TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tarantini Virginia, nell'Esecuzione Immobiliare 173/2025 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Firmato Da: VIRGINIA TARANTINI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 4cfde292689aa04

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 4
Dati Catastali 5
Stato conservativo 5
Caratteristiche costruttive prevalenti 5
Stato di occupazione 6
Provenienze Ventennali 6
Formalità pregiudizievoli 7
Normativa urbanistica 8
Regolarità edilizia 8
Vincoli od oneri condominiali 8
Stima / Formazione lotti 8
Riepilogo bando d'asta 11
Lotto Unico 11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 173/2025 del R.G.E. 12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 149.260,00 12

Firmato Da: VIRGINIA TARANTINI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 4cfde292689aa04

INCARICO

All'udienza del 27/11/2025, il sottoscritto Ing. Tarantini Virginia, con studio in Via Martiri di Palermo, 94 - 76125 - Trani (BT), email virginiatarantini70@gmail.com, PEC virginia.tarantini@ingpec.eu, Tel. 388 8422322, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/12/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Bisceglie (BT) - Via La Marina 40-42, piano T

DESCRIZIONE

Locale di piano terra sito in Bisceglie alla Via La Marina con accesso dai civici quaranta e quarantadue (già ventiquattro/C e ventisei), di circa metri quadrati centoventi, confinante a NNE con detta via, a Nord con altro fabbricato, ad Ovest con atrio di altra proprietà immobiliare, a SUD con vano portone condominiale. Esso è situato al centro del Comune di Bisceglie, si trova a circa 150 metri dal porto turistico, ed ad altrettanta distanza dalla Piazza Vittorio Emanuele, è in immediata vicinanza a scuole dell'infanzia ed elementari, con presenza di numerosi negozi e farmacie, ben servita dal trasporto pubblico locale e extraurbano.
Esso è composto da: doppio ingresso (ai civici 40-42), un unico locale al momento diviso a metà da una parete in cartongesso, munito di piccolo bagno sormontato da un soppalco utilizzato come deposito. Dalla parte opposta all'ingresso si trovano due finestre che si affacciano in un atrio privato. Il bagno possiede un finestrino anch'esso affacciato sul medesimo atrio.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Bisceglie (BT) - Via La Marina 40-42, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Firmato Da: VIRGINIA TARANTINI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 4cfde292689aa04

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Locale di piano terra sito in Bisceglie alla Via La Marina con accesso dai civici quaranta e quarantadue (già ventiquattro/C e ventisei), di circa metri quadrati centoventi, confinante a NNE con detta via, a Nord con altro fabbricato, ad Ovest con atrio di altra proprietà immobiliare, a SUD con vano portone condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	126,00 mq	126,00 mq	1	126,00 mq	4,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**126,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**126,00 mq**		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Possedendo due ingressi separati, il bene è da considerarsi potenzialmente divisibile, a patto che la divisione risulti compatibile con la destinazione d'uso di deposito (C2). Tuttavia, nel momento in cui esso venga frazionato o utilizzato da persone (anche solo per brevi periodi), l'ASL e i regolamenti edilizi comunali potrebbero richiedere il rispetto dei requisiti igienico-sanitari, tra cui la presenza di un bagno, da realizzare pertanto nella/e parte/i mancante/i.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **09/07/1990** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2361, Sub. 2

Firmato Da: VIRGINIA TARANTINI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 4cfde292689aa04

		Categoria C2, Cons. 126 Rendita € 0,59 Piano 0
Dal **01/01/1992** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2361, Sub. 2 Categoria C2 Cl.9, Cons. 126 Rendita € 624,71 Piano 0
Dal **09/11/2015** al **21/05/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2361, Sub. 2 Categoria C2 Cl.9, Cons. 126 Superficie catastale 147 mq Rendita € 624,71 Piano 0

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	2361	2		C2	9	126	147 mq	624,71 €	0	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.
Si osserva che l'immobile al momento è dotato al suo interno di un tramezzo in cartongesso di circa 40 mq.
Per eliminare tale difformità è necessario rimuovere la parete in cartongesso, con i costi valutati, conformemente al Prezziario Regionale della Regione Puglia alle voci 01.E02.129 (demolizione, 11,00 Euro/mq), 01.E01.061.001 (trasporto, 19,00 Euro/mc) e 01.E01.067.067 (conferimento a discarica, 3,83 Euro/q), in Euro 680,00 circa.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buone condizioni di conservazione. Si rilevano distacchi di intonaco in corrispondenza di alcune zone del soffitto, non immediatamente visibili per la presenza del controsoffitto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Firmato Da: VIRGINIA TARANTINI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 4cfde292689aa04

L'immobile si presenta in buone condizioni di conservazione.
Nello specifico si rilevano le seguenti caratteristiche costruttive:
Esposizione: NNW
Altezza interna utile: 4,00 m, ridotta a 2,70 m in corrispondenza del soppalco.
Str. verticali: struttura portante in cemento armato e murature in laterizi.
Solai: in cemento armato.
Pareti interne: in mattoni con finitura in intonaco civile, partizioni interne (da rimuovere) in cartongesso.
Pavimentazione interna: in pvc effetto legno nella zona esposizione, in ceramica per pavimenti e rivestimenti del bagno.
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia a 220 V, impianto idrico in discrete condizioni.
Infissi esterni ed interni: saracinesche di ingresso metalliche, infissi in legno.
In tutto il locale è inoltre presente una controsoffittatura in pannelli in cartongesso, la quale accoglie anche i corpi illuminanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 09/07/1990 al 21/05/2026</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">COMPRAVENDITA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Dott. Pietro Consiglio</td><td>09/07/1990</td><td>12506</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trani</td><td>27/07/1990</td><td>15957</td><td>12835</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Firmato Da: VIRGINIA TARANTINI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 4cfde292689aa04

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 08/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a BISCEGLIE il 23/11/2006
  Reg. gen. 28247 - Reg. part. 5628
  Importo: € 200.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 100.000,00
  Rogante: Notaio Carlo Lorusso
  Data: 20/11/2006
  N° repertorio: 26111
  N° raccolta: 8402
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a TRANI il 14/02/2017
  Reg. gen. 3203 - Reg. part. 331
  Importo: € 20.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 10.188,57
  Rogante: atto Tribunale Di Trani
  Data: 31/01/2017
  N° repertorio: 822
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Trani il 14/11/2017
  Reg. gen. 23790 - Reg. part. 2975
  Importo: € 3.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 1.032,00
  Rogante: Ufficio Del Giudice Di Pace Di Pontedera
  Data: 30/09/2017
  N° repertorio: 663
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da ruolo
  Iscritto a Trani il 04/05/2022
  Reg. gen. 10635 - Reg. part. 1430
  Importo: € 44.430,36

Firmato Da: VIRGINIA TARANTINI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 4cfde292689aa04

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.215,18
Rogante: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma
Data: 02/05/2022
N° repertorio: 8155
N° raccolta: 1422

- **Atto esecutivo o cautelare** derivante da Verbale di pignoramento immobili
  Iscritto a Trani il 13/08/2025
  Reg. gen. 19547 - Reg. part. 15451
  Importo: € 51.201,11
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Rogante: Uff. Giud. Tribunale Di Trani
  Data: 24/07/2025
  N° repertorio: 2512

NORMATIVA URBANISTICA

PUG - piano urbanistico generale vigente, in forza di delibera C.C. N. 13 del 12/01/2023: l'immobile ricade in zona omogenea "CUS.1".

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Ad oggi non è stato possibile reperire informazioni circa vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita

Firmato Da: VIRGINIA TARANTINI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 4cfde292689aa04

un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Bisceglie (BT) - Via La Marina 40-42, piano T
  Locale di piano terra sito in Bisceglie alla Via La Marina con accesso dai civici quaranta e quarantadue (già ventiquattro/C e ventisei), di circa metri quadrati centoventi, confinante a NNE con detta via, a Nord con altro fabbricato, ad Ovest con atrio di altra proprietà immobiliare, a SUD con vano portone condominiale. Esso è situato al centro del Comune di Bisceglie, si trova a circa 150 metri dal porto turistico, ed ad altrettanta distanza dalla Piazza Vittorio Emanuele, è in immediata vicinanza a scuole dell'infanzia ed elementari, con presenza di numerosi negozi e farmacie, ben servita dal trasporto pubblico locale e extraurbano. Esso è composto da: doppio ingresso (ai civici 40-42), un unico locale al momento diviso a metà da una parete in cartongesso, munito di piccolo bagno sormontato da un soppalco utilizzato come deposito. Dalla parte opposta all'ingresso si trovano due finestre che si affacciano in un atrio privato. Il bagno possiede un finestrino anch'esso affacciato sul medesimo atrio.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2361, Sub. 2, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 176.400,00
  Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame si è fatto ricorso al metodo di stima sintetico comparativo, ossia al confronto con beni di caratteristiche similari di cui è noto il reale valore di compravendita. I prezzi storici relativi a compravendite di edifici similari sono stati reperiti mediante analisi di mercato, indagini presso la Conservatoria dei RR. II., le agenzie immobiliari e soprattutto attraverso la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della Direzione Centrale dell'Agenzia del Territorio. Tenendo presente, nel risultato dell'interrogazione, l'annualità, la zona e la tipologia prevalente del comparto abitativo. Sulla base delle indagini eseguite e relative a immobili in piena proprietà, nonostante i valori OMI per tipologie abitative di tipo C2
  riportino prezzi al mercato : min. €/mq. 750,00, max €/mq. 1.100,00, e i valori proposti dalle agenzie immobiliari locali per tipologie commerciali di caratteristiche analoghe all'immobile in questione si aggirino mediamente intorno a €/mq. 1.500,00, si ritiene di applicare opportuni coefficienti correttivi per tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare in esame, corrispondente all'attribuzione di un valore reale di stima pari a circa 1.400,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Bisceglie (BT) - Via La Marina 40-42, piano T	126,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 176.400,00	100,00%	€ 176.400,00
				Valore di stima:	€ 176.400,00

Valore di stima: € 176.400,00

Firmato Da: VIRGINIA TARANTINI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 4cfde292689aa04

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	680,00	€

Valore finale di stima: **€ 149.260,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Trani, li 21/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Tarantini Virginia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 21/05/2026)
- ✓ N° 1 Foto - Allegato fotografico (Aggiornamento al 21/05/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione Privacy (Aggiornamento al 21/05/2026)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visure ipotecarie (Aggiornamento al 08/05/2026)

Firmato Da: VIRGINIA TARANTINI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 4cfde292689aa04

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Bisceglie (BT) - Via La Marina 40-42, piano T
  Locale di piano terra sito in Bisceglie alla Via La Marina con accesso dai civici quaranta e quarantadue (già ventiquattro/C e ventisei), di circa metri quadrati centoventi, confinante a NNE con detta via, a Nord con altro fabbricato, ad Ovest con atrio di altra proprietà immobiliare, a SUD con vano portone condominiale. Esso è situato al centro del Comune di Bisceglie, si trova a circa 150 metri dal porto turistico, ed ad altrettanta distanza dalla Piazza Vittorio Emanuele, è in immediata vicinanza a scuole dell'infanzia ed elementari, con presenza di numerosi negozi e farmacie, ben servita dal trasporto pubblico locale e extraurbano. Esso è composto da: doppio ingresso (ai civici 40-42), un unico locale al momento diviso a metà da una parete in cartongesso, munito di piccolo bagno sormontato da un soppalco utilizzato come deposito. Dalla parte opposta all'ingresso si trovano due finestre che si affacciano in un atrio privato. Il bagno possiede un finestrino anch'esso affacciato sul medesimo atrio.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2361, Sub. 2, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: PUG - piano urbanistico generale vigente, in forza di delibera C.C. N. 13 del 12/01/2023: l'immobile ricade in zona omogenea "CUS.1".

Prezzo base d'asta: **€ 149.260,00**

Firmato Da: VIRGINIA TARANTINI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 4cfde292689aa04

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 173/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 149.260,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Bisceglie (BT) - Via La Marina 40-42, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2361, Sub. 2, Categoria C2	**Superficie**	126,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buone condizioni di conservazione. Si rilevano distacchi di intonaco in corrispondenza di alcune zone del soffitto, non immediatamente visibili per la presenza del controsoffitto.		
Descrizione:	Locale di piano terra sito in Bisceglie alla Via La Marina con accesso dai civici quaranta e quarantadue (già ventiquattro/C e ventisei), di circa metri quadrati centoventi, confinante a NNE con detta via, a Nord con altro fabbricato, ad Ovest con atrio di altra proprietà immobiliare, a SUD con vano portone condominiale. Esso è situato al centro del Comune di Bisceglie, si trova a circa 150 metri dal porto turistico, ed ad altrettanta distanza dalla Piazza Vittorio Emanuele, è in immediata vicinanza a scuole dell'infanzia ed elementari, con presenza di numerosi negozi e farmacie, ben servita dal trasporto pubblico locale e extraurbano. Esso è composto da: doppio ingresso (ai civici 40-42), un unico locale al momento diviso a metà da una parete in cartongesso, munito di piccolo bagno sormontato da un soppalco utilizzato come deposito. Dalla parte opposta all'ingresso si trovano due finestre che si affacciano in un atrio privato. Il bagno possiede un finestrino anch'esso affacciato sul medesimo atrio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Firmato Da: VIRGINIA TARANTINI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 4cfde292689aa04