



TRIBUNALE di TRANI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n.216/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

DEBITORI:

Michele LOBASCIO

Luciana TARRICONE

GIUDICE:

Dott. Margherita VALERIANI

PERIZIA DI STIMA

del 05/05/2026

ESPERTO STIMATORE:

ELISA CUCCOVILLO

CF: CCCLSE80C56L328S
con studio in TRANI (BT) via Polonia n. 3
telefono: 346 888 6913
e-mail: arch.elisacuccovillo@gmail.com
PEC: elisa.cuccovillo@archiworldpec.it



INDICE

INDICE	2
DATI GENERALI	3
PREMESSA	3
LOTTO UNICO	4
Quesito n.1: identificazione del bene	4
Quesito n.2: formazione di lotti.	5
Quesito n.3: sommaria descrizione del bene	6
Quesito n.4: costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.....	7
Quesito n.5: regolarità edilizia.	8
Quesito n.6: procedura espropriativa per pubblica utilità	10
Quesito n.7: Identificazione catastale dell'immobile.	11
Quesito n.8: titolarità	11
Quesito n.9: formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.....	13
Quesito n.10: determinazione del valore degli immobili pignorati	19
Quesito n.11: formazione dei lotti.	18
Quesito n.12: stato di possesso del bene.....	19
Quesito n.13: procedure espropriative per pubblica utilità	20
Quesito n.14: rilievo planimetrico e documentazione fotografica.....	221
Quesito n.15: descrizione sintetica del lotto.....	Error. Il segnalibro non è definito.
Quesito n.16: perizia versione privacy	23
ALLEGATI	23

DATI GENERALI

Procedura n.216-2025

Giudice dell'Esecuzione Margherita Valeriani

Recapiti dell'esperto stimatore:

Indirizzo studio tecnico: Via Polonia n. 3 – 76125 Trani (BT)

Indirizzo E-mail: arch.elisacuccovillo@gmail.com

Indirizzo PEC: elisa.cuccovillo@archiworldpec.it

Recapito telefonico: + 39 346 888 69 13

Date significative

Notifica precetto 04.07.2025

Notifica pignoramento 01.10.2025

Nomina dell'esperto stimatore 30.11.2025

Notifica nomina dell'esperto stimatore 02.12.2025

Giuramento telematico dell'esperto stimatore 06.12.2025

Primo accesso ai luoghi di causa 22.12.2025

Udienza ex art. 569 c.p.c. 07.06.2026

PREMESSA

A- Appartamento a CORATO (BA) Via Duca di Genova n. 30 della superficie commerciale di 68,43 mq per la quota di:

- 1/2 per diritto di proprietà (Lobascio Michele)
- 1/2 per diritto di proprietà (Lamcone Luciano)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo e consta anche di un vano deposito al piano quarto; ha un'altezza interna di 3,00 m.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 804 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: via Duca di Genova n. 30, Piano: 3 - 4, intestato a Lobascio Michele per la quota di 1/2 e a Lamcone Luciano per la quota di 1/2, derivante da Atto del 07/08/2015 Pubblico Ufficiale LA SERRA CLAUDIO Sede CORATO (BA) Rep. N. 58427 – COMPRAVENDITA

Coerenze: il lotto confina a Sud Ovest con Via Bandiera, a Sud Est con via Duca Di Genova, a Nord Est in parte con vano scala comune e in parte con appartamento intestato ad altra Ditta.

L'intero edificio di cui fa parte l'immobile sviluppa 4 piani fuori terra.

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.

BENE A (appartamento)

Confini.

Il **Bene A** (appartamento), come riportato nella planimetria allegata, è confinante:

- a Sud Ovest con Via Bandiera
- a Sud Est con via Duca Di Genova
- a Nord Est in parte con vano scala comune e in parte con appartamento intestato ad altra Ditta.

Dati catastali.

Il **Bene A** (appartamento) catastalmente è identificato nel seguente modo:

- Foglio 32
- Particella 804
- Sub 11
- Categoria A3
- Classe 3
- Superficie catastale 66,00 mq
- Rendita 216,91 €
- Piano 3 - 4

Corrispondenza catastale.

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

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 relativa pertinenza, 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 A (appartamento)

Descrizione.

L'appartamento oggetto di stima è al terzo piano di un edificio condominiale finito di costruire nel 1962.

Il bene è composto dall'appartamento che si sviluppa su un unico livello, al terzo piano, e da vano posto sul lastrico solare di pertinenza esclusiva identificato come lavatoio/ripostiglio.

È composto da 3 vani principali (cucina abitabile, camera da letto matrimoniale e studio) disimpegnati da ingresso e corridoio, oltre accessori (bagno, ripostiglio, locale lavatoio su lastrico solare) e tre balconi, per una superficie commerciale complessiva di 68,43 mq.

Tutti i vani principali e il bagno sono finestrati.

È accessibile al civico 30 di via Duca di Genova e beneficia di un doppio affaccio sulle adiacenti via Bandiera e Via Duca di Genova.

L'edificio si trova in zona centrale, a ridosso dell'incrocio tra via Bandiera e via Duca di Genova.

La zona offre una discreta 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 ottimo.

Caratteristiche costruttive prevalenti.

L'altezza utile interna dell'appartamento, misurata tra pavimento e soffitto, è di 3,00 m.

Il pavimento è realizzato con piastrelle di ceramica smaltata montati a vela e nel bagno con piastrelle in ceramica di formato più piccolo.

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

L'appartamento è dotato di impianto idrico-fognario (a servizio di cucina, bagno e ripostiglio/lavanderia), impianto termico con caldaia posta nel vano lavatoio di pertinenza esclusiva sul lastrico solare, alimentata a gas e distribuzione a radiatori, impianto elettrico e impianto di climatizzazione costituito da due macchine esterne e due split a servizio della camera da letto e della cucina.

Il quadro elettrico è dotato dei seguenti interruttori differenziali: generale, cucina, prese, luci.

L'appartamento è dotato di infissi esterni in alluminio e vetrocamera, persiane con lamelle orientabili anch'esse in alluminio (colore bianco MAT) e zanzariere.

La porta di ingresso all'appartamento è costituita da porta blindata ad anta unica, mentre le porte interne sono in legno tamburato di buona fattura rivestite con laminatura effetto legno noce.

Al momento del sopralluogo risultavano in corso d'opera lavori di manutenzione straordinaria all'interno dell'androne portone per l'installazione di un ascensore.

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 è antecedente il 01.09.1967, presumibilmente terminata nel settembre 1962.

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 è parte l'unità immobiliare oggetto di stima è stata realizzata antecedentemente il 01.09.1967

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi emerso durante il primo accesso ai luoghi di causa e il progetto accatastato presso il Catasto del Comune di Corato è stata rilevata una difformità: all'interno del vano cucina risulta murata la portafinestra prospiciente via Bandiera, pur avendo mantenuto in prospetto la sagoma della bucatara lasciand intatti gli stipiti in pietra. Da una indagine mediante la consultazione di archivio fotografico online, la muratura di detta portafinestra risulta in essere già al 2008 e realizzata nella identica maniera anche nell'appartamento sottostante quello pignorato.

La **difformità edilizia è sanabile** mediante:

- presentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corato una SCIA in sanatoria a firma di tecnico abilitato e il pagamento di un sanzione non inferiore a 516,00 euro e non superiore a 5.164,00 euro.

- Costi:**

Pratica edilizia SCIA in sanatoria	1.200,00 euro
Diritti di segreteria	51,64 euro
Diritti tecnici	50,00 euro
Sanzione amministrativa (presunta)	1.500,00 euro
SCIA per agibilità	1.200,00 euro
Diritti di segreteria	51,64 euro
Diritti tecnici	<u>50,00 euro</u>
Totale	4.103,28 euro
	escl. IVA e Cap

La **difformità catastale è sanabile** mediante:

- presentazione presso Agenzia delle Entrate a mezzo DOCFA di Variazione Catastale per "Diversa distribuzione degli spazi interni" con eliminazione di apertura e conseguente aggiornamento planimetrico e il pagamento di una sanzione non inferiore 1.032 euro e non superiore a € 8.264,00, che stante il ravvedimento operoso oltre i due anni si riduce a un minimo di 172,00 euro a un massimo di 1.377,33 euro

Costi:

Variazione catastale	400,00 euro
Diritti catastali	70,00 euro

Sanzione catastale (presunta)

200,00 euro

**Totale 670,00 euro
escl. IVA e Cap**

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.

Il bene oggetto di stima non è un terreno.

Quesito n.7: identificazione catastale dell'immobile.

L'esperto stimatore provveda ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando 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

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 804 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 216.91 Euro, indirizzo catastale: via Duca di Genova n. 30, Piano: 3 - 4, intestato a intestato a **Roberto Micheli** per la quota di ½ e a **Taricone Luciana** per la quota di ½, derivante da Atto del 07/08/2015 Pubblico Ufficiale LA SERRA CLAUDIO Sede CORATO (BA) Rep. N. 58427 – COMPRAVENDITA.

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.

Il Bene A oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

1. **Lobascio Michele** (Proprietà 1/2)
 codice fiscale: **BSMHL85C07C983U**
 Indirizzo Via Duca di Genova n. 30
 nato a **Corato** (BA) il **07/03/1985**

2. **Tamcone Luciana** (Proprietà 1/2)
 codice fiscale: **TRRLCN86R62C983U**
 Indirizzo Via Duca di Genova n. 30
 nata a **Corato** (BA) il **22/10/1986**

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

Lobascio Michele (Proprietà 1/2)
Tamcone Luciana (Proprietà 1/2)

in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Lobascio Michele e **Tamcone Luciana** hanno acquisito la piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento in regime di comunione legale dei beni con atto di compravendita rogato dal Dott. Claudio La Serra Notaio in Corato (BA) in data 07/08/2015 repertorio 58427/24651, registrato a Bari il 03.09.2015 al n. 23168/IT e trascritto il 03/09/2015 ai nn. R.P. 12621 e R.G. 16456.

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.

Trascrizioni

- **Atto per causa di morte – Certificato di denuncia di successione**

Trascritto il 26/08/2011

Reg. gen. 17888 Reg. part. 12743

A firma di Ufficio del Registro

Data: 15/07/2011

N° repertorio: 3759/9990

- **Atto per causa di morte – Accettazione espressa di eredità**

Trascritto il 07/08/2015

Reg. gen. 15730 Reg. part. 12110

A firma di notaio La Serra Claudio

Data: 30/07/2015

N° repertorio: 58380/24611

- **Atto tra vivi – Compravendita**

Trascritto il 03/09/2015

Reg. gen. 16456 Reg. part. 12621

A firma di notaio La Serra Claudio

Data: 07/08/2015

N° repertorio: 58427/24651

- **Pignoramento**

Trascritto il 04/11/2025

Reg. gen. 24578 - Reg. part. 19200

A favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA.**,

Contro **Tobascio Michele** e **Tarricone Luciana**

Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto il 14/05/2007

Reg. gen. 16457 Reg. part. 1849

A firma di notaio La Serra Claudio

Data: 07/08/2015

N° repertorio: 58428/24652

Quesito n.10: 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

Il criterio di stima adottato per definire il valore dell'immobile è il criterio di valutazione di mercato, inteso come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce dall'incrocio di domanda e offerta relativa alla compravendita di immobili simili, tenendo comunque presenti le caratteristiche intrinseche del bene in oggetto, in quanto conservano alcune peculiarità che possono in caso di richiesta attrarre o meno l'acquirente.

E' stata presa come riferimento la valutazione operata dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate relativamente al Secondo Semestre 2025, nonché la valutazione proposta dal Borsino Immobiliare alla data odierna e n. 2 casi di offerta o di compravendita di beni simili a quello in oggetto nella medesima zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: Osservatorio Immobiliare

Data contratto/rilevazione: secondo semestre 2025

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: Abitazione civili

Indirizzo: Zona tra l'anello dei corsi e l'anello dei viali

Prezzo medio per ottimo stato conservativo: 1.600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: Borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 05/05/2026

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: Abitazioni in stabili di 1^ fascia

Indirizzo: Centrale

Prezzo massimo: 1.592,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: Annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: marzo 2026

Fonte di informazione: Agenzia Barile Immobiliare

Descrizione: Trilocale senza ascensore

Indirizzo: Via Bandiera

Prezzo: 1.150,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: Annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: settembre 2025

Fonte di informazione: De Palma Immobiliare

Descrizione: Trilocale senza ascensore

Indirizzo: Via Duca di Genova

Prezzo: 1.547,00 Euro/mq

Il valore medio ottenuto dai comparabili è pari a €/mq 1.472,25

Consistenza

A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 22/12/2025, è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare dei beni pignorati attraverso la quantificazione delle corrispondenti superfici commerciali.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Quindi, la superficie commerciale dei vani principali si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

La superficie commerciale di pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare invece si determina considerando:

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

La superficie relativa a balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

a) Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a 25 m2.
- nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 m2;

b) Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a 25 m2;
- nella misura del 5% per la quota eccedente 25 m2.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Consistenza del Bene A (appartamento)

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale	Altezza	Piano
Abitazione	44,33 mq	63,40 mq	1	63,40 mq	3,00 m	3
Balconi	12,55 mq	12,55 mq	0,3	3,76 mq	3,00 m	3
Accessorio Ind.	6,30 mq	8,50 mq	0,15	1,27 mq	2,00 m	4
Totale superficie convenzionale				68,43 mq		
Superficie convenzionale complessiva				68,43 mq		

Valore di stima

Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene A (appartamento)	68,43 mq	1.472,25 €/mq	100.746,07 €	100,00%	100.746,07 €
Valore di stima:					100.746,07 €

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	Descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Appartamento	67,16	1,27	100.746,07 €	100.746,07 €
				100.746,07 €	100.746,07 €

Spese di regolarizzazione delle difformità:

€. 4.773,28

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. **95.990,79**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 15.111,91

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Valore di stima finale

Il valore di stima finale è di 80.878,88 €

Quesito n.11: formazione dei lotti.

L'esperto stimatore provveda a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.

Trattandosi di un solo bene principale, l'esperto stimatore non ha ritenuto necessario procedere alla formazione di più lotti.

Quesito n.12: 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 depositato in data 07/01/2026 in allegato alla relazione iniziale del custode giudiziario dott. Antonio Griner, l'immobile pignorato è attualmente occupato dagli esecutati e dal proprio figlio minorenni.

Quesito n.13: procedure espropriative per pubblica utilità.

L'esperto stimatore provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

Il bene pignorato non è oggetto a procedura espropriativa per pubblica utilità.

Quesito n.14: 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 consulti l'allegato A e allegato C

Quesito n.15: 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 B

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 consulti l'allegato D.

ALLEGATI

- A Rilievo planimetrico del Bene A
- B Descrizione sintetica del lotto
- C Documentazione fotografica
- D Perizia versione "privacy".
- E Atto di provenienza
- F Planimetria catastale
- G Visura storica per immobile
- H Ispezione Ipotecaria
- I Iscrizione ipoteca volontaria
- L Trascrizione pignoramento
- M Estratto atto di matrimonio
- N Verbale di sopralluogo

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/Corato, .05.05.2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Firma dell'esperto stimatore

