
TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Loconte Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 126/2023 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	4
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riserve e particolarità da segnalare	9
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 126/2023 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 181.113,53	11

INCARICO

All'udienza del 28/11/2023, il sottoscritto Ing. Loconte Francesco, con studio in Via Martiri di Bologna, 3 - 76123 - Andria (BT), email ing.francescolocante@libero.it, Tel. 328 65 34 232, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - via della Repubblica 54

DESCRIZIONE

appartamento sito in Barletta, facente parte del complesso edilizio tra la via Regina Margherita e l'Estramurale Parrilli (ora via della Repubblica), al terzo piano, scala 1 (in Catasto "Scala U"), con accesso dal civico n. 54 di via della Repubblica (già via Regina Margherita n. 423), interno n. 10, riportato nel Catasto al foglio 132, particella 20, sub. 15, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 7, r.c. 1.048,41".

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - via della Repubblica 54

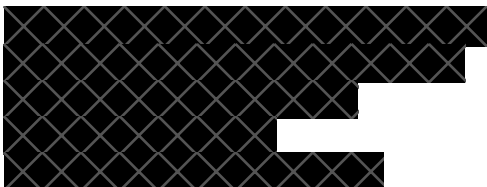

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Appartamento situato al terzo piano all'interno di un complesso di edifici lottizzati in via della Repubblica, via Regina Margherita, posto in una zona periferica della città di Barletta.

TITOLARITÀ

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

- 


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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	130,00 mq	145,00 mq	1	145,00 mq	2,70 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				145,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				145,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	132	20	15		A2	4	7 vani	149 mq	1048,41 €	3	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere normale, tenuto conto dello stato manutentivo delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive tipiche di un fabbricato ad uso residenziale risalente agli anni '80.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato condominiale

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non si rileva l'esistenza di servitù

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Anno di costruzione: 1978

Esposizione: Nord-Est


Altezza interna utile: 2,70 m

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

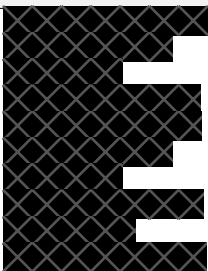
Solai: solaio di copertura in laterocemento realizzato con travetti prefabbricati, laterizi forati e soletta collaborante gettata in opera

Pareti esterne ed interne: pareti esterne in mattoni forati intonacati

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra 

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/05/1998		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MANNO	10/12/1979	64734	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TRANI	08/01/1980	498	406
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a TRANI il 12/11/2007
 Reg. gen. 27224 - Reg. part. 5511
 Importo: € 60.000,00
 A favore di 

 Formalità a carico dell'acquirente
 Capitale: € 60.000,00
 Percentuale interessi: 6,693 %
 Rogante: DI MARTINO NUNZIO
 Data: 07/11/2007

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a TRANI il 26/06/2023
 Reg. gen. 14183 - Reg. part. 11404

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

PRG - piano regolatore generale vigente, l'immobile ricade in zona B - Zona residenziale
Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda agli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 Barletta il 14/11/1975.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria e variazione/aggiornamento della planimetria catastale.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- CILA in sanatoria al SUE di Barletta: €.2500,00
- Redazione e presentazione pratica all'Ufficio Catasto: €.500,00

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sulla base di quanto comunicato dall'amministratore di condominio, non è stato possibile accertare l'ammontare delle spese.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Appartamneto a Barletta avente accesso da cortile interno scoperto ad uso esclusivo del condominio, e precisamente da Via VIA DELLA REPUBBLICA 54. L'immobile è posto al piano terzo ed è costituito da diversi vani ad uso abitativo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 132, Part. 20, Sub. 15, Categoria A2

In ordine al metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, si sono considerati i valori di mercato riferiti alla zona omogenea OMI "C: Periferica/TRA VIA G.BOGGIANO - VIA R.SCOMMEGNA - LITORANEA PONENTE - VIA A.VIOLANTE - VIA N.PARRILLI - FERROVIA FS DIR.NORD" (anno 2023, 2 semestre) in cui ricade l'immobile oggetto di stima. Nello specifico l'Agenzia dell'Entrate fissa tra 1.400,00 e 1.750,00 euro/mq il valore di mercato dei Negozi con uno stato conservativo normale.

Ritenendo congruo applicare il valore medio tra quelli succitati, il valore unitario è pari a 1.500,00 euro/mq

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - via della Repubblica 54 appartamento sito in Barletta, facente parte del complesso edilizio tra la via Regina Margherita e l'Estramurale Parrilli (ora via della Repubblica), al terzo piano, scala 1 (in Catasto "Scala U"), con accesso dal civico n. 54 di via della Repubblica (già via Regina Margherita n. 423), interno n. 10, riportato nel Catasto al foglio 132, particella 20, sub. 15, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 7, r.c. 1.048,41".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 132, Part. 20, Sub. 15, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 217.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Barletta (BT) - via della Repubblica 54	145,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 217.500,00	100,00%	€ 217.500,00
				Valore di stima:	€ 217.500,00

Valore di stima: € 217.500,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore 15%	15,00	%
spese condominiali dovute	761,47	€
CILA in sanatoria (compenso + sanzioni + diritti)	2500,00	€
Redazione e presentazione pratica all'Ufficio Catasto	500,00	€

Valore finale di stima: € 181.113,53

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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 insolte 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.

Andria, li 25/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Loconte Francesco

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - via della Repubblica 54
appartamento sito in Barletta, facente parte del complesso edilizio tra la via Regina Margherita e l'Estramurale Parrilli (ora via della Repubblica), al terzo piano, scala 1 (in Catasto "Scala U"), con accesso dal civico n. 54 di via della Repubblica (già via Regina Margherita n. 423), interno n. 10, riportato nel Catasto al foglio 132, particella 20, sub. 15, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 7, r.c. 1.048,41".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 132, Part. 20, Sub. 15, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: PRG - piano regolatore generale vigente, l'immobile ricade in zona B - Zona residenziale Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda agli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Prezzo base d'asta: € 181.113,53

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 126/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 181.113,53

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Barletta (BT) - via della Repubblica 54		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 132, Part. 20, Sub. 15, Categoria A2	Superficie	145,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere normale, tenuto conto dello stato manutentivo delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive tipiche di un fabbricato ad uso residenziale risalente agli anni '80.		
Descrizione:	appartamento sito in Barletta, facente parte del complesso edilizio tra la via Regina Margherita e l'Estramurale Parrilli (ora via della Repubblica), al terzo piano, scala 1 (in Catasto "Scala U"), con accesso dal civico n. 54 di via della Repubblica (già via Regina Margherita n. 423), interno n. 10, riportato nel Catasto al foglio 132, particella 20, sub. 15, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 7, r.c. 1.048,41".		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra ██████████ debitore dell'immobile.		