



TRIBUNALE di TRANI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n. 134/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

DEBITORE:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

GIUDICE:

Dott.ssa PASTORE FRANCESCA

PERIZIA DI STIMA

del 26/03/2025

ESPERTO STIMATORE:

ARCH. GIOVANNI FORLANO

CF: FRL GNN 64C02 A285Y
con studio in ANDRIA (BT) via F. Cavallotti n. 1
telefono: 0883/594737 – 368/649243
e-mail: g.forlano@archiworld.it
PEC: giovanni.forlano@archiworldpec.it





INDICE	2
DATI GENERALI	4
PREMESSA	4
LOTTO 1	5
Identificazione del bene	5
Formazione di lotti.	5
Sommaria descrizione del bene.	6
Costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.	6
Regolarità edilizia.	7
Procedura espropriativa per pubblica utilità.	7
Certificato di destinazione urbanistica (terreni).	7
Titolarità.	7
Formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.	8
Stato di possesso del bene.	8
Formalità, vincoli o oneri.	8
Spese condominiali.	9
Determinazione del valore degli immobili pignorati.	9
Descrizione sintetica del lotto.	11
Rilievo planimetrico e documentazione fotografica.	11
Perizia versione privacy.	11
LOTTO 2	12
Identificazione del bene	12
Formazione di lotti.	12
Sommaria descrizione del bene.	13
Costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.	13
Regolarità edilizia.	14
Procedura espropriativa per pubblica utilità.	14
Certificato di destinazione urbanistica (terreni).	14
Titolarità.	14



Formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.....	15
Stato di possesso del bene.....	15
Formalità, vincoli o oneri.....	15
Spese condominiali.	16
Determinazione del valore degli immobili pignorati.....	16
Descrizione sintetica del lotto.	18
Rilievo planimetrico e documentazione fotografica.....	18
Perizia versione privacy.....	18
ALLEGATI	19

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





DATI GENERALI



Procedura n. 134-2024

Giudice dell'EsecuzioneDott.ssa Francesca PASTORE

Recapiti dell'esperto stimatore:

Indirizzo studio tecnico:via F. Cavallotti n. 1 – Andria (BT)

Indirizzo E-mail:g.forlano@archiworld.it

Indirizzo PEC:giovanni.forlano@archiworldpec.it

Recapito telefonico:0883/594737 – 368/649243



Date significative

Notifica precetto04.05.2024

Notifica pignoramento23.05.2024

Nomina dell'esperto stimatore24.09.2024

Notifica nomina dell'esperto stimatore25.09.2024

Giuramento telematico dell'esperto stimatore26.09.2024

Primo accesso ai luoghi di causa16.10.2024

Udienza ex art. 569 c.p.c.15.05.2025



PREMESSA

Elenco dei beni pignorati nel comune di Barletta (BT) in via Libertà 33

1) Ufficio al piano rialzato, Cat A/10, consistenza 3 vani, sup. catastale 52 mq, in catasto fabbricati di detto comune al Fg. 138 p.Ila 504 sub 16.

2) Ufficio al piano rialzato, Cat A/10, consistenza 3 vani, sup. catastale 54 mq, in catasto fabbricati di detto comune al Fg. 138 p.Ila 504 sub 17.

I beni pignorati oggetto della presente procedura costituiranno due lotti distinti e separati in quanto beni autonomi e indipendenti.





Identificazione del bene.

BENE 1 (ufficio)

Confini.

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

- a nord con galleria condominiale;
- a sud con altra proprietà;
- a est con atrio condominiale;
- a ovest con edificio scala C.

Dati catastali.

Il bene 1 (ufficio) catastalmente è identificata nel seguente modo:

- Foglio **138**
- Particella **504**
- Sub **16**
- Categoria **A/10**
- Classe **1**
- Consistenza **3 vani**
- Superficie catastale **52 mq**
- Rendita **1.014,84 €**
- Piano **T**

Corrispondenza catastale.

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Formazione di lotti.

Come riportato in premessa, i due beni sono autonomi e indipendenti, la vendita riguarderà due lotti.





Sommatoria descrizione del bene.



BENE 1 (ufficio)

Descrizione.

L'ufficio oggetto di stima è al piano rialzato di un edificio condominiale edificato negli anni 1991-1993.

L'edificio è servito da un ascensore.

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello ed è composta da due vani, bagno, ripostiglio, ingresso-disimpegno oltre ad un balcone prospiciente la galleria condominiale, per una superficie commerciale complessiva di 56,00 mq.

Tutti i vani principali e il bagno sono finestrati, eccetto il ripostiglio dotato di un finestrino di aereazione.

L'accesso all'unità immobiliare avviene da un cancello condominiale posto su via Libertà al civico 33, attraverso una galleria-porticato si giunge al portone condominiale 33/B che conduce dall'atrio condominiale alla porta blindata di accesso.

L'edificio, di grande pregio architettonico, si trova in una zona centrale dell'abitato di Barletta a ridosso di via F. D'Aragona, del complesso sportivo "stadio Lello Simeone" e dell'intero isolato destinato agli istituti scolastici del Liceo Classico e di una scuola secondaria della Città.

La zona è dotata di parcheggi pubblici con sosta libera e a pagamento, i servizi sono ben presenti.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

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

Al momento del sopralluogo l'immobile, anche se non abitato, è stato adibito a residenza in difformità rispetto al titolo abilitativo originario rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale di Barletta.

Stato conservativo.

Lo stato conservativo dell'appartamento è ottimo, le parti condominiali non necessitano di alcun intervento manutentivo straordinario.

Caratteristiche costruttive prevalenti.

L'altezza utile interna dell'abitazione, misurata tra pavimento e soffitto, è di 2,84 m.

Il pavimento è realizzato con piastrelle ceramiche.

Le pareti interne sono finite a intonaco e tinteggiate con pittura a stucco, ad eccezione del bagno e di una parete del vano adibito a cucina, in cui le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica.

L'abitazione è dotata di impianto idrico-fognario collegato alla rete idrica pubblica (AQP). Risulta provvista di impianto termico servito da una caldaia murale a gas, impianto elettrico risulta collegato alla rete elettrica con utenza disattivata.

L'appartamento è dotato di infissi esterni in alluminio elettrocolorato con tapparelle in pvc, porte interne in legno verniciate.

Costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.

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





Regolarità edilizia.

La costruzione del complesso immobiliare ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima è stata realizzata in forza della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Barletta n. 191/90 del 06/11/1990, Concessione Edilizia in variante e parziale sanatoria n. 191/90 del 20/10/1993.

L'edificio, agli atti del comune, risulta non provvisto dell'agibilità, il cui iter per la sua richiesta risulta dalla documentazione visionata.

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

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



Procedura espropriativa per pubblica utilità.

Il bene oggetto di stima non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Certificato di destinazione urbanistica (terreni).

Non si tratta di terreni.

Titolarità.

Il bene oggetto di esecuzione appartiene al seguente esecutato:

1. XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
codice fiscale: XXXXXXXXXXXX
indirizzo: Via xxxxxxxxxxxxxx – Barletta
nata a xxxxxxxxxxxx (BT) il xxxxxxxx

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

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/1)

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ha acquisito la piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento, in regime patrimoniale di separazione legale dei beni, con atto di compravendita rogato dal Dott. Sigismundo Giangrasso, Notaio in Barletta, in data 20/12/2000, repertorio 52857, trascritto a Trani il 28/12/2000 ai nn. 23988/17751.





Formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.

Trascrizioni:

- Ipoteca volontaria**

Iscritta a Trani il 16/10/2020

Reg. gen. 20264 - Reg. part. 2355

per la somma di € 125.000,00

A favore di xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx /BT) il xxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx (BT) il xxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

(terzo datore di ipoteca) con debitore non datore di ipoteca "xxxxxxxxxx." con sede in xxxxxxxx in dipendenza di atto rogato dal notaio Marco Fiorentino di Barletta del 09/10/2020, rep. 4.777.

Formalità a carico della procedura

- Pignoramento**

Trascritto a Trani il 24/03/2023

Reg. gen. 6731 - Reg. part. 5450

A favore di xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Barletta BT) il xxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxxxxxxxxxx nata a Barletta (BT) il xxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

Formalità a carico della procedura

- Pignoramento**

Trascritto a Trani il 25/03/2023

Reg. gen. 6892 - Reg. part. 5706

A favore di xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx /BT) il xxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx (BT) il xxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

Formalità a carico della procedura

- Pignoramento**

Trascritto a Trani il 05/06/2024

Reg. gen. 12986 - Reg. part. 10597

A favore di xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Barletta /BT) il xxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx (BT) il xxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

Formalità a carico della procedura

Stato di possesso del bene.

L'immobile pignorato, attualmente risulta libero e non occupato.



Formalità, vincoli o oneri.

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





Spese condominiali.

Come dichiarato dall'Amministratore di Condominio Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxx,

pec:xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- l'importo annuo delle spese fisse e di gestione condominiale ammonta a 480,00 euro;
- alla data del 31/12/2024 risultano spese condominiali da pagare pari a 1.006,41 euro, comprensive del consumo AQP;
- non vi sono spese straordinarie già deliberate.

Non sono noti altri procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Barletta, ed inoltre siti internet.

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

Valore di stima del bene: € 140.000,00

In ordine al metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, si sono considerati i valori di mercato riferiti alla zona omogenea OMI "B1/Centrale/TRA FERROVIA FS-VIA ANDRIA-PIAZZA F.DI SVEVIA.PIAZZA A.MORO-PIAZZA CONTEDEUCA (anno 2024, II semestre) in cui ricade l'immobile oggetto di stima. Nello specifico l'Agenzia dell'Entrate rileva nella zona con tipologia "uffici" un valore di mercato tra 1.400,00 e 2.000,00 euro/mq con uno stato conservativo normale. Ritenendo congruo applicare al valore massimo un incremento del 25% per il pregio delle finiture condominiali dell'edificio, per la posizione, per la superficie commerciale più appetibile sul mercato (date le dimensioni dell'unità immobiliare) il valore unitario è pari a 2.500,00 euro/mq.

Dalle informazioni assunte dalle 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 16/10/2024, è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare dei beni pignorati attraverso la quantificazione delle corrispondenti superfici commerciali.

Consistenza del bene 1 (ufficio)

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	42,50 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	2,84	rialzato
Balcone	12,00 mq		0,5	6,00 mq		
Totale superficie convenzionale				56,00 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva				56,00 mq		

Valore di stima

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene 1 (ufficio)	56,00 mq	2.500,00 €/mq	140.000,00 €	100,00%	140.000,00 €
Valore di stima:					140.000,00 €

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	€ 140.000,00 x 15%	€ 21.000,00
TOTALE		€ 21.000,00

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.



Valore di stima finale

Il valore di stima finale è di: € 140.000,00 - € 21.000,00 = € 119.000,00





Descrizione sintetica del lotto.

Si consulti l'allegato A20



Rilievo planimetrico e documentazione fotografica.

Si consultino gli allegati A1, A12



Perizia versione privacy.

Si consulti l'allegato A21





Identificazione del bene.

BENE 1 (ufficio)

Confini.

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

- a nord con altra proprietà;
- a sud con galleria condominiale;
- a est con atrio condominiale;
- a ovest con edificio scala C.

Dati catastali.

Il bene 1 (ufficio) catastalmente è identificata nel seguente modo:

- Foglio **138**
- Particella **504**
- Sub **17**
- Categoria **A/10**
- Classe **1**
- Consistenza **3 vani**
- Superficie catastale **54 mq**
- Rendita **1.014,84 €**
- Piano **T**

Corrispondenza catastale.

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

Il bagno e il ripostiglio risultano invertiti rispetto alla planimetria catastale in atti.

Formazione di lotti.

Come riportato in premessa, i due beni sono autonomi e indipendenti, la vendita riguarderà due lotti.





Sommatoria descrizione del bene.



BENE 1 (ufficio)

Descrizione.

L'ufficio oggetto di stima è al piano rialzato di un edificio condominiale edificato negli anni 1991-1993.

L'edificio è servito da un ascensore.

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello ed è composta da due vani, bagno, ripostiglio, ingresso-disimpegno oltre ad un balcone prospiciente la galleria condominiale, per una superficie commerciale complessiva di 55,00 mq.

Tutti i vani principali sono finestrati, eccetto il ripostiglio e il bagno dotato di un finestrino apribile nel ripostiglio.

L'accesso all'unità immobiliare avviene da un cancello condominiale posto su via Libertà al civico 33, attraverso una galleria-porticato si giunge al portone condominiale 33/B che conduce dall'atrio condominiale alla porta blindata di accesso.

L'edificio, di grande pregio architettonico, si trova in una zona centrale dell'abitato di Barletta a ridosso di via F. D'Aragona, del complesso sportivo "stadio Lello Simeone" e dell'intero isolato destinato agli istituti scolastici del Liceo Classico e di una scuola secondaria della Città.

La zona è dotata di parcheggi pubblici con sosta libera e a pagamento, i servizi sono ben presenti.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

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

Al momento del sopralluogo l'immobile, come dichiarato, risulta occupato dal signor xxxxxxxxxxxxxx con contratto di comodato gratuito.

Stato conservativo.

Lo stato conservativo dell'appartamento è ottimo, le parti condominiali non necessitano di alcun intervento manutentivo straordinario.

Caratteristiche costruttive prevalenti.

L'altezza utile interna dell'abitazione, misurata tra pavimento e soffitto, è di 2,84 m.

Il pavimento è realizzato con piastrelle ceramiche.

Le pareti interne sono finite a intonaco e tinteggiate ad eccezione del bagno in cui le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica.

L'abitazione è dotata di impianto idrico-fognario collegato alla rete idrica pubblica (AQP). Risulta provvista di impianto termico privo della caldaia murale a gas, impianto elettrico risulta collegato alla rete elettrica con utenza attiva.

L'appartamento è dotato di infissi esterni in alluminio elettrocolorato con tapparelle in pvc, porte interne in legno verniciate.

Costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.

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





Regolarità edilizia.

La costruzione del complesso immobiliare ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima è stata realizzata in forza della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Barletta n. 191/90 del 06/11/1990, Concessione Edilizia in variante e parziale sanatoria n. 191/90 del 20/10/1993.

L'edificio, agli atti del comune, risulta non provvisto dell'agibilità, il cui iter per la sua richiesta risulta dalla documentazione visionata.

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

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi emerso durante il primo accesso ai luoghi di causa e il progetto allegato all'ultima concessione edilizia in variante sono state rilevate difformità, consistenti nella realizzazione del bagno in luogo del ripostiglio.

La difformità riscontrata risulta regolarizzabile, previo adeguamento igienico sanitario del bagno con l'installazione di estrattore di aria, a mezzo di C.I.L.A. tardiva (art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/01) volta a regolarizzare la situazione distributiva di fatto, con il pagamento della relativa sanzione.

I costi relativi all'adeguamento, alla sanzione e agli oneri della pratica edilizia ammontano a € 3.000,00 comprese spese tecniche.

Procedura espropriativa per pubblica utilità.

Il bene oggetto di stima non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Certificato di destinazione urbanistica (terreni).

Non si tratta di terreni.

Titolarità.

Il bene oggetto di esecuzione appartiene al seguente esecutato:

2. XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
 codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX
 indirizzo: Via xxxxxxxxxxxx – Barletta
 nata a Barletta (BT) il xxxxxxxxxxxx

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

XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/1)

xxxxxxxxxxxxxxxx ha acquisito la piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento, in regime patrimoniale di separazione legale dei beni, con atto di compravendita rogato dal Dott. Sigismundo Giangrasso, Notaio in Barletta, in data 20/12/2000, repertorio 52857, trascritto a Trani il 28/12/2000 ai nn. 23988/17751.





Formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.

Trascrizioni:

- **Ipoteca volontaria**

Iscritta a Trani il 16/10/2020

Reg. gen. 20264 - Reg. part. 2355

per la somma di € 125.000,00

A favore di xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx /BT) il xxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx (BT) il xxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

(terzo datore di ipoteca) con debitore non datore di ipoteca "xxxxxxxxxx." con sede in xxxxxxxx in dipendenza di atto rogato dal notaio Marco Fiorentino di Barletta del 09/10/2020, rep. 4.777.

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Trani il 24/03/2023

Reg. gen. 6731 - Reg. part. 5450

A favore di xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Barletta BT) il xxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxxxxxxxxxx nata a Barletta (BT) il xxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Trani il 25/03/2023

Reg. gen. 6892 - Reg. part. 5706

A favore di xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx /BT) il xxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx (BT) il xxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Trani il 05/06/2024

Reg. gen. 12986 - Reg. part. 10597

A favore di xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Barletta /BT) il xxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx (BT) il xxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx

Formalità a carico della procedura

Stato di possesso del bene.

L'immobile pignorato, attualmente risulta occupato dal signor xxxxxxxxxxxx con contratto di comodato gratuito.



Formalità, vincoli o oneri.

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





Spese condominiali.

Come dichiarato dall'Amministratore di Condominio Sig. xxxxxxxxxxxx,

pec:xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- l'importo annuo delle spese fisse e di gestione condominiale ammonta a 240,00 euro;
- alla data del 31/12/2024 risultano spese condominiali da pagare pari a 1.007,51 euro, comprensive del consumo AQP;
- non vi sono spese straordinarie già deliberate.

Non sono noti altri procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.



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, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Barletta, ed inoltre siti internet.

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

Valore di stima del bene: € 137.500,00

In ordine al metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, si sono considerati i valori di mercato riferiti alla zona omogenea OMI "B1/Centrale/TRA FERROVIA FS-VIA ANDRIA-PIAZZA F.DI SVEVIA.PIAZZA A.MORO-PIAZZA CONTEDUCA (anno 2024, II semestre) in cui ricade l'immobile oggetto di stima. Nello specifico l'Agenzia dell'Entrate rileva nella zona con tipologia "uffici" un valore di mercato tra 1.400,00 e 2.000,00 euro/mq con uno stato conservativo normale. Ritenendo congruo applicare al valore massimo un incremento del 25% per il pregio delle finiture condominiali dell'edificio, per la posizione, per la superficie commerciale più appetibile sul mercato (date le dimensioni dell'unità immobiliare) il valore unitario è pari a 2.500,00 euro/mq.

Dalle informazioni assunte dalle 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.





A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 16/10/2024, è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare dei beni pignorati attraverso la quantificazione delle corrispondenti superfici commerciali.

Consistenza del bene 1 (ufficio)

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	45,00 mq	53,00 mq	1	53,00 mq	2,84	rialzato
Balcone	4,00 mq		0,5	2,00 mq		
Totale superficie convenzionale				55,00 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva				55,00 mq		

Valore di stima

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene 1 (ufficio)	55,00 mq	2.500,00 €/mq	137.500,00 €	100,00%	137.500,00 €
Valore di stima:					137.500,00 €

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	€ 137.500,00 x 15%	€ 20.625,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e lavori adeguamento bagno		€ 3.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale		€ 400,00
TOTALE		€ 24.025,00

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.





Valore di stima finale

Il valore di stima finale è di: € 137.500,00 - € 24.025,00 = € 113.475,00



Descrizione sintetica del lotto.

Si consulti l'allegato A20



Rilievo planimetrico e documentazione fotografica.

Si consultino gli allegati A2, A13



Perizia versione privacy.

Si consulti l'allegato A21





- A1 Rilievo fotografico lotto 1
- A2 Rilievo fotografico lotto 2
- A3 Inquadramento immobile su google maps lotto 1
- A4 Verbale delle operazioni peritali
- A5 Visura catastale lotto 1
- A6 Visura catastale lotto 2
- A7 Planimetria catastale lotto 1
- A8 Planimetria catastale lotto 2
- A9 Estratto di mappa lotto
- A10 Ispezioni ipotecarie
- A11 Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate
- A12 Rilievo planimetrico dell'immobile lotto 1
- A13 Rilievo planimetrico dell'immobile lotto 2
- A14 Copia atto di compravendita rep. 52857 del 20/12/2000
- A15 Comunicazione spese e debitoria condominiale
- A16 Estratto atto di matrimonio
- A17 Documentazione SUE
- A18 Agenzia delle Entrate – comunicazione contratto di locazione
- A19 Ricevute trasmissione relazione peritale alle parti
- A20 Descrizione sintetica del lotto
- A21 Perizia versione “privacy”



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, 26/03/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giovanni Forlano

