

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 0000184/25

Giudice Dr.ssa Calò Diletta
Custode Giudiziario Avv. Stefania De Benedictis

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Francesca Caldarola
iscritto all'Albo della Provincia di Bari al N. 6709
iscritto all'Albo del Tribunale di Trani al N. 25/04
C.F. CLDFNC72D70A662G- P.Iva 06031940726

con studio in Molfetta (Bari) Corso Umberto I, n°84
telefono: 0803975884
cellulare: 3384724552
fax: 0803975884
email: francesca.caldarola@ingpec.eu



Beni
in Bisceglie (BT) alla Via Carrara Reddito n°26 – Lettera 17
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Bisceglie (BT) alla Via Carrara Reddito n°26 Lettera 17.

L'unità immobiliare è composta da cucina/pranzo, disimpegno, ripostiglio, bagno e due camere da letto per una superficie totale lorda di mq 86,30 e netta di mq 75,30. L'appartamento è corredato di un balcone della superficie totale di mq 8,30.

Immobile identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] al Foglio 10, Mappale 1422, Sub 25. Classamento: Rendita euro 361,52, Categoria A3, Classe 5, Consistenza 4 vani. Indirizzo: Via Carrara Reddito n°26 Interno 5 – Piano 2. Dati di superficie: totale 88 mq, totale escluse aree scoperte 86 mq.

Inoltre, si evidenziano le seguenti parti comuni:

- lo scoperto individuato in Catasto con la Particella 1422 Sub 1 è condominiale a tutte le unità immobiliari costituenti il complesso;
- il vano autoclave, riportato in Catasto con la Particella 1422 Sub 20, e le relative attrezzature sono comuni esclusivamente alle unità immobiliari che ne sono servite.

Coerenze: L'appartamento confina a Nord con scoperto di pertinenza esclusiva dei locali a piano terra estranei alla presente procedura, a Est e Ovest con similari appartamenti, a Sud con scala condominiale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica, residenziale (normale), a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi della zona:	La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali e agricole; i principali centri limitrofi sono: Trani, Corato, Andria e Molfetta; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Grotte di Santa Croce, Dolmen della Chianca, Zona Pantano-Ripalta; le attrazioni storiche presenti sono: Chiesa di Santa Margherita, Palazzo Tupputi, Palazzo San Domenico, Cattedrale di San Pietro Apostolo, Casale di Zappino.
Collegamenti pubblici (km):	aeroporto (35,0), autobus (0,5), autostrada (10,0), ferrovia (1,5), porto (1,5), tangenziale (1,0).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo (13/01/2026) l'immobile risultava libero.

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: **Nessuna**

Giudice Dr.ssa Calò Diletta
Curatore/Custode: Avv. Stefania De Benedictis
Perito: Ing. Francesca Caldarola



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

Iscrizione esattoriale di ipoteca derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE a favore della Agenzia delle Entrate/Riscossione – Sede di Roma, contro [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale, a firma della Agenzia delle Entrate/Riscossione – Sede di Roma al Repertorio n°2659/5624 del 22/07/2024, iscritta a Trani in data 23/07/2024 al Registro Generale n°16963 e Registro Particolare n°1917.

Importo capitale: euro 24.623,32

Importo totale: euro 49.246,64

Iscrizione volontaria (Attiva) per rinnovazione ipoteca a garanzia di mutuo fondiario a favore di PENELOPE SPV s.r.l., contro [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, a seguito di atto notarile pubblico per notar Consiglio Pietro di Bisceglie del 04/04/2002, Repertorio n°29785, formalità di riferimento n°1106 dell'11/04/2002, iscritta a Trani il 18/03/2022 al Registro Generale n°6442 e Registro Particolare n°833.

Importo capitale: euro 44.000,00

Importo totale: euro 88.000,00

Iscrizione legale di ipoteca a norma dell'art. 77 D.P.R. 29/09/1973 n°602 a favore di Equitalia ETR S.p.A. di Cosenza, contro [REDACTED] per la quota di 5000/10000 del diritto di proprietà, a firma di Equitalia ETR S.p.A. di Cosenza il 12/05/2010 Repertorio n°2752/14, iscritta a Trani il 19/05/2010 al Registro Generale n°10078 e al Registro Particolare n°2125.

Iscrizione legale di ipoteca-ruoli a norma dell'art. 77 D.P.R. 29/09/1973 n°602 a favore di SEM S.p.A. sede di Potenza, contro [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, a firma di SEM S.p.A. di Potenza il 24/01/2007 al Repertorio n°28970, iscritta a Trani il 15/03/2007 al Registro Generale n°6247 e Registro Particolare n°1059.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di SanPaolo IMI S.p.A., contro [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, a firma del dott. Pietro Consiglio, notaio in Bisceglie, al Repertorio n°29785 del 04/04/2002, iscritta a Trani l'11/04/2002 al Registro Generale n°7572 e al Registro Particolare n°1106.

4.2.2. Pignoramenti

Pignoramento derivante da "Atto esecutivo o cautelare" a favore di Penelope SPV s.r.l. contro [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] per la quota di 1/2, a firma del Pubblico Ufficiale UNEP del Tribunale di Trani in data 09/09/2025 al Repertorio n°2726, trascritto a Trani in data 30/09/2025 al Registro Generale n°21473 e Registro Particolare n°16845.

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: confrontando la planimetria di progetto con il rilievo dello stato dei luoghi si è constatata la presenza di lievi difformità rientranti nel limite del 2% delle tolleranze costruttive. Ai sensi dell'art. 34 bis del D.P.R. n°380/2001 tali lievi difformità non costituiscono violazione edilizia e certificano lo stato legittimo dell'immobile.

4.3.2. Conformità catastale: per quanto sopra riportato, si dovrà procedere con l'aggiornamento catastale mediante software DocFa dell'Agenzia delle Entrate da parte di tecnico abilitato.

Oneri: presentazione DocFa euro 700,00

Oneri totali: euro 700,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 1.500,00
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:	€ 0,00

Giudice Dr.ssa Calò Diletta
Curatore/Custode: Avv. Stefania De Benedictis
Perito: Ing. Francesca Caldarola

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

██████████ – Diritto di proprietà per 1/2

██████████ – Diritto di proprietà per 1/2

Proprietari dal 04/04/2002 ad oggi in forza di atto di compravendita del 04/04/2002 Repertorio n°29784 Raccolta n°11450, a firma del dott. Pietro Consiglio, notaio in Bisceglie, registrato a Trani il 17/04/2002 al n°950 serie 1/V, trascritto a Trani il 11/04/2002 al Registro Generale n°7571 e Registro Particolare n°5557.

6.2 Precedenti proprietari:

██████████ – Proprietà per 1/2

██████████ – Proprietà per 1/2

Proprietarie sino al 04/04/2002 in forza di edificazione di complesso edilizio, di cui il bene pignorato è parte, costruito con concessione edilizia n°156/78 del 28/02/1979.

7. PRATICHE EDILIZIE

Concessione edilizia n°156/78 del 28 febbraio 1979 per lavori di “Costruzione di fabbricato per civili abitazioni”, pratica intestata a ██████████

L'abitabilità è stata rilasciata in data 16/05/2000 con attestazione n°17/2000 del Dirigente Settore Urbanistica del Comune di Bisceglie.

Il fabbricato all'interno del quale insiste l'immobile pignorato non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia pubblica convenzionata e agevolata.

L'immobile oggetto di stima non è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Bisceglie (BT) alla Via Carrara Reddito n°26 Lettera 17.

L'unità immobiliare è composta da soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno e camera da letto per una superficie totale lorda di mq 86,30 e netta di mq 75,30. L'appartamento è corredato di un balcone della superficie totale di mq 8,30.

Immobile identificato al catasto fabbricati: intestato a ██████████ al Foglio 10, Mappale 1422, Sub 25. Classamento: Rendita euro 361,52, Categoria A3, Classe 5, Consistenza 4 vani. Indirizzo: Via Carrara Reddito n°26 Interno 5 – Piano 2. Dati di superficie: totale 88 mq, totale escluse aree scoperte 86 mq.

Inoltre, si evidenziano le seguenti parti comuni:

- lo scoperto individuato in Catasto con la Particella 1422 Sub 1 è condominiale a tutte le unità immobiliari costituenti il complesso;
- il vano autoclave, riportato in Catasto con la Particella 1422 Sub 20, e relative attrezzature sono comuni esclusivamente alle unità immobiliari che ne sono servite.

Coerenze: L'appartamento confina a Nord con scoperto di pertinenza esclusiva dei locali a piano terra estranei alla presente procedura, a Est e Ovest con similari appartamenti, a Sud con scala condominiale. L'edificio è stato costruito nel 1979 -1981 ed è stato oggetto di consistenti lavori di consolidamento statico nel 2015. Infatti, nel 2010 si è verificata una perdita dell'impianto fognario condominiale che ha interessato le fondazioni dei soli fabbricati alle lettere 13 e 17 del complesso edilizio. Tale perdita ha causato importanti dissenti statici che hanno portato ad una ordinanza di sgombero emessa dal dirigente del settore territorio del Comune di Bisceglie. Successivamente, effettuati e collaudati i lavori di risanamento statico, gli inquilini/proprietari hanno potuto prendere nuovamente possesso delle proprie unità immobiliari.

L'appartamento pignorato, invece, non è stato oggetto di intervento di ristrutturazione locale. Per tale ragione, l'immobile si presenta, allo stato attuale, consistentemente fessurato, soprattutto in corrispondenza dei muri divisorii, e privo di porzioni di intonaco in corrispondenza dei saggi eseguiti sulle strutture portanti nel corso delle indagini strutturali che hanno preceduto i lavori di consolidamento statico.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente, adottato con Deliberazione Consiliare n°135 del 06/06/1974, adeguato al Decreto di approvazione del Presidente della Regione Puglia n°4046 del 02/08/1975 e riapprovato con Decreto del Presidente della Regione Puglia n°483 del 28/02/1977, l'immobile è identificato nella Zona di completamento B4 (ex estensiva E).



Sc max: 35%

Hmax: 9 m

Iffmax: 3 mc/mq

Distanza minima dal ciglio stradale: m 5,00 (non è consentita la costruzione a filo strada)

Distanza minima dai confini interni e laterali: m 6,00 salvo la facoltà di costruire in aderenza

Distanza tra i fabbricati: m 10,00

Il Comune di Bisceglie è dotato anche di PUG adottato con Delibera di C.C. n°13 del 12/01/2023.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	86,30	1,00	86,30
balcone	Sup. reale lorda	8,30	0,30	2,49
	Sup. reale lorda	94,60	0,30	88,79

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: scarse.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di grès, condizioni: sufficienti.

Rivestimento:

ubicazione: cucina e bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Ascensore:

assente

Citofonico:

tipologia: audio, condizioni: sufficienti.

Gas:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: sufficienti.

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.

Fognatura:

tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: scarsa, condizioni: sufficienti.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone.

Termico:

tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: sufficienti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la stima dell'immobile si è fatto riferimento al metodo della stima sintetica per comparazione, o del più probabile valore di mercato, ricercando i cosiddetti "comparabili" ovvero appartamenti con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, collocati nella medesima area del bene pignorato e compravenduti negli ultimi ventiquattro mesi.

La ricerca purtroppo non ha sortito i risultati sperati in quanto non sono stati reperiti immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima compravenduti di recente.

Per quanto sopra, si è fatto riferimento ai valori desunti dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferiti al II Semestre 2025 – codice zona D3 - per "abitazioni di tipo economico" in stato conservativo "normale", ricavando un range compreso tra il valore minimo di 850,00 euro/mq e il valore massimo di 1.200,00 euro/mq.



Considerate la scadente qualità dei materiali impiegati per la costruzione e la scarsa qualità energetica delle chiusure verticali e orizzontali, unite al cattivo stato di conservazione delle partizioni interne, pesantemente fessurate a causa del dissesto statico correlato alle perdite fognarie verificatesi nel 2011 e non ancora del tutto risanate***, si è applicata una decurtazione del 15% sul valore minimo OMI per un importo di 722,50 euro/mq. Moltiplicando tale valore per la superficie commerciale dell'appartamento pari a 88,79 mq, si è ottenuto un valore totale del bene pari a: 722,50 euro/mq 88,79 mq = euro 64.150,78 che, per comodità, si arrotondano ad euro 64.000,00.

*** Ai lavori di risanamento del dissesto statico verificatosi in corrispondenza del piano fondale del fabbricato (dissesto statico del tutto risanato a seguito dei lavori di consolidamento eseguiti nel 2015) non sono seguite le opere di manutenzione straordinaria in corrispondenza dei muri divisorii dell'appartamento pignorato (demolizione di intonaco in corrispondenza delle fessurazioni, ricucitura delle lesioni, rete antifessurazione e nuovo intonaco, o, in alternativa, demolizione e rifacimento ex-novo dei muri divisorii fessurati).

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Bisceglie, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani, Ufficio tecnico e anagrafe di Bisceglie, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Iconacasa Bisceglie – Via Arcivescovo Francesco Petronelli, n°8; Retecasa Bisceglie - Via Pendio Misericordia, n°42, StimatrixCity - Portale delle Compravendite Immobiliari; OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare – II Semestre 2025.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento con balcone	88,79	€ 64.000,00	€ 64.000,00
TOTALE		88,79	€ 64.000,00	€ 64.000,00

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:

€ 9.600,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 700,00

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:

€ 54.400,00

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:

€ 53.700,00

Relazione lotto 001 creata in data 25/05/2026
Codice documento: E132-25-0000184-001

Il Perito
Ing. Francesca Caldarola



Giudice Dr.ssa Calò Diletta
Curatore/Custode: Avv. Stefania De Benedictis
Perito: Ing. Francesca Caldarola