

TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. De Nicolò Nicola, nell'Esecuzione Immobiliare 9/2025 del R.G.E.

contro

[REDACTED]
[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - via Monte Pasubio 18, piano T	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Bisceglie (BT) - via Monte Pasubio 20, piano T	5
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Bisceglie (BT) - via Privata Giuseppe Monterisi 30, piano T	6
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Bisceglie (BT) - via Penta Palomba - contrada Gurgo	6
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Bisceglie (BT) - Carrara Lama Paterna.....	6
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Bisceglie (BT) - Contrada Lama di Macina o Enziteto.....	7
Lotto 1	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Stato conservativo	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2	12
Completezza documentazione ex art. 567	12
Titolarità	12
Confini	13
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali	14
Stato conservativo	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	15



Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Lotto 3.....	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità	18
Confini	18
Consistenza	18
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Dati Catastali	19
Stato conservativo	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali	20
Formalità pregiudizievoli	20
Normativa urbanistica	21
Regolarità edilizia	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Lotto 4.....	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
Titolarità	22
Confini	23
Consistenza	23
Cronistoria Dati Catastali.....	23
Dati Catastali	24
Stato di occupazione	24
Provenienze Ventennali	25
Formalità pregiudizievoli	26
Normativa urbanistica	26
Lotto 5.....	26
Completezza documentazione ex art. 567.....	27
Titolarità	27
Confini	27
Consistenza	27
Cronistoria Dati Catastali.....	28
Dati Catastali	28
Stato di occupazione	29
Provenienze Ventennali	29



Formalità pregiudizievoli	30
Normativa urbanistica	30
Lotto 6	31
Completezza documentazione ex art. 567	31
Titolarità	31
Confini	31
Consistenza	31
Cronistoria Dati Catastali	32
Dati Catastali	33
Stato di occupazione	33
Provenienze Ventennali	33
Formalità pregiudizievoli	35
Normativa urbanistica	35
Stima / Formazione lotti	35
Lotto 1	36
Lotto 2	37
Lotto 3	38
Lotto 4	39
Lotto 5	40
Lotto 6	41
Riepilogo bando d'asta	43
Lotto 1	43
Lotto 2	43
Lotto 3	43
Lotto 4	44
Lotto 5	44
Lotto 6	44
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 9/2025 del R.G.E.	45
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 10.840,00	45
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 5.575,00	45
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 232,50	46
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 10.862,28	46
Lotto 5	47
Lotto 6	47



INCARICO

In data 03/02/2026, il sottoscritto Ing. De Nicolò Nicola, con studio in Piazza Federico Di Svevia, 19 - 76121 - Barletta (BT), email nicola.denicolo@yahoo.it, PEC nicola.denicolo@ingpec.eu, Tel. 347 0818941, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/02/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - via Monte Pasubio 18, piano T (Coord. Geografiche: 41.236096 - 16.500969)
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Bisceglie (BT) - via Monte Pasubio 20, piano T (Coord. Geografiche: 41.236096 - 16.500969)
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Bisceglie (BT) - via Privata Giuseppe Monterisi 30, piano T (Coord. Geografiche: 41.237347 - 16.508831)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Bisceglie (BT) - via Penta Palomba - contrada Gurgo (Coord. Geografiche: 41.208529 - 16.510214)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Bisceglie (BT) - Carrara Lama Paterna (Coord. Geografiche: 41.251179 - 16.468135)
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Bisceglie (BT) - Contrada Lama di Macina o Enziteto (Coord. Geografiche: 41.222644 - 16.526510)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA MONTE PASUBIO 18, PIANO T

Locale garage posto al piano terra del fabbricato in Bisceglie alla via Monte Pasubio n. 24, con ingresso dal civico 18 di via Monte Pasubio, per mezzo di cancello metallico, e successivo corridoio ed atrio esterno condominiale; il locale è il secondo subito a sinistra del corridoio esterno. Trattasi di vano unico di forma rettangolare, a cui si accede per mezzo di serranda metallica. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, è stato edificato negli anni compresi tra il 1966 ed il 1968. L'area su cui sorge il fabbricato e tutto il quartiere limitrofo sono da intendersi pienamente sviluppati in ambito urbanistico, con la presenza di tutte le urbanizzazioni, sia primarie che secondarie.

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.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA MONTE PASUBIO 20, PIANO T



Locale posto al piano interrato del fabbricato in Bisceglie alla via Monte Pasubio n. 24, con ingresso dal civico 20 di via Monte Pasubio, per mezzo di cancello metallico, e successiva rampa e corsia condominiale; il locale è il primo subito a sinistra rispetto alla rampa di accesso. Trattasi di vano unico di forma rettangolare, a cui si accede per mezzo di serranda metallica. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, è stato edificato negli anni compresi tra il 1966 ed il 1968. L'area su cui sorge il fabbricato e tutto il quartiere limitrofo sono da intendersi pienamente sviluppati in ambito urbanistico, con la presenza di tutte le urbanizzazioni, sia primarie che secondarie.

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.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA PRIVATA GIUSEPPE MONTERISI 30, PIANO T

Locale deposito posto al piano terra del fabbricato in Bisceglie alla via Giuseppe Monterisi n. 30, con ingresso a mezzo porta in legno dall'androne condominiale. Il locale, molto piccolo e di forma rettangolare, risulta per metà soppalcato.

Dagli atti di causa e dalle ricerche effettuate, non è stato possibile reperire l'epoca di realizzazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento.

L'area su cui sorge il fabbricato e tutto il quartiere limitrofo sono da intendersi pienamente sviluppati in ambito urbanistico, con la presenza di tutte le urbanizzazioni, sia primarie che secondarie.

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.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - VIA PENTA PALOMBA - CONTRADA GURGO

Appezamento di terreno posto in Bisceglie, alla via Penta Palomba, contrada "Gurgo", esteso catastalmente complessivamente 46 are e 42 centiare, coltivato ad uliveto, con accesso da strada pubblica (via Penta Palomba), confinante con tale strada, con [REDACTED]

[REDACTED], e con [REDACTED]
[REDACTED] E' presente un cancello su strada, da cui muove un vialetto, rifinito con massetto in cemento, già all'interno del fondo. Alla fine del vialetto, è presente una vasca interrata in cemento per accumulo di acqua.

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.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - CARRARA LAMA PATERNA



Area destinata a viabilità e/o rispetto stradale, in Bisceglie alla Carrara Lama Paterna, estesa catastalmente complessivamente 87 centiare, confinante con strada di PRG (carrara Lama Paterna) e con area esterna di pertinenza a villa plurifamiliare.

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.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A BISCEGLIE (BT) - CONTRADA LAMA DI MACINA O ENZITETO

Fondo incolto destinato per la quasi totalità a viabilità e/o rispetto stradale, in Bisceglie alla Contrada Lama di Macina o Enziteto, esteso catastalmente complessivamente 28 are e 52 centiare, confinante a nord con strada vicinale Lama di Macina, a sud con la scarpata della S.S. 16 Bis, ad est con proprietà Tarantini Giuseppe e ad ovest con proprietà Pedone Ippolita (1/3) e Pedone Michelina (2/3).

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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

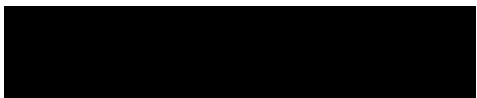
- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - via Monte Pasubio 18, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- 

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



- [REDACTED]

CONFINI

Il locale confina con proprietà [REDACTED]
[REDACTED]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box	11,73 mq	12,60 mq	1	12,60 mq	2,10 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/06/1968 al 08/08/1968	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 2478, Sub. 2 Categoria C6
Dal 08/08/1968 al 05/01/1995	[REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 2478, Sub. 2 Categoria C6
Dal 05/01/1995 al 19/10/1999	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] Categoria C6
Dal 19/10/1999 al 15/05/2026	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 2478, Sub. 2 Categoria C6 Cl.6, Cons. 14 Superficie catastale 16 mq Rendita € 49,17 Piano t

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



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	2478	2		C6	6	14	16 mq	49,17 €	t	

Corrispondenza catastale

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

C'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, ad eccezione dell'altezza netta interna, riportata sulla planimetria catastale pari a m 3,00, ma nei fatti pari a m 2,10, come da rilievo dello stato dei luoghi effettuato.

Le verifiche urbanistiche hanno confermato che l'altezza è pari a m 2,10; pertanto, è necessario procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale, con rettifica dell'altezza.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in discrete condizioni. Le finiture edili sono di discreta qualità e le dotazioni impiantistiche sono efficienti e tali da garantire in pieno il loro utilizzo per un locale box auto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive del fabbricato di cui fa parte il bene sono le seguenti.
Struttura portante in c.a. con travi e pilastri portanti, costituenti un reticolo di telai incrociati, e solai in laterocemento; le fondazioni sono a plinti isolati con travi di collegamento. Il box auto è delimitato da tramezzi di spessore 10 cm. L'accesso al locale avviene per mezzo di serranda metallica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è utilizzato per la rimessa di cicli e motocicli, nonché per il deposito di prodotti di vario tipo, dal debitore eseguito.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/10/1999 al 15/05/2026		Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Consiglio Pietro	19/10/1999	25691	9715
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	09/11/1999	21480	15168
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trani	08/11/1999	2644	10

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- 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.

L'atto di divisione a rogito notaio dott. Pietro Consiglio del 19.10.1999, rep. n. 25691, verrà inserito in allegato alla perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Sentenza di separazione giudiziale
Iscritto a Trani il 06/02/2018
Reg. gen. 2740 - Reg. part. 341
Importo: € 10.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Trani il 03/12/2018
Reg. gen. 25665 - Reg. part. 3275
Importo: € 30.000,00



A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Trascrizioni

- **domanda giudiziale**
Trascritto a Trani il 18/04/2017
Reg. gen. 13437 - Reg. part. 102 [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Trani il 19/11/2024
Reg. gen. 24873 - Reg. part. 19958
A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
Contro [REDACTED]

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Trani il 07/02/2025
Reg. gen. 2870 - Reg. part. 2305
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato ricadente nella zona di completamento "B1" (ex Zona Bianca), ai sensi del PRG vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 6/66 del 03.09.1966, intestata in ditta [REDACTED]
- Variane approvata nella seduta di C.E. del 05.03.1968, intestata in ditta [REDACTED] nel frattempo divenuto intestatario a seguito di voltura.

E' stata altresì rilasciato Certificato di abitabilità del 19.07.1968.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.



Rispetto al progetto di variante approvato nella seduta di Commissione Edilizia del 05.03.1968, il bene oggetto di pignoramento, identificato dal n. 2 dei locali in piano terra, è conforme in riferimento alla pianta, nonché all'indicazione "garage".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 0,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Con p.e.c. in data 14.05.2026, e successivo sollecito formale in data 21.05.2026, entrambi indirizzati all'amm.re pro-tempore del condominio comprendente l'immobile oggetto di pignoramento, è stato richiesto di comunicare l'importo annuo delle spese condominiali, l'importo di eventuali spese straordinarie già deliberate, nonché l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni. Alla data di deposito della perizia, non si è avuto alcun riscontro.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Bisceglie (BT) - via Monte Pasubio 20, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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



- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

CONFINI

Il locale confina con proprietà [REDACTED] e con BCNC (rampa e corridoio condominiale).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Locale di deposito	12,10 mq	13,50 mq	1	13,50 mq	3,15 m	S1
Totale superficie convenzionale:				13,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/06/1968 al 08/08/1968	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 2478, Sub. 5 Categoria C6
Dal 08/08/1968 al 05/01/1995	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 2478, Sub. 5 Categoria C6
Dal 05/01/1995 al 19/10/1999	[REDACTED])	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 2478, Sub. 5 Categoria C6
Dal 19/10/1999 al 15/05/2026	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 2478, Sub. 5 Categoria C6 Cl.5, Cons. 13 Superficie catastale 14 mq Rendita € 38,94 Piano S1



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

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	2478	5		C6	5	13	14 mq	38,94 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in pessime condizioni. Le finiture edili sono di qualità insufficienti, con fenomeni di umidità di risalita su pavimentazione e murature, ed ammaloramento diffuso degli intonaci. Le dotazioni impiantistiche (luce ed acqua) sono efficienti e tali da garantire in pieno l'utilizzo del locale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive del fabbricato di cui fa parte il bene sono le seguenti.
Struttura portante in c.a. con travi e pilastri portanti, costituenti un reticolo di telai incrociati, e solai in laterocemento; le fondazioni sono a plinti isolati con travi di collegamento. Il locale è delimitato da tramezzi di spessore 10 cm (verso altro locale confinante) e da muratura di spessore 30 cm (verso rampa di accesso). L'accesso al locale avviene per mezzo di serranda metallica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è utilizzato dal debitore esecutato.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/10/1999 al 15/05/2026		Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Consiglio Pietro	19/10/1999	25691	9715
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	09/11/1999	21480	15168
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trani	08/11/1999	2644	10

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- 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.

L'atto di divisione a rogito notaio dott. Pietro Consiglio del 19.10.1999, Rep. 25691, verrà inserito in allegato alla perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Sentenza di separazione giudiziale
Iscritto a Trani il 06/02/2018
Reg. gen. 2740 - Reg. part. 341
Importo: € 10.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Trani il 03/12/2018
Reg. gen. 25665 - Reg. part. 3275
Importo: € 30.000,00



A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **domanda giudiziale**

Trascritto a Trani il 18/04/2017

Reg. gen. 13437 - Reg. part. 10225

A favore di [REDACTED]

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Trani il 19/11/2024

Reg. gen. 24873 - Reg. part. 19958

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Trani il 07/02/2025

Reg. gen. 2870 - Reg. part. 2305

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato ricadente nella zona di completamento "B1" (ex Zona Bianca), ai sensi del PRG vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 6/66 del 03.09.1966, intestata in ditta [REDACTED];

- Variane approvata nella seduta di C.E. del 05.03.1968, intestata in ditta [REDACTED] nel frattempo divenuto intestatario a seguito di voltura.

E' stata altresì rilasciato Certificato di abitabilità del 19.07.1968.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.



Rispetto al progetto di variante approvato nella seduta di Commissione Edilizia del 05.03.1968, sono da segnalare le seguenti difformità:

1) l'intero piano interrato ha destinazione "deposito materiali edili non infiammabili", e non è diviso in locali, come rilevato nel corso dei sopralluoghi effettuati, bensì è rappresentato come locale unico.

2) dal certificato di abitabilità si rileva che al piano interrato sono presenti n. 23 ripostigli.

Alla luce di quanto appena esposto, si può ipotizzare "sanata", in fase di rilascio dell'abitabilità, la mancata divisione in locali dell'intero piano interrato.

Tuttavia, per tali locali, sebbene riportati in catasto quali box auto, vale la destinazione ripostiglio come legittimato da un punto di vista urbanistico.

Si ritiene necessario effettuare una pratica di aggiornamento catastale, per cambio di destinazione da C/6 a C/2, in quanto quest'ultimo rappresenta l'uso legittimato da pratica edilizia; importo necessario pari ad Euro 500,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 0,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Con p.e.c. in data 14.05.2026, e successivo sollecito formale in data 21.05.2026, entrambi indirizzati all'amm.re pro-tempore del condominio comprendente l'immobile oggetto di pignoramento, è stato richiesto di comunicare l'importo annuo delle spese condominiali, l'importo di eventuali spese straordinarie già deliberate, nonché l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni. Alla data di deposito della perizia, non si è avuto alcun riscontro.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Bisceglie (BT) - via Privata Giuseppe Monterisi 30, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il locale confina con altri ripostigli, di cui non è stato possibile risalire ai proprietari, e con BCNC (androne condominiale).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Locale di deposito	3,70 mq	5,00 mq	1	5,00 mq	4,05 m	T
Totale superficie convenzionale:				5,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 11/04/1994	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1102, Sub. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 2,5 Piano T
Dal 11/04/1994 al 15/05/2026	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1102, Sub. 64 Categoria C2



		Cl.9, Cons. 4 Superficie catastale 5 mq Rendita € 19,83 Piano T
--	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	1102	64		C2	9	4	5 mq	19,83 €	T	

Corrispondenza catastale

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

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in cattive condizioni di manutenzione e conservazione. Sono presenti fenomeni di umidità di risalita ed ammaloramento diffuso degli intonaci.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non sono stati reperiti atti da cui poter desumere le caratteristiche costruttive del fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento.
E' ipotizzabile che la struttura portante sia in c.a., con travi e pilastri portanti, costituenti un reticolo di telai incrociati, e solai in laterocemento.
Il locale è delimitato da murature di spessore (20-30 cm), e l'accesso avviene per mezzo di porta in legno.
La metà del locale è soppalcato, a mezzo di solettina (presumibilmente in cemento) dello spessore di circa 10 cm.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile è utilizzato dal debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/04/1994 al 15/05/2026		Successione testamentaria - Testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Consiglio Pietro	11/04/1994	18052	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trani	03/06/1994	718	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- 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.

La nota di trascrizione del Testamento Olografo del 30.11.1992 viene inserita in allegato alla perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Sentenza di separazione giudiziale
Iscritto a Trani il 06/02/2018
Reg. gen. 2740 - Reg. part. 341
Importo: € 10.000,00
A favore di
Contro



- **Ipoteca legale** derivante da Avviso di accertamento

Iscritto a Roma il 11/10/2019

Reg. gen. 21708 - Reg. part. 2860

Importo: € 371.650,09

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Trani il 19/11/2024

Reg. gen. 24873 - Reg. part. 19958

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Trani il 07/02/2025

Reg. gen. 2870 - Reg. part. 2305

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato ricadente nella zona di completamento "B2" (ex Zona Intensiva), ai sensi del PRG vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

A seguito di accesso agli atti, non è stato reperito alcun documento relativo all'edificazione originaria del fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento.

Dalla ricostruzione degli atti reperiti in catasto ed al comune, nonché sulla scorta della successione testamentaria (notaio Consiglio Rep. 18052 del 11/04/1994), si può affermare che il locale deposito oggetto di pignoramento rappresentava un ripostiglio annesso all'abitazione in piano terra, con accesso dal civico 34 di via Giuseppe Monterisi, e catastalmente erano identificati al foglio 12, particella 1102, sub 3.

Successivamente, con Autorizzazione del 20.09.2000, veniva rilasciato il cambio di destinazione d'uso da abitazione a locale commerciale, per l'intero e con nuovo sub catastale, 61.

Quindi, con successivo permesso del 09.05.2012, veniva rilasciato il cambio di destinazione d'uso da locale commerciale ad abitazione, sempre per l'intero e con nuovo sub catastale, 62.

Con pratica catastale del 07.06.2012, si procedeva alla divisione del locale ripostiglio oggetto di pignoramento, dall'abitazione; il locale assumeva il sub 64, come identificato all'attualità. Tuttavia, a tale pratica catastale non si accompagnava la pratica urbanistica, tesa appunto al frazionamento dell'immobile originario.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

L'immobile è difforme in quanto non è stata presentata istanza di frazionamento dell'immobile originario, da cui è scaturito il bene oggetto di pignoramento.

Si stimano in Euro 1.500,00 gli oneri necessari per sanare la difformità riscontrata, di cui Euro 1.000,00 per sanzione amministrativa ed Euro 500,00 per pratica urbanistica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 0,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Non è stato possibile reperire, alla data di deposito della perizia, alcun dato in riferimento all'importo annuo delle spese condominiali, all'importo di eventuali spese straordinarie già deliberate, nonché all'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Bisceglie (BT) - via Penta Palomba - contrada Gurgo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ



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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

CONFINI

L'appezzamento di terreno confina a nord con via Penta Palomba, ad ovest con [REDACTED] (1/3), [REDACTED] (1/3), [REDACTED] (1/3), ad est con [REDACTED] (1/2), [REDACTED] (1/4), [REDACTED]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	4642,00 mq	4642,00 mq	1	4642,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4642,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4642,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/04/1966 al 24/10/2007	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 59 Qualità Oliveto
Dal 24/10/1987 al 24/10/2007	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 131 Qualità Oliveto
Dal 24/10/2007 al 15/05/2026	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 59 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.22.32 Reddito dominicale € 12,68 Reddito agrario € 9,22



Dal 24/10/2007 al 15/05/2026		Catasto Terreni Fg. 32, Part. 131 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.24.10 Reddito dominicale € 13,69 Reddito agrario € 9,96
------------------------------	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
32	59				Oliveto	2	0.22.32	12,68 €	9,22 €	
32	131				Oliveto	2	0.24.10	13,69 €	9,96 €	

Corrispondenza catastale

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

La coltura indicata in catasto corrisponde a quella esistente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/05/2014
- Scadenza contratto: 06/04/2029

Canoni di locazione



Canone mensile: € 8,33

Il fondo agricolo è stato concesso in affitto al sig. ██████████, giusta contratto registrato a Trani il 07.05.2014 e successiva risoluzione parziale del 01.08.2014, registrata a Trani il 16.04.2015. Il contratto ha durata di 15 anni, con scadenza al 06.04.2029, ed il canone annuo di locazione è stato determinato in € 100,00. Da ricerche effettuate dallo scrivente, l'affitto di un terreno agricolo nella regione Puglia (come media degli ultimi dati Eurostat per contratti di locazione rurali nell'anno 2020) si attesta sul valore di € 1.310 annui, per ettaro (10.000 mq).

Pertanto, tenuto conto che il terreno oggetto del contratto di affitto sviluppa una superficie di 46 are e 42 centiare (4.642 mq), il giusto prezzo di locazione annuo avrebbe dovuto essere pari a circa € 600,00. Quindi, il prezzo convenuto risulta di gran lunga inferiore ad 1/3 del giusto prezzo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/04/1966 al 24/10/2007	██████████	Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/10/2007 al 15/05/2026	██████████	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesca Lorusso	24/10/2007	69271	8480
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- 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.

L'atto di donazione a rogito notaio dott.ssa Francesca Lorusso del 24.10.2007, Rep. n. 69271, verrà inserito in allegato alla perizia.

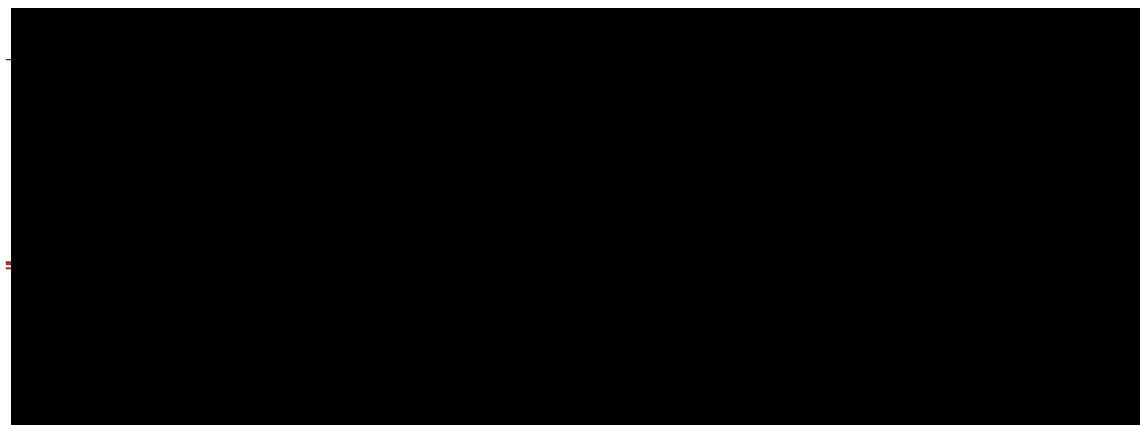
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Avviso di accertamento
Iscritto a Roma il 11/10/2019
Reg. gen. 21708 - Reg. part. 2860
Importo: € 371.650 09
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Trani il 19/11/2024
Reg. gen. 24873 - Reg. part. 19958
A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Trani il 07/02/2025
Reg. gen. 2870 - Reg. part. 23 [REDACTED]
[REDACTED]
Contro [REDACTED]



LOTTO 1

- Bene N° 1** - Garage ubicato a Bisceglie (BT) - via Monte Pasubio 18, piano T

Locale garage posto al piano terra del fabbricato in Bisceglie alla via Monte Pasubio n. 24, con ingresso dal civico 18 di via Monte Pasubio, per mezzo di cancello metallico, e successivo corridoio ed atrio esterno condominiale; il locale è il secondo subito a sinistra del corridoio esterno. Trattasi di vano unico di forma rettangolare, a cui si accede per mezzo di serranda metallica. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, è stato edificato negli anni compresi tra il 1966 ed il 1968. L'area su cui sorge il fabbricato e tutto il quartiere limitrofo sono da intendersi pienamente sviluppati in ambito urbanistico, con la presenza di tutte le urbanizzazioni, sia primarie che secondarie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2478, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.600,00

Per la valutazione dell'immobile pignorato è stato adottato il criterio di stima sintetico-comparativa, che si basa sulla comparazione del bene in oggetto, con altri beni di analoghe caratteristiche intrinseche (consistenza, grado di finitura, stato di conservazione ecc ...) ed estrinseche (fruibilità della zona, collegamento con i servizi, con le strade), dei quali si conoscono i recenti e normali valori di compravendita, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico (la superficie commerciale lorda, determinata in seguito ai sopralluoghi effettuati, secondo le modalità descritte nell'allegato 5 al Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare". Per i valori unitari si è fatto riferimento alla banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, scegliendo un valore compreso nel range proposto tra un valore minimo e massimo, in funzione delle caratteristiche come sopra indicate.

Gli oneri per la regolarizzazione catastale dell'immobile (rettifica dell'altezza) sono stimati in Euro 500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Bisceglie (BT) - via Monte Pasubio 18, piano T	12,60 mq	1.000,00 €/mq	€ 12.600,00	100,00%	€ 12.600,00
Valore di stima:					€ 12.600,00

Valore di stima: € 12.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro - Regolarizzazione catastale	500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 10.840,00



Con p.e.c. in data 14.05.2026, e successivo sollecito formale in data 21.05.2026, entrambi indirizzati all'amm.re pro-tempore del condominio comprendente l'immobile oggetto di pignoramento, è stato richiesto di comunicare l'importo annuo delle spese condominiali, l'importo di eventuali spese straordinarie già deliberate, nonché l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni. Alla data di deposito della perizia, non si è avuto alcun riscontro.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Deposito ubicato a Bisceglie (BT) - via Monte Pasubio 20, piano T
Locale posto al piano interrato del fabbricato in Bisceglie alla via Monte Pasubio n. 24, con ingresso dal civico 20 di via Monte Pasubio, per mezzo di cancello metallico, e successiva rampa e corsia condominiale; il locale è il primo subito a sinistra rispetto alla rampa di accesso. Trattasi di vano unico di forma rettangolare, a cui si accede per mezzo di serranda metallica. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, è stato edificato negli anni compresi tra il 1966 ed il 1968. L'area su cui sorge il fabbricato e tutto il quartiere limitrofo sono da intendersi pienamente sviluppati in ambito urbanistico, con la presenza di tutte le urbanizzazioni, sia primarie che secondarie.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2478, Sub. 5, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.750,00
Per la valutazione dell'immobile pignorato è stato adottato il criterio di stima sintetico-comparativa, che si basa sulla comparazione del bene in oggetto, con altri beni di analoghe caratteristiche intrinseche (consistenza, grado di finitura, stato di conservazione ecc ...) ed estrinseche (fruibilità della zona, collegamento con i servizi, con le strade), dei quali si conoscono i recenti e normali valori di compravendita, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico (la superficie commerciale lorda, determinata in seguito ai sopralluoghi effettuati, secondo le modalità descritte nell'allegato 5 al Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare". Per i valori unitari si è fatto riferimento alla banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, scegliendo un valore compreso nel range proposto tra un valore minimo e massimo, in funzione delle caratteristiche come sopra indicate. Per tale immobile, tenuto conto delle condizioni pessime di conservazione e manutenzione, è stato applicato un coefficiente di decremento del 30% rispetto al valore minimo rilevato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Deposito Bisceglie (BT) - via Monte Pasubio 20, piano T	13,50 mq	500,00 €/mq	€ 6.750,00	100,00%	€ 6.750,00
				Valore di stima:	€ 6.750,00



Valore di stima: € 6.750,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro - regolarizzazione catastale	500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 5.575,00

Con p.e.c. in data 14.05.2026, e successivo sollecito formale in data 21.05.2026, entrambi indirizzati all'amm.re pro-tempore del condominio comprendente l'immobile oggetto di pignoramento, è stato richiesto di comunicare l'importo annuo delle spese condominiali, l'importo di eventuali spese straordinarie già deliberate, nonché l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni. Alla data di deposito della perizia, non si è avuto alcun riscontro.

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Deposito ubicato a Bisceglie (BT) - via Privata Giuseppe Monterisi 30, piano T
Locale deposito posto al piano terra del fabbricato in Bisceglie alla via Giuseppe Monterisi n. 30, con ingresso a mezzo porta in legno dall'androne condominiale. Il locale, molto piccolo e di forma rettangolare, risulta per metà soppalcato. Dagli atti di causa e dalle ricerche effettuate, non è stato possibile reperire l'epoca di realizzazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento. L'area su cui sorge il fabbricato e tutto il quartiere limitrofo sono da intendersi pienamente sviluppati in ambito urbanistico, con la presenza di tutte le urbanizzazioni, sia primarie che secondarie.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1102, Sub. 64, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.925,00
Per la valutazione dell'immobile pignorato è stato adottato il criterio di stima sintetico-comparativa, che si basa sulla comparazione del bene in oggetto, con altri beni di analoghe caratteristiche intrinseche (consistenza, grado di finitura, stato di conservazione ecc ...) ed estrinseche (fruibilità della zona, collegamento con i servizi, con le strade), dei quali si conoscono i recenti e normali valori di compravendita, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico (la superficie commerciale lorda, determinata in seguito ai sopralluoghi effettuati, secondo le modalità descritte nell'allegato 5 al Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare". Per i valori unitari si è fatto riferimento alla banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, scegliendo un valore compreso nel range proposto tra un valore minimo e massimo, in funzione delle caratteristiche come sopra indicate. Per tale immobile, tenuto conto delle condizioni di conservazione e manutenzione, è stato applicato un coefficiente di decremento del 30% rispetto al valore minimo rilevato.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Deposito Bisceglie (BT) - via Privata Giuseppe Monterisi 30, piano T	5,00 mq	385,00 €/mq	€ 1.925,00	100,00%	€ 1.925,00
				Valore di stima:	€ 1.925,00

Valore di stima: € 1.925,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1.500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 232,50

Non è stato possibile reperire, alla data di deposito della perizia, alcun dato in riferimento all'importo annuo delle spese condominiali, all'importo di eventuali spese straordinarie già deliberate, nonché all'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni.

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Terreno ubicato a Bisceglie (BT) - via Penta Palomba - contrada Gurgo
Appezamento di terreno posto in Bisceglie, alla via Penta Palomba, contrada "Gurgo", esteso catastalmente complessivamente 46 are e 42 centiare, coltivato ad uliveto, con accesso da strada pubblica (via Penta Palomba), confinante con tale strada, con Di Pilato Angela (1/3), Di Pilato Giovanni Francesco (1/3), Di Pilato Maria Palma (1/3), con Caprioli Angela (1/2), Caprioli Francesca (1/4), Caprioli Pasquale (1/4), e con Lopolito Pasquale. E' presente un cancello su strada, da cui muove un vialetto, rifinito con massetto in cemento, già all'interno del fondo. Alla fine del vialetto, è presente una vasca interrata in cemento per accumulo di acqua.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 59, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 131, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 12.069,20
Per la valutazione del fondo agricolo si è fatto riferimento al valore unitario puntuale desunto dalla banca dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli, rilevazione anno 2024, per il comune oggetto di indagine e per il tipo di coltura.
A partire dal 2011, l'Osservatorio dei Valori Agricoli, anche avvalendosi di collaboratori locali, ha elaborato con cadenza annuale i valori dei terreni agricoli italiani; tali valori sono stati pubblicati negli anni sotto forma di listini su base provinciale, regionale o comunale. Quello a cui si fa riferimento è su base comunale, per tipologia di coltura e per caratteristiche del terreno, così come rilevate in sede di



sopralluogo.

L'Osservatorio è realizzato sulla base di dati di mercato noti o di immediata rilevabilità, con riferimento a risultanze di atti pubblici di compravendita, di decreti di esproprio, di offerte di vendita (avuto riguardo all'ordinario abbattimento che può realizzarsi in fase di conclusione dell'accordo), nonché all'esperienza diretta dei collaboratori e dei membri del Comitato Scientifico dell'Osservatorio. Particolare attenzione è dedicata ai riscontri degli utilizzatori dei listini, che consentono talora di approfondire specifiche realtà economiche nel territorio.

Per la determinazione del più probabile valore del fondo Vfondo, è utilizzata la seguente espressione di calcolo: $V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} \times k_1 \times K_2 \times K_3 \times \dots \times K_n$, dove V_{max} è il valore massimo ordinariamente rilevato per la specifica coltura, e K_i è un coefficiente numerico, inferiore ad 1, determinato in relazione alle specifiche caratteristiche del terreno, e riportate in tabelle distinte per ogni comune, provincia e qualità di coltura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Bisceglie (BT) - via Penta Palomba - contrada Gurgo	4642,00 mq	2,60 €/mq	€ 12.069,20	100,00%	€ 12.069,20
				Valore di stima:	€ 12.069,20

Valore di stima: € 12.069,20

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 10.862,28

