

**Esecuzione Forzata**

contro

N. Gen. Rep. **000060/24**

**Giudice Dr. Francesca Pastore**  
**Custode Giudiziario Avv. Annamaria Caputo**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Claudio Scoccimarro*  
*iscritto all'Albo degli Ingegneri provincia di BAT al N. 1222*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Trani al N. 671*  
*C.F. SCOCCLD86D23L328E- P.Iva 07685620721*

*con studio in Trani (BT) Via Città di Milano, 42*  
*telefono: 08831983127*  
*cellulare: 3420168909*  
*email: claudio.scoccimarro@gmail.com*

**ELENCO DOCUMENTAZIONE***Elenco della documentazione presente nel fascicolo*

- nota di trascrizione	X
- estratto mappa	X
- certificato catastale attuale	X
- certificato ipotecario	X
- relazione notarile	X
- certificato di destinazione urbanistica	
- avviso ai creditori	
- avviso ai comproprietari	
- Iscrizione ipoteca	X



Giudice Dr. Francesca Pastore

Curatore/Custode: Avv. Annamaria Caputo

Perito: Ing. Claudio Scoccimarro



**Beni in Trani (BT) Corso Matteo Renato Imbriani, 207  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà** per la quota di 1/1 di appartamento sito in Trani (BT) Corso Matteo Renato Imbriani, 207 con annesso ripostiglio posto al piano cantinato  
**Identificato al catasto fabbricati:** foglio 14 mappale 262 subalterno 20, categoria A/3, classe 4, superficie catastale 98, composto da vani 4,5 vani, posto al piano 4, - rendita: € 244,03.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.
- Servizi della zona: asilo nido (buono), farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola media inferiore (buono), campo da calcio (buono).  
 la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Barletta ed Andria, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco dell'alta Murgia, le attrazioni storiche presenti sono: Castello Svevo, Cattedrale, Castel del Monte.
- Collegamenti pubblici (km): autobus (0,25), ferrovia (0,55), tangenziale (1,3).

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato da:** [redacted] (Debitori Esecutati) in qualità di proprietario del bene

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna  
 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* Nessuna  
 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno  
 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura****4.2.1. Iscrizioni:**

**Iscrizione volontaria (Attiva) derivante:** da Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di [redacted]

**contro** [redacted]

[redacted] a firma di dott. Mario LAMANNA in data 20/07/2007 ai nn. rep. 88791/8263 iscritto a Trani in data 26/07/2007 ai nn. 18710/4137

importo ipoteca: € 360.000,00

importo capitale: € 180.000,00

**Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante:** da Decreto Ingiuntivo a favore di [redacted]

**contro** [redacted]

[redacted], a firma di Tribunale di Trani in data 19/01/2017 ai nn. 1927 iscritto a Trani in data 20/07/2017 ai nn. 25814/1938

importo ipoteca: € 10.000,00

importo capitale: € 1.775,39

**Riferito limitatamente a:** alla quota di 1/2 della proprietà

Giudice Dr. Francesca Pastore

Curatore/Custode: Avv. Annamaria Caputo

Perito: Ing. Claudio Scoccimarro

4.2.2. *Pignoramenti:*

**Pignoramento derivante da:** Verbale di Pignoramento Immobili a favore di [REDACTED] con sede in Napoli (C.F. 05828330638) **contro** [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario - Tribunale di Trani in data 12/03/2024 ai nn. rep. 779 trascritto a Trani in data 11/04/2024 ai nn. 8436/6873

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

**Sono state riscontrate le seguenti difformità:** Diversa distribuzione di tramezzature interne regolarizzabili mediante C.I.L.A. tardiva art. 6-bis comma 5 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

**Sanzione Amministrativa:** € 1.000,00

**Diritti di Segreteria:** € 50,00

**Oneri Tecnici:** € 1.015,04

**Oneri Totali:** € 2.065,04

Riferito limitatamente a: al solo appartamento

4.3.2. *Conformità catastale:*

**Sono state riscontrate le seguenti difformità:** Diversa distribuzione di tramezzature interne e indicazione piano interrato per ripostiglio regolarizzabili mediante Pratica Doc.Fa.

**Diritti Catastali:** € 50,00

**Oneri Tecnici:** € 380,64

**Oneri Totali:** € 430,64

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 592,94

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Manutenzione Straordinaria Lastrico Solare € 2.429,69

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 479,11

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 **Attuali proprietari:**

[REDACTED] per la quota di 1/2;

[REDACTED] per la quota di 1/2;

proprietari dal 20/07/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di dott. Mario LAMANNA in data 20/07/2007 ai nn. rep. 88790 registrato a Barletta in data 25/07/2007 ai nn. 5208 trascritto a Trani in data 26/07/2007 ai nn. 18709/12542

6.2 **Precedenti proprietari:**

[REDACTED] per la quota di 1/2

[REDACTED] per la quota di 1/2

proprietari da data antecedente il ventennio al 20/07/2007 in forza di atto di compravendita a firma di dott. Carlo CICOLANI in data 19/04/1973 ai nn. rep. 14195 registrato a Trani in data 03/05/1973 ai nn. 1447 trascritto a Trani in data 02/05/1973 ai nn. 22363

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Giudice Dr. Francesca Pastore

Curatore/Custode: Avv. Annamaria Caputo

Perito: Ing. Claudio Scoccimarro

**P.E. n. Licenza di Costruzione n. 5/67 e successive varianti** per lavori di Costruzione di un fabbricato di otto piani fuori terra e del seminterrato sul corso M.R. Imbriani

**Licenza di Costruzione** presentata in data 13/06/1963 rilasciata in data 27/01/1966 n. prot. 5  
**L'Agibilità** è stata rilasciata in data 19/10/1967 n. prot. 38

### Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Trani (BT) Corso Matteo Renato Imbriani, 207.

#### Descrizione dei Luoghi:

L'appartamento è parte di un fabbricato situato nella zona semicentrale della città di Trani. Esso ha accesso dal civ. 207 di Corso Matteo Renato Imbriani. Precisamente dal predetto civico si accede all'androne portone e, quindi, alle scale che conducono ai piani superiori.

Dalla porta posta a destra di chi arriva al quarto piano dalle scale si accede all'appartamento, il quale è composto da soggiorno con angolo cucina, due bagni, disimpegno, due camere da letto, ripostiglio e due balconi uno con affaccio nel pozzo luce e l'altro con affaccio su via Ottavio Maino.

**La superficie commerciale** dell'immobile è stata calcolata ai sensi della Norma UNI 10750 e delle consuetudini locali: 100% Superficie Esterna Lorda (Superficie calpestabile, più la superficie dei muri interni, la superficie dei muri perimetrali di proprietà e il 50% dei muri in comunione) 50% Superficie Esterna Lorda Balconi (Superficie calpestabile, più la superficie dei parapetti e la metà della superficie dei muri in comunione). sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **95**

**Identificato al catasto fabbricati:** intestata a

foglio 14 mappale 262 subalterno 20, categoria A/3, classe 4, superficie catastale 98, composto da vani 4,5 vani, posto al piano 4, - rendita: € 244,03.

**Coerenze:** Via Ottavio Maino, Vano Scala e altra proprietà

**L'edificio** è stato costruito nel 1967.

**L'unità immobiliare** ha un'altezza interna di circa mt. 3,00.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie Esterna Lorda Appartamento	Sup. reale lorda	90,00	1,00	90,00
Superficie Esterna Lorda Balconi	Sup. reale lorda	10,00	0,50	5,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>100,00</b>		<b>95,00</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.

*Travi:* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.

*Solai:* tipologia: latero-cemento, condizioni: sufficienti.

Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.

Giudice Dr. Francesca Pastore

Curatore/Custode: Avv. Annamaria Caputo

Perito: Ing. Claudio Scoccimarro



- Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: sufficienti.  
Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.
- Balconi:* materiale: c.a., condizioni: scarse.  
Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.
- Componenti edilizie e costruttive:
- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta o ad anta singola a battente, materiale: pvc, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.  
Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi, prove strumentali o certificati
- Infissi esterni:* tipologia: anta singola a battente, materiale: blindata, condizioni: buone.  
Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi, prove strumentali o certificati
- Infissi interni:* tipologia: a battente e scorrevoli, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.  
Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi, prove strumentali o certificati
- Pavim. Esterna:* materiale: ceramica, condizioni: sufficienti.  
Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi, prove strumentali o certificati
- Pavim. Interna:* materiale: ceramica, condizioni: buone.  
Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi, prove strumentali o certificati
- Rivestimento:* ubicazione: bagno e cucina, materiale: ceramica, condizioni: buone.  
Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi, prove strumentali o certificati
- Impianti:
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.  
Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi, prove strumentali o certificati
- Fognatura:* tipologia: separata, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.  
Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi, prove strumentali o certificati
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.  
Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi, prove strumentali o certificati

Giudice Dr. Francesca Pastore

Curatore/Custode: Avv. Annamaria Caputo

Perito: Ing. Claudio Scoccimarro



**Termico:** tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi, prove strumentali o certificati

**Condizionamento:** tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: convettori, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi, prove strumentali o certificati

#### Accessori:

##### A.1. Ripostiglio:

è posto al piano interrato, ha accesso dalla settima porta a sinistra per chi scende le scale ed è composto da un solo vano.

Sviluppa una superficie complessiva di 2,10 mq

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La valutazione è stata eseguita con il metodo della stima sintetica comparativa, ovvero si sono confrontati i valori al mq. degli immobili con le stesse caratteristiche e dello stesso segmento di quello in esame.

I valori al mq. presi in considerazione, per la ricerca del valore di mercato, sono quelli indicati di seguito:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio aggiornato al 1° semestre 2024, in merito all'appartamento - Valore €. 950,00 - 1.400,00/mq, mentre per il ripostiglio - Valore €. 600,00 - 820,00/mq;

- Agenzie Immobiliari della Città di Trani - in merito all'appartamento Valore €. 1.200,00 - 1.800,00/mq, mentre per il ripostiglio considerano un valore a corpo tra €. 3.000,00 - 5.000,00/mq

Individuati i valori, si sono considerate le proprietà specifiche dell'immobile in esame quali:

#### Caratteristiche Locazionali

L'immobile è posto in una zona semicentrale della città dotata di tutti i servizi primari.

#### Caratteristiche Tipologiche

Il fabbricato è in mediocri condizioni manutenzione e conservazione. L'appartamento al suo interno si presenta in un buono stato di conservazione.

Gli impianti sono sottotraccia e, per quanto visibile, sono adeguati alla normativa vigente.

Sulla scorta delle valutazioni delle caratteristiche suddette e tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare si ritiene congruo il valore di €. 1.300,00/mq per l'appartamento ed un valore a corpo di € 3.000,00/mq per il ripostiglio al piano cantinato.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali; Agenzie Immobiliari della Città di Trani..

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento	95,00	€ 1.400,00	€ 133.000,00

Giudice Dr. Francesca Pastore

Curatore/Custode: Avv. Annamaria Caputo

Perito: Ing. Claudio Scoccimarro



- Valore corpo:	€ 133.000,00
- Valore accessori:	€ 3.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 136.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 136.000,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>appartamento con annesso ripostiglio.</b>	95	€ 136.000,00	€ 136.000,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

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:

€ 20.400,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.495,68

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 115.600,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 113.104,32

Relazione lotto 001 creata in data 20/12/2024  
Codice documento: E147-24-000060-001

il perito  
Ing. Claudio Scoccimarro



Giudice Dr. Francesca Pastore

Curatore/Custode: Avv. Annamaria Caputo

Perito: Ing. Claudio Scoccimarro





## ELENCO ALLEGATI



1. Comunicazioni Operazioni Peritali;
2. Verbale di Sopralluogo;
3. Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio;
4. Titolo di Proprietà;
5. Visure Servizio di Pubblicità Immobiliare Immobili e Nota di Trascrizione;
6. Visure Catastali Storiche Immobili;
7. Visura Catastale – Stralcio di Mappa;
8. Planimetria Catastale;
9. Rilievo Metrico;
10. Rilievo Fotografico;
11. Bollette Pagate.

