
TRIBUNALE DI TRANI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da



contro



N. Gen. Rep. **109/2025**

Giudice Dr.ssa Francesca PASTORE

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Ing. Nicola Montingelli
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di BAT al n. 927
iscritto all'Albo del Tribunale di Trani al n. 2250
C.F. MNTNCL82C19A285S- P. Iva 06851810728*

*con studio in Andria via Milano n.89
telefono: 0883678608 - 3333113035
e-mail: nicola.montingelli@alice.it
pec: nicola.montingelli@ingpec.eu*

**Bene in Trani al lungomare C. Colombo n.10
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Comproprietà per la quota di 1/2 pro-indiviso del seguente bene immobile:
abitazione a piano primo con annesso box metallico a piano terra, sito nell'abitato di Trani al lungomare Cristoforo Colombo n.10 (già civico 2), scala B, interno 3.
Superficie commerciale complessiva dell'abitazione a piano secondo di circa **143mq**.
Identificati in catasto fabbricati:
- abitazione cointestata a [REDACTED]
comproprietari ciascuno per una quota pro-indivisa di 1/2, identificata al foglio 15 mappale 2988, sub 15, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, posta al piano 1, rendita: 637,82euro,
 - box auto cointestato a [REDACTED]
comproprietari ciascuno per una quota pro-indivisa di 1/2, identificato al foglio 15 mappale 3173, sub 4, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, posta al piano T, rendita: 18,08euro.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	pressoché centrale con vocazione predominante residenziale, unitamente alla presenza di attività commerciali e terziarie nei dintorni
Servizi della zona:	uffici comunali (buono), negozi al dettaglio (buono), scuole (buono); i principali centri limitrofi sono Andria, Barletta e Bisceglie.
Collegamenti pubblici (km):	15km da Andria, 15 km da Barletta e 10km da Bisceglie.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta abitato dal figlio [REDACTED] unitamente al proprio nucleo familiare in forza di un contratto di comodato ad uso abitativo gratuito del 20/02/2015 non risultante registrato presso l'Agenzia delle Entrate relativo alla sola abitazione (sub 15). Il predetto contratto è stato sottoscritto oltre che dagli esecutati anche dalla Sig.ra [REDACTED]

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:

Costituzione di un fondo patrimoniale a favore di [REDACTED] mediante atto notarile a rogito del Notaio DI MARTINO Nunzio del 29/02/2012 Rep. n.32683/4261, trascrizione del 19/03/2012 Reg. Part. n.4002, Reg. Gen. n.5002, con successive annotazioni:

- annotazione di inefficacia relativa del 09/09/2021 servizio di P.I. di Trani Reg. Part. n.1852, Reg. Gen. n.20054;
- annotazione di inefficacia relativa del 12/08/2024 servizio di P.I. di Trani Reg. Part. n.1428, Reg. Gen. n.18993.

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: Nessuna

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. *Iscrizioni:*
 Ipoteca giudiziaria del 25/11/2014 derivante da atto giudiziario Rep. n.4620/2014 emesso dal Tribunale di Bari [REDACTED] Reg. Part. n.2219, Reg. Gen. n.21273.
 Capitale: 58.218,40€
 Ipoteca: 100.000,00€
 Ipoteca giudiziaria del 25/11/2014 derivante da atto giudiziario Rep. n.4621/2014 emesso dal Tribunale di Bari a favore di [REDACTED] Reg. Part. n.2220, Reg. Gen. n.21274.
 Capitale: 130.272,10€
 Ipoteca: 175.000,00€
 Ipoteca conc. amministrativa/riscossione del 04/02/2020 derivante da provvedimento dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione Rep. n.6747/1420, Reg. Part. n.332, Reg. Gen. n.2237.
 Capitale: 466.835,09€
 Ipoteca: 933.670,18€
- 4.2.2. *Pignoramenti:*
 Pignoramento immobiliare del 21/05/2025 Rep. n.5826/2025, a favore di [REDACTED] [REDACTED] effettuato da Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani, trascrizione del 30/05/2025 Reg. Part. n.9962, Reg. Gen. n.12533.
- 4.2.3. *Altre trascrizioni:*
 Trascrizione del 28/10/2014 Rep. n.18947/14, relativa alla domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione a favore di [REDACTED] [REDACTED] effettuato da Pubblico Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Bari, trascrizione del 04/12/2014 Reg. Part. n.16025, Reg. Gen. n.20288.
 Trascrizione del 02/03/2016 Rep. n.2904, relativa alla domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione a favore di [REDACTED] [REDACTED] effettuata da Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Bari, trascrizione del 25/03/2016 Reg. Part. n.4733, Reg. Gen. n.6213.
- 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. Dal raffronto tra quanto rilevato in loco e quanto rinvenuto durante l'accesso agli atti espletato presso il SUE del Comune di Trani, è emersa fondamentalmente una diversa distribuzione di alcuni ambienti interni sanabile mediante presentazione di una CILA tardiva ai sensi dell'art. 6 bis del DPR n.380/01 previo pagamento della sanzione pecuniaria pari a 1.000,00€ oltre ad onorario tecnico del professionista ad incaricarsi per ulteriori 1.000,00€ comprensive di iva e cassa, per un totale di **2.000,00€**.
- 4.3.2. *Conformità catastale:*
 Tenuto conto di quanto già riportato al precedente punto, si rileva anche da un punto di vista catastale una parziale difformità delle tramezzature interne. Tale difformità richiede la presentazione di un apposito aggiornamento catastale mediante DOCFA che dovrà redigere un tecnico abilitato al quale dovranno essere corrisposti presumibilmente **500,00€** comprensivi di spese, iva e cassa.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (condominiali):	€ 50,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 5.054,59

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Descrizione **ABITAZIONE A PIANO PRIMO
CON BOX AUTO A PIANO TERRA**
di cui al punto A

Comproprietà per la quota di 1/2 pro-indiviso del seguente bene immobile:
abitazione a piano primo con annesso box metallico a piano terra, sito nell'abitato di Trani al lungomare Cristoforo Colombo n.10 (già civico 2), scala B, interno 3.

Superficie commerciale complessiva dell'abitazione a piano secondo di circa **143mq.**

L'abitazione fa parte di un più ampio complesso edilizio residenziale realizzato nei primi anni '80 ubicato lungo il lungomare Cristoforo Colombo in zona prossima al centro cittadino, prospiciente in sia il mare Adriatico e lateralmente gli spazi comuni scoperti e gli edifici attigui.

Da un punto di vista edilizio-costruttivo trattasi di un edificio in linea con struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizio e solai in latero-cemento.

L'accesso dalla pubblica via avviene mediante un cancello metallico pedonale adiacente ad un secondo cancello che delimita l'ingresso carrabile. Superato il breve portico interno si è nella zona comune a piano terra che conduce alla scala B dalla quale si giunge a primo piano. Alla sinistra di chi sale le rampe scale vi è l'accesso all'abitazione oggetto di perizia.

Appena entrati si è nell'ingresso che immette a sinistra nell'adiacente ed ampio soggiorno ed in fondo conduce al retrostante disimpegno. Il soggiorno è dotato di balcone (lato nord-ovest) con affaccio su area scoperta condominiale e consente la vista del lungomare e degli edifici adiacenti. Ritornando nel disimpegno si accede quindi alla cucina/pranzo dotata di angolo cottura, accesso al balcone posto sul lato opposto (lato sud-est) nonché di un bagno di servizio /lavanderia. In adiacenza alla cucina/pranzo vi è il bagno "patronale" con annesso antibagno ed accesso dal disimpegno ed a seguire un'ampia camera letto doppia. In fondo al medesimo disimpegno vi è un ripostiglio. Sul lato opposto, in adiacenza al suddetto soggiorno, vi è a seguire una camera da letto singola dotata di un piccolo vano antistante che funge da filtro e cabina armadio, mentre in ultimo vi è l'ampia camera da letto matrimoniale.

Tutti i vani prospicienti nord-ovest sono dotati ognuno di propri balconi, mentre sul lato opposto (sud-est) vi è un unico balcone al quale accedono tutti i vani ad eccezione del bagno "patronale" che è invece dotato di finestra.

Tutti i vani unitamente ai servizi igienici sono dotati di superfici finestate, ad eccezione del ripostiglio, ingresso e disimpegno. La pavimentazione è in porcellana smaltata o similare di colorazione marrone, con elementi effetto cotto nel vano cucina/pranzo. Nei servizi igienici vi è un'ulteriore tipologia di pavimento in gres porcellanato ad elementi quadri di colorazione più chiara. Entrambi i servizi sono dotati di pareti rivestite in piastrelle, ivi compreso l'antibagno del "patronale". Nel bagno di servizio i rivestimenti sono di colorazione grigio chiara, mentre nel "patronale" sono di colorazione marrone con elementi decorativi. Quest'ultimo è dotato dei vari sanitari e di lavabo posizionato nell'antibagno. Il bagno di servizio è dotato invece di lavabo, wc e doccia.

Tutti gli ambienti hanno soffitti intonacati e pitturati così come le pareti dei bagni non rivestite e quelle degli altri ambienti e vani.

Gli infissi sono in legno e vetro doppio e all'esterno hanno tapparelle oscuranti in plastica di colorazione grigio chiaro, mentre la porta di accesso è blindata e in legno.

Le porte interne sono in legno laccate e rifinite con intarsiature. Alcune sono dotate di sopraluce.

I balconi sono pavimentati con elementi in gres porcellanato di colorazione grigia

L'abitazione si mostra in generale in buone condizioni ed è riscaldata con impianto a caldaia.

Tutti gli ambienti ubicati lungo il prospetto sud-est hanno una sagoma in pianta pressoché regolare a differenza dei vani prospicienti il lato opposto (lato nord-ovest) che mostrano una conformazione non propriamente regolare.

Il box metallico che funge da box auto è ubicato a piano terra, in fondo alla zona scoperta condominiale alla quale si accede dalla pubblica via. Trattasi di box prefabbricato in lamiera metallica con porta di accesso basculante.

Destinazione urbanistica:

Nel vigente P.R.G. del Comune di Trani, l'area sul quale insiste il fabbricato oggetto di perizia ricade secondo in "Zona residenziale di completamento "B"", le cui N.T.A. descrivono all'art. 6.03 come *"...quelle parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate ove una accettabile struttura urbana consente interventi di completamento e/o miglioramento ai fini, prevalentemente, di insediamento residenziale e attività connesse ed assimilate".*

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione a piano primo	Sup. reale lorda	133,00	1,00	133,00
Balconi abitazione a piano primo	Sup. reale lorda	32,00	0,30	10,00
	Sup. reale lorda			143,00

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box auto metallico prefabbricato	Sup. reale lorda	14,00	1,00	14,00
	Sup. reale lorda			14,00

Caratteristiche descrittive

Abitazione:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: struttura in c.a., condizioni: non rilevabili.

Strutture orizzontali:

materiale: solai in latero-cemento, condizioni: non rilevabili.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: ante a battente, materiale: legno e vetro con tapparelle in plastica, condizioni: buone.

Pareti esterne:

materiale: muratura, coibentazione: esterna, rivestimento: intonaco e rivestimento plastico, condizioni: buone.

Porta di ingresso:

tipologia: ante a battente, materiale: metallo e legno, condizioni: buone.

Pavimentazione interna:

materiale: porcellana smaltata o similare, gres porcellanato, condizioni: buone.

Rivestimento interno:

materiale: piastrelle porcellana smaltata o similare, in gres porcellanato, condizioni: buone.

Impianto elettrico:

tipologia: sottotraccia, condizioni: non rilevabili.

Impianto idrico/fognario:

tipologia: sottotraccia, condizioni: non rilevabili.

Impianto gas/termico:

tipologia: sottotraccia, condizioni: non rilevabili.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile è stata applicata, la cosiddetta metodologia di stima diretta comparativa parametrica, grazie alla quale correlazione è stato determinato il valore dell'immobile.

In ogni caso si è tenuto conto di quanto previsto dalle metodologie dell'estimo oltre che dalla Norme UNI 11612:2015, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore di mercato stimato è in ogni caso inteso come il più probabile prezzo che, date le sue caratteristiche, il bene può assumere sul mercato che gli compete in un determinato momento.

8.2. Fonti di informazione

Le fonti di informazione dalle quali lo scrivente CTU ha attinto a vario titolo i dati utili all'espletamento del proprio incarico sono l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani, lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Trani, le Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare operanti in loco.

8.3. Valutazione corpi

A. ABITAZIONE A PIANO PRIMO CON BOX AUTO

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
Abitazione	143mq	€ 1.700€/mq	€ 243.100,00
Box auto	14mq	€ 800€/mq	€ 11.200,00
- Valore corpo:			€ 254.300,00

- Valore complessivo intero:	€ 254.300,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 254.300,00

Riepilogo:

Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota	Valore diritto e quota
Abitazione con box auto	143mq + 14mq	1.700€/mq 800€/mq	€ 254.300,00	€ 254.300,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di circa il 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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 38.300,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€ 2.500,00
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:	€ 216.000,00
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:	€ 213.500,00

ELENCO DOCUMENTAZIONE

Elenco della documentazione presente nel fascicolo

- atto di provenienza
- contratto di comodato d'uso gratuito
- documentazione rinveniente dall'accesso agli atti presso SUE Comune di Trani
- grafici di rilievo
- ispezioni ipotecarie
- visure catastali
- visure planimetriche catastali
- verbale di sopralluogo
- comunicazioni con le parti e con terzi
- documentazione relativa allo stato civile
- documentazione fotografica rinveniente dal sopralluogo