
TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mongelli Valentina, nell'Esecuzione Immobiliare 250/2023 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:

Via

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni	8
Patti.....	8
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
.....	13
Descrizione	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità	14
Confini	15
Consistenza.....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali	16
Precisazioni.....	16
Patti	16
Stato conservativo	16
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17

Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Stima / Formazione lotti.....	21
Lotto 1	21
.....	22
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto 1	25
.....	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 250/2023 del R.G.E.	26
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 138.397,50	26
Prezzo base d'asta:	26

INCARICO

In data 27/01/2024, il sottoscritto Arch. Mongelli Valentina, con studio in Via Polvere delle Rose, 16 - 70033 - Corato (BA), email valentina.mongelli@live.it, PEC valentina.mongelli@archiworldpec.it, Tel. Fax 080 89 85 620, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Andria (BT) - Via Palmiro Togliatti, n.58, piano S1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Andria (BT) - Via Palmiro Togliatti, n.58, piano S2

LOTTO 1

LABORA EMBROLO
LRSNLTED00A28H

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Andria (BT) - Via Palmiro Togliatti, n.58, piano S1

DESCRIZIONE

Locale ad uso deposito a piano interrato con accesso da vano scale condominiale posto al civico n.58 di Via Palmiro Togliatti. L'immobile è composto da un ampio vano da cui si accede ad altro vano più piccolo dotato di infisso metallico. Non sono presenti accessi carrabili.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il bene è ubicato in una zona periferica del comune di Andria a carattere residenziale. Sono presenti esercizi di prima necessità e attività commerciali di vario genere. Il traffico nella zona è locale e i parcheggi sono sufficienti.

In data 21/02/2024, alle ore 15:30, non è stato possibile accedere all'immobile a causa dell'assenza del debitore esecutato.

Successivamente in data 23/02/2024, alle ore 15:30, si è proceduto all'accesso alla presenza del custode giudiziario Avv.Nicola Cafagna, del Sig. [redacted] figlio del debitore esecutato e del difensore dell'esecutato non intervenuto nella procedura Avv. [redacted]. Le operazioni peritali si sono svolte regolarmente, sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici e sono state annotate tutte le informazioni necessarie allo svolgimento della perizia.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Come da risultanze dei controlli eseguiti dal custode in data 01/03/2024 (vedasi relazione depositata in atti).

TITOLARITÀ

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [redacted]

Via Palmiro Togliatti, 58
76123 - Andria (BT)

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Confinante a nord mappale con via Palmiro Togliatti, a sud mappale con terrapieno e altra proprietà, a ovest mappale con terrapieno, e a est mappale con terrapieno e altra proprietà, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	380,00 mq	429,00 mq	1	429,00 mq	3,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:				429,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				429,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/05/1985 al 19/07/1996	diritto di proprietà)	Catasto Fabbricati Fg. 198, Part. 837, Sub. 6 Categoria C2 Piano S1-T-1
Dal 19/07/1996 al 04/08/2017	diritto di proprietà)	Catasto Fabbricati Fg. 198, Part. 837, Sub. 6 Categoria C2 Cl.4, Cons. 1556 Piano S1-T-1
Dal 04/08/2017 al 06/04/2024		Catasto Fabbricati Fg. 198, Part. 837, Sub. 10 Categoria C2 Cl.4, Cons. 380 Rendita € 628,01 Piano S1

Il bene oggetto di pignoramento, giusta denuncia di variazione del 3/8/2017 pratica BA0227203 in atti dal 4/8/2017 n.77953.1/2017, deriva dal sub. 6 stessi foglio e particella, il quale a sua volta derivava dai subb. 1 e 2 stessi foglio e particella, giusta denuncia di variazione per fusione e ampliamento del 21/5/1985 in atti dal 18/5/1996 n. 627.2/1985.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	198	837	10		C2	4	380	429 mq	628,01 €	S1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni mediante realizzazione di tramezzi, diversa conformazione della scala e dei pilastri, opere difformi rispetto alla planimetria catastale in atti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- rettifica catastale e variazione planimetria catastale

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e presentazione pratica all'Ufficio Catasto: €1.300,00

PRECISAZIONI

A seguito dell'esame degli atti è stata verificata, congiuntamente al custode come disposto dal G.E., la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c.. E' stata accertata la corrispondenza tra il diritto di cui il debitore esecutato è titolare, e il diritto pignorato.

Le risultanze dei controlli eseguiti dal custode in data 01/03/2024 sono riportate nella relazione depositata in atti.

Sono stati inoltre esaminati il certificato di residenza richiesto all'Ufficio Anagrafe del comune di Andria, e l'atto di matrimonio richiesto all'Ufficio dello Stato Civile del comune di Andria, relativi all'esecutato.

PATTI

Non si è riscontrata l'esistenza di particolari condizioni rilevanti ai fini del trasferimento.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere discreto, tenuto conto dello stato manutentivo delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive tipiche di un fabbricato ad uso residenziale di tipo civile risalente al 1975.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato condominiale, con accesso dal portone al civico n.58 di Via Palmiro Togliatti, costituito da piano interrato, piano terra e due piani superiori. Il bene è posto al piano interrato a cui si accede dal vano scale condominiale. Il portico a piano terra, l'androne e il vano scale, costituiscono parti comuni condominiali ai sensi della normativa vigente, salvo diritti di terzi. Inoltre si evidenzia che è presente una botola a soffitto comunicante con il bene n.2.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'analisi delle formalità gravanti sul bene e dall'atto di acquisto dello stesso, non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato. Si evidenzia che è presente una botola a soffitto comunicante con il bene n.2.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord

Altezza interna utile: 3,20 m

Str. verticali: travi e pilastri in in c.a.

Solai: solaio di copertura in laterocemento realizzato con travetti prefabbricati, laterizi forati e soletta collaborante gettata in opera

Pareti esterne ed interne: pareti esterne in c.a. o cls cellulare

Pavimentazione interna: pavimento in piastrelle

Impianti elettrico ed antincendio: impianto elettrico realizzato a vista e impianto antincendio assente

Ingresso: porta in legno

Infisso interno: metallico a doppia anta

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal Sig. _____ debitore esecutato che lo adibisce a deposito.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 30/06/1975	(nato ad A 0, - - -) per la quota 1/1 di proprietà; Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Oscar Pagliani	30/06/1975	18652	1324
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari - Trani	16/07/1975	10001	
		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.

Con il presente atto di compravendita, il debitore acquistava l'area di terreno sul quale è stato costruito il fabbricato di cui è porzione il bene oggetto di pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trani il 16/07/2019
Reg. gen. 15624 - Reg. part. 2005
Quota: 1/1
Importo: € 0,00
A favore di
Contro
Rogante: Tribunale Forlì
Data: 19/04/2019
N° repertorio: 547
N° raccolta: 2019

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Trani il 25/02/2022

Reg. gen. 4450 - Reg. part. 3512

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Come da informazioni assunte in cancelleria dal dal custode, si rileva che il pignoramento trascritto in data 25/02/2022 ai nn. 3512/4450 è stato dichiarato estinto per inefficacia con provvedimento del 29/12/2022 (vedasi relazione depositata in atti).

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Trani il 16/01/2024

Reg. gen. 946 - Reg. part. 819

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Piano Urbanistico Generale - P.U.G. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 31.03.2009 e pubblicato sul B.U.R.P. della Regione Puglia n.68 del 07.05.2009: l'immobile ricade in zona B - Zone di completamento - B1-2 Zone di impianto consolidato.

Per tali aree si applicano le Norme Tecniche di Attuazione di cui agli articoli 6.5 e 6.6 del P.R.G. approvate in via definitiva con D.G.R. n. 2951 del 26/06/1995, così come variate con Delibera di Consiglio Comunale n.40 del 10/07/2023.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Andria in data 11/11/1975 (Pratica n.386/396)

Concessione edilizia in sanatoria (Condonò ex L.47/85) rilasciata dal Comune di Andria in data 12/01/1990 (Pratica n.13/S)

Autorizzazione di agibilità in sanatoria rilasciata dal Comune di Andria in data 06/11/1990 (Pratica n.13/S/AG)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni mediante realizzazione di tramezzi, diversa conformazione della scala e dei pilastri, opere difformi rispetto al progetto assentito.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- S.C.I.A. in sanatoria ex art.37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e presentazione della pratica edilizia all'U.T.C e alla Provincia - Servizio Edilizia Sismica: €2.000,00
- Sanzione amministrativa: €516,00 (non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio). Circa la quantificazione della sanzione amministrativa, la scrivente ritiene congruo considerare il valore minimo.

La destinazione d'uso dell'immobile, secondo la classificazione generale degli edifici prevista dall'art.3 del D.P.R. 192/05, non prevede la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

In merito alle dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico non è stato possibile reperire alcuna documentazione presso l'U.T.C.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sulla base di quanto dichiarato dal figlio dell'esecutato, l'immobile non è gestito da un amministratore di condominio.

Le spese ordinarie vengono divise tra i proprietari facenti parte tutti della stessa famiglia. Non è stato possibile quantificarle.

Inoltre:

- Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al 23/02/2024: nessuna (come dichiarato dal figlio dell'esecutato)

- Spese condominiali scadute ed insolute al 23/02/2024 pari a: nessuna (come dichiarato dal figlio dell'esecutato)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la stima si utilizza il metodo sintetico-comparativo. Tale metodo si basa sulla determinazione sintetica del più probabile valore di mercato di un bene in esame riferito all'attualità, effettuato assumendo come parametro unitario il valore del metro quadrato di superficie commerciale dello stesso. La stima del valore di un bene è eseguita considerando beni consimili nella stessa zona di ubicazione, la distribuzione interna, le caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (età, qualità e stato) e le risultanze emerse dagli accertamenti compiuti presso i pubblici uffici. Le informazioni sui valori di mercato vengono reperite mediante acquisizione diretta presso le agenzie immobiliari della zona, e mediante l'esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio del registro di Trani, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Andria, ed inoltre siti internet.

Si è proceduto alla formazione di più lotti tenendo conto dell'ubicazione, dell'eventuale esistenza di vincoli (anche se non trascritti) di pertinenzialità ed invendibilità separata, della tipologia complessiva di ciascun bene come originariamente costituito e trasferito al debitore esecutato, e comunque evitando eccessive frammentazioni le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Andria (BT) - Via Palmiro Togliatti, n.58, piano S1
Locale ad uso deposito a piano interrato con accesso da vano scale condominiale posto al civico n.58 di Via Palmiro Togliatti. L'immobile è composto da un ampio vano da cui si accede ad altro vano più piccolo dotato di infisso metallico. Non sono presenti accessi carrabili.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 198, Part. 837, Sub. 10, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 167.310,00

In ordine al metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, si sono considerati i valori di mercato riferiti alla zona omogenea OMI "Periferica/Via Canosa-Via Castel Del Monte-Via Corato" (anno 2023, II semestre) in cui ricade l'immobile oggetto di stima. Nello specifico l'Agenzia dell'Entrate fissa tra 530,00 e 710,00 euro/mq il valore di mercato dei Magazzini con uno stato conservativo normale.

Ritenendo congruo applicare, al valore medio tra quelli succitati, il coefficiente correttivo pari a 1,6 che tiene conto del diverso stato conservativo (discreto e non normale) stante l'attuale stato manutentivo nonché la mancanza di un accesso carrabile all'immobile posto al piano interrato,

il valore unitario è pari a 390,00 euro/mq.

Dalle interviste effettuate presso le agenzie immobiliari della zona, dagli annunci di vendita pubblicati su diversi siti internet, è emerso che il valore succitato trova riscontro con quello espresso dal mercato immobiliare locale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Magazzino Andria (BT) - Via Palmiro Togliatti, n.58, piano S1	429,00 mq	390,00 €/mq	€ 167.310,00	100,00%	€ 167.310,00
				Valore di stima:	€ 167.310,00

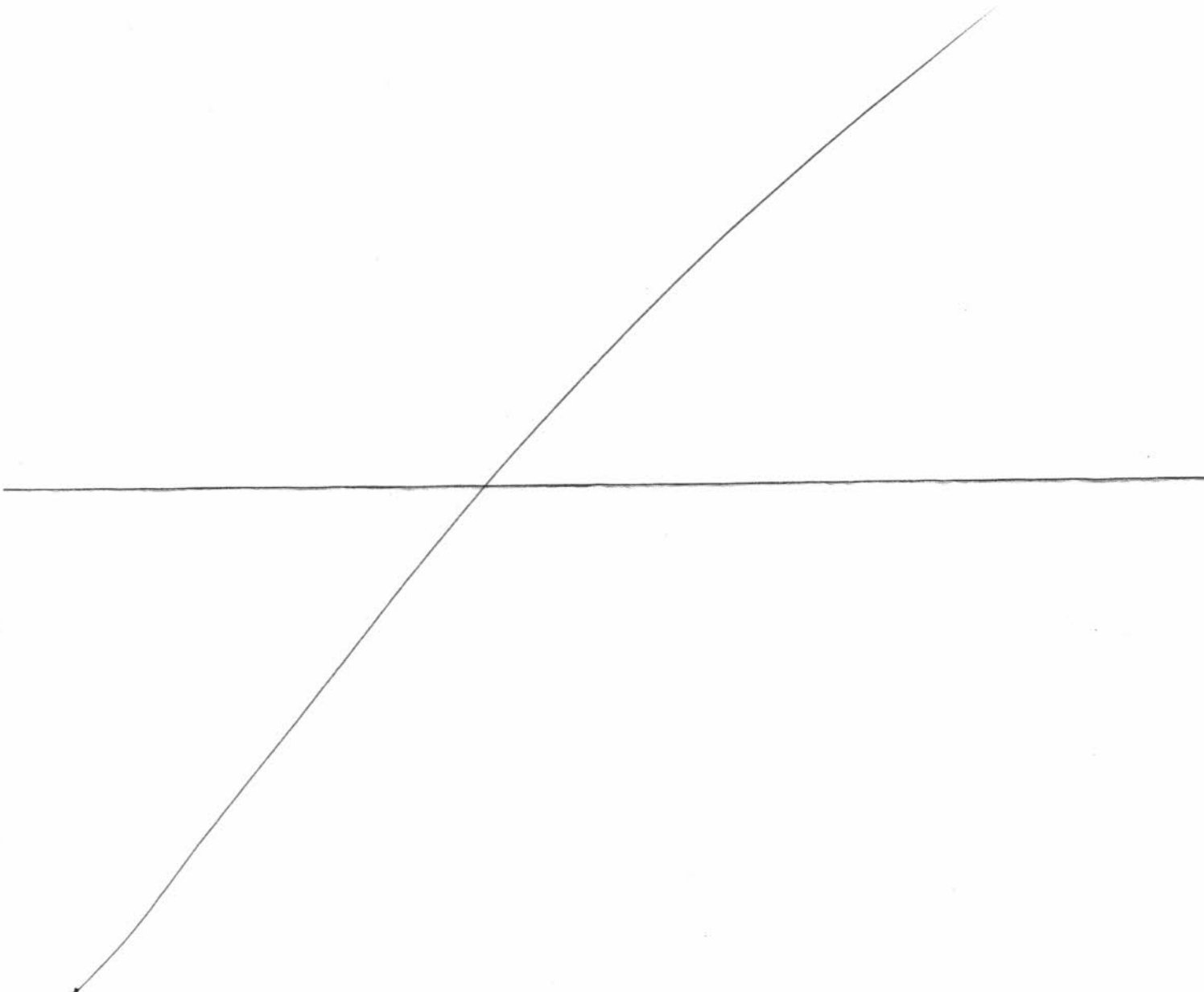
Valore di stima: € 167.310,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 15%	15,00	%
Redazione e presentazione pratica all'Ufficio Catasto	1300,00	€
Redazione e presentazione della pratica edilizia all'U.T.C. e alla Provincia - Servizio Edilizia Sismica	2000,00	€
Sanzione amministrativa	516,00	€

Valore finale di stima: € 138.397,50

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



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto 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.

Corato, li 08/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mongelli Valentina