
TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Maggio Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 97/2023 del R.G.E.

promossa da

AMCO - Asset Management Company SPA

Codice fiscale: 05828330638

Napoli (Na)

contro



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 97/2023 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 74.460,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	13



INCARICO

In data 03/11/2023, il sottoscritto Ing. Di Maggio Giuseppe, con studio in Corso Italia, 50 - 76125 - Trani (BT), email dimaggioing@gmail.com, PEC giuseppe.dimaggio@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Terlizzi (BA) - Via John Fitzgerald Kennedy n.24

DESCRIZIONE

Deposito-magazzino costituito da due ambienti collegati da una rampa carrabile. Si accede all'immobile tramite una saracinesca metallica sita al civico 24; dopo l'ingresso si accede ad un ambiente all'incirca trapezoidale con solaio piano. Dal suddetto ambiente tramite una rampa si scende ad un ampio ambiente di forma irregolare (circa trapezoidale) costruito con volta a botte con arco a sesto acuto di antica costruzione non dotato di pavimentazione. Nell'ambiente vi sono tracce di alcune antiche arcate.

L'immobile si trova nel centro di Terlizzi in una zona apprezzata sia da un punto di vista abitativo che commerciale.

L'unica apertura verso l'esterno è costituita dall'ingresso. La luce solare filtra solo attraverso una parte del solaio piano del primo ambiente costituita da vetromattone.

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

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Terlizzi (BA) - Via John Fitzgerald Kennedy n.24

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Nel fascicolo telematico della procedura è presente la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale. In detta certificazione il notaio Dott. Giulia Messina Vitrano certifica la provenienza ventennale del bene alla data del 01.06.2023.

A la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà dell'immobile in Terlizzi Foglio 22 Particella 1457 Sub. 30 era pervenuta per successione, in morte di deceduta il 16.06.2013 registrata il 9.5.2019 al num. repert. 422/9990 Bari, Trascritta il 08.07.2020 ai nn. 12990/9694 devoluta per legge.N. B. Risulta trascritta in data 08.08.2019 ai nn. 18190/13615 accettazione



tacita di eredità in morte di
parte degli eredi sigg.ri
Terlizzi del 26.04.2019.

da
nascente da atto Notaio D'Alesio Salvatore sede

A l'intera piena proprietà del suddetto immobile, originariamente censito foglio 22 p.la 1487 sub. 25 graffate foglio 22 particella 3048 sub. 5 era pervenuta:

-quanto all'intero diritto di usufrutto per atto di donazione accettata del 7.4.2004 Num Rep 20623 notaio Berardi Roberto sede Ruvo di Puglia trascritto il 23.04.2004 nn. 8526/5957.

- quanto all'intero diritto di nuda proprietà per atto di donazione accettata del 4.2.1997 notaio Salvatore D'Alesio Num Rep 28595 trascritto il 28.2.1997 nn. 3632/2904.

Inoltre il notaio certifica che nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle formalità pregiudizievoli (Iscrizione e Trascrizione) che si descriveranno meglio nel seguito.

Il notaio certifica altresì che alla data del 01.06.2023 l'immobile risulta essere censito la Catasto fabbricati Comune di Terlizzi Foglio 22 particella 1457 Subalterno 30 Natura C2 Classe 7 Consistenza 123 mq Totale : 146 mq Totale escluse aree scoperte 146 mq Rendita catastale € 330,33, Indirizzo Via John Fitzgerald Kennedy n. 24 piano T. in ditta a

Il notaio descrive inoltre la storia catastale dell'immobile con la derivazione dei dati.

E' presente la visura storica per immobile.

Il sottoscritto ritiene detta certificazione notarile completa e idonea in relazione a quanto prescritto dall'art. 567 c.p.c. salvo per l'assenza dell'Estratto di mappa catastale: pertanto il sottoscritto allega alla presente l'estratto di mappa catastale.

Non risultano esservi altri comproprietari. Non risultano esservi altri creditori iscritti.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

I debitori sono germani e, come da certificazione notarile, sono proprietari per la quota pari ad 1/2 ciascuno della piena proprietà dell'immobile.

Come risulta dagli Estratti di matrimonio, è coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni; per con provvedimento del Tribunale di Bari in data 06.04.2021 è stato omologato il verbale di separazione personale tra i coniugi (precedentemente era coniugata in regime



patrimoniale di separazione dei beni)

CONFINI

Confina a nord con altra proprietà (civico 26), a est con altra proprietà, a sud con altra proprietà (civico 22), a ovest con via Kennedy

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito/magazzino	123,00 mq	145,00 mq	1	145,00 mq	3,85 m	terra/seminterrato
Totale superficie convenzionale:				145,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				145,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il solaio piano del locale di ingresso ha un'altezza di 3,85 m , la volta a botte nel locale posteriore attiguo ha una altezza di 4,6 m al colmo.

L'immobile è dotato di un solo ingresso, pertanto non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/02/1997 al 01/06/2004		Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 3048, Sub. 5 Categoria C2
Dal 04/02/1997 al 01/06/2004		Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1487 , Sub. 25 Categoria C2
Dal 01/06/2004 al 18/05/2011		Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 3048, Sub. 5 Categoria C2
Dal 18/05/2011 al 16/06/2013		Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 3048, Sub. 6 Categoria C2
Dal 16/06/2013 al 22/10/2013		Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 3048, Sub. 6 Categoria C2
Dal 22/10/2013 al 06/12/2023		Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1457, Sub. 30 Categoria C2



Immobili predecessori:

- dal 25/01/1997 al 01/06/2004 - Foglio 22 particella 1487 subalterno 25 e foglio 22 particella 3048 subalterno 5 (ampliamento, frazionamento e fusione)
- dal 01/06/2004 al 18/15/2011 Foglio 22 Particella 3048 subalterno 5 (variazione identificativi per allineamento mappe del 01/06/20014)
- dal 18/05/2011 al 22/10/2013 Foglio 22 Particella 3048 subalterno 6 (Divisione del 18/05/2011)
- dal 22/10/2013 foglio 22 particella 1457 subalterno 30 (dati attuali) per variazione del 22/10/2013

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	1457	30		C2	7	123 mq	146 mq	330,33 €	terra	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, posto al piano terra, è costituito da due ambienti entrambi di forma all'incirca trapezoidale; si trova in pessimo stato di manutenzione e conservazione, è solo parzialmente intonacato e ha rifiniture di scarso pregio.

Il primo ambiente (quello di ingresso) presenta vasti segni di infiltrazioni e parte dell'intonaco del soffitto è caduto.

Il secondo ambiente ha volta a botte il cui intonaco è parzialmente staccato e non è dotato di pavimentazione.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Ovest

Altezza interna utile m 3.85 con solaio piano e m 4,6 al colmo nell'ambiente con volta ad arco

Str. verticali in muratura; pareti esterne ed interne in muratura.

Pavimentazione interna al rustico.

Saracinesca di ingresso metallica.

Impianto elettrico non a norma; non c'è impianto idrico né termico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/02/1997 al 16/06/2013		atto di donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salvatore D'alesio	04/02/1997	28595	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	28/02/1997	3632	2904
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Bari	21/02/1997	2312			
Dal 07/04/2004 al 16/06/2013		atto di donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Berardi Roberto	07/04/2004	20623	7455
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	23/04/2004	8526	5957
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Bari	27/04/2004	388	serie 1V		
Dal 16/06/2013		Successione di			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			08/07/2020	12990	9694
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Bari	09/05/2019	422	9990		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile è dotato di Concessione per l'esecuzione di opere n. 97/96 per lavori di fusione e frazionamento di unità immobiliari intestata a _____ rilasciata in data 13.12.1996.

Inoltre è stata presentata una D.I.A n. 533/2011 protocollata al n.10981 in data 7 aprile 2011 per frazionamento da maggiore consistenza in due unità presentata al Comune di Terlizzi con allegata la relazione del tecnico.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'immobile ha un unico ingresso ed è costituito da due locali funzionalmente connessi, quindi si ritiene di procedere alla formazione di un lotto unico.

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

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Terlizzi (BA) - Via John Fitzgerald Kennedy n.24
Deposito-magazzino costituito da due ambienti collegati da una rampa carrabile. Si accede all'immobile tramite una saracinesca metallica sita al civico 24; dopo l'ingresso si accede ad un ambiente all'incirca trapezoidale con solaio piano. Dal suddetto ambiente tramite una rampa si scende ad un ampio ambiente di forma irregolare (circa trapezoidale) costruito con volta a botte con arco a sesto acuto di antica costruzione non dotato di pavimentazione. Nell'ambiente vi sono tracce di alcune antiche arcate. L'immobile si trova nel centro di Terlizzi in una zona apprezzata sia da un punto di vista abitativo che commerciale. L'unica apertura verso l'esterno è costituita dall'ingresso. La luce solare filtra solo attraverso una parte del solaio piano del primo ambiente costituita da vetromattone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1457, Sub. 30, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 87.600,00
Stima sintetica comparativa. Agenzie immobiliari e Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Deposito Terlizzi (BA) - Via John Fitzgerald Kennedy n.24	145,00 mq	600,00 €/mq	€ 87.600,00	100,00%	€ 87.600,00
Valore di stima:					€ 87.600,00



Valore di stima: € 87.600,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 74.460,00

Metodo di stima: stima sintetica comparativa. Agenzie Immobiliari. Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

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.

Trani, li 08/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Maggio Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Atto di provenienza - atti accettazione eredità - atti di donazione - Dichiarazione di successione
- ✓ Concessione edilizia - Concessione edilizia 97/96 e DIA 153/11
- ✓ Altri allegati - Estratti di matrimonio
- ✓ Visure e schede catastali - Visura catastale storica
- ✓ Altri allegati - Verbale operazioni peritali
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Altri allegati - Planimetria redatta dall'esperto stimatore
- ✓ Altri allegati - Quotazioni immobiliari Agenzia Entrate



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Terlizzi (BA) - Via John Fitzgerald Kennedy n.24
Deposito-magazzino costituito da due ambienti collegati da una rampa carrabile. Si accede all'immobile tramite una saracinesca metallica sita al civico 24; dopo l'ingresso si accede ad un ambiente all'incirca trapezoidale con solaio piano. Dal suddetto ambiente tramite una rampa si scende ad un ampio ambiente di forma irregolare (circa trapezoidale) costruito con volta a botte con arco a sesto acuto di antica costruzione non dotato di pavimentazione. Nell'ambiente vi sono tracce di alcune antiche arcate. L'immobile si trova nel centro di Terlizzi in una zona apprezzata sia da un punto di vista abitativo che commerciale. L'unica apertura verso l'esterno è costituita dall'ingresso. La luce solare filtra solo attraverso una parte del solaio piano del primo ambiente costituita da vetromattone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1457, Sub. 30, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato è ubicato nella zona A dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Terlizzi

Prezzo base d'asta: € 74.460,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 97/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 74.460,00

Bene N° 1 - Deposito			
Ubicazione:	Terlizzi (BA) - Via John Fitzgerald Kennedy n.24		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1457, Sub. 30, Categoria C2	Superficie	145,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile, posto al piano terra, è costituito da due ambienti entrambi di forma all'incirca trapezoidale; si trova in pessimo stato di manutenzione e conservazione, è solo parzialmente intonacato e ha rifiniture di scarso pregio. Il primo ambiente (quello di ingresso) presenta vasti segni di infiltrazioni e parte dell'intonaco del soffitto è caduto. Il secondo ambiente ha volta a botte il cui intonaco è parzialmente staccato e non è dotato di pavimentazione.		
Descrizione:	Deposito-magazzino costituito da due ambienti collegati da una rampa carrabile. Si accede all'immobile tramite una saracinesca metallica sita al civico 24; dopo l'ingresso si accede ad un ambiente all'incirca trapezoidale con solaio piano. Dal suddetto ambiente tramite una rampa si scende ad un ampio ambiente di forma irregolare (circa trapezoidale) costruito con volta a botte con arco a sesto acuto di antica costruzione non dotato di pavimentazione. Nell'ambiente vi sono tracce di alcune antiche arcate. L'immobile si trova nel centro di Terlizzi in una zona apprezzata sia da un punto di vista abitativo che commerciale. L'unica apertura verso l'esterno è costituita dall'ingresso. La luce solare filtra solo attraverso una parte del solaio piano del primo ambiente costituita da vetromattoni.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Bari il 12/09/2012
Reg. gen. 15947 - Reg. part. 1728
Importo: € 260.000,00
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
Rogante: Notaio De Scisciolo
Data: 10/09/2012
N° repertorio: 11524
N° raccolta: 6292
Note: debitore non datore di ipoteca

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Trani il 01/06/2023
Reg. gen. 12271 - Reg. part. 9859
A favore di AMCO - Asset Management Company SPA
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: Grava su Terlizzi foglio 22 particella 1457 sub 30 con unità precedentemente identificata da foglio 22 particella 3048 subalterno 6

