



TRIBUNALE di TRANI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n.41/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

INTRUM ITALY S.P.A.

DEBITORI:

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Azzurra Guerra

PERIZIA DI STIMA

del 30/09/2024

ESPERTO STIMATORE:

ing. Nunzio TOTA

CF: TTONNZ82L15A285L

con studio in ANDRIA (BT) indirizzo VIA G. CARDUCCI 22/B

telefono: 328.3250968

e-mail: nunziotota@hotmail.it

PEC: nunzio.tota@ingpec.eu

INDICE

INDICE	2
DATI GENERALI	3
PREMESSA	3
LOTTO UNICO	4
Identificazione del bene	4
Formazione di lotti.	6
Sommaria descrizione del bene.	7
Quesito n.4: costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.....	9
Quesito n.5: regolarità edilizia.	10
Quesito n.6: procedura espropriativa per pubblica utilità.	11
Quesito n.7: certificato di destinazione urbanistica (terreni).	12
Quesito n.8: titolarità	13
Quesito n.9: formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.....	14
Quesito n.10: stato di possesso del bene.	15
Quesito n.11: formalità, vincoli o oneri.....	16
Quesito n.12: spese condominiali.	16
Quesito n.13: determinazione del valore degli immobili pignorati.	17
Quesito n.14: descrizione sintetica del lotto.....	19
Quesito n.15: rilievo planimetrico e documentazione fotografica.....	19
Quesito n.16: perizia versione privacy.....	19
ALLEGATI	20

DATI GENERALI

Procedura n.41-2024

Giudice dell'EsecuzioneDott.ssa Maria Azzurra Guerra

Recapiti dell'esperto stimatore:

Indirizzo studio tecnico:VIA G. CARDUCCI 22/B

Indirizzo E-mail:nunziotota@hotmail.it

Indirizzo PEC:nunzio.tota@ingpec.eu

Recapito telefonico:328.3250968

Date significative

Notifica precetto24.11.2023 – 25.01.2024

Notifica pignoramento22.02.2024

Nomina dell'esperto stimatore.....28/05/2024

Notifica nomina dell'esperto stimatore.....28/05/2024

Giuramento telematico dell'esperto stimatore03.06.2024

Primo accesso ai luoghi di causa11.07.2024

Udienza ex art. 569 c.p.c.....05.11.2024

PREMESSA

Elenco dei beni pignorati nel comune di Bisceglie (BT) via A. Palazzo n.14

LOTTO 01) Appartamento (con cantinola al piano interrato) in piano terzo, Cat A/3, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 91 mq, in catasto fabbricati di detto comune al Fg. 12 P.Ila 1007 sub 9

LOTTO UNICO

Identificazione del bene.

BENE 1a (APPARTAMENTO)

Confini.

Il bene 1A (APPARTAMENTO), come riportato nella planimetria allegata, è confinante:

- a nord con la strada pubblica di via A. Palazzo,
- a est con appartamento e scala condominiale,
- a sud con il cortile interno e altri fabbricati, salvo altri,
- a ovest con altro fabbricato.

Dati catastali.

Il bene 1A (APPARTAMENTO) catastalmente è identificato nel seguente modo:

- Foglio **12**
- Particella **1007**
- Sub **12**
- Categoria **A/3**
- Classe **4**
- Superficie catastale **91 mq**
- Rendita **426,08 €**
- Piano **3**

Corrispondenza catastale.

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

BENE 1b (CANTINOLA)

Confini.

Il bene 1b (CANTINOLA), come riportato nella planimetria allegata, è confinante:

- a nord con altra cantinola,
- a ovest con corridoio,
- a est con altra cantinola,
- a sud con corridoio.

Dati catastali.

Il bene 1b (CANTINOLA) catastalmente è identificato nel seguente modo:

- Foglio **12**

- Particella **1007**
- Sub **12**
- Piano **S1**

Corrispondenza catastale.

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

Formazione di lotti.

In questo paragrafo l'esperto stimatore approfondisca il tema della formazione dei lotti già anticipato in premessa.

Come anticipato in premessa, trattandosi di un solo bene principale e relativa pertinenza, l'esperto stimatore non ha ritenuto necessario procedere alla formazione di più lotti. Pertanto la vendita può riguardare un lotto unico.

Sommatoria descrizione del bene.

BENE 1a (Appartamento)

Descrizione.

L'appartamento oggetto di stima è al terzo piano di un edificio condominiale finito di costruire nel comune di Bisceglie nel 1961.

L'appartamento non è servito da ascensore e si sviluppa su un unico livello.

È composto da quattro vani principali (salotto/pranzo, cucina non abitabile e due camere da letto) disimpegnati da corridoio, oltre accessori (bagno, ripostiglio, locale tecnico esterno) e un balcone, per una superficie commerciale complessiva di 89,00 mq.

Tutti i vani principali e il bagno sono finestrati.

È accessibile al civico 14 di via A. Palazzo e beneficia di un doppio affaccio sull'atrio interno e sull'adiacente via A. Palazzo.

L'edificio si trova nella zona centrale, a ridosso dell'incrocio tra via A. Palazzo e via Foggia, in prossimità di Corso Umberto I.

La zona offre disponibilità discreta di parcheggi pubblici ed è ben servita dai servizi, con la presenza nelle vicinanze di attività commerciali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Stato conservativo.

Lo stato conservativo dell'appartamento è generalmente buono a meno della regolare usura delle finiture interne e, ai fini della presente stima, può considerarsi normale tenuto conto però l'assenza della caldaia per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria, l'assenza dei corpi scaldanti (termosifoni e termoarredi), mentre vi è presente la sola predisposizione per la climatizzazione estiva senza la macchina esterna.

Caratteristiche costruttive prevalenti.

L'altezza utile interna dell'appartamento, misurata tra pavimento e soffitto, è di 2,75 m.

Il pavimento è realizzato con piastrelle di gres porcellanato. Le pareti interne sono finite a intonaco e tinteggiate a colore con delle decorazioni, ad eccezione del bagno in cui le pareti sono rivestite con piastrelle di gres porcellanato.

L'appartamento è dotato di impianto idrico-fognario (a servizio di cucina e bagno), è realizzato l'impianto termico con predisposizione per la caldaia esterna alimentata a gas e distribuzione a radiatori (al momento del sopralluogo non vi è la presenza di caldaia e termosifoni come evidenziato nella documentazione fotografica), impianto elettrico sottotraccia per civile abitazione.

Il quadro elettrico è posizionato all'interno del ripostiglio ed è dotato dei seguenti interruttori differenziali: generale, cucina, prese, luci.

L'appartamento è dotato di porte interne e di infissi esterni in legno (colore noce scuro).

BENE 1b (cantinola)

Descrizione.

La cantinola si trova al primo piano interrato (S1) dello stesso edificio in cui ricade l'appartamento pignorato di cui è pertinenza (bene 1A).

È accessibile con rampa di scale che collegano direttamente gli appartamenti superiori al piano interrato dall'androne condominiale attraverso una porta per l'accesso al corridoio dove sono disposte le altre cantinole.

Il locale si sviluppa su un unico livello ed è composto da un solo vano con configurazione planimetrica regolare per una superficie commerciale complessiva di 2 metri quadri.

La cantinola non è dotata di ulteriori accessi e non è dotata di impianto idrico-fognario e impianto elettrico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Stato conservativo.

Lo stato conservativo della cantinola è scarso a meno della regolare usura delle finiture interne e, ai fini della presente stima, può considerarsi normale.

Caratteristiche costruttive prevalenti.

L'altezza utile interna della cantinola, misurata tra pavimento e soffitto, è di 1,80 m.

Il pavimento è realizzato con massetto liscio in calcestruzzo.

Le pareti interne sono finite a intonaco.

L'ingresso della cantinola è dotato di una porta in alluminio con griglia per l'aerazione.

Quesito n.4: costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.

La costruzione dei beni oggetto di stima è antecedente il 01.09.1967.

La costruzione del fabbricato di cui l'immobile in oggetto fa parte, è iniziata ed è stata ultimata anteriormente al primo settembre 1967.

Quesito n.5: regolarità edilizia.

La costruzione dell'edificio di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di stima (sub 12, piano terzo) è stata realizzata in forza della Concessione Edilizia n.52 rilasciato dal Comune di Bisceglie in data 26/03/1962 e con parere favorevole della Commissione Edilizia in data 11/09/1961.

L'edificio è stato dichiarato agibile con Autorizzazione di abitabilità n.24 del 02/08/1963.

Questi titoli autorizzativi sono archiviati nel fascicolo del fabbricato consultabile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bisceglie. Se ne allega un estratto significativo.

All'interno del fascicolo non risulta altra documentazione relativa ad interventi edilizi successivi.

- Permesso di costruire in Sanatoria n.86 cond. L. 326/03 Pratica n. 779/04 ad ottenere la sanatoria per le opere abusive relative ai lavori di “AMPLIAMENTO DELL'UNITA' IMMOBILIARE MEDIANTE CHIUSURA DEL BALCONE.”
- S.C.I.A. PROT. 174 del 10/01/2011 per lavori di manutenzione straordinaria consistenti nello spostamento di tramezzature, rifacimento di impianto idrico-fognante, nuovi rivestimenti e posa di nuova pavimentazione per tutto l'immobile.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi emerso durante il primo accesso ai luoghi di causa e il progetto allegato all'ultima autorizzazione non sono state rilevate difformità.

.

Quesito n.6: procedura espropriativa per pubblica utilità.

I beni oggetto di stima non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Quesito n.7: certificato di destinazione urbanistica (terreni).

Non si tratta di terreni.

Quesito n.8: titolarità.

Entrambi i beni oggetto dell'esecuzione appartengono ai seguenti esecutati:

1. Xxxxxxxx (Proprietà 1/2)

2. Xxxxxxxx(Proprietà 1/2)
 codice fiscale: XXXXXXXXX

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

Xxxxxxxx (Proprietà 1/2)

Xxxxxxxx(Proprietà 1/2)

in regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Xxxxxxxx e Xxxxxxxx hanno acquisito la piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento in regime di separazione dei beni con atto di compravendita rogato dal Dott. DE CANDIA PASQUALE Notaio in Sede MOLFETTA (BA) in data 28/06/2012, repertorio 2089, trascritto il 02/07/2012 ai nn. 9055.1/2012.

Quesito n.9: formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.

Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trani il 02/07/2012
Reg. gen. 11502 - Reg. part. 1224
Importo: € 175.000,00
A favore di Banca BANCO DI NAPOLI S.P.A.
Formalità a carico della procedura
Capitale: 175.000,00
Rogante: Dott. DE CANDIA PASQUALE Notaio in MOLFETTA (BA)
Data: 28/06/2012
N° repertorio: 2090
N° raccolta: 1569

Trascrizioni:

- **Pignoramento (VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI)**
Trascritto a TRANI il 25/03/2024
Reg. gen. 6908 - Reg. part. 5721
A favore di ORGANA SPV S.R.L.
Contro XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX
Formalità a carico della procedura

Quesito n.10: stato di possesso del bene.

Come riportato nel verbale di accesso depositato in data 08/08/2024 in allegato alla relazione iniziale del custode giudiziario il dott. Cosimo Damiano Balestrucci, l'immobile pignorato è attualmente libero dagli esecutati e dal loro nucleo familiare.

Quesito n.11: formalità, vincoli o oneri.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Quesito n.12: spese condominiali.

Come dichiarato dall'Amministratore di Condominio Sig. Geom. Leonardo Capurso, mail condogestweb@gmail.com, cell.339.5720937:

- l'importo annuo delle spese fisse e di gestione condominiale mediamente ammonta a 700,00 euro;
- le spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non è ancora scaduto) ammontano a 2.828,00 euro;
- risultano spese condominiali non pagate negli ultimi due anni,
- non sono noti altri procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Totale spese condominiali da versare 4.690,60 euro

Si consulti l'allegato stralcio spese condominiali.

Quesito n.13: determinazione del valore degli immobili pignorati.

Criteri di calcolo

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 Bisceglie, 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.

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

In ordine al metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, si sono considerati i valori di mercato riferiti alla zona omogenea OMI "C2/Semicentrale/CORSO UMBERTO-SEMINARIO-VIA RICASOLI-VIA PRUSSIANO-VIA PORTO-VIA M.CALO`-VIA A.CAPRIOLI-VIA L.CADORNA-FERROVIA DIR.SUD" (anno 2023, II semestre) in cui ricade l'immobile oggetto di stima. Nello specifico l'Agenzia dell'Entrate fissa tra 1.050,00 e 1.550,00 euro/mq il valore di mercato di abitazioni civili con uno stato conservativo normale. Ritenendo congruo applicare il valore medio tra quelli succitati, il valore unitario è pari a 1.300,00 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.

Consistenza

A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 11.07.2024, è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare dei beni pignorati attraverso la quantificazione delle corrispondenti superfici commerciali.

Consistenza del bene 1A (appartamento)

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,00 mq	89,00 mq	1	89,00 mq	2,75 m	3
Balconi	11,00 mq	11,00 mq	0,3	3,30 mq		3
Cantinola	3,70 mq	4,50 mq	0,25	1,12 mq	1,80 m	S1
Totale superficie convenzionale				93,40 mq		

Incidenza condominiale	0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva	93,40 mq		

Valore di stima

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene 1a/1b (appartamento e cantinola)	93,40 mq	1.300,00 €/mq	121.420,00 €	100,00%	121.420,00 €
Valore di stima:					121.420,00 €

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo	Importo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%	12.142,00
Spese condominiali	4.690,60	€	4.690,60
Totale			16.832,60

Riduzione del valore del 10%: 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.

Valore di stima finale

Il valore di stima finale è di (121.420,00 € - 16.832,60 €) = 104.587,00 €

Quesito n.14: descrizione sintetica del lotto.

Si consulti l'allegato A1.1

Quesito n.15: rilievo planimetrico e documentazione fotografica.

Si consultino gli allegati A1.2, A1.4.

Quesito n.16: perizia versione privacy.

Si consulti l'allegato A1.5.

ALLEGATI

- A1.1 Descrizione sintetica del lotto
- A1.2 Rilievo planimetrico del bene 1A (appartamento)
- A1.4 Documentazione fotografica
- A1.5 Perizia versione "privacy".
- A1.6 Atti di provenienza
- A1.7 Documentazione catastale
- A1.8 Selezione titoli edilizi

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto stimatore 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, 30.09.2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Tota Nunzio