.07.2025

Notifica pignoramento 26.09.2025

Nomina dell'esperto stimatore.....12.12.2025

Notifica nomina dell'esperto stimatore 13.12.2025

Giuramento telematico dell'esperto stimatore 19.12.2025

Primo accesso ai luoghi di causa 12.01.2026

Udienza ex art. 569 c.p.c.....07.07.2026

PREMESSA

Elenco dei beni pignorati nel comune di Corato (BA) in via Teano 10

1) Abitazione al primo piano, Cat A/3, classe 4, consistenza 5 vani, sup. catastale 116 mq, in catasto fabbricati di detto comune al Fg. 41 p.lla 1345 sub 25, via Teano 10, interno 1.

Firmato Da: GIOVANNI FORLANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4921c5e58fa2a41d1ed1bc8dba0b7c0d

LOTTO UNICO

Identificazione del bene.

BENE 1 (abitazione)

Confini.

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

- a nord con via Ruvo
- a sud con vano scala condominiale
- a est con via Teano
- a ovest con appartamento interno n. 2.

Dati catastali.

Il bene 1 (abitazione) catastalmente è identificata nel seguente modo:

- Foglio **41**
- Particella **1345**
- Sub **25**
- Categoria **A/3**
- Classe **4**
- Consistenza **5 vani**
- Superficie catastale **116 mq**
- Superficie catastale escluso aree scoperte **111 mq**
- Rendita **322,79 €**
- Piano **1**
- Interno **1**

Corrispondenza catastale.

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

La planimetria catastale in atti riporta nello spazio riservato alle annotazioni d'ufficio il n. 666, coincidente con quanto riportato nell'atto di compravendita del 02/10/1974, rep. n. 6663, dove è dichiarato che l'immobile non risulta ancora allibrato al N.C.E.U. di Corato, ma è stata denunziato all'U.T.E. di Bari, in ditta ai venditori, in data 7 agosto 1974 al n. 666 di registrazione.

Firmato Da: GIOVANNI FORLANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4921c5e58fa2a41d1ed1bc8dba0b7c0d

Formazione di lotti.

Come riportato in premessa, trattandosi di un solo bene, la vendita riguarda un lotto unico.

Sommaria descrizione del bene.

BENE 1 (abitazione)

Descrizione.

L'abitazione oggetto di stima è al primo piano di un edificio condominiale edificato negli anni “70.
L'edificio non è servito da impianto di risalita con ascensore.
L’unità immobiliare si sviluppa su un unico livello ed è composta da due vani, bagno, ripostiglio, ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina oltre tre balconi prospicienti le due vie di affaccio, via Teano e via Ruvo, per una superficie commerciale complessiva di 119,50 mq.
Tutti i vani principali e il bagno sono finestrati, eccetto il ripostiglio dotato di una presa d’aria dove è collocata la caldaia.
L’accesso all’unità immobiliare avviene dal portone condominiale posto su via Teano al civico 10, attraverso un piccolo androne si raggiunge la scala e quindi il primo piano.
L'edificio si trova in una zona semiperiferica dell’abitato di Corato, lungo la direttrice che conduce a Ruvo, nei pressi del passaggio a livello ferroviario dismesso.
La zona è dotata di parcheggi pubblici posti a lato degli edifici, i servizi principali sono ben presenti.
La vendita del bene non è soggetta ad IVA.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
Al momento del sopralluogo l’immobile è adibito a residenza del nucleo familiare dell’esecutato.

Stato conservativo.

Lo stato conservativo dell'appartamento è mediocre, le parti condominiali necessitano di intervento manutentivo straordinario.

Caratteristiche costruttive prevalenti.

L'altezza utile interna dell'abitazione, misurata tra pavimento e soffitto, è di 3,00 m.
Il pavimento è realizzato parte con marmo e pietra naturale, parte in piastrelle ceramiche.
Le pareti interne sono finite a intonaco e tinteggiate, ad eccezione del bagno e della cucina in cui le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica.
L'abitazione è dotata di impianto idrico-fognario collegato alla rete idrica pubblica (AQP). Risulta provvista di impianto termico a radiatori servito da una caldaia murale a gas, impianto elettrico risulta collegato alla rete elettrica con utenza attiva.
L'appartamento è dotato di infissi esterni in legno e tapparelle in pvc, porte interne in legno di mogano.

Firmato Da: GIOVANNI FORLANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4921c5e58fa2a41d1ed1bc8dba0b7c0d

Regolarità edilizia.

La costruzione del complesso edilizio ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima è stata realizzata in forza dei seguenti provvedimenti:

- Licenza Edilizia n° 24 del 20/03/1973;

L'edificio, agli atti del comune, risulta provvisto dell'abitabilità in data 22/08/1974;
Questi titoli autorizzativi sono archiviati nel fascicolo del fabbricato consultabile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corato. Se ne allega un estratto significativo.
Dal raffronto tra lo stato dei luoghi, emerso durante il primo accesso, e il progetto allegato alla Licenza Edilizia si rilevano le seguenti difformità:

- La cucina ha al suo interno ricavato un piccolo ripostiglio, non realizzato;

La difformità riscontrata risulta regolarizzabile a mezzo di C.I.L.A. (art. 6-bis del d.P.R. n. 380/01) volta a regolarizzare la situazione di fatto con il pagamento della relativa sanzione.
I costi relativi alla sanzione e oneri della pratica edilizia, ammontano a € 3.000,00 comprensivo di spese tecniche.
L'immobile risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica, APE.

Procedura espropriativa per pubblica utilità.

Il bene oggetto di stima non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Certificato di destinazione urbanistica (terreni).

Non si tratta di terreni.

Titolarità.

Il bene oggetto di esecuzione appartiene al seguente esecutato:

1. XXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
   codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXX
   indirizzo: Via xxxxxxxxxx – xxxxxxxxxx (BA)
   nato a xxxxxxxxx (BA) il xxxxxxxxxx

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:
XXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

XXXXXXXXXXXXXX ha acquisito la piena proprietà del bene oggetto di pignoramento, con atto di compravendita rogato dal Dott. Giuseppe Murolo, Notaio in Corato, in data 02/10/1974, repertorio 6663, raccolta n. 1859, trascritto a Trani il 24/10/1974 ai nn. 17638/13950 da XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXX (BA) il xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxx (BA) il xxxxxxxxxxx, costruttori edili.

Firmato Da: GIOVANNI FORLANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4921c5e58fa2a41d1ed1bc8dba0b7c0d

Formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.

Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria**
  Iscritta a Trani il 22/04/2011
  Reg. gen. 8701 - Reg. part. 1586
  per la somma di € 216.000,00 di cui € 120.000,00 per capitale
  A favore di Banca Popolare del Mezzogiorno s.p.a. con sede a Crotone, C.F. 02988480790
  Contro xxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxx (BA) il xxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxx, quale terzo datore di ipoteca, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 20/04/2011, atto notaio Carlo Lorusso in Corato, in data 20/04/2011 rep. 31511/12440.
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni:

- **Pignoramento**
  Trascritto a Trani il 17/10/2025
  Reg. gen. 23104 - Reg. part. 18044
  A favore di xxxxxxxxxxxx s.r.l. con sede in xxxxxxxxx (TV) C.F. xxxxxxxxxxxx
  Contro xxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxx (BA) il xxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxx,
  Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Trani del 26/09/2025 rep 3017.
  Formalità a carico della procedura

Stato di possesso del bene.

L'immobile pignorato, attualmente risulta occupato dal nucleo familiare dell'esecutato.

Formalità, vincoli o oneri.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali.

Non risulta la costituzione di un condomino, le spese comuni vengono ripartite tra i proprietari in maniera forfettaria.

Non sono noti altri procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Firmato Da: GIOVANNI FORLANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4921c5e58fa2a41d1ed1bc8dba0b7c0d

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: ufficio tecnico del comune di Corato, ed inoltre siti internet.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene € 109.450,00

In ordine al metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, si sono considerati i valori di mercato riferiti alla zona omogenea OMI "C1/Semicentrale/ZONA ALL'ESTERNO DELL'ANELLO DEI VIALI-FERROVIA BARI NORD-VIA TRANI-VIA SAN VITO-VIA CASTEL DEL MONTE-VIA GRAVINA VIA RUVO (anno 2025, II semestre) in cui ricade l'immobile oggetto di stima. Nello specifico l'Agenzia dell'Entrate rileva nella zona:
con tipologia "abitazioni di tipo economico" un valore di mercato tra 850,00 e 1.150,00 euro/mq con uno stato conservativo normale.
Ritenendo congruo utilizzare il valore medio, per lo stato conservativo, il valore unitario è pari a 1.000,00 euro/mq.
Dalle informazioni assunte dalle agenzie immobiliari della zona, dagli annunci di vendita pubblicati su diversi siti internet, è emerso che il valore succitato trova riscontro con quello espresso dal mercato immobiliare locale.

Firmato Da: GIOVANNI FORLANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4921c5e58fa2a41d1ed1bc8dba0b7c0d

Consistenza

A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 12/01/2026, è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare dei beni pignorati attraverso la quantificazione delle corrispondenti superfici commerciali.

Consistenza del bene 1 (abitazione)

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	98,00 mq	112,00 mq	1	112,00 mq	3,00	primo
Balconi	15,00 mq	15,00 mq	0,5	7,50 mq		
			Totale superficie convenzionale	119,50 mq		
			Incidenza condominiale	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva	119,50 mq		

Valore di stima

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene 1 (abitazione)	119,50 mq	1.000,00 €/mq	119.500,00 €	100,00%	119.500,00 €
				Valore di stima:	**119.500,00 €**

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	€ 119.500,00 x 10%	€ 11.950,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica	€ 3.000,00	€ 3.000,00
TOTALE		**€ 14.950,00**

Riduzione del valore del 10 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Firmato Da: GIOVANNI FORLANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4921c5e58fa2a41d1ed1bc8dba0b7c0d

Valore di stima finale

Il valore di stima finale è di: € 119.500,00 - € 14.950,00 = € 104.550,00

Descrizione sintetica del lotto.

Si consulti l'allegato A14

Rilievo planimetrico e documentazione fotografica.

Si consultino gli allegati A9, A1

Perizia versione privacy.

Si consulti l'allegato A15

Firmato Da: GIOVANNI FORLANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4921c5e58fa2a41d1ed1bc8dba0b7c0d

ALLEGATI

A1 Rilievo fotografico
A2 Inquadramento immobile su google maps
A3 Verbale delle operazioni peritali
A4 Visura catastale
A5 Planimetria catastale
A6 Estratto di mappa
A7 Ispezioni ipotecarie
A8 Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate
A9 Rilievo planimetrico dell'immobile
A10 Copia atto di compravendita rep. 6663 del 02/10/1974
A11 Estratto atto di matrimonio, residenza e stato di famiglia
A12 Documentazione SUE
A13 Ricevute trasmissione relazione peritale alle parti
A14 Descrizione sintetica del lotto
A15 Perizia versione "privacy"

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.

Andria, 15/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giovanni Forlano

Firmato Da: GIOVANNI FORLANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4921c5e58fa2a41d1ed1bc8dba0b7c0d