



AC.1 | Allegato comune

Perizia versione “privacy”



INDICE	2
DATI GENERALI	4
PREMESSA	4
LOTTO 1	5
Quesito n.1: identificazione del bene	5
Quesito n.2: formazione di lotti	7
Quesito n.3: sommaria descrizione dei beni	8
Quesito n.4: costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967	10
Quesito n.5: regolarità edilizia	11
Quesito n.6: procedura espropriativa per pubblica utilità	12
Quesito n.7: certificato di destinazione urbanistica (terreni)	13
Quesito n.8: titolarità	14
Quesito n.9: formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli	15
Quesito n.10: stato di possesso del bene	18
Quesito n.11: formalità, vincoli o oneri	19
Quesito n.12: spese condominiali	20
Quesito n.13: determinazione del valore degli immobili pignorati	21
Quesito n.14: descrizione sintetica del lotto	24
Quesito n.15: rilievo planimetrico e documentazione fotografica	25
Quesito n.16: perizia versione privacy	26
LOTTO 2	27
Quesito n.1: identificazione del bene	27
Quesito n.2: formazione di lotti	28
Quesito n.3: sommaria descrizione dei beni	29
Quesito n.4: costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967	30
Quesito n.5: regolarità edilizia	31
Quesito n.6: procedura espropriativa per pubblica utilità	32
Quesito n.7: certificato di destinazione urbanistica (terreni)	33
Quesito n.8: titolarità	34





Quesito n.9: formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.....	35
Quesito n.10: stato di possesso del bene.....	38
Quesito n.11: formalità, vincoli o oneri.....	39
Quesito n.12: spese condominiali.....	40
Quesito n.13: determinazione del valore degli immobili pignorati.....	41
Quesito n.14: descrizione sintetica del lotto.....	43
Quesito n.15: rilievo planimetrico e documentazione fotografica.....	44
Quesito n.16: perizia versione privacy.....	45
ALLEGATI.....	46



Procedura n.176-2023

Giudice dell'EsecuzioneDott.ssa Francesca PASTORE

Recapiti dell'esperto stimatore:

Indirizzo studio tecnico:via Trieste, 5 - Molfetta (BA)

Indirizzo e-mail:ignaziodepinto@gmail.com

Indirizzo PEC:ignazioemilio.depinto@archiworldpec.it

Recapito telefonico:+39 3405241408

Date significative

Notifica precetto 16.06.2023

Notifica pignoramento 04.09.2023

Nomina dell'esperto stimatore 20.12.2023

Notifica nomina dell'esperto stimatore 28.12.2023

Giuramento telematico dell'esperto stimatore 04.01.2024

Primo accesso ai luoghi di causa 25.01.2024

Udienza ex art. 569 c.p.c. 03.10.2024

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono tre e ricadono nel Comune di Trani.

Trattandosi di più beni, l'esperto stimatore ha ritenuto opportuno formare più lotti, come di seguito descritti e identificati.

LOTTO 1: Bene 1a appartamento ubicato a Trani (BT) in via delle Tufare n.43, piano primo, scala b, interno 2 in Catasto Fabbricati: Comune di Trani, foglio 23, particella 22041, sub 55

Bene 1b box auto ubicato a Trani (BT) in via Cappuccini n.16, piano interrato, interno 4 in Catasto Fabbricati: Comune di Trani, foglio 23, particella 22041, sub 82

LOTTO 2: BENE 2a box auto ubicato a Trani in via Cappuccini n.16, piano interrato, interno 7 in Catasto Fabbricati: Comune di Trani, foglio 23, particella 22041, sub 85

Si precisa che questo elaborato peritale è stato redatto in conformità allo schema di perizia recentemente messo a disposizione dalla Cancelleria di competenza e che pertanto l'ordine di esposizione dei quesiti può risultare parzialmente modificato.

Quesito n.1: identificazione del bene.

L'esperto stimatore provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento allegando la relativa certificazione aggiornata, nonché la sussistenza dei certificati di abitabilità ed agibilità. Se i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non sono aggiornati, chiarisca se questo abbia provocato incertezza nella fisica identificazione dei beni, se vi sia continuità tra i dati catastali recenti - riportati nel pignoramento - e quelli attuali e se l'erroneità abbia comportato confusione dei beni o, perfino, riferimento a beni ontologicamente diversi.

BENE 1a (appartamento)

Confini.

Come riportato in planimetria, il bene è confinante:

- a nord con atrio condominiale di ingresso
- a est con vano scala e ascensore condominiale
- a sud con appartamento di altra proprietà (interno B1)
- a ovest con terrazza di altra proprietà e chiostrina condominiale

Dati catastali.

Come riportato nella visura catastale storica aggiornata, il bene è così identificato:

- Dati identificativi: foglio 23, particella 22041, subalterno 55
- Classamento: rendita 495,80 euro, categoria A2, classe 2, consistenza 6 vani
- Indirizzo: via delle Tufare n.43, scala B, interno 2, piano 1
- Dati di superficie: totale 106 mq, totale escluse aree scoperte 95 mq

Corrispondenza catastale e sussistenza del certificato di abitabilità.

Gli immobili di cui alla procedura risultano costituiti sull'ente urbano catastalmente individuato al foglio 23 particella 22041, ex particella 1364, a sua volta ex 1361, quest'ultima costituita dalla soppressione ed unione delle particelle 211 e 303.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato in planimetria catastale e, in generale, a quanto riportato nell'atto di pignoramento. Si allega la documentazione catastale aggiornata.

Dalla consultazione del fascicolo del fabbricato, l'esperto stimatore ha verificato che il certificato di abitabilità del bene è stato regolarmente richiesto dall'intestatario dei titoli abilitativi (prot.5651 del 10.02.2016) e successivamente attestato dal medesimo intestatario e dal direttore dei lavori per avvenuta formazione del silenzio-assenso (prot. 26485 del 12.07.2016).



BENE 1b (box)



Confini.

Come riportato in planimetria, il bene è confinante:

- a nord con box auto di altra proprietà (interno 5)
- a est con area di manovra condominiale
- a sud con box auto di altra proprietà (interno 3)
- a ovest con terrapieno, lato via delle Tufare



Dati catastali.

Come riportato nella visura catastale storica aggiornata, il bene è così identificato:

- Dati identificativi: foglio 23, particella 22041, subalterno 82
- Classamento: rendita 40,90 euro, categoria C6, classe 3, consistenza 22 mq
- Indirizzo: via Cappuccini n.16, scala A, interno 4, piano S1
- Dati di superficie: totale 25 mq



Corrispondenza catastale e sussistenza del certificato di abitabilità.

Gli immobili di cui alla procedura risultano costituiti sull'ente urbano catastalmente individuato al foglio 23 particella 22041, ex particella 1364, a sua volta ex 1361, quest'ultima costituita dalla soppressione ed unione delle particelle 211 e 303.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato in planimetria catastale e, in generale, a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

Dalla consultazione del fascicolo del fabbricato, l'esperto stimatore ha verificato che il certificato di abitabilità del bene è stato regolarmente richiesto dall'intestatario dei titoli abilitativi (prot.5651 del 10.02.2016) e successivamente attestato dal medesimo intestatario e dal direttore dei lavori per avvenuta formazione del silenzio-assenso (prot. 26485 del 12.07.2016).





Quesito n.2: formazione di lotti.



L'esperto stimatore provveda alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Considerata la superficie limitata dell'appartamento oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore ha ritenuto opportuno associare ad esso la pertinenza di un solo box, isolando il secondo in un lotto dedicato.

I due lotti così costituiti sono identificati nel seguente modo:

LOTTO 1: Bene 1a **appartamento** ubicato a Trani (BT) in via delle Tufare n.43, piano primo, scala b, interno 2
in Catasto Fabbricati: foglio 23, particella 22041, sub 5



Bene 1b **box auto** ubicato a Trani (BT) in via Cappuccini n.16, piano interrato, interno 4
in Catasto Fabbricati: foglio 23, particella 22041, sub 82



LOTTO 2: BENE 2a **box auto** ubicato a Trani (BT) in via Cappuccini n.16, piano interrato, interno 7
in Catasto Fabbricati: foglio 23, particella 22041, sub 85





Quesito n.3: sommaria descrizione dei beni.

L'esperto stimatore provveda ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

BENE 1a (appartamento)

Descrizione sommaria.

Il bene immobiliare identificato in perizia con il codice "1a" è destinato ad abitazione.

Si tratta di un appartamento di medie dimensioni avente una superficie commerciale di 107,5 mq.

È composto da tre vani principali (zona giorno in open space e due camere da letto) disimpegnati da ingresso e disimpegno, oltre tre vani accessori (due bagni, più un ripostiglio esterno) e un balcone con terrazzini annessi.

Tutti i vani, principali e accessori, sono finestrati.

L'appartamento si sviluppa su un unico livello al piano primo di un fabbricato di recente costruzione, con accesso al civico 43 di via delle Tufare.

Il fabbricato ricade in una zona periferica a sud della città, compresa tra la linea ferroviaria e la statale SS16bis in prossimità dello svincolo "Trani - Sant'Angelo", con un'ampia disponibilità di parcheggi pubblici.

Il fabbricato, con sette piani fuori terra ad uso residenziale e commerciale più un piano interrato destinato a box auto, è costituito da due palazzine ("A" e "B") con accesso, scala e ascensore indipendenti, oltre impianto fotovoltaico condominiale installato su lastrico solare a servizio delle utenze elettriche comuni.

In particolare l'appartamento oggetto di perizia ricade nella palazzina "B" ed è identificato all'interno "2".

L'appartamento beneficia di doppio affaccio, su atrio condominiale (i vani principali) e su via delle Tufare (i vani accessori).

Imponibilità IVA.

Ai fini dell'imponibilità IVA, trattandosi di immobile abitativo ed essendo trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione, non può sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA in quanto la proprietà attuale non è rappresentata dall'impresa costruttrice.

Stato conservativo.

Lo stato conservativo del bene è generalmente buono a meno della regolare usura delle finiture interne e, ai fini della presente stima, può considerarsi normale.

Caratteristiche costruttive prevalenti.

Il fabbricato è realizzato con una struttura a telaio a travi e pilastri in cemento armato con partizioni orizzontali e verticali progettate per garantire prestazioni significative e certificate di risparmio energetico.

L'appartamento è dotato di impianto idrico-fognario (a servizio di cucina, bagni e ripostiglio esterno), impianto termico per riscaldamento invernale e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia alimentata a gas installata nel ripostiglio esterno e distribuzione a radiatori con collettore, impianto elettrico.



Non è presente alcun impianto di climatizzazione estiva, mentre è presente un impianto di ventilazione meccanica controllata con dispositivo per il recupero del calore installato nel ripostiglio esterno.

I pavimenti sono realizzati con piastrelle di gres porcellanato, ad eccezione delle due camere da letto dotate di parquet in doghe di piccole dimensioni effetto doussie.

Le pareti interne sono finite a intonaco, ad eccezione di cucina e bagno dove sono rivestite con piastrelle di ceramica.

L'altezza utile interna dell'appartamento, misurata tra pavimento e soffitto, è di 2,72 m.

BENE 1b (box)

Descrizione sommaria.

Il bene immobiliare identificato in perizia con il codice "1b" è destinato a box auto.

Si tratta di un locale di medie dimensioni avente una superficiale commerciale di 24 mq.

È composto da un unico vano con configurazione planimetrica regolare e non è dotato di finestre.

Si trova al primo piano interrato (S1) dello stesso fabbricato in cui ricade il bene 1a (appartamento), di cui può considerarsi pertinenza.

È accessibile con rampa carrabile al civico 16 di via Cappuccini, dispone di ampie corsie di manovra ed è identificato all'interno "4".

È altresì raggiungibile a piedi dall'interno del fabbricato mediante ascensore e scale che collegano direttamente gli appartamenti superiori al piano interrato dei box.

Imponibilità IVA.

Ai fini dell'imponibilità IVA, trattandosi di immobile abitativo ed essendo trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione, non può sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA in quanto la proprietà attuale non è rappresentata dall'impresa costruttrice.

Stato conservativo.

Lo stato conservativo del bene è generalmente buono a meno della regolare usura delle finiture interne e, ai fini della presente stima, può considerarsi normale.

Caratteristiche costruttive prevalenti.

L'altezza utile interna del box, misurata tra pavimento e soffitto, è di 3,05 m.

Il pavimento è realizzato in cemento industriale.

Le pareti interne sono finite a intonaco.

Il box è dotato di impianto elettrico.

L'ingresso al box è dotato di una serranda metallica motorizzata.



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



L'esperto stimatore provveda ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

La costruzione dei beni oggetto di stima è successiva al 01.09.1967.





Quesito n.5: regolarità edilizia.



L'esperto stimatore provveda ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 4, gli estremi della licenza o della concessione edilizia. In ogni caso dovrà evidenziare l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuerà il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificherà l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificherà, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

La costruzione del fabbricato per civile abitazione e locali commerciali di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di stima è stata realizzata dalla società immobiliare ***** omissis *****, in forza dei titoli abilitativi protocollati e archiviati nella pratica edilizia n.82/2007 e così identificati:

- Permesso di Costruire n.47/2011 del 16.06.2011
- Variante al Permesso di Costruire n.08/2012 del 01.02.2012
- D.I.A. per variante in corso d'opera (prot. 13229 del 19.03.2013) e successiva integrazione del 22.04.2013
- Variante ITACA Permesso di Costruire n.14/2014 del 30.05.2014 (ampliamento volumetrico)
- Variante distributiva interna presentata il 23.06.2015

Il fabbricato è stato ultimato in data 11.01.2016.

Il fabbricato possiede la certificazione di sostenibilità ambientale secondo il "Protocollo Itaca Puglia 2011 – Residenziale" con un punteggio globale pari a 3,00.

L'abitabilità degli immobili è stata attestata dalla società costruttrice e dal direttore dei lavori (prot. 26485 del 12.07.2016) per avvenuta formazione del silenzio-assenso, essendo trascorsi 60 giorni dalla presentazione dell'istanza per il rilascio del relativo certificato (prot. 5651 del 10.02.2016).

Si segnala che il box è asservito e vincolato a parcheggio in forza dell'atto unilaterale di obbligo edilizio ed asservimento delle aree a parcheggio del 17.04.2014, rogato dal Notaio Dott. Paolo Porziotta, repertorio 29334/16023, registrato a Barletta il 17.04.2014 ai numeri 2829 serie 1T.

La documentazione tecnico-amministrativa relativa alla pratica edilizia esaminata è archiviata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trani ed è disponibile alla consultazione. Se ne allega un estratto significativo.

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

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





Quesito n.6: procedura espropriativa per pubblica utilità.



L'esperto stimatore provveda ad accertare della pendenza, sui beni pignorati, di 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).



L'esperto stimatore provveda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.

Non si tratta di terreni.





Quesito n.8: titolarità.



L'esperto stimatore provveda ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Sulla scorta della certificazione notarile sostitutiva redatta dal Dottor Vincenzo Calderini Notaio in Maddaloni (CE), l'esperto stimatore ha appurato che all'atto della notifica del pignoramento avvenuto in data 04.09.2023, **la parte eseguita risultava intestataria degli immobili** pignorati ricadenti in questo lotto in forza dell'atto pubblico di individuazione catastale rogato dal Dott. Paolo Porziotta Notaio in Andria in data 13.07.2016, repertorio n. 31719, raccolta n.17.993, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trani in data 19.07.2016 al numero di registro generale 15461 e numero di registro particolare 11792, in rettifica della formalità trascritta a Trani in data 14.12.2012 al numero di registro generale 21485 e numero di registro particolare 15954 atto tra vivi prestazione con trasferimento di diritti avente ad oggetto il terreno su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura. Si allega copia di entrambi gli atti citati.

Si precisa che all'atto della notifica del pignoramento, la parte eseguita risultava unica intestataria degli immobili pignorati ricadenti in questo lotto **per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni** come si evince dall'estratto dell'atto di matrimonio già depositato. Non vi sono quindi comproprietari indivisi e non è necessario valutare la divisibilità dei beni, né predisporre un progetto di divisione degli stessi.





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

L'esperto stimatore provveda a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.



Ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni.

Dalla consultazione della certificazione notarile sostitutiva redatta dal Dottor Vincenzo Calderini Notaio in Maddaloni (CE) aggiornata a tutto il 11.10.2023, l'esperto stimatore ha verificato l'esatta provenienza dei beni immobili pignorati, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.

Da questa ricostruzione è emerso quanto segue.



- **A** ***** omissis *****, parte esecutata, tutti i beni oggetto di stima sono pervenuti, insieme ad altri beni, per atto pubblico di individuazione catastale rogato dal Dott. Paolo Porziotta Notaio in Andria in data 13.07.2016, repertorio n.31719, raccolta n.17993, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trani in data 19.07.2016 al numero di registro generale 15461 e numero di registro particolare 11792, **da** ***** omissis *****, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni. Si allega copia dell'atto.

Il suddetto atto di individuazione catastale rettifica l'atto di prestazione con trasferimento di diritti rogato dal medesimo Notaio Dott. Paolo Porziotta in data 05.12.2012, repertorio n.27773, raccolta n.14760, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trani in data 14.12.2012 al numero di registro generale 21485 e numero di registro particolare 15954, in base al quale l'immobile soppresso e variato (foglio 23 particella 1364) che ha generato l'ente urbano su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura (foglio 23 particella 22041) è pervenuto a ***** omissis *****, parte esecutata, **da** ***** omissis *****, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni. Si allega copia dell'atto.

- **A** ***** omissis ***** l'immobile soppresso e variato (foglio 23, particella 211) che ha generato l'ente urbano su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura è pervenuto per atto di trasformazione di società rogato dal Notaio Dott. Claudio La Serra in data 05.05.2010, repertorio n.50337, raccolta n.18422, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trani in data 19.05.2010 al numero di registro generale 10029 e numero di registro particolare 6724, **da** ***** omissis *****, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
- **A** ***** omissis ***** l'immobile soppresso e variato (foglio 23, particella 211) che ha generato l'ente urbano su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura è pervenuto, insieme ad altri beni, per atto di scissione di società rogato dal Notaio Dott. Claudio La Serra in data 21.04.2007, repertorio n.44079, raccolta n.14227, trascritto presso l'Ufficio Provinciale Immobiliare di Trani in



data 07.05.2007 al numero di registro generale 11008 e numero di registro particolare 7559, da *** omissis ***
 _____, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

- **A** *** omissis *** l'ente urbano su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura è pervenuto per atto di mutamento di denominazione o ragione sociale rogato dal Notaio Dott. Giuseppe Di Gregorio in data 29.10.1984, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trani in data 21.08.1987 al numero di registro generale 15106 e numero di registro particolare 11868, da *** omissis ***
 _____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
- **A** *** omissis *** l'immobile soppresso e variato (foglio 23, particella 303) che ha generato l'ente urbano su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura è pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. Giuseppe Di Gregorio in data 28.02.1980, repertorio n.75, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trani in data 03.03.1980 al numero di registro generale 4230 e numero di registro particolare 3367, da *** omissis ***
 _____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
 Si allega copia dell'atto.
- **A** *** omissis *** l'immobile soppresso e variato (foglio 23, particella 211) che ha generato l'ente urbano su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura è pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. Elio Bellecca in data 29.10.1976, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trani in data 13.11.1976 al numero di registro generale 16859 e numero di registro particolare 13549, da *** omissis ***
 _____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Ricostruzione analitica delle vicende relative alle iscrizioni ipotecarie.

Dalla consultazione della medesima certificazione notarile sostitutiva, l'esperto stimatore ha altresì effettuato la ricostruzione analitica delle vicende relative alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento.

Da questa ricostruzione è emerso che i beni pignorati sono gravati dalle seguenti formalità.

- **Ipoteca volontaria** concessione a garanzia di mutuo edilizio per atto rogato dal Notaio Dott. Paolo Porziotta in data 10.01.2012, repertorio n.26715, raccolta n.13952, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Trani in data 11.01.2012 al numero generale 594 e al numero particolare 43.
 A favore di *** omissis ***
 _____, per capitale di 4.500.000 euro oltre a interessi e spese per una somma complessiva di 9.000.000 euro, durata 30 anni.
 A carico di *** omissis ***
 _____, per i diritti di 1/1 di piena proprietà sull'immobile catastalmente identificato al foglio 23 particella 1364 sito nel Comune di Trani, oggetto della procedura.
 A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:
 - in data 06.07.2016 al n.1781 di riduzione di somma
 - in data 06.07.2016 al n.1782 di quietanza e conferma



- in data 06.07.2016 ai nn.14522/1783 di restrizione relativa, tra gli altri, ai seguenti beni:
 - foglio 23, particella 22041, subalterno 82, box ricadente nel lotto 1
 - foglio 23, particella 22041, subalterno 85, box ricadente nel lotto 2
- in data 06.07.2016 ai nn.14523/1784 di frazionamento in quota, tra gli altri, dei seguenti beni:
 - foglio 23, particella 22041, subalterno 55, frazione 198.000 euro (99.000 euro), appartamento ricadente nel lotto 1

- **Ipoteca della riscossione** ruolo e avviso di addebito esecutivo per atto di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. di Roma, in data 07.12.2016, repertorio n.4374, raccolta n.1416, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Trani in data 12.12.2016 al numero generale 25671 e al numero particolare 3108.

A favore di *** omissis ***

[redacted], per capitale di 74.622,43 euro oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di 149.244,86 euro.

A carico di *** omissis ***, parte esecutata, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile (tra gli altri non oggetto della procedura) catastalmente identificato al foglio 23, particella 22041, subalterni 55-82-85, siti nel Comune di Trani e oggetto della procedura.

A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento:

- in data 12.02.2021 al n.266 per riduzione di somma.

Tale formalità è a carico della procedura.

- **Verbale di pignoramento immobili**, atto dell'ufficiale giudiziario UNEP del Tribunale di Trani del 04.09.2023, repertorio n.2956, trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Trani in data 05.10.2023 al numero generale 21144 e al numero particolare 17002.

A favore di *** omissis *** parte procedente.

Contro *** omissis ***, parte esecutata, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile (tra gli altri non oggetto della procedura) catastalmente identificato al foglio 23, particella 22041, subalterni 55-82-85, siti nel Comune di Trani e oggetto della procedura.

Tale formalità è a carico della procedura.

Altri vincoli.

Dalla consultazione del fascicolo del fabbricato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trani, è emerso che il box ricadente in questo lotto è gravato dal seguente vincolo.

- **Vincolo a parcheggio** per atto unilaterale di obbligo edilizio ed asservimento a parcheggio, rogato dal Notaio Dott. Paolo Porziotta in data 17.04.2014, repertorio n.29334, raccolta n.16023, registrato a Barletta in data 17.04.2014 al numero 2829 serie 1T.

Il vincolo edilizio non sarà estinto dalla procedura.





Quesito n.10: stato di possesso del bene.

L'esperto stimatore provveda ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore.

Il bene 1a (appartamento) è attualmente occupato dalla Sig.ra ***** omissis ***** e figli, come emerso e verbalizzato nel corso del primo sopralluogo avvenuto in data 25.01.2024 alla presenza dell'esperto stimatore, del custode giudiziario e della parte esecutata, e come puntualmente ribadito nella relazione redatta dal custode giudiziario in data 06.02.2024.

In base alle dichiarazioni raccolte in fase di primo accesso ai luoghi di causa, il bene è occupato in base al contratto di locazione stipulato in data 25.07.2016 tra la parte esecutata e ***** omissis *****

Il contratto di locazione è stato regolarmente registrato a Trani il 26.07.2016 al numero 2346 serie 3T, ossia in data antecedente il pignoramento.

Il contratto è stato stipulato per la durata di 4 (quattro) anni dal 01.08.2016 al 31.07.2020, tacitamente rinnovato per i successivi 4 (quattro) anni.

Sempre in base alle dichiarazioni raccolte, risulta che la Sig.ra ***** omissis ***** ha comunicato con lettera raccomandata A.R. datata 19.12.2023 l'intenzione di non rinnovare la locazione in scadenza il 31.12.2024, causa trasferimento in altro immobile che sarà disponibile dalla fine di dicembre 2024.

Il canone di locazione ammonta a 7.200 euro per anno, da corrispondere in 12 rate da 600 euro mensili.

In base alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, il canone di locazione medio per beni simili ammonta a circa 6.000 euro per anno: se ne deduce che il canone di locazione applicato risulta il 20% più alto rispetto alla media di mercato, per una differenza in valore assoluto pari a 1.200 euro per anno.

Si allega copia del contratto di locazione e della disdetta.

Il bene 1b (box) non è occupato da terzi.





Quesito n.11: formalità, vincoli o oneri.



L'esperto stimatore provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.



Nel corso delle indagini non è emersa l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente.





Quesito n.12: spese condominiali.

L'esperto stimatore provveda a indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

I beni oggetto della procedura ricadono nel "Condominio Green House", codice fiscale 92073230721, amministrato dal

*** omissis ***

*** omissis ***.

In base alle informazioni ricevute dall'amministratore condominiale con mail del 22.08.2024, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione ordinaria è stimato in misura pari a:

- per il bene 1a (appartamento).....400,00 €/anno
- per il bene 1b (box).....100,00 €/anno

Non risultano deliberate spese di natura straordinaria.

In base alle informazioni ricevute con PEC del 21.08.2024 dall'Avv.

*** omissis ***

*** omissis ***

, in qualità di legale del Condominio Green House, la parte esecutata risulta attualmente debitrice di spese condominiali non pagate per un importo pari a 515,69 € (cinquecento-quindici euro/69).

Tale importo si riferisce esclusivamente ai beni immobiliari ricadenti nel lotto 1.

Per il recupero della somma debitoria, il Condominio Green House ha dato incarico all'Avv. *** omissis *** , che in data 10.10.2023 ha provveduto a trasmettere, con raccomandata A.R. indirizzata alla parte esecutata, la comunicazione dell'omesso pagamento delle quote condominiali e il sollecito di pagamento, finora disatteso.

Non sono noti altri procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

Si allega copia della PEC trasmessa dall'Avv. *** omissis *** , unitamente a tutti gli allegati in essa richiamati.





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

L'esperto stimatore provveda a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero immobile e della quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.



Criteri di calcolo

L'individuazione del più probabile valore di mercato è stata effettuata ricorrendo alle più recenti quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate.

I beni oggetto di pignoramento ricadono nella fascia/zona OMI come di seguito identificata:

- periodo di riferimento: anno 2023 - semestre 2
- provincia: Bari
- comune: Trani
- fascia/zona: semicentrale / quartiere Europa - S. Angelo - zona stadio
- codice zona: C2
- microzona: 2
- tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico
- destinazione: residenziale

Il bene 1a (appartamento) è tipologicamente classificato nel seguente modo:

- tipologia: abitazione civile
- stato conservativo: ottimo
- valore di mercato per unità di superficie commerciale lorda: 1350 (min) - 1.650 (max) euro/mq

Delle suddette quotazioni è stato considerato il valore di mercato medio, tenendo conto della qualità del fabbricato e della recente costruzione, ossia il valore di **1.600 €/mq.**

Il bene 1b (box) è tipologicamente classificato nel seguente modo:

- tipologia: box
- stato conservativo: normale
- valore di mercato per unità di superficie commerciale lorda: 720 (min) - 900 (max) euro/mq

Delle suddette quotazioni è stato considerato il valore di mercato medio, ossia il valore di **810 €/mq.**



A seguito del sopralluogo effettuato dall'esperto stimatore in data 25.01.2024, è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare dei beni pignorati attraverso la quantificazione delle corrispondenti superfici commerciali.

Come riportato nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, la superficie commerciale è stata calcolata come somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (fino a 50 cm), e della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazze e similari).

La superficie omogeneizzata del balcone e dell'annesso terrazzino (pertinenze esclusive di ornamento direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori) è stata computata nella misura del 30% della superficie fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente.

Consistenza del bene 1a (appartamento)

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale	Altezza	Piano
Abitazione	80,00 mq	97,00 mq	1	97,00 mq	2,72 m	1
Balconi	48,00 mq	25,00 mq	0,3	7,50 mq	2,72 m	1
Balconi		30,00 mq	0,1	3,00 mq		
Totale superficie convenzionale				107,50 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie commerciale complessiva				107,50 mq		

Consistenza del bene 1b (box)

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Box	21,00 mq	24,00 mq	1	24,00 mq	3,05 m	S1
Totale superficie commerciale				24,00 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie commerciale complessiva				24,00 mq		





Valore di stima



Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene 1a (appartamento)	107,50 mq	1.600,00 €/mq	172.000,00 €	100,00%	172.000,00 €
Bene 1b (box)	24,00 mq	810,00 €/mq	19.440,00 €	100,00 %	19.440,00 €
Valore di stima:					191.440,00 €

Deprezzamenti

Tipologia del deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	- 5,00	%
Spese condominiali insolute	- 515,69	€
Arrotondamento	- 2,31	€

Valore di stima finale

Il valore di stima finale del lotto 1 è di 181.350,00 €





Quesito n.14: descrizione sintetica del lotto.

L'esperto stimatore provveda a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.



Si consulti l'allegato A1.1





Quesito n.15: rilievo planimetrico e documentazione fotografica.



L'esperto stimatore provveda ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Si consultino gli allegati A1.2, A1.3.





Quesito n.16: perizia versione privacy.

L'esperto stimatore provveda ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

Si consulti l'allegato AC.1.



Quesito n.1: identificazione del bene.

L'esperto stimatore provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento allegando la relativa certificazione aggiornata, nonché la sussistenza dei certificati di abitabilità ed agibilità. Se i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non sono aggiornati, chiarisca se questo abbia provocato incertezza nella fisica identificazione dei beni, se vi sia continuità tra i dati catastali recenti - riportati nel pignoramento - e quelli attuali e se l'erroneità abbia comportato confusione dei beni o, perfino, riferimento a beni ontologicamente diversi.

BENE 2a (box)

Confini.

Come riportato in planimetria, il bene è confinante:

- a nord con terrapieno
- a est con area di manovra condominiale
- a sud con box auto di altra proprietà (interno 6)
- a ovest con terrapieno, lato via delle Tufare

Dati catastali.

Come riportato nella visura catastale storica aggiornata, il bene è così identificato:

- Dati identificativi: foglio 23, particella 22041, subalterno 85
- Classamento: rendita 39,04 euro, categoria C6, classe 3, consistenza 21 mq
- Indirizzo: via Cappuccini n.16, scala A, interno 7, piano S1
- Dati di superficie: totale 24 mq

Corrispondenza catastale e sussistenza del certificato di abitabilità.

Gli immobili di cui alla procedura risultano costituiti sull'ente urbano catastalmente individuato al foglio 23 particella 22041, ex particella 1364, a sua volta ex 1361, quest'ultima costituita dalla soppressione ed unione delle particelle 211 e 303.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato in planimetria catastale e, in generale, a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

Dalla consultazione del fascicolo del fabbricato, l'esperto stimatore ha verificato che il certificato di abitabilità del bene è stato regolarmente richiesto dall'intestatario dei titoli abilitativi (prot.5651 del 10.02.2016) e successivamente attestato dal medesimo intestatario e dal direttore dei lavori per avvenuta formazione del silenzio-assenso (prot. 26485 del 12.07.2016).





Quesito n.2: formazione di lotti.



L'esperto stimatore provveda alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Considerata la superficie limitata dell'appartamento oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore ha ritenuto opportuno associare ad esso la pertinenza di un solo box, isolando il secondo in un lotto dedicato.

I due lotti così costituiti sono identificati nel seguente modo:

LOTTO 1: Bene 1a **appartamento** ubicato a Trani (BT) in via delle Tufare n.43, piano primo, scala b, interno 2
in Catasto Fabbricati: foglio 23, particella 22041, sub 5



Bene 1b **box auto** ubicato a Trani (BT) in via Cappuccini n.16, piano interrato, interno 4
in Catasto Fabbricati: foglio 23, particella 22041, sub 82



LOTTO 2: BENE 2a **box auto** ubicato a Trani (BT) in via Cappuccini n.16, piano interrato, interno 7
in Catasto Fabbricati: foglio 23, particella 22041, sub 85





Quesito n.3: sommaria descrizione dei beni.

L'esperto stimatore provveda ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.



BENE 2a (box)

Descrizione sommaria.

Il bene immobiliare identificato in perizia con il codice "2a" è destinato a box auto.

Si tratta di un locale di medie dimensioni avente una superficiale commerciale di 23 mq.

È composto da un unico vano con configurazione planimetrica regolare ed è dotato di lucernario centrale.

Il box si trova al primo piano interrato (S1) di un fabbricato di recente costruzione.

Il fabbricato ricade in una zona periferica a sud della città, compresa tra la linea ferroviaria e la statale SS16bis in prossimità dello svincolo "Trani - Sant'Angelo", con un'ampia disponibilità di parcheggi pubblici.

Esso si sviluppa su sette piani fuori terra ad uso residenziale e commerciale, più un piano interrato destinato a box auto.

In particolare il box oggetto della procedura è accessibile con rampa carrabile al civico 16 di via Cappuccini, dispone di ampie corsie di manovra ed è identificato all'interno "7".

Imponibilità IVA.

Ai fini dell'imponibilità IVA, trattandosi di immobile abitativo ed essendo trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione, non può sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA in quanto la proprietà attuale non è rappresentata dall'impresa costruttrice.

Stato conservativo.

Lo stato conservativo del bene è generalmente buono a meno della regolare usura delle finiture interne e, ai fini della presente stima, può considerarsi normale.

Caratteristiche costruttive prevalenti.

L'altezza utile interna del box, misurata tra pavimento e soffitto, è di 3,05 m.

Il pavimento è realizzato in cemento industriale.

Le pareti interne sono finite a intonaco.

Il box è dotato di impianto elettrico.

L'ingresso al box è dotato di una serranda metallica motorizzata.





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



L'esperto stimatore provveda ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

La costruzione dei beni oggetto di stima è successiva al 01.09.1967.





Quesito n.5: regolarità edilizia.



L'esperto stimatore provveda ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 4, gli estremi della licenza o della concessione edilizia. In ogni caso dovrà evidenziare l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuerà il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificherà l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificherà, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

La costruzione del fabbricato per civile abitazione e locali commerciali, di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di stima, è stata realizzata dalla società immobiliare ***** omissis *****, in forza dei titoli abilitativi protocollati e archiviati nella pratica edilizia n.82/2007 e così identificati:

- Permesso di Costruire n.47/2011 del 16.06.2011
- Variante al Permesso di Costruire n.08/2012 del 01.02.2012
- D.I.A. per variante in corso d'opera (prot. 13229 del 19.03.2013) e successiva integrazione del 22.04.2013
- Variante ITACA Permesso di Costruire n.14/2014 del 30.05.2014 (ampliamento volumetrico)
- Variante distributiva interna presentata il 23.06.2015

Il fabbricato è stato ultimato in data 11.01.2016.

Il fabbricato possiede la certificazione di sostenibilità ambientale secondo il "Protocollo Itaca Puglia 2011 – Residenziale" con un punteggio globale pari a 3,00.

L'abitabilità dell'immobile è stata attestata dalla società costruttrice e dal direttore dei lavori (prot. 26485 del 12.07.2016) per avvenuta formazione del silenzio-assenso, essendo trascorsi 60 giorni dalla presentazione dell'istanza per il rilascio del relativo certificato (prot. 5651 del 10.02.2016).

Si segnala che il box è asservito e vincolato a parcheggio in forza dell'atto unilaterale di obbligo edilizio ed asservimento delle aree a parcheggio del 17.04.2014, rogato dal Notaio Dott. Paolo Porziotta, repertorio 29334/16023, registrato a Barletta il 17.04.2014 ai numeri 2829 serie 1T.

La documentazione tecnico-amministrativa relativa alla pratica edilizia esaminata è archiviata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trani ed è disponibile alla consultazione. Se ne allega un estratto significativo.

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

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





Quesito n.6: procedura espropriativa per pubblica utilità.



L'esperto stimatore provveda ad accertare della pendenza, sui beni pignorati, di procedura espropriativa per pubblica utilità.

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





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



L'esperto stimatore provveda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.

Non si tratta di terreni.





Quesito n.8: titolarità.



L'esperto stimatore provveda ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Sulla scorta della certificazione notarile sostitutiva redatta dal Dottor Vincenzo Calderini Notaio in Maddaloni (CE), l'esperto stimatore ha appurato che all'atto della notifica del pignoramento avvenuto in data 04.09.2023, **la parte eseguita risultava intestataria dell'immobile** pignorato ricadente in questo lotto in forza dell'atto pubblico di individuazione catastale rogato dal Dott. Paolo Porziotta Notaio in Andria in data 13.07.2016, repertorio n. 31719, raccolta n.17.993, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trani in data 19.07.2016 al numero di registro generale 15461 e numero di registro particolare 11792, in rettifica della formalità trascritta a Trani in data 14.12.2012 al numero di registro generale 21485 e numero di registro particolare 15954 atto tra vivi prestazione con trasferimento di diritti avente ad oggetto il terreno su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura. Si allega copia di entrambi gli atti citati.

Si precisa che all'atto della notifica del pignoramento, la parte eseguita risultava unica intestataria dell'immobile pignorato ricadente in questo lotto **per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni** come si evince dall'estratto dell'atto di matrimonio già depositato. Non vi sono quindi comproprietari indivisi e non è necessario valutare la divisibilità del bene, né predisporre un progetto di divisione dello stesso.





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

L'esperto stimatore provveda a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.



Ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni.

Dalla consultazione della certificazione notarile sostitutiva redatta dal Dottor Vincenzo Calderini Notaio in Maddaloni (CE) aggiornata a tutto il 11.10.2023, l'esperto stimatore ha verificato l'esatta provenienza dei beni immobili pignorati, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.

Da questa ricostruzione è emerso quanto segue.



- **A** ***** omissis *****, parte esecutata, tutti i beni oggetto di stima sono pervenuti, insieme ad altri beni, per atto pubblico di individuazione catastale rogato dal Dott. Paolo Porziotta Notaio in Andria in data 13.07.2016, repertorio n.31719, raccolta n.17993, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trani in data 19.07.2016 al numero di registro generale 15461 e numero di registro particolare 11792, da ***** omissis *****, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni. Si allega copia dell'atto.

Il suddetto atto di individuazione catastale rettifica l'atto di prestazione con trasferimento di diritti rogato dal medesimo Notaio Dott. Paolo Porziotta in data 05.12.2012, repertorio n.27773, raccolta n.14760, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trani in data 14.12.2012 al numero di registro generale 21485 e numero di registro particolare 15954, in base al quale l'immobile soppresso e variato (foglio 23 particella 1364) che ha generato l'ente urbano su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura (foglio 23 particella 22041) è pervenuto a ***** omissis *****, parte esecutata, da ***** omissis *****, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni. Si allega copia dell'atto.

- **A** ***** omissis ***** l'immobile soppresso e variato (foglio 23, particella 211) che ha generato l'ente urbano su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura è pervenuto per atto di trasformazione di società rogato dal Notaio Dott. Claudio La Serra in data 05.05.2010, repertorio n.50337, raccolta n.18422, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trani in data 19.05.2010 al numero di registro generale 10029 e numero di registro particolare 6724, da ***** omissis *****, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
- **A** ***** omissis ***** l'immobile soppresso e variato (foglio 23, particella 211) che ha generato l'ente urbano su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura è pervenuto, insieme ad altri beni, per atto di scissione di società rogato dal Notaio Dott. Claudio La Serra in data 21.04.2007, repertorio n.44079, raccolta n.14227, trascritto presso l'Ufficio Provinciale Immobiliare di Trani in



data 07.05.2007 al numero di registro generale 11008 e numero di registro particolare 7559, da *** omissis ***
 *** omissis *** , per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

- **A** *** omissis *** l'ente urbano su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura è pervenuto per atto di mutamento di denominazione o ragione sociale rogato dal Notaio Dott. Giuseppe Di Gregorio in data 29.10.1984, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trani in data 21.08.1987 al numero di registro generale 15106 e numero di registro particolare 11868, da *** omissis ***
 *** omissis *** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
- **A** *** omissis *** l'immobile soppresso e variato (foglio 23, particella 303) che ha generato l'ente urbano su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura è pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. Giuseppe Di Gregorio in data 28.02.1980, repertorio n.75, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trani in data 03.03.1980 al numero di registro generale 4230 e numero di registro particolare 3367, da *** omissis ***
 *** omissis *** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
 Si allega copia dell'atto.
- **A** *** omissis *** l'immobile soppresso e variato (foglio 23, particella 211) che ha generato l'ente urbano su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura è pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. Elio Bellecca in data 29.10.1976, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trani in data 13.11.1976 al numero di registro generale 16859 e numero di registro particolare 13549, da *** omissis *** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Ricostruzione analitica delle vicende relative alle iscrizioni ipotecarie.

Dalla consultazione della medesima certificazione notarile sostitutiva, l'esperto stimatore ha altresì effettuato la ricostruzione analitica delle vicende relative alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento.

Da questa ricostruzione è emerso che i beni pignorati sono gravati dalle seguenti formalità.

- **Ipoteca volontaria** concessione a garanzia di mutuo edilizio per atto rogato dal Notaio Dott. Paolo Porziotta in data 10.01.2012, repertorio n.26715, raccolta n.13952, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Trani in data 11.01.2012 al numero generale 594 e al numero particolare 43.
 A favore di *** omissis ***
 *** omissis *** , per capitale di 4.500.000 euro oltre a interessi e spese per una somma complessiva di 9.000.000 euro, durata 30 anni.
 A carico di *** omissis *** , per i diritti di 1/1 di piena proprietà sull'immobile catastalmente identificato al foglio 23 particella 1364 sito nel Comune di Trani, oggetto della procedura.
 A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:
 - in data 06.07.2016 al n.1781 di riduzione di somma
 - in data 06.07.2016 al n.1782 di quietanza e conferma



- in data 06.07.2016 ai nn.14522/1783 di restrizione relativa, tra gli altri, ai seguenti beni:
 - foglio 23, particella 22041, subalterno 82, box ricadente nel lotto 1
 - foglio 23, particella 22041, subalterno 85, box ricadente nel lotto 2
- in data 06.07.2016 ai nn.14523/1784 di frazionamento in quota, tra gli altri, dei seguenti beni:
 - foglio 23, particella 22041, subalterno 55, frazione 198.000 euro (99.000 euro), appartamento ricadente nel lotto 1

- **Ipoteca della riscossione** ruolo e avviso di addebito esecutivo per atto di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. di Roma, in data 07.12.2016, repertorio n.4374, raccolta n.1416, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Trani in data 12.12.2016 al numero generale 25671 e al numero particolare 3108.

A favore di *** omissis ***

*** omissis ***, per capitale di 74.622,43 euro oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di 149.244,86 euro.

A carico di *** omissis ***, parte esecutata, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile (tra gli altri non oggetto della procedura) catastalmente identificato al foglio 23, particella 22041, subalterni 55-82-85, siti nel Comune di Trani e oggetto della procedura.

A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento:

- in data 12.02.2021 al n.266 per riduzione di somma.

Tale formalità è a carico della procedura.

- **Verbale di pignoramento immobili**, atto dell'ufficiale giudiziario UNEP del Tribunale di Trani del 04.09.2023, repertorio n.2956, trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Trani in data 05.10.2023 al numero generale 21144 e al numero particolare 17002.

A favore di *** omissis ***, parte procedente.

Contro *** omissis ***, parte esecutata, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile (tra gli altri non oggetto della procedura) catastalmente identificato al foglio 23, particella 22041, subalterni 55-82-85, siti nel Comune di Trani e oggetto della procedura.

Tale formalità è a carico della procedura.

Altri vincoli.

Dalla consultazione del fascicolo del fabbricato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trani, è emerso che il box ricadente in questo lotto è gravato dal seguente vincolo.

- **Vincolo a parcheggio** per atto unilaterale di obbligo edilizio ed asservimento a parcheggio, rogato dal Notaio Dott. Paolo Porziotta in data 17.04.2014, repertorio n.29334, raccolta n.16023, registrato a Barletta in data 17.04.2014 al numero 2829 serie 1T.

Il vincolo edilizio non sarà estinto dalla procedura.





Quesito n.10: stato di possesso del bene.



L'esperto stimatore provveda ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore.

Il bene 2a (box) non è occupato da terzi.





Quesito n.11: formalità, vincoli o oneri.



L'esperto stimatore provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.



Nel corso delle indagini non è emersa l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente.





Quesito n.12: spese condominiali.

L'esperto stimatore provveda a indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Il bene oggetto della procedura ricade nel "Condominio Green House", codice fiscale 92073230721, amministrato dal

*** omissis ***

*** omissis ***.

In base alle informazioni ricevute dall'amministratore condominiale con mail del 22.08.2024, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione ordinaria è stimato in misura pari a:

- per il bene 2a (box)..... 100,00 €/anno

Non risultano deliberate spese di natura straordinaria.

In base alle informazioni ricevute con PEC del 21.08.2024 dall'Avv.

*** omissis ***

*** omissis *** , in qualità di legale del Condominio Green House, la parte esecutata risulta attualmente debitrice di spese condominiali non pagate per un importo pari a 384,54 € (trecento-ottantaquattro euro/54).

Tale importo si riferisce esclusivamente al bene immobiliare ricadente nel lotto 2.

Per il recupero della somma debitoria, il Condominio Green House ha dato incarico all'Avv. *** omissis *** , che in data 10.10.2023 ha provveduto a trasmettere, con raccomandata A.R. indirizzata alla parte esecutata, la comunicazione dell'omesso pagamento delle quote condominiali e il sollecito di pagamento, finora disatteso.

Non sono noti altri procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

Si allega copia della PEC trasmessa dall'Avv. *** omissis *** , unitamente a tutti gli allegati in essa richiamati.





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

L'esperto stimatore provveda a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero immobile e della quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.



Criteri di calcolo

L'individuazione del più probabile valore di mercato è stata effettuata ricorrendo alle più recenti quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate.

Il bene oggetto di pignoramento ricade nella fascia/zona OMI come di seguito identificata:

- periodo di riferimento: anno 2023 - semestre 2
- provincia: Bari
- comune: Trani
- fascia/zona: semicentrale / quartiere Europa - S. Angelo - zona stadio
- codice zona: C2
- microzona: 2
- tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico
- destinazione: residenziale

Il bene 2a (box) è tipologicamente classificato nel seguente modo:

- tipologia: box
- stato conservativo: normale
- valore di mercato per unità di superficie commerciale lorda: 720 (min) - 900 (max) euro/mq

Delle suddette quotazioni è stato considerato il valore di mercato medio, ossia il valore di **810 €/mq**.

Consistenza

A seguito del sopralluogo effettuato dall'esperto stimatore in data 25.01.2024, è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare dei beni pignorati attraverso la quantificazione delle corrispondenti superfici commerciali.

Come riportato nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, la superficie commerciale è stata calcolata come somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (fino a 50 cm).



Consistenza del bene 2a (box)

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Box	21,00 mq	23,00 mq	1	23,00 mq	3,05 m	S1
Totale superficie convenzionale				23,00 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva				23,00 mq		

Valore di stima

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene 2a (box)	23,00 mq	810,00 €/mq	18.630,00 €	100,00 %	18.630,00 €
Valore di stima:					18.630,00 €

Deprezzamenti

Tipologia del deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	- 5,00	%
Spese condominiali insolute	- 384,54	€
Arrotondamento	- 13,96	€

Valore di stima finale

Il valore di stima finale del lotto 2 è di 17.300,00 €



Quesito n.14: descrizione sintetica del lotto.



L'esperto stimatore provveda a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Si consulti l'allegato A2.1





Quesito n.15: rilievo planimetrico e documentazione fotografica.



L'esperto stimatore provveda ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Si consultino gli allegati A2.2, A2.3.





Quesito n.16: perizia versione privacy.



L'esperto stimatore provveda ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.



Si consulti l'allegato AC.1.





Allegati lotto 1

- A1.1 Descrizione sintetica del lotto 1
- A1.2 Rilievo planimetrico dei beni ricadenti nel lotto 1
- A1.3 Documentazione fotografica dei beni ricadenti nel lotto 1
- A1.4 Documentazione catastale dei beni ricadenti nel lotto 1
- A1.5 Contratto di locazione del bene 1a (appartamento) e disdetta



Allegati lotto 2

- A2.1 Descrizione sintetica del lotto 2
- A2.2 Rilievo planimetrico dei beni ricadenti nel lotto 2
- A2.3 Documentazione fotografica dei beni ricadenti nel lotto 2
- A2.4 Documentazione catastale dei beni ricadenti nel lotto 2



Allegati comuni

- AC.1 Perizia versione "privacy"
- AC.2 Atti di provenienza
- AC.3 Selezione titoli edilizi
- AC.4 Spese condominiali
- AC.5 Foglio riassuntivo degli identificativi catastali (documento digitale in formato word.zip)



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.

Trani, 30.08.2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ignazio Emilio de Pinto

