
TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Consiglio Antonella, nell'Esecuzione Immobiliare 256/2023 del R.G.E.

promossa da

**** ***Omissis*** ****

contro

**** ***Omissis*** ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	9

INCARICO

In data 15/05/2024, il sottoscritto Arch. Consiglio Antonella, con studio in Via Lamaveta, 78 - 76011 - Bisceglie (BT), email antonella.consiglio68@gmail.com, PEC antonella.consiglio@archiworldpec.it, cell +39 3383514639, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Trani (BT) - Contrada "Carrara delle Monache"

DESCRIZIONE

Il bene è costituito da una villetta indipendente unifamiliare sita in agro di Trani. Ad esso si accede da strada secondaria comunale, vecchia vicinale Bisceglie, che costeggia parte della S.S. 16-bis. Il corpo di fabbrica è circondato da pertinenza scoperta pavimentata e da terreno, parte adibito a giardino e parte coltivato, comprensivo del viale di accesso. Si specifica che il suddetto terreno non è oggetto di pignoramento, pertanto ad oggi il bene risulta intercluso. Dunque in caso di vendita giudiziaria del bene, si dovrebbe costituire servitù di passaggio. L'unità immobiliare è composta da una serie di vani, alcuni dei quali sanati e altri totalmente abusivi. Gli ambienti sanati, vedi planimetria catastale, sono i seguenti: cucinino, bagno, soggiorno, due camere da letto (oggi unificate in un unico ambiente), veranda coperta (oggi chiusa perimetralmente in assenza di titolo abilitativo). Il lastrico solare, calpestabile, è facilmente raggiungibile tramite una scala di accesso esterna in ferro.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Trani (BT) - Contrada "Carrara delle Monache"

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si specifica che il sig. **** Omissis **** era coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni con la sig.ra **** Omissis ****, deceduta in data 09/09/2023. Vedi Estratto per riassunto dell'atto di morte.

CONFINI

L'immobile confina a sud, est ed ovest con il suo terreno di pertinenza (p.lle 317, 318, 320, 321) a nord con p.lla 172 di proprietà **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	64,00 mq	64,00 mq	1	64,00 mq	3,00 m	Terra
Veranda	25,00 mq	25,00 mq	0,4	10,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				74,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/06/1999 al 24/01/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 370 Categoria A7 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 247,90 Piano T-1
Dal 24/01/2003 al 08/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 370 Categoria A7 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 247,90 Piano T-1
Dal 15/02/2006 al 11/12/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 370 Categoria A7 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 247,90 Piano T-1
Dal 11/12/2019 al 20/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 370 Categoria A7 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 80 mq Rendita € 247,90 Piano T-1

L'attuale titolare catastale corrisponde a quello reale. Vedi visura catastale storica in Allegati.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	370			A7	2	4 vani	80 mq	247,9 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Nello specifico quella che nella planimetria catastale è indicata come veranda coperta è stata inglobata all'interno dell'abitazione con la realizzazione di murature perimetrali e superfici vetrate. Inoltre sono state apportate anche lievi modifiche agli ambienti interni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante rettifica della planimetria catastale.

Costi di regolarizzazione (rettifica planimetria catastale con presentazione del Docfa e onorario tecnico): € 800,00

La rettifica della planimetria catastale potrà essere effettuata previa regolarizzazione edilizia (vedi paragrafo Regolarità edilizia)

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma del c.p.c.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

La villetta si riscontra in sufficiente stato conservativo, lo stato interno ed esterno risulta abbastanza allineato con la vetustà del fabbricato stesso.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato, una villetta indipendente, non risulta inserito in un contesto condominiale e non ha parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Tuttavia si sottolinea che l'unico accesso alla villetta è quello dalle p.lle 317 e 318 che, pur essendo di proprietà dello stesso sig. **** Omissis **** non sono oggetto di pignoramento. Pertanto si dovrebbe costituire una servitù di passaggio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile risulta composto da struttura in cemento armato, facciate esterne intonacate con basamento in pietra. Il solaio è di tipo tradizionale, la copertura piana è calpestabile ed è accessibile mediante scala esterna in ferro. La pavimentazione esterna è realizzata in scaglie di pietra. La pavimentazione interna è in tavelle di gres porcellanato e cotto, il rivestimento del vano bagno e dell'angolo cottura è in ceramica. Gli infissi esterni sono in legno e vetro. Il sistema di oscuramento avviene tramite persiane in legno di colore verde. Gli infissi interni sono in legno. L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sottotraccia costituito da cisterne interrate riempite con acqua potabile trasportata mediante autobotte, impianto fognario costituito da due vasche imhoff, non vi è impianto di riscaldamento tuttavia nel vano soggiorno è presente un valido camino.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore, sig. **** Omissis **** e dal figlio minorenni. Vedi Certificato contestuale di Residenza e Stato di famiglia in Allegati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1998 al 24/01/2003	**** Omissis ****	Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trani	07/01/2000	359	82
Dal 24/01/2003 al 08/02/2006	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorusso Francesca	24/01/2003	46061	4543
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	05/02/2003	2463	1987
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trani	10/02/2003	314	1V
Dal 08/02/2006 al 11/12/2019	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		notaio Carlo Lorusso	08/02/2006	25354	7902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	14/02/2006	3597	2492
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trani	13/02/2006	679	1T
		Decreto di Trasferimento Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Trani	11/12/2019	300	
Dal 11/12/2019 al 20/09/2024	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	13/01/2020	460	346
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trani aggiornate al 28/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trani il 28/04/2023
Reg. gen. 9587 - Reg. part. 1144
Importo: € 163.491,41
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.000,00

Rogante: Tribunale di Padova
Data: 10/06/2015

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Trani il 08/01/2024

Reg. gen. 363 - Reg. part. 318

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di stima è ubicato in agro di Trani alla Contrada delle Monache. In riferimento al PRG del Comune di Trani il bene ricade in zona Agricola "E4" - Ambito Territoriale esteso C del PUTT della Regione Puglia con ulteriori vincoli di carattere paesaggistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

P.E. n. 403S/1 per lavori di "Realizzazione di una casa rurale alla Contrada Carrara delle Monache". Concessione in Sanatoria presentata in data 27/02/1995 prot. n. 7092 e rilasciata in data 06/09/1999 prot. 403S/1.

L'Agibilità non è mai stata richiesta.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto autorizzato dal Comune di Trani. Le difformità riscontrate consistono in lievi modifiche interne all'unità abitativa originaria e cospicui ampliamenti della volumetria iniziale in assenza di titolo abilitativo. Nello specifico:

- Costruzione di un vano retrostante l'immobile originario composto da camera da letto e cabina armadio.
- Chiusura perimetrale della veranda coperta e realizzazione di nuova veranda nella parte antistante la costruzione.
- Costruzione di nuova ala composta da soggiorno, camera da letto e vano bagno.

Gli ampliamenti abusivi sviluppano una superficie complessiva di circa mq. 125, mentre la nuova veranda coperta sviluppa una superficie di circa mq. 30,00.

Da consultazioni effettuate con i responsabili dell'Ufficio Tecnico del Comune di Trani si dichiara che gli ampliamenti realizzati non sono al momento regolarizzabili in quanto non vi sono possibilità di condoni edilizi. Pertanto l'intervento di regolarizzazione consiste nella demolizione degli stessi e nel ripristino della muratura preesistente.

Costo di demolizione, smaltimento e ripristino: circa € 16.000,00

Le modifiche interne al nucleo originario si potrebbero regolarizzare con SCIA in sanatoria per un costo pari a € 2.000,00 comprensivo di oneri comunale e onorario tecnico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Trani (BT) - Contrada "Carrara delle Monache"

Il bene è costituito da una villetta indipendente unifamiliare sita in agro di Trani. Ad esso si accede da strada secondaria comunale, vecchia vicinale Bisceglie, che costeggia parte della S.S. 16-bis. Il corpo di fabbrica è circondato da pertinenza scoperta pavimentata e da terreno, parte adibito a giardino e parte coltivato, comprensivo del viale di accesso. Si specifica che il suddetto terreno non è oggetto di pignoramento, pertanto ad oggi il bene risulta intercluso. Dunque in caso di vendita giudiziarica del bene, si dovrebbe costituire servitù di passaggio. L'unità immobiliare è composta da una serie di vani, alcuni dei quali sanati e altri totalmente abusivi. Gli ambienti sanati, vedi planimetria catastale, sono i seguenti: cucinino, bagno, soggiorno, due camere da letto (oggi unificate in un unico ambiente), veranda coperta (oggi chiusa perimetralmente in assenza di titolo abilitativo). Il lastrico solare, calpestabile, è facilmente raggiungibile tramite una scala di accesso esterna in ferro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 370, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 48.100,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di 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 anche degli adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Trani (BT) - Contrada "Carrara delle Monache"	74,00 mq	650,00 €/mq	€ 48.100,00	100,00%	€ 48.100,00
				Valore di stima:	€ 48.100,00

Valore di stima: € 48.100,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi di demolizione per regolarizzazione edilizia	16000,00	€
Oneri di regolarizzazione edilizia - onorario tecnico	2000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	800,00	€
Riduzione per vendita giudiziarica	15,00	%

Valore finale di stima: € 22.085,00

Stima sintetica a vista dell'immobile. Stima sintetica comparativa monoparametrica. Metodo del confronto di mercato rispondente agli Standard di Valutazione Immobiliare. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio tecnico di Trani, agenzie immobiliari della zona in esame, ed inoltre recenti compravendite di immobili simili nella medesima zona.

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 21/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Consiglio Antonella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Verbale di accesso
- ✓ Altri allegati - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia
- ✓ Altri allegati - Estratto di morte
- ✓ Atto di provenienza - Decreto di trasferimento immobili rep. 300
- ✓ Atto di provenienza - Atto di compravendita rep. 25354
- ✓ Concessione edilizia - Concessione in Sanatoria n. 403S/1
- ✓ Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ Visure e schede catastali - Visura catastale storica
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Foto - Documentazione fotografica