
TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tritto Domenico, nell'Esecuzione Immobiliare 101/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Sant'Angelo, 18, scala B, interno 6, piano 1.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trani (BT) - Via Sant'Angelo, SC, scala B, interno 17, piano S1.....	4
Lotto Unico	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Sant'Angelo, 18, scala B, interno 6, piano 1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trani (BT) - Via Sant'Angelo, SC, scala B, interno 17, piano S1.....	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Sant'Angelo, 18, scala B, interno 6, piano 1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trani (BT) - Via Sant'Angelo, SC, scala B, interno 17, piano S1.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Sant'Angelo, 18, scala B, interno 6, piano 1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trani (BT) - Via Sant'Angelo, SC, scala B, interno 17, piano S1.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Sant'Angelo, 18, scala B, interno 6, piano 1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trani (BT) - Via Sant'Angelo, SC, scala B, interno 17, piano S1.....	7
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Sant'Angelo, 18, scala B, interno 6, piano 1.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trani (BT) - Via Sant'Angelo, SC, scala B, interno 17, piano S1.....	8
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Sant'Angelo, 18, scala B, interno 6, piano 1.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trani (BT) - Via Sant'Angelo, SC, scala B, interno 17, piano S1.....	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Sant'Angelo, 18, scala B, interno 6, piano 1.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trani (BT) - Via Sant'Angelo, SC, scala B, interno 17, piano S1.....	9
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Sant'Angelo, 18, scala B, interno 6, piano 1.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trani (BT) - Via Sant'Angelo, SC, scala B, interno 17, piano S1.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Sant'Angelo, 18, scala B, interno 6, piano 1.....	10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Trani (BT) - Via Sant'Angelo, SC, scala B, interno 17, piano S1	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Sant'Angelo, 18, scala B, interno 6, piano 1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trani (BT) - Via Sant'Angelo, SC, scala B, interno 17, piano S1	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Sant'Angelo, 18, scala B, interno 6, piano 1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trani (BT) - Via Sant'Angelo, SC, scala B, interno 17, piano S1	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Sant'Angelo, 18, scala B, interno 6, piano 1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trani (BT) - Via Sant'Angelo, SC, scala B, interno 17, piano S1	13
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Sant'Angelo, 18, scala B, interno 6, piano 1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trani (BT) - Via Sant'Angelo, SC, scala B, interno 17, piano S1	15
Normativa urbanistica	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Sant'Angelo, 18, scala B, interno 6, piano 1	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trani (BT) - Via Sant'Angelo, SC, scala B, interno 17, piano S1	16
Regolarità edilizia	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Sant'Angelo, 18, scala B, interno 6, piano 1	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trani (BT) - Via Sant'Angelo, SC, scala B, interno 17, piano S1	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Sant'Angelo, 18, scala B, interno 6, piano 1	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Trani (BT) - Via Sant'Angelo, SC, scala B, interno 17, piano S1	19
Stima / Formazione lotti.....	19

INCARICO

All'udienza del 04/09/2022, il sottoscritto Arch. Tritto Domenico, con studio in Via Sonnino, 2 - 76011 - Bisceglie (BT), email mimmotritto@virgilio.it, PEC domenico.tritto@archiworldpec.it, Tel. 368 934424, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/09/2022 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 Trani (BT) - Via Sant'Angelo, 18, scala B, interno 6, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Trani (BT) - Via Sant'Angelo, SC, scala B, interno 17, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SANT'ANGELO, 18, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 1

L'appartamento oggetto di stima è localizzato in un fabbricato per abitazione di tipo economico (categoria A/3) sito nel Comune di Trani, in via Sant'Angelo, civ.18.

Si accede al bene tramite una strada urbana di quartiere che pertanto presenta bassi livelli di traffico e ampia possibilità di parcheggio. In zona sono presenti attività commerciali, scuole di vari gradi e nelle immediate vicinanze è presente lo svincolo "Trani Sant'Angelo" della SS16bis che collega facilmente l'appartamento alle città limitrofe.

Il fabbricato è composto da un piano seminterrato destinato ad uso garage, piano rialzato a destinazione residenziale con ingressi autonomi e 4 livelli superiori destinati anch'essi a residenza.

Il bene oggetto di stima è sito al primo piano ed è composto da soggiorno, zona cottura, bagno, ripostiglio, due camere da letto e un balcone.

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

L'immobile risulta intestato sia all'esecutato **** Omissis ****, che alla coniuge **** Omissis **** in regime di comunione dei beni. La coniuge non è tra gli esecutati del processo di pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - VIA SANT'ANGELO, SC, SCALA B, INTERNO 17, PIANO S1

Box con serranda metallica motorizzata a scorrimento verticale. Trattasi di box singolo al quale si accede dalla strada attraverso un cancello automatico e rampa carrabile che porta a quota S1 e all'area di manovra comune ai vari box. Un altro accesso, pedonale, avviene dal vano scala munito di ascensore che collega il piano S1 ai restanti piani fuori terra del fabbricato.

L'interno presenta un soppalco ad uso deposito e all'ingresso è presente un lavabo di servizio.

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

L'immobile risulta intestato sia all'esecutato **** Omissis ****, che alla coniuge **** Omissis **** in regime di comunione dei beni. La coniuge non è parte del processo di pignoramento.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Sant'Angelo, 18, scala B, interno 6, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Trani (BT) - Via Sant'Angelo, SC, scala B, interno 17, piano S1

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SANT'ANGELO, 18, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dal registro atti di matrimonio del Comune di Trani **** Omissis **** risulta che il giorno **** Omissis **** hanno contratto matrimonio in Trani (BA) **** Omissis **** **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - VIA SANT'ANGELO, SC, SCALA B, INTERNO 17, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dal registro atti di matrimonio del Comune di Trani **** Omissis **** risulta che il giorno **** Omissis **** hanno contratto matrimonio in Trani (BA) **** Omissis **** **** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SANT'ANGELO, 18, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 1

L'immobile confina a nord-ovest con rampa di accesso alle autorimesse e con altra proprietà, a sud-est con Via Sant'Angelo, a nord-est con corpo scala e a sud-ovest con altra proprietà.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - VIA SANT'ANGELO, SC, SCALA B, INTERNO 17, PIANO S1

L'immobile confina a nord-ovest con l'area di manovra dei garage, a sud-est con Via Sant'Angelo, a nord-est con corpo scala e a sud-ovest con altra proprietà.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SANT'ANGELO, 18, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,10 mq	73,34 mq	1	73,34 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	14,80 mq	14,80 mq	0,25	3,70 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				77,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,04 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - VIA SANT'ANGELO, SC, SCALA B, INTERNO 17, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,47 mq	21,00 mq	1	21,00 mq	3,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				21,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SANT'ANGELO, 18, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/2003 al 31/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1291, Sub. 26 Categoria A3 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 387,34 Piano 1
Dal 31/05/2004 al 14/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1291, Sub. 26 Categoria A3 Cl.6, Cons. 5 vani Superficie catastale totale: 79mq, totale escluse aree scoperte: 74 mq Rendita € 387,34 Piano 1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - VIA SANT'ANGELO, SC, SCALA B, INTERNO 17, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/2003 al 31/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1291, Sub. 54 Categoria C6 Cl.3, Cons. 18mq Rendita € 33,47 Piano S1
Dal 31/05/2004 al 14/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1291, Sub. 54 Categoria C6 Cl.3, Cons. 18mq Superficie catastale totale: 21 mq Rendita € 33,47 Piano S1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SANT'ANGELO, 18, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	1291	26		A3	6	5 vani	totale: 79mq, totale escluse aree scoperte: 74 mq	387,34 €	1	

Corrispondenza catastale

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

Vi è corrispondenza tra i dati catastali dell'immobile e gli stessi presenti nell'atto di pignoramento.

Vi è una lieve difformità planimetrica tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in quanto la zona cottura non è chiusa come vano ma aperta sul soggiorno; mancando quindi un tramezzo che è invece rappresentato nella planimetria catastale.

Per sanare tale difformità è necessario ricorrere ad una CILA in sanatoria da presentare al Comune di Trani e relativo aggiornamento catastale attraverso apposito modello DOCFA.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - VIA SANT'ANGELO, SC, SCALA B, INTERNO 17, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	1291	54		C6	3	18mq	totale: 21 mq	33,47 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Vi è corrispondenza dei dati catastali tra l'immobile e quanto presente nell'atto di pignoramento tranne che per l'indirizzo riportato nell'istanza di vendita agli atti nel quale è riportato **** Omissis ****. In realtà il numero **** Omissis **** è riferito all'interno e non al civico. Questa differenza non ha comunque comportato incertezze nell'individuazione del bene in fase di rilievo.

Lo stato dei luoghi è difforme dalle risultanze catastali in quanto, nello stato dei luoghi, è presente un soppalco ad uso deposito di altezza limitata che copre oltre 1/3 della superficie del box.

Per sanare tale difformità è necessario ricorrere ad una CILA in sanatoria da presentare al Comune di Trani e relativo aggiornamento catastale attraverso apposito modello DOCFA.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SANT'ANGELO, 18, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 1

Dall'ispezione ipotecaria non risulta tra i creditori la società **** Omissis ****, creditore dell'esecutato, intervenuto nel procedimento in data 22.6.23 depositando istanza di riassunzione del procedimento in data 24.06.23 in seguito allo scioglimento della riserva espressa all'udienza del 25.10.23. La prosecuzione del procedimento per l'intervento della **** Omissis **** è stata disposta dal G.E. in data 06/11/23.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - VIA SANT'ANGELO, SC, SCALA B, INTERNO 17, PIANO S1

Dall'ispezione ipotecaria non risulta tra i creditori la società **** Omissis ****, creditore dell'esecutato, intervenuto nel procedimento in data 22.6.23 depositando istanza di riassunzione del procedimento in data 24.06.23 in seguito allo scioglimento della riserva espressa all'udienza del 25.10.23. La prosecuzione del procedimento per l'intervento della **** Omissis **** è stata disposta dal G.E. in data 06/11/23.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SANT'ANGELO, 18, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 1

L'appartamento si presenta in un buono stato di conservazione. Le parti comuni, facciata, vano scala, ascensore si presentano anch'essi in buono stato di conservazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - VIA SANT'ANGELO, SC, SCALA B, INTERNO 17, PIANO S1

Il box si presenta in un buono stato di conservazione. Le parti comuni, l'area di manovra e le rampe carrabili si presentano anch'esse in buone condizioni.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SANT'ANGELO, 18, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 1

L'appartamento è inserito in un contesto condominiale con le proporzionali quote di proprietà delle parti, spazi, impianti, opere e servizi comuni, quali sono per legge e di fatto e quali risultano dal titolo e dal regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - VIA SANT'ANGELO, SC, SCALA B, INTERNO 17, PIANO S1

Il box è inserito in un contesto condominiale con le proporzionali quote di proprietà delle parti, spazi, impianti, opere e servizi comuni, quali sono per legge e di fatto e quali risultano dal titolo e dal regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SANT'ANGELO, 18, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 1

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - VIA SANT'ANGELO, SC, SCALA B, INTERNO 17, PIANO S1

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SANT'ANGELO, 18, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 1

L'immobile in oggetto si presenta in buone condizioni. L'edificio è realizzato con una struttura portante a telaio in calcestruzzo armato e le murature perimetrali sono realizzate in laterizio. Tutti i prospetti sono intonacati, tranne le porzioni che insistono sui balconi che presentano un rivestimento in piastrelle ceramiche.

I parapetti dei balconi sono realizzati in parte in muratura e in parte con ringhiere metalliche.

L'esposizione prevalente dell'appartamento è sull'asse nord-ovest/sud-est.

A nord-ovest si affaccia la sola camera matrimoniale, a sud-est i restanti ambienti.

L'immobile in oggetto si presenta in buone condizioni. L'edificio è realizzato con una struttura portante a telaio in calcestruzzo armato, le murature perimetrali sono realizzate in laterizio. Tutti i prospetti sono intonacati, tranne piccole porzioni che insistono sui balconi che presentano un rivestimento in piastrelle ceramiche.

. I parapetti dei balconi sono realizzati in parte in muratura e in parte con ringhiere metalliche.

L'esposizione prevalente dell'appartamento è sull'asse nord-ovest/sud-est. A nord-ovest si affaccia la sola camera matrimoniale, a sud-est i restanti ambienti.

Dal pianerottolo del vano scale, tramite una porta blindata, si accede direttamente al soggiorno dell'appartamento. Il soggiorno è un unico ambiente nel quale troviamo la zona pranzo e l'accesso diretto alla zona cottura a vista, aperta su di esso. Dal soggiorno si accede, tramite una porta finestra, all'unico balcone che si affaccia su via Sant'Angelo e si accede direttamente al disimpegno che porta alla zona notte. Dal disimpegno è possibile raggiungere:

- il bagno, provvisto di tutti i sanitari, vasca da bagno e di mobile lavabo. Le pareti di questo ambiente sono tutte rivestite con piastrelle ceramiche;

- il ripostiglio;

- le due camere da letto.

Le pareti dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate, il pavimento è in ceramica con posa "a vela", le finestre e le porte finestre sono realizzate

in legno con doppio vetro, provviste di cassonetti contenenti tapparelle movimentate con cinghia. Tutte le finestre e porte finestre sono

provviste di grate antintrusione in metallo. Le porte interne degli ambienti sono in legno tamburato. Nelle camere da letto e in bagno il riscaldamento avviene tramite radiatori, nel soggiorno tramite un condizionatore a parete che provvede sia al riscaldamento che al raffrescamento.

L'impianto idrico e quello elettrico sono sottotraccia. Sul balcone è presente la caldaia a gas, l'appartamento è provvisto di videocitofono.

L'altezza interna è pari a 2.70m.

L'intero fabbricato è servito da un ascensore che assieme al vano scale, collega tutti i piani con il piano seminterrato e, attraverso delle porte tagliafuoco, si raggiunge l'area di manovra sulla quale prospettano tutti i box privati

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - VIA SANT'ANGELO, SC, SCALA B, INTERNO 17, PIANO S1

L'immobile in oggetto si presenta in buone condizioni. L'edificio è realizzato con una struttura portante a telaio in calcestruzzo armato.

Attraverso la serranda metallica con apertura automatica comandata tramite chiave, si giunge nel box singolo, nel quale è stato realizzato un soppalco ad uso deposito. Appena entrati, sul lato destro è presente un piccolo lavabo.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il pavimento è rivestito con piastrelle in ceramica.

L'altezza interna è pari a 3.40m e l'immobile è provvisto di ascensore che conduce da questo piano ai restanti piani fuori terra dell'edificio.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SANT'ANGELO, 18, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 1

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta occupato dal debitore e dalla comproprietaria per 1/2, non eseguita, **** Omissis ****, coniuge dell'esecutato in regime di comunione dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - VIA SANT'ANGELO, SC, SCALA B, INTERNO 17, PIANO S1

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta occupato dal debitore e dalla comproprietaria per 1/2, non eseguita, **** Omissis ****, coniuge dell'esecutato in regime di comunione dei beni.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SANT'ANGELO, 18, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/2003 al 31/05/2004	**** Omissis ****	Costituzione (n.875.1/2003)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/03/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 31/05/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Cicolani Carlo	31/05/2004			70763/16973	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
	05/06/2004			11714	8142
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - VIA SANT'ANGELO, SC, SCALA B, INTERNO 17, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/2003 al 31/05/2004	**** Omissis ****	Costituzione (n.875.1/2003)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/03/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/05/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cicolani Carlo	31/05/2004	70763/16973	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			05/06/2004	11714	8142
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SANT'ANGELO, 18, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trani aggiornate al 14/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Biella il 11/06/2021
Reg. gen. 13452 - Reg. part. 1576
Importo: € 18.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 7.294,29
Rogante: Tribunale
Data: 12/05/2021
N° repertorio: 460
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Trani il 01/02/2022
Reg. gen. 2204 - Reg. part. 233
Quota: 1/2 relativamente all'unità negoziale n.5
Importo: € 4.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.000.000,00
Rogante: Cicolani Carlo
Data: 17/01/2002
N° repertorio: 67979
Note: La formalità interessa anche altri proprietari di immobili nello stesso condominio, si veda ispezione ipotecaria allegata, l'unità negoziale in oggetto è la n.5. Formalità di riferimento: iscrizione n.459 del 2002. Comunicazione n.1738 del 14/08/2023 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 01/08/2022. Cancellazione parziale eseguita in data 16/08/2023 (art.13, comma 8-decies DL7/2007 - art.40bis D.Lgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Compravendita**
Trascritto a Trani il 05/06/2004
Reg. gen. 11714 - Reg. part. 8142
Note: Trascrizione a favore di: **** Omissis **** per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con **** Omissis **** **** Omissis **** per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con **** Omissis ****.
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Trani il 27/05/2022
Reg. gen. 13102 - Reg. part. 10166
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Si precisa che il sig. **** Omissis **** è in comunione legale con la sig.ra **** Omissis **** nata a Trani il 02/11/1977. Si precisa altresì che l'atto di precetto intimava il pagamento della somma di euro **** Omissis ****.

Dall'ispezione ipotecaria non risulta tra i creditori la società **** Omissis ****, creditore dell'esecutato, intervenuto nel procedimento in data 22.6.23 depositando istanza di riassunzione del procedimento in data 24.06.23 in seguito allo scioglimento della riserva espressa all'udienza del 25.10.23.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - VIA SANT'ANGELO, SC, SCALA B, INTERNO 17, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trani aggiornate al 14/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Biella il 11/06/2021
Reg. gen. 13452 - Reg. part. 1576
Quota: 1/2
Importo: € 18.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 7.294,29
Rogante: Tribunale
Data: 12/05/2021
N° repertorio: 460
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Trani il 01/02/2022
Reg. gen. 2204 - Reg. part. 233
Quota: 1/2 relativamente all'unità negoziale n.5
Importo: € 4.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.000.000,00
Rogante: Cicolani Carlo
Data: 17/01/2002
N° repertorio: 67979
Note: La formalità interessa anche altri proprietari di immobili nello stesso condominio, si veda ispezione ipotecaria allegata, l'unità negoziale in oggetto è la n.5. Formalità di riferimento: iscrizione n.459 del 2002. Comunicazione n.1738 del 14/08/2023 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 01/08/2022. Cancellazione parziale eseguita in data 16/08/2023 (art.13, comma 8-decies DL7/2007 - art.40bis D.Lgs 385/1993).

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Compravendita**
Trascritto a Trani il 05/06/2004
Reg. gen. 11714 - Reg. part. 8142
Note: Trascrizione a favore di: **** Omissis **** per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime

di comunione legale con **** Omissis **** **** Omissis **** per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con **** Omissis ****.

• **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Trani il 27/05/2022

Reg. gen. 13102 - Reg. part. 10166

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che il sig. **** Omissis **** è in comunione legale con la sig.ra **** Omissis **** nata a Trani il 02/11/1977. Si precisa altresì che l'atto di precetto intimava il pagamento della somma di euro **** Omissis ****.

Dall'ispezione ipotecaria non risulta tra i creditori la società **** Omissis ****, creditore dell'esecutato, intervenuto nel procedimento in data 22.6.23 depositando istanza di riassunzione del procedimento in data 24.06.23 in seguito allo scioglimento della riserva espressa all'udienza del 25.10.23.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SANT'ANGELO, 18, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 1

Secondo il P.U.G. – Piano Urbanistico Generale Approvato (Piano Urbanistico Generale 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 nella zona Semintensiva.

Consultando le Norme Tecniche di Attuazione contenute in detto piano, all'art.6.06 "Zona "SI" - Zona residenziale semintensiva, si evince che:

"Nella zona residenziale semintensiva esistente "SI", caratterizzata da medio-alta densità insediativa, sono consentiti, oltre agli interventi di recupero edilizio, interventi di nuova edificazione (o di demolizione e ricostruzione) nel rispetto dei seguenti parametri:

- Unità operativa minima: $Um = \text{area di proprietà, che diventa } Sf$

- Indice di fabbricabilità fondiario massimo: $Iff \leq 4,50 \text{ mc/mq}$

- Distanza dalle strade: secondo allineamenti esistenti

- Distanza dai confini degli edifici: $Dc > = H \times 0,5$ con il minimo di 5,00m; oppure nulla nel caso di costruzioni in aderenza;

- Distanza tra gli edifici: $Df > = \text{semisomma altezze fabbricati prospicienti, } > = 10,00 \text{ m; } = 0,00$ in caso di costruzione in aderenza;

- Parcheggi privati: $P > = 1 \text{ mq ogni } 10 \text{ mc}$;

- Sup. permeabile = min 40 % Sf;

Nel volume delle costruzioni non è computato quello destinato a porticato (o a spazi liberi) di uso pubblico al piano terra.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - VIA SANT'ANGELO, SC, SCALA B, INTERNO 17, PIANO S1

Secondo il P.U.G. – Piano Urbanistico Generale Approvato (Piano Urbanistico Generale 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 nella zona Semintensiva.

Consultando le Norme Tecniche di Attuazione contenute in detto piano, all'art.6.06 "Zona "SI" - Zona residenziale semintensiva, si evince che:

"Nella zona residenziale semintensiva esistente "SI", caratterizzata da medio-alta densità insediativa, sono consentiti, oltre agli interventi di recupero edilizio, interventi di nuova edificazione (o di demolizione e ricostruzione) nel rispetto dei seguenti parametri:

- Unità operativa minima: $U_m = \text{area di proprietà, che diventa } S_f$
- Indice di fabbricabilità fondiario massimo: $I_{ff} \leq 4,50 \text{ mc/mq}$
- Distanza dalle strade: secondo allineamenti esistenti
- Distanza dai confini degli edifici: $D_c > = H \times 0,5$ con il minimo di 5,00m; oppure nulla nel caso di costruzioni in aderenza;
- Distanza tra gli edifici: $D_f > = \text{semisomma altezze fabbricati prospicienti, } > = 10,00 \text{ m; } = 0,00$ in caso di costruzione in aderenza;
- Parcheggi privati: $P > = 1 \text{ mq ogni } 10 \text{ mc}$;
- Sup. permeabile = min 40 % S_f ;

Nel volume delle costruzioni non è computato quello destinato a porticato (o a spazi liberi) di uso pubblico al piano terra.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SANT'ANGELO, 18, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 1

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.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trani, l'immobile risulta edificato tra il 2001 e il 2003. La realizzazione è stata autorizzata tramite Concessione Edilizia n.35/2001 (riferimento pratica n.15/98) a nome della **** Omissis **** il 19/11/2001.

Risulta agli atti anche una variante alla suddetta Concessione Edilizia avente n.36/2002 (riferimento pratica n.64/01), rilasciata il 31/07/2002.

In data 12/03/2003 viene rilasciata dal Comune di Trani l'autorizzazione di Abitabilità e agibilità del fabbricato (pratica edilizia n.13, anno 2003).

In seguito all'accesso al bene, effettuato in data 14/03/2024, si sono riscontrate lievi difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, sanabili attraverso una pratica di CILA in sanatoria da presentare al Comune di Trani e relativo aggiornamento catastale attraverso apposito modello DOCFA.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - VIA SANT'ANGELO, SC, SCALA B, INTERNO 17, PIANO S1

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.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trani, l'immobile risulta edificato tra il 2001 e il 2003. La realizzazione è stata autorizzata tramite Concessione Edilizia n.35/2001 (riferimento pratica n.15/98) a nome della **** Omissis **** il 19/11/2001.

Risulta agli atti anche una variante alla suddetta Concessione Edilizia avente n.36/2002 (riferimento pratica n.64/01), rilasciata il 31/07/2002.

In data 12/03/2003 viene rilasciata dal Comune di Trani l'autorizzazione di Abitabilità e agibilità del fabbricato (pratica edilizia n.13, anno 2003).

In seguito all'accesso al bene, effettuato in data 14/03/2024, si è riscontrata una difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, sanabile attraverso una pratica di CILA in sanatoria da presentare al Comune di Trani e relativo aggiornamento catastale attraverso apposito modello DOCFA. La difformità è relativa alla presenza di un soppalco adibito a deposito.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRANI (BT) - VIA SANT'ANGELO, 18, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 550,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 162,91

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Contattato l'amministratore del condominio, **** Omissis **** con studio in Trani, in via **** Omissis **** esso dichiara:

- che l'importo delle spese medie annue ordinarie relative all'appartamento ammonta a €. 550,00 € al netto dei consumi acqua;
- rata mensile a preventivo pari a €. 36,00€
- che le spese già deliberate ma non ancora scadute (ultimi 2 anni) relative all'appartamento ammontano: **NON CI SONO SPESE DELIBERATE;**
- presenti attività di recupero crediti nei confronti di alcuni condomini;
- che le spese scadute relative all'appartamento fino alla data odierna ammontano a €. 162,91 oltre il

conguaglio 2023;

- che sull'unità immobiliare è in atto un'azione monitoria di recupero da parte del Condominio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRANI (BT) - VIA SANT'ANGELO, SC, SCALA B, INTERNO 17, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 550,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 162,91

Contattato l'amministratore del condominio, **** Omissis **** con studio in Trani, in via **** Omissis **** esso dichiara:

- che l'importo delle spese medie annue ordinarie relative all'appartamento ammonta a €. 550,00 € al netto dei consumi acqua;

- rata mensile a preventivo pari a €. 36,00€

- che le spese già deliberate ma non ancora scadute (ultimi 2 anni) relative all'appartamento ammontano: NON CI SONO SPESE DELIBERATE;

- presenti attività di recupero crediti nei confronti di alcuni condomini;

- che le spese scadute relative all'appartamento fino alla data odierna ammontano a €. 162,91 oltre il conguaglio 2023;

- che sull'unità immobiliare è in atto un'azione monitoria di recupero da parte del Condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Valutate le caratteristiche dei beni simili in zona, si è rilevato come la vendita del solo appartamento o del solo box fosse meno appetibile sul mercato rispetto alla creazione di un unico lotto.

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Via Sant'Angelo, 18, scala B, interno 6, piano 1

L'appartamento oggetto di stima è localizzato in un fabbricato per abitazione di tipo economico (categoria A/3) sito nel Comune di Trani, in via Sant'Angelo, civ.18. Si accede al bene tramite una strada urbana di quartiere che pertanto presenta bassi livelli di traffico e ampia possibilità di parcheggio. In zona sono presenti attività commerciali, scuole di vari gradi e nelle immediate vicinanze è presente lo svincolo "Trani Sant'Angelo" della SS16bis che collega facilmente l'appartamento alle città limitrofe. Il fabbricato è composto da un piano seminterrato destinato ad uso garage, piano rialzato a destinazione residenziale con ingressi autonomi e 4 livelli superiori destinati anch'essi a residenza. Il bene oggetto di stima è sito al primo piano ed è composto da soggiorno, zona cottura, bagno, ripostiglio, due camere da letto e un balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1291, Sub. 26, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 107.856,00

La stima del valore dell'immobile è stata effettuata con metodo sintetico comparativo riferito all'attualità.

Il dato rilevato è il prezzo di immobili simili destinati a residenza di tipo economico situati in prossimità del bene da stimare e con simili caratteristiche.

Inoltre, per quanto attiene il parametro di applicazione del metodo comparativo si è fatto riferimento alla superficie commerciale del bene, comunemente utilizzata nelle compravendite.

La superficie commerciale si ottiene sommando la superficie delle pertinenze alla superficie lorda; quest'ultima è ottenuta computando la superficie coperta, includendo i muri perimetrali e i muri divisorii interni, i muri di confine con le proprietà adiacenti sono computati nella misura del 50% del loro spessore.

La stima è stata effettuata facendo riferimento ai dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nella sezione OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, selezionando la categoria d'interesse, ossia abitazioni di tipo economico, e lo stato conservativo "normale". Dall'allegato OMI si evince che la tipologia prevalente della zona è "Abitazioni di tipo economico" nella quale ricade il bene oggetto di stima in quanto censito presso l'AdE con categoria A/3.

Il range del valore di mercato per i beni simili, nel secondo semestre del 2023, oscilla tra un minimo di 950€/mq e un massimo di 1400€/mq.

Sono state effettuate indagini presso le agenzie operanti nel mercato immobiliare della città di Trani le quali hanno consentito di conoscere il valore degli immobili con caratteristiche quali ubicazione, stato di conservazione, dimensioni, vetustà e livello di piano comparabili. Reperita una scala di riferimento si è ricavato il prezzo unitario che si assesta tra i 980 e i 1550€/mq.

Relativamente alla sopra indicata quotazione si è assunto il valore medio unitario di mercato di beni simili a quello in questione, pari a Euro/mq 1400.

Le caratteristiche che sono state determinanti per la definizione del valore unitario di mercato dell'immobile sono state: la superficie, l'ubicazione, l'accessibilità, l'esposizione e le finiture presenti. Il risultato della stima è da intendersi al periodo in cui sono state riferite le indagini e, in quanto "valore revisionale medio ordinario", può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita dipendente esclusivamente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.
- Bene N° 2** - Garage ubicato a Trani (BT) - Via Sant'Angelo, SC, scala B, interno 17, piano S1

Box con serranda metallica motorizzata a scorrimento verticale. Trattasi di box singolo al quale si accede dalla strada attraverso un cancello automatico e rampa carrabile che porta a quota S1 e all'area di manovra comune ai vari box. Un altro accesso, pedonale, avviene dal vano scala munito di ascensore che collega il piano S1 ai restanti piani fuori terra del fabbricato. L'interno presenta un soppalco ad uso deposito e all'ingresso è presente un lavabo di servizio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1291, Sub. 54, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 17.850,00

La stima del valore dell'immobile è stata effettuata con metodo sintetico comparativo riferito all'attualità.

Il dato rilevato è il prezzo di immobili simili destinati a box situati in prossimità del bene da stimare e con simili caratteristiche.

Inoltre, per quanto attiene il parametro di applicazione del metodo comparativo si è fatto riferimento alla superficie commerciale del bene, comunemente utilizzata nelle compravendite.

La superficie commerciale si ottiene sommando la superficie delle pertinenze alla superficie lorda; quest'ultima è ottenuta computando la superficie coperta, includendo i muri perimetrali e computando i muri di confine con le proprietà adiacenti nella misura del 50% del loro spessore.

La stima è stata effettuata facendo riferimento ai dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nella sezione OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, selezionando la categoria d'interesse, ossia box, e lo stato conservativo "normale". Dall'allegato OMI si evince che la tipologia prevalente della zona è "Abitazioni di tipo economico" nella quale ricade il bene facente parte del lotto oggetto di stima.

Il range del valore di mercato per i beni simili, nel secondo semestre del 2023, oscilla tra un minimo di 720€/mq e un massimo di 900€/mq.

Sono state effettuate indagini presso le agenzie operanti nel mercato immobiliare della città di Trani le quali hanno consentito di conoscere il valore degli immobili con caratteristiche comparabili e si è evinto come il box sia spesso associato all'abitazione e sia meno frequente la vendita del box separato dall'abitazione.

Reperita una scala di riferimento si è ricavato il prezzo unitario che si assesta tra i 800 e i 1200€/mq.

Relativamente alla sopra indicata quotazione si è assunto il valore medio unitario di mercato pari a Euro/mq 850.

Le caratteristiche che sono state determinanti per la definizione del valore unitario di mercato dell'immobile sono state: la superficie, l'ubicazione e l'accessibilità. Il risultato della stima è da intendersi al periodo in cui sono state riferite le indagini e, in quanto "valore revisionale medio ordinario", può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita dipendente esclusivamente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Trani (BT) - Via Sant'Angelo, 18, scala B, interno 6, piano 1	77,04 mq	1.400,00 €/mq	€ 107.856,00	100,00%	€ 107.856,00
Bene N° 2 - Garage Trani (BT) - Via Sant'Angelo, SC, scala B, interno 17, piano S1	21,00 mq	850,00 €/mq	€ 17.850,00	100,00%	€ 17.850,00
				Valore di stima:	€ 125.706,00

Valore di stima: € 125.706,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo

Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€
Spese condominiali insolute	162,91	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 117.365,93

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è in funzione della domanda e dell'offerta in una determinata zona in un determinato periodo storico. Questo valore è stato ottenuto con un procedimento di stima sintetico monoparametrico.

Il metodo di stima è basato sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri beni aventi simili caratteristiche intrinseche (destinazione d'uso, tipologia edilizia, dimensione) ed estrinseche (ubicazione, vicinanza alle vie di comunicazione, infrastrutture) dei quali è stato possibile ricavare il prezzo unitario di compravendita.

Si è quindi determinato il valore medio tenendo conto di una serie di valutazioni. Le metodologie di ricerca sono state le seguenti:

- ricerca delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare ricavato dal sito dell'Agenzia delle Entrate e riferite al II semestre 2023 riguardanti immobili simili nella stessa zona;
- ricerca dei prezzi degli immobili compravenduti nel libero mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, agenzie immobiliari che operano nel Comune.

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.

Bisceglie, li 21/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tritto Domenico