

TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Iannone Ombretta, nell'Esecuzione Immobiliare 124/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarietà.....	4
Consistenza.....	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 124/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 79.174,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

In data 15/07/2024, il sottoscritto Arch. Iannone Ombretta, con studio in via Sen. N. Palumbo, 22 - 70056 - Molfetta (BA), email ombrettaiannone@gmail.com, PEC ombretta.iannone@archiworldpec.it, Tel. 3405384154, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Via Lorenzo Ghiberti, 2, piano R

Il lotto oggetto di valutazione consiste in un appartamento sito in Barletta, alla via L. Ghiberti n. 2, di proprietà di **** Omissis **** (1/2) e di **** Omissis **** (1/2).

L'intero edificio in cui il bene è localizzato sviluppa 3 piani fuori terra, incluso il piano rialzato. Le finiture esterne non godono di uno stato di conservazione ottimale (si veda Documentazione fotografica - ALL. 2).

Lo stabile sorge in una zona periferica e prettamente residenziale, nella parte meridionale della città. Vi è una discreta presenza di parcheggi e sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'immobile è sito al piano rialzato ed è composto da un ampio vano di ingresso dal quale si accede alla cucina ed al disimpegno che conduce alla "zona notte". Quest'ultima annovera due stanze da letto (in una delle quali è stato ricavato un ripostiglio) ed un bagno. Un ulteriore servizio igienico è collocato nella cucina abitabile. Il cespite è attualmente dotato di un balcone ed una piccola veranda (Planimetria stato di fatto immobile alla data dell'accesso - ALL.1). L'altezza interna media è di 3,00 m circa e tutti gli ambienti godono di illuminazione ed areazione naturale, ad eccezione del secondo bagno, il quale si affaccia nella già citata veranda.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Una dei due esecutati, in fase di accesso, ha dichiarato che l'immobile sarebbe stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed è stato successivamente riscattato. La scrivente ha, pertanto, cercato di ottenere conferma di tale circostanza tramite un accesso agli atti presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Barletta (si veda la sezione "REGOLARITA' EDILIZIA").

La stimatrice ha proceduto alla verifica della suddetta documentazione, rilevando che:

- Il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La stessa risale sino al 25.05.2004, data in cui "a **** Omissis ****, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con **** Omissis ****, dell'immobile Barletta Foglio 86 Particella 1280 Sub. 29, è pervenuta per atto di compravendita (...)" (pag. 1, Certificazione notarile sostitutiva, già agli atti)

- Il creditore procedente non ha depositato l'estratto di mappa catastale relativo alla data del rilascio della sopracitata certificazione notarile sostitutiva. Non ha depositato alcun estratto catastale storico;
- Nella certificazione sono indicati i dati catastali attuali: Foglio 86 Particella 1280 Subalterno 29 Natura A3 Consistenza 6 vani. Non sono indicati dati catastali storici ad eccezione di riferimenti a variazioni toponomastiche o a variazioni del quadro tariffario;
- Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati. Pertanto, la scrivente si è rivolta al competente ufficio del Comune di Barletta (PEC arch. Iannone del 05.09.2024 e del 16.12.2024- ALL. 3) ed ha ottenuto i certificati di residenza storica di entrambi gli esecutati (ALL. 4) e copia dell'estratto dell'atto di matrimonio (ALL.5). l'Ufficio, nonostante i solleciti, non ha provveduto ad inoltrare i certificati di stato civile. Dalla documentazione estratta, i due debitori, i quali avevano contratto matrimonio tra loro, risultano essere legalmente separati.
- In sede di accesso, la sig.ra **** Omissis **** ha consegnato alla scrivente copia del certificato di stato di famiglia della debitrice (ALL. 6).
- Il creditore procedente ha depositato, unitamente all'Atto di pignoramento, i certificati di residenza degli esecutati. In base a tale documentazione e a quella raccolta dalla stimatrice, risulta che uno dei due esecutati, il sig. **** Omissis **** sia attualmente residente non più nel cespite pignorato, ma a Senigallia (AN).
- Il CTU ha effettuato un'ispezione ipotecaria ed una visura storica analitica sull'immobile pignorato (Ispezione ipotecaria - ALL.7, Visura storica analitica - ALL.8). L'analisi di tale documentazione ha confermato l'esatta ricostruzione della provenienza dei beni esposta nella certificazione sostitutiva depositata dal creditore, nonché gli oneri e i pesi insistenti sul compendio. Inoltre, non vi sarebbero altri comproprietari o creditori ipotecari che non risultino dal già detto certificato notarile sostitutivo.
- Poiché, a seguito di quanto riportato nella certificazione, gli esecutati figuravano come proprietari, ciascuno per ½, del cespite pignorato dal maggio del 2004, in base all'atto notarile di compravendita del 25/05/2004 Numero di repertorio 17771/2827 a rogito Notaio NAPOLETANO FRANCESCA PAOLA, trascritto il 03/06/2004 nn. 11453/7990 da potere di **** Omissis **** nato il 28/06/1967 a BARLETTA, l'esperto stimatore ha richiesto ed ottenuto copia del già citato atto presso lo studio notarile (Atto di provenienza - ALL.9).
- Nei venti anni antecedenti la procedura, infine, non risultano variazioni inerenti alla planimetria catastali, tuttavia risulta una variazione toponomastica (l'originaria denominazione della via in cui sorge il cespite era via Barberini ed il civico il n. 165).

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,62 mq	102,00 mq	1	102,00 mq	0,00 m	R
Balcone scoperto	2,40 mq	3,40 mq	0,25	0,85 mq	0,00 m	
Veranda	2,20 mq	2,90 mq	0,95	2,75 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				105,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	86	1280	29		A3						

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Vi sono numerose difformità nella distribuzione interna dello stato di fatto rispetto all'ultima planimetria catastale reperita (ALL.10 - Planimetria catastale).

Tali difformità, evidenziate dalla scrivente nell'ALL. 11 (Confronto tra planimetria stato di fatto attuale e planimetria catastale), sono state segnalate mediante compilazione della relativa scheda di variazione, sulla piattaforma dell'Agenzia delle Entrate (Agenzia delle Entrate - Servizi online - Correzione dati catastali online- Contact Center- ALL. 12).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buono stato di conservazione, tuttavia necessiterebbe di una revisione degli impianti idrico ed elettrico e di interventi di manutenzione straordinaria su alcune porzioni di intonaco (si veda Documentazione fotografica - ALL 2).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: NORD-EST/SUD-OVEST
Altezza interna utile: ca 3,00 m
Str. verticali: struttura portante in cemento armato e murature in mattoni.
Solai: in cemento armato
Pareti esterne ed interne: in mattoni e finitura in intonaco civile
Pavimentazione interna: grès
Infissi esterni: legno
Protezione infissi esterni: tapparelle in PVC
Infissi interni: in legno
Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V
Riscaldamento: termosifoni
Condizionamento estivo: presente
Impianto di allarme: assente
Ascensore: assente

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente occupato da una dei due debitori eseguiti (la sig.ra **** Omissis ****) e due dei tre figli della coppia, ovvero **** Omissis ****. La signora ha dichiarato, durante l'accesso, che l'altro debitore eseguito, il sig. **** Omissis **** non abita più all'interno dell'immobile.

I due debitori, i quali avevano contratto matrimonio in data 24.08.1989, si sono successivamente separati con provvedimento emesso il 20.11.2013 (dep. Il 26.11.2013) e l'immobile è stato assegnato alla sig.ra **** Omissis **** in qualità di casa coniugale, all'interno della quale la stessa viveva con i figli (uno dei quali ancora minorenne all'epoca) con provvedimento presidenziale n. 10193/13 (ALL. 13).

La scrivente non ha reperito alcuna trascrizione circa il suddetto provvedimento il quale, comunque, risulta emesso successivamente all'iscrizione dell'ipoteca volontaria sull'immobile, risalente al 25 maggio 2004 (Iscr. del 03/06/2004 - Registro Particolare 2223 Registro Generale 11455).

Il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (o familiare) non sarebbe quindi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto.

Pertanto, l'esperto stimatore procederà alla stima del compendio pignorato intendendolo come NON gravato da un diritto di abitazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/2004	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Napoletano Francesca Paola	25/05/2004	17771	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			03/06/2004	11453	7990
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/05/2004	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Napoletano Francesca Paola	26/05/2004	17771	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			03/06/2004	11453	7990
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

La storia degli intestati precedente al ventennio della trascrizione del pignoramento è esplicitata da pag. 3 a pag. 6 dell'ALL. 8 (Visura storica analitica).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni
ASTE GIUDIZIARIE®

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Trani il 03/06/2004
Reg. gen. 11455 - Reg. part. 2223
Importo: € 248.000,00

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 124.000,00

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Trani il 30/05/2024
Reg. gen. 12563 - Reg. part. 1403
Importo: € 248.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 124.000,00

Trascrizioni

- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a TRANI il 03/06/2004
Reg. gen. 11453 - Reg. part. 7990
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Trani il 06/06/2024
Reg. gen. 13164 - Reg. part. 10722
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

In data 13.09.2024, la scrivente ha richiesto un accesso agli atti presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Barletta, onde reperire il titolo abilitativo in forza del quale è stato edificato lo stabile in cui l'immobile pignorato ha sede, il relativo certificato di agibilità ed eventuali pratiche edilizie afferenti al cespite (PEC richiesta accesso agli atti del 13.09.2024 - ALL. 14). Tale richiesta, seppure protocollata dall'Ufficio, ha ricevuto solo un riscontro per le vie brevi: difatti, l'Ente ha comunicato alla sottoscritta che non era stato rinvenuto alcunché di quanto auspicato. Nonostante ciò, la stimatrice sollecitava nuovamente l'Ufficio (si veda Solleciti a mezzo mail e PEC - ALL. 15) e riceveva un ulteriore riscontro per via telefonica, a seguito del quale concordava l'accesso agli atti in data 23.12.2024.

In tale occasione, la scrivente reperiva gli elaborati grafici afferenti alla Concessione Edilizia in forza della quale è stato realizzato lo stabile in cui ha sede il cespite pignorato (Elaborati grafici C.E. 19/1960 - ALL. 16) . Gli stessi, venivano individuati in base alla precedente toponomastica di via Ghiberti (via Barberini), così come esplicitato nell'atto di provenienza. Da tali indagini è emerso, dunque, che l'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale economico-popolare convenzionata in base al piano "INA-CASA" , un intervento statale in vigore tra il 1949 e il 1963, finalizzato a realizzare edilizia residenziale pubblica su tutto il territorio italiano. Tuttavia, la scrivente reperiva esclusivamente gli estremi del titolo abilitativo (C.E.n. 19/1960) ma non la Concessione Edilizia propriamente detta ed il certificato di abitabilità, poiché non presenti nel fascicolo. Dato che l'Ufficio non riteneva opportuno verbalizzare tale circostanza, la sottoscritta la segnalava a mezzo PEC (PEC arch. Iannone 24.12.2024 e 27.12.2024 - ALL. 17).

Inoltre, in base agli elaborati planimetrici rinvenuti e già citati, la disposizione interna del cespite non corrisponde allo stato di fatto attuale (si veda Difformità edilizie - ALL.18). Il CTU non ha reperito pratiche edilizie successive alla Concessione Edilizia, pertanto, considererà la suddivisione planimetrica afferente alla

stessa come ultimo stato regolarmente licenziato dell'immobile. Le difformità riscontrate, pur non rappresentando un abuso edilizio, necessitano di regolarizzazione pertanto, la scrivente andrà a deprezzare il valore di stima della cifra a suo parere necessaria per conseguire un titolo edilizio in sanatoria.

Infine, quella che oggi appare come una veranda chiusa da finestratura risultava, nei grafici originari, come un balcone. Trattandosi di un intervento che ha portato ad un incremento della volumetria dell'immobile e non avendo rinvenuto documentazione afferente ad eventuali condoni, la stimatrice ritiene di doverla prudenzialmente valutare come abusiva e di dover quindi detrarre dal valore del cespite le spese necessarie al ripristino (Computo metrico CTU - ALL. 19).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

In sede di accesso, la sig.ra **** Omissis **** ha dichiarato di essere in regola con il pagamento delle spese condominiali, relativamente al biennio antecedente alla procedura. Tale circostanza è stata confermata dall'amministratore condominiale pro tempore (ALL. 20 - PEC amministratore condominio).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Via Lorenzo Ghiberti, 2, piano R
Il lotto oggetto di valutazione consiste in un appartamento sito in Barletta, alla via L. Ghiberti n. 2, di proprietà di **** Omissis **** (1/2) e di **** Omissis **** (1/2). L'intero edificio in cui il bene è localizzato sviluppa 3 piani fuori terra, incluso il piano rialzato. Le finiture esterne non godono di uno stato di conservazione ottimale (si veda Documentazione fotografica - ALL. 2). Lo stabile sorge in una zona periferica e prettamente residenziale, nella parte meridionale della città. Vi è una discreta presenza di parcheggi e sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. L'immobile è sito al piano rialzato ed è composto da un ampio vano di ingresso dal quale si accede alla cucina ed al disimpegno che conduce alla "zona notte". Quest'ultima annovera due stanze da letto (in una delle quali è stato ricavato un ripostiglio) ed un bagno. Un ulteriore servizio igienico è collocato nella cucina abitabile. Il cespite è attualmente dotato di un balcone ed una piccola veranda (Planimetria stato di fatto immobile alla data dell'accesso - ALL.1). L'altezza interna media è di 3,00 m circa e tutti gli ambienti godono di illuminazione ed areazione naturale, ad eccezione del secondo bagno, il quale si affaccia nella già citata veranda.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 1280, Sub. 29, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 97.258,00

La scrivente ha effettuato due diversi accessi presso l'immobile oggetto di procedura (in data

06.09.2024 e 18.09.2024). Il secondo accesso si è reso necessario al solo scopo di completare i rilievi metrici e fotografici (Verbale secondo accesso – ALL. 22). Si specifica che, nei verbali relativi ad ambo i sopralluoghi, è stata registrata la presenza dell'avv.to **** Omissis ****, il quale si è qualificato come difensore della debitrice esecutata, sebbene, alla data attuale, non risulti formalmente costituito come tale.

Dopo aver rilevato la consistenza del bene, la stimatrice ha quantificato la corrispondente superficie commerciale, sulla base dei criteri generali definiti nel DPR. 138/1998 e delle indicazioni OMI.

Tale superficie è stata calcolata come somma dell'area dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (fino a 50 cm se esterni, considerati al 50% dello spessore se confinanti con altra unità immobiliare), e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (balconi). Quest'ultima è stata valutata nella misura del 25% (percentuale utilizzata per superfici inferiori a 25 mq).

La scrivente ha, in seguito, adottato un procedimento di stima sintetico-comparativo, avvalendosi di fonti indirette (informazioni desunte dalle tabulazioni OMI dell'Agenzia del Territorio) e dirette (interpello delle agenzie immobiliari locali e dei relativi annunci su piattaforma web).

Dati provenienti da fonti indirette:

Quotazioni immobiliari O.M.I. Anno 2024 - 1^a semestre (ALL.21)

Microzona: C2 – Fascia/zona semicentrale tra FERROVIA FS – VIA G. FRANCIA - VIA PISACANE – VIA G. UNGARETTI – VIA U. FOSCOLO – VIA F. PETRARCA – VIA DON L. FILANNINO

Il bene è classificato come abitazione di tipo economico, in stato di conservazione normale, quindi i valori medi desunti dalle tabulazioni OMI sono:

OMI min= 900,00 €/mq

OMI max= 1200 €/mq

Dati provenienti da fonti dirette:

La scrivente ha condotto un'ulteriore ricerca incentrata su beni immobili comparabili al caso di studio per destinazione d'uso, estensione e localizzazione. Nella fattispecie, la stimatrice ha individuato tre immobili asservibili a tale scopo, all'interno della medesima area in cui ha sede il cespite (zona C2 delle perimetrazioni OMI e, nello specifico, quartiere denominato "Borgovilla-Patalini").

Allo scopo di rendere tale comparazione più verosimile, la sottoscritta ha raffrontato una serie di caratteristiche dei quattro cespiti (il caso di studio e i tre "campioni") e le ha "omogenizzate" attraverso una serie di coefficienti di merito che, in ragione degli aspetti attrattivi o detrattivi del bene, in un certo senso appianassero le differenze esistenti tra gli immobili e rendessero il paragone più oggettivo. Difatti, in base ad un interpello effettuato sulle piattaforme web delle agenzie immobiliari presenti in zona, il prezzo medio al mq appare più elevato rispetto alle rilevazioni condotte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Immobili per stima comparativa e media annunci immobiliari sul web - ALL. 23).

A seguito di tali riflessioni, la stimatrice ha calcolato un prezzo medio unitario di 921,00 €/mq, di fatto rientrante nel range rappresentato nella zona di interesse per quanto riguarda le abitazioni di tipo economico.

Pertanto, il valore di stima del bene sarebbe pari a € 97.257,60, approssimato ad € 97.258,00. Tuttavia, la scrivente ha ritenuto opportuno applicare dei deprezzamenti. Nello specifico:

- la riduzione del 15% per mancanza di garanzia sull'assenza di vizi;
- la decurtazione dell'importo indicativo ritenuto dalla sottoscritta necessario per la regolarizzazione catastale;
- la sottrazione delle spese afferenti al ripristino del balcone in sostituzione della veranda (si veda la sezione "REGOLARITA' EDILIZIA");
- la riduzione di € 2.100,00, corrispondenti all'esborso necessario a sanare la difformità tra l'attuale distribuzione interna e l'ultimo stato regolarmente licenziato dell'immobile.

Dunque, il prezzo a base d'asta così calcolato sarebbe pari ad € 79.173,85, approssimato ad € 79.174,00.

Si precisa, infine, che nonostante lo stabile sia stato realizzato in regime di edilizia economico-popolare, è stato successivamente riscattato ed è entrato in possesso degli esecutati a seguito di una trattativa tra privati. Pertanto, la scrivente non applicherà alcuna riduzione al valore del bene relativamente a tale

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Barletta (BT) - Via Lorenzo Ghiberti, 2, piano R	105,60 mq	921,00 €/mq	€ 97.257,60	100,00%	€ 97.258,00
				Valore di stima:	€ 97.258,00

Valore di stima: € 97.258,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Regolarizzazione catastale	1100,00	€
Spese per ripristino balcone	295,45	€
Sanatoria difformità disposizione interna	2100,00	€

Valore finale di stima: € 79.174,00

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.

Molfetta, li 30/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Iannone Ombretta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria stato di fatto immobile alla data dell'accesso

- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 3 Altri allegati - PEC arch. Iannone del 05.09.2024 e del 16.12.2024
- ✓ N° 4 Altri allegati - Certificati residenza storica eseguiti
- ✓ N° 5 Altri allegati - Copia estratto atto di matrimonio
- ✓ N° 6 Altri allegati - Stato di famiglia debitrice
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 8 Altri allegati - Visura storica analitica
- ✓ N° 9 Atto di provenienza
- ✓ N° 10 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 11 Altri allegati - Confronto tra planimetria stato di fatto attuale e planimetria catastale
- ✓ N° 12 Altri allegati - Agenzia delle Entrate - Servizi online - Correzione dati catastali online _Contact Center
- ✓ N° 13 Altri allegati - Provvedimento n. 10193-13
- ✓ N° 14 Altri allegati - PEC richiesta accesso agli atti del 13.09.2024
- ✓ N° 15 Altri allegati - Solleciti a mezzo mail e PEC
- ✓ N° 16 Altri allegati - Elaborati grafici C.E. 19-1960
- ✓ N° 17 Altri allegati - PEC arch. Iannone 24.12.2024 e 27.12.2024
- ✓ N° 18 Altri allegati - Difficoltà edilizie
- ✓ N° 19 Altri allegati - Computo metrico CTU
- ✓ N° 20 Altri allegati - PEC amministratore condominio
- ✓ N° 21 Altri allegati - Zonizzazione e dati OMI
- ✓ N° 22 Altri allegati - Verbale secondo accesso
- ✓ N° 23 Altri allegati - Immobili per stima comparativa

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Via Lorenzo Ghiberti, 2, piano R
Il lotto oggetto di valutazione consiste in un appartamento sito in Barletta, alla via L. Ghiberti n. 2, di proprietà di **** Omissis **** (1/2) e di **** Omissis **** (½). L'intero edificio in cui il bene è localizzato sviluppa 3 piani fuori terra, incluso il piano rialzato. Le finiture esterne non godono di uno stato di conservazione ottimale (si veda Documentazione fotografica - ALL. 2). Lo stabile sorge in una zona periferica e prettamente residenziale, nella parte meridionale della città. Vi è una discreta presenza di parcheggi e sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. L'immobile è sito al piano rialzato ed è composto da un ampio vano di ingresso dal quale si accede alla cucina ed al disimpegno che conduce alla "zona notte". Quest'ultima annovera due stanze da letto (in una delle quali è stato ricavato un ripostiglio) ed un bagno. Un ulteriore servizio igienico è collocato nella cucina abitabile. Il cespite è attualmente dotato di un balcone ed una piccola veranda (Planimetria stato di fatto immobile alla data dell'accesso - ALL.1). L'altezza interna media è di 3,00 m circa e tutti gli ambienti godono di illuminazione ed areazione naturale, ad eccezione del secondo bagno, il quale si affaccia nella già citata veranda.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 1280, Sub. 29, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 79.174,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 124/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 79.174,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Barletta (BT) - Via Lorenzo Ghiberti, 2, piano R		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 1280, Sub. 29, Categoria A3	Superficie	105,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buono stato di conservazione, tuttavia necessiterebbe di una revisione degli impianti idrico ed elettrico e di interventi di manutenzione straordinaria su alcune porzioni di intonaco (si veda Documentazione fotografica - ALL 2).		
Descrizione:	<p>Il lotto oggetto di valutazione consiste in un appartamento sito in Barletta, alla via L. Ghiberti n. 2, di proprietà di **** Omissis **** (1/2) e di **** Omissis **** (1/2). L'intero edificio in cui il bene è localizzato sviluppa 3 piani fuori terra, incluso il piano rialzato. Le finiture esterne non godono di uno stato di conservazione ottimale (si veda Documentazione fotografica - ALL. 2). Lo stabile sorge in una zona periferica e prettamente residenziale, nella parte meridionale della città. Vi è una discreta presenza di parcheggi e sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. L'immobile è sito al piano rialzato ed è composto da un ampio vano di ingresso dal quale si accede alla cucina ed al disimpegno che conduce alla "zona notte". Quest'ultima annovera due stanze da letto (in una delle quali è stato ricavato un ripostiglio) ed un bagno. Un ulteriore servizio igienico è collocato nella cucina abitabile. Il cespite è attualmente dotato di un balcone ed una piccola veranda (Planimetria stato di fatto immobile alla data dell'accesso - ALL.1). L'altezza interna media è di 3,00 m circa e tutti gli ambienti godono di illuminazione ed areazione naturale, ad eccezione del secondo bagno, il quale si affaccia nella già citata veranda.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	<p>L'immobile risulta attualmente occupato da una dei due debitori eseguiti (la sig.ra **** Omissis ****) e due dei tre figli della coppia, ovvero **** Omissis ****. La signora ha dichiarato, durante l'accesso, che l'altro debitore eseguito, il sig. **** Omissis **** non abita più all'interno dell'immobile. I due debitori, i quali avevano contratto matrimonio in data 24.08.1989, si sono successivamente separati con provvedimento emesso il 20.11.2013 (dep. Il 26.11.2013) e l'immobile è stato assegnato alla sig.ra **** Omissis **** in qualità di casa coniugale, all'interno della quale la stessa viveva con i figli (uno dei quali ancora minorenne all'epoca) con provvedimento presidenziale n. 10193/13 (ALL. 13). La scrivente non ha reperito alcuna trascrizione circa il suddetto provvedimento il quale, comunque, risulta emesso successivamente all'iscrizione dell'ipoteca volontaria sull'immobile, risalente al 25 maggio 2004 (Iscr. del 03/06/2004 - Registro Particolare 2223 Registro Generale 11455). Il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (o familiare) non sarebbe quindi opponibile alla procedura esecutiva in oggetto. Pertanto, l'esperto stimatore procederà alla stima del compendio pignorato intendendolo come NON gravato da un diritto di abitazione.</p>		

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Trani il 03/06/2004
Reg. gen. 11455 - Reg. part. 2223
Importo: € 248.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 124.000,00
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Trani il 30/05/2024
Reg. gen. 12563 - Reg. part. 1403
Importo: € 248.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 124.000,00

Trascrizioni

- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a TRANI il 03/06/2004
Reg. gen. 11453 - Reg. part. 7990
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Trani il 06/06/2024
Reg. gen. 13164 - Reg. part. 10722
Formalità a carico della procedura