


TRIBUNALE DI TRANI

N. 179/ 2023 R.G. Es. IMM.

GIUDICE: DOTT. SSA Francesca Pastore

RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto Ing. Antonio Fusiello (C.F./P. IVA FSLNTN79T31A285O/08861260720) nato a Andria (BT) il 31/12/1979, con studio in Andria in Viale Istria 103, indirizzo mail ingfusiello@gmail.com e indirizzo PEC antonio.fusiello@ingpec.eu e cell.: 366/7088624.

In qualità di consulente tecnico di parte, nominato esperto stimatore con ordinanza in data 13/03/2024, consapevole delle responsabilità civili e penali correlate all'incarico

PREMETTE

che la presente si è resa necessaria al fine di correggere alcune imprecisioni o refusi inseriti nella perizia depositata.

PAG. N.10

Pertanto si reinoltra la tabella delle provenienze ventennali relative al lotto 1

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/06/1978 al 30/07/2012	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Russo Michele Vittorio	28/06/1978	3930	642
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 30/07/2012 al 08/06/2018	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Paparo Massimo	30/07/2012	109927	17472
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/06/2018	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Catapano Giuseppe	08/06/2018	6491	4957
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

¹ Si specifica che con atto di trasformazione di società del 30.09.2002 numero di repertorio 13641 rogato dal notaio NAPOLETANO Francesca Paola di Barletta trascritto l'11/10/2002 nn. 20207/14715 la società **** Omissis ****. si è trasformata in **** Omissis ****.

PAG. N.23

La particella 1091 è interamente occupata dalla sede stradale. A seguito di verifiche effettuate in diverse sedi, ovvero presso l'ufficio tecnico del comune di Barletta e presso la conservatoria di Trani non si ha evidenza di un atto di cessione della particella.

La ditta **** Omissis **** ha realizzato l'ampliamento dell'esistente capannone, in forza alla concessione edilizia in variante n. 26/91 del 09/04/1992, in fase di ultimazione dei lavori ha frazionato l'originaria 372 e quindi generando al 1091 di 98 ca (Frazionamento del 01/08/1991 in atti dal 24/02/1996 (n. 3617.47/1991).

A tale frazionamento, di prassi, sarebbe funzionale un atto di cessione, ma non essendoci evidenza, come già anticipato, la proprietà della particella risulta ad oggi in capo alla **** Omissis ****.

Pertanto, sarà a carico dell'aggiudicatario stipulare con il settore di competenza del Comune di Barletta una cessione gratuita della proprietà.

PAG. N.26

Pertanto si reinoltra la tabella delle provenienze ventennali relative al lotto 2 -sub1 e sub 2 relativamente alla proprietà dell'Opificio.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/03/1988	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Felice D'Onofrio	08/03/1988	78901	8730
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/06/1989	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Felice D'Onofrio	14/06/1989	91647	9501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Mentre per il terreno si inoltra la tabella delle provenienze ventennali relative al lotto 2

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/06/1989	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Felice D'Onofrio	14/06/1989	91647	9501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

PAG. N.28

in riferimento al lotto 2, si aggiunge il seguente elenco:

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Relativamente al valore del LOTTO 2 indicato nella perizia già depositata in atti il sottoscritto specifica che dal valore lordo di stima (euro 2.465.880,00) occorre sottrarre il deprezzamento previsto dall'art. 568 co. 2 cpc (riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto) per complessivi euro 382.542,50. Ne consegue che il valore finale di stima del LOTTO 2 è pari ad euro **2.073.337,50** assunto al netto dei deprezzamenti esposti nella tabella che segue.

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica- catastale	5000,00	€
Stima dell'importo per il ripristino, previa demolizione della tettoia che insiste su area esterna, la stima comprende lo smaltimento.	5000,00	€
Riduzione del valore d stima per favorire l'immediatezza della vendita.	382.542,50	€

Valore finale di stima: € 2.073.337,50

Andria, 04/04/2024

il CTU