



ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE di TRANI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n.2/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEBITORE:

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:

Dott.ssa Diletta CALÒ

PERIZIA DI STIMA

del 15/07/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESPERTO STIMATORE:

Arch. Valentina MONGELLI

CF: MNGVNT81P68L328L

con studio in Corato (Ba) Via Carlo Botta n.22

telefono: 340.0861910

e-mail: valentina.mongelli@live.it

PEC: valentina.mongelli@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®



INDICE	2
DATI GENERALI	3
PREMESSA	3
LOTTO UNICO	4
Quesito n.1: identificazione del bene	4
Quesito n.2: formazione di lotti	6
Quesito n.3: sommaria descrizione del bene	7
Quesito n.4: costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967	8
Quesito n.5: regolarità edilizia	9
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	16
Quesito n.11: formalità, vincoli o oneri	17
Quesito n.12: spese condominiali	18
Quesito n.13: determinazione del valore degli immobili pignorati	19
Quesito n.14: descrizione sintetica del lotto	22
Quesito n.15: rilievo planimetrico e documentazione fotografica	23
Quesito n.16: perizia versione privacy	24
ALLEGATI	25





Procedura n.2-2025

Giudice dell'EsecuzioneDott.ssa Diletta Calò

Recapiti dell'esperto stimatore

Indirizzo studio tecnico:Via Carlo Botta n.22 – Corato (Ba)
 Indirizzo E-mail:valentina.mongelli@live.it
 Indirizzo PEC:valentina.mongelli@archiworldpec.it
 Recapito telefonico:340.0861910

Date significative

Notifica precetto20.09.2024
 Notifica pignoramento06.12.2024
 Nomina dell'esperto stimatore.....27.01.2025
 Notifica nomina dell'esperto stimatore.....29.01.2025
 Giuramento telematico dell'esperto stimatore31.01.2025
 Primo accesso ai luoghi di causa17.02.2025
 Udienza ex art. 569 c.p.c.....09.09.2025

PREMESSA

Oggetto della procedura n. 2/2025 R.G. Es. Imm. è il pignoramento di un solo bene, pertanto si procederà alla formazione di un lotto unico così costituito:

1A appartamento a TRANI Via E. De Nicola n.71, piano 5 - attico della superficie commerciale di **88,00** mq.

- Appartamento composto da cucina, soggiorno, due camere, bagno e wc di servizio, oltre che da due ampie verande con affaccio su pubblica via e su atrio condominiale interno, conformemente allo stato legittimo dell'immobile stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione e con esclusione delle opere abusive realizzate.
- Identificazione catastale: Fabbricati del Comune di Trani, Foglio 26, particella 532, sub. 34, Via Avvocato Enrico De Nicola n. 71, Interno 18, Piano 5, cat. A/3, cl. 4, cons. 4,5 vani, sup. catastale 88 mq, R.C. € 244,03.
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

Accessi all'immobile

In data 17.02.2025 e 21.02.2025, alle ore 16:00, si è proceduto all'accesso alla presenza del custode giudiziario **** *Omissis* **** e del **** *Omissis* **** (figlio della debitrice esecutata). Le operazioni peritali si sono svolte regolarmente, sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici e sono state annotate tutte le informazioni necessarie allo svolgimento della perizia (Si consulti allegato A1.3).

Completezza documentazione ex Art. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Si rimanda alle risultanze dei controlli eseguiti dal custode in data 28.02.2025 (vedasi relazione depositata in atti).

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.

Provveda ad indicare gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive.

BENE 1A - APPARTAMENTO

Confini

Il bene **1A appartamento**, come riportato nella planimetria allegata, è confinante:

- a nord-est con atrio condominiale interno;
- a sud-est con vano scale, vano ascensore e altra proprietà, salvo altri;
- a sud-ovest con Via E. De Nicola;
- a nord-ovest con altra proprietà, salvo altri.

Dati catastali

Il bene **1A appartamento** catastalmente è identificato nel seguente modo:

- Foglio 26
- Particella 532
- Sub. 34
- Categoria A/3
- Classe 4
- Superficie catastale 88 mq
- Rendita 244,03 €
- Piano 5

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e gli identificativi catastali riportati nel N.C.E.U.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti.



Sono state rilevate le seguenti difformità:

- irregolarità dei muri interni che comporta una diversa distribuzione degli spazi, irregolarità dei muri esterni e difforme ubicazione delle aperture esterne.

Si evidenzia che la planimetria catastale in atti è quella di primo impianto, che risulta difforme dallo stato legittimo dell'immobile stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- rettifica catastale e variazione planimetria catastale conformemente allo stato legittimo.

Costi di regolarizzazione:

- redazione e presentazione pratica all'Ufficio Catasto: € 1.300,00

Si consulti allegato A1.7.





Quesito n.2: formazione di lotti



L'esperto stimatore provveda alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per gruppi omogenei, se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, 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.

Come anticipato in premessa, trattandosi di un solo bene oggetto di pignoramento, si è proceduto alla formazione di un lotto unico.





Quesito n.3: sommaria descrizione del bene

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

L'appartamento oggetto di stima è posto al quinto piano (attico) di un edificio condominiale costituito da sei piani fuori terra, finito di costruire alla fine del 1979.

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

È composto da cucina, soggiorno, due camere, bagno e wc di servizio, oltre che da due ampie verande con affaccio su pubblica via e su atrio condominiale interno, conformemente allo stato legittimo dell'immobile stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione. Si consultino allegati A1.2, A1.8.

Tuttavia allo stato attuale l'appartamento è composto da cucina, soggiorno, tre camere, tre bagni e lavanderia esterna, oltre che da un'ampia veranda con affaccio su pubblica via. Tale consistenza rinviene dalla chiusura completa della veranda prospiciente l'atrio condominiale interno e di una parte della veranda prospiciente Via E. De Nicola. **Trattasi di un intervento abusivo realizzato in assenza di titolo abilitativo** e in violazione del D.P.R. 380/01 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia". Si consulti allegato A1.2.

Tutti i vani principali e i bagni sono finestrati.

È accessibile al civico 71 di Via E. De Nicola e beneficia, come precedentemente evidenziato, di un doppio affaccio.

Il bene è ubicato in una zona semicentrale del comune di Trani a carattere residenziale. Sono presenti esercizi di prima necessità e attività commerciali di vario genere. Il traffico nella zona è locale e i parcheggi sono sufficienti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Stato conservativo

Lo stato conservativo dell'appartamento è molto buono stante i recenti interventi di manutenzione eseguiti sia all'interno che all'esterno.

Caratteristiche costruttive prevalenti

L'altezza utile interna dell'appartamento, misurata tra pavimento e soffitto, è di 2,85 m (altezza minima in corrispondenza della veranda chiusa abusivamente 2.40 m).

Il pavimento è realizzato con piastrelle di gres porcellanato.

Le pareti interne sono finite a intonaco, ad eccezione dei bagni, della cucina e della lavanderia esterna (abusiva) in cui le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica.

L'appartamento è dotato di impianto idrico-fognario (a servizio di cucina, bagni e lavanderia esterna), impianto termico con caldaia alimentata a gas e distribuzione a radiatori, impianto elettrico.

L'appartamento è dotato di infissi esterni in simil legno (colore noce scuro), alcuni dotati di avvolgibili in pvc, altri di persiane a doppia anta, e altri senza alcun sistema di protezione.

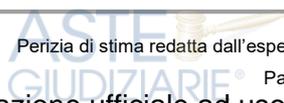


Quesito n.4: costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967



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 del bene oggetto di stima non è antecedente il 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 3, 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 dell'edificio di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di stima (interno 18, piano 5-attico) è stata realizzata in forza della Concessione Edilizia n.61/78 rilasciata dal Comune di Trani in data 25.05.1978 e della successiva Variante approvata dalla C.E. il 23.02.1979.

L'edificio è stato dichiarato agibile con Autorizzazione di abitabilità del 08.02.1980 (pratica n.2/80).

Questi titoli autorizzativi sono archiviati nel fascicolo del fabbricato consultabile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trani. Se ne allega un estratto significativo. Si consulti allegato A1.8.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e lo stato legittimo dell'immobile stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione (ultimo titolo abilitativo in atti) è emerso che sono state realizzate opere abusive consistenti nella chiusura completa della veranda prospiciente l'atrio condominiale interno e di una parte della veranda prospiciente Via E. De Nicola. Tali opere realizzate in assenza di un titolo abilitativo, e pertanto abusive, hanno comportato un aumento consistente della cubatura dell'immobile rispetto a quella assentita, che ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 380/01 e dell'art. 2 della L.R. 26/85 si configura come una *variazione essenziale* al progetto approvato. Si consulti allegato A1.2.



Pertanto, trattasi di un intervento abusivo realizzato in assenza di titolo abilitativo e riconducibile all'applicazione dell'art.31 del D.P.R. 380/01 rubricato "Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali".

A seguito di ulteriori verifiche condotte presso l'Ufficio Tecnico e il Comando di Polizia Locale del Comune di Trani è emerso quanto segue.

Con **Ordinanza n.55/2012 del 27.07.2012**, il Dirigente della IV Ripartizione ha ordinato al Sig. **** Omissis **** la demolizione delle opere abusive accertate e consistenti in:

"a) ampliamento della superficie residenziale dell'abitazione, destinata a vari ambienti, della superficie originariamente destinata a terrazzo, mediante la chiusura con materiale murario e infissi. La copertura, presumibilmente di latero-cemento, risultava costituita da parte preesistente e parte nuova. Le dimensioni di tale ampliamento, risultavano così essere:

- lunghezza totale, mt. 15,00 circa;
- larghezza, mt. 2,20 circa;
- altezza media interna, mt. 2,60 circa".



Inoltre, con la predetta ordinanza di demolizione si comunicava al Sig. **** Omissis **** che *"ove la rimozione sopra menzionata non venisse eseguita entro e non oltre il termine stabilito (90 giorni), la stessa sarà eseguita d'ufficio a spese del contravventore, con recupero delle stesse maggiorate ai sensi di legge, senza pregiudizio per l'azione penale".*



Si evidenzia che nell'ordinanza di demolizione non è ben specificato ai sensi di quale articolo del D.P.R. 380/01 siano riconducibili le opere abusive realizzate. Si rileva soltanto che *"alcun titolo abilitativo edilizio (P.d.C.) risulta rilasciato"*.

Tale circostanza presuppone l'applicazione dell'art.31 o dell'art.33 del D.P.R. 380/01.

Tuttavia, poiché nulla viene rappresentato in merito all'eventuale acquisizione al patrimonio comunale dell'immobile in caso di inottemperanza all'ordinanza di demolizione, così come previsto dal comma 3 dell'art.31 del D.P.R. 380/01, **si ritiene che l'Ufficio abbia ricondotto le opere abusive all'applicazione dell'art.33 del D.P.R. 380/01 rubricato "Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità"**.

In data 26.09.2012, prot.34285 del 03.102012 (pratica n.71/2012) il Sig. **** Omissis **** ha presentato istanza di sanatoria per le opere abusive accertate dalla P.L. e oggetto di ordinanza di demolizione. L'istanza di sanatoria è stata presentata ai sensi dell'art.34, comma 2 del D.P.R. 380/01 che oggi così recita: *"Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale"*.

In tale istanza il Sig. **** Omissis ****, **in merito all'epoca di realizzazione delle opere abusive**, dichiara che:

"Lo scrivente ha acquistato l'appartamento (2006) e ne ha preso possesso dopo la stipula dell'atto prima citato trovando l'immobile in una situazione simile a quella in cui trovasi oggi, questo è anche affermato da chi abitava in precedenza;

Le opere, non autorizzate, che si possono imputare al sottoscritto sono consistite in lavori per migliorare la vivibilità dell'appartamento, quali il rifacimento degli impianti, la sostituzione degli infissi, nuovo massetto e pavimentazione ecc."

Si rappresenta che l'istanza di sanatoria succitata, ad oggi, non è stata oggetto di rilascio di un provvedimento espresso, né di accoglimento e né di diniego.

Così come comunicato dal comando della Polizia Locale *"a seguito di accurato controllo sia della documentazione cartacea agli atti del Servizio Edilizio che dalla consultazione degli archivi digitali in uso, non è stato possibile reperire documentazione o verbali inerenti l'immobile in questione"*, pertanto non si è potuta verificare la presenza ed estrarre copia del *"Verbale di accertamento dell'inottemperanza all'ordinanza di demolizione"*, quale adempimento di competenza della Polizia Locale decorso il termine di 90 giorni dalla data di notifica dell'ordinanza n.55/2012 del 27.07.2012 emessa nei confronti del Sig. **** Omissis ****.

Alla luce di quanto fin qui rappresentato, si ritiene che **le opere abusive consistenti nella chiusura completa della veranda prospiciente l'atrio condominiale interno e di una parte della veranda prospiciente Via E. De Nicola, riconducibili all'applicazione dell'art.31 del D.P.R. 380/01 rubricato "Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali", non siano suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/01 rubricato "Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali"**:

Viste le caratteristiche delle opere difformi nonché la loro realizzazione in assenza di calcoli strutturali depositati presso i competenti Uffici, si ritiene che non vi siano i presupposti per la richiesta di "sanatoria" mancando di fatto la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica oggi vigente, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione, così come stabilito dall'art.36 bis del D.P.R.380/2001 e s.m.i. La sanatoria di tali interventi risulterebbe condizionata al rilascio dell'Autorizzazione Sismica, anch'essa in sanatoria, previa verifica mediante calcoli, saggi ed indagini sulla struttura esistente. Pertanto, il ripristino dello stato dei luoghi si ritiene essere la valutazione più opportuna da considerare in questa sede, poiché andrebbe a ristabilire le condizioni di equilibrio statico "ante intervento".

Inoltre, si evidenzia che l'immobile ricade in "Area ad Alta Pericolosità idraulica" del P.A.I. - Piano per l'Assetto Idrogeologico (gen 2023) di cui l'Ente competente alla tutela del vincolo è l'Autorità di Bacino - Puglia. Pertanto, la sanatoria di tali interventi risulterebbe condizionata anche al rilascio del parere dell'A.d.B. Puglia.

Si ribadisce che, poiché le opere realizzate senza titolo hanno comportato un aumento consistente della cubatura dell'immobile rispetto a quella assentita, ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 380/01 e dell'art. 2 della L.R. 26/85 gli abusi in questione costituiscono una variazione essenziale al progetto approvato. Pertanto, trova applicazione esclusivamente l'art.31 e non l'art.33 del D.P.R. 380/01, che a differenza dell'art.31 prevede la "fiscalizzazione" lì dove, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile.

In ultimo si rappresenta che, come verificato presso l'U.T.C., non sono state presentate istanze di condono edilizio, e che non ricorrono le condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 per il conseguimento del titolo in sanatoria, che si applica lì dove "le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge", ovvero L. 47/85: 17 marzo 1985 - L. 724/1994: 01 gennaio 1995 - L. 326/2003: 02 ottobre 2003.

Relativamente, invece, all'irregolarità dei muri interni rispetto al progetto assentito, che ha comportato una diversa distribuzione degli spazi e delle relative collocazioni impiantistiche, è possibile sanare presentando una S.C.I.A. in sanatoria ex art.36-bis del D.P.R. 380/01.

Infine, relativamente alle certificazioni energetiche e alle 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.

Pertanto, le difformità sono regolarizzabili mediante:

- demolizione e ripristino dello stato dei luoghi in conformità allo stato legittimo autorizzato, relativamente alle opere abusive consistenti nella chiusura completa della veranda prospiciente l'atrio condominiale interno e di una parte della veranda prospiciente Via E. De Nicola;
- S.C.I.A. in sanatoria ex art.36-bis del D.P.R. 380/01, relativamente all'irregolarità dei muri interni rispetto al progetto assentito che ha comportato una diversa distribuzione degli spazi e delle relative collocazioni impiantistiche.

Costi di regolarizzazione:

- redazione e presentazione pratiche edilizie all'U.T.C.: €2.500,00
- sanzione amministrativa: €1.032,00 (si ritiene congrua l'applicazione del valore minimo ai sensi del D.P.R. 380/01)
- costi presunti a corpo per demolizione opere abusive, trasporto a discarica e ripristino dei luoghi: €25.000,00

La destinazione d'uso dell'immobile corrisponde, secondo la classificazione generale degli edifici prevista dall'art.3 del D.P.R. 412/93, alla categoria E.1 che prevede la redazione di Attestato di Prestazione Energetica.

Redazione APE: €200,00



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 bene 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 a verificare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata 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.

Il bene oggetto di pignoramento appartiene alla seguente debitrice esecutata:

1. **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

nata a **** Omissis ****

codice fiscale: **** Omissis ****

Indirizzo: **** Omissis ****

L'immobile viene posto in vendita per il seguente diritto:

**** Omissis **** (Proprietà 1/1)

in regime patrimoniale di separazione legale dei beni (*).

A seguito dell'esame degli atti è stata verificata, congiuntamente al custode come disposto dal G.E., la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c., accertando altresì la corrispondenza tra il diritto di cui la debitrice esecutata è debitrice e il diritto pignorato. Le risultanze dei controlli eseguiti dal custode in data 28.02.2025 sono riportate nella relazione depositata in atti.

Provenienze ventennali

- **** Omissis **** ha acquisito la piena proprietà del bene oggetto di pignoramento in regime di separazione legale dei beni con atto di compravendita rogato dalla Dott.ssa Antonella Busseti Notaio in Trani in data 17.05.2013, repertorio 3893 raccolta 2185, trascritto a Trani il 05.06.2013 ai nn. Reg. part. 7830 - Reg. gen. 10063, da potere di **** Omissis ****
- **** Omissis **** ha acquisito la piena proprietà del bene oggetto di pignoramento con atto di compravendita rogato dal Dott. Giuseppe Catapano (coadiutore temporaneo del Dott. Carlo Cicolani) Notaio in Trani in data 07.04.2006, repertorio 72660, trascritto a Trani il 16.05.2006 ai nn. Reg. part. 8307 - Reg. gen. 12212, da potere di **** Omissis ****
- **** Omissis **** hanno acquisito la piena proprietà (in quota pari a 1/2 ciascuno) del bene oggetto di pignoramento con atto di compravendita rogato dal Dott. Oscar Pagliani Notaio in Andria in data 13.05.1980, repertorio 25409, trascritto a Trani il 26.05.1980 ai nn. Reg. part. 7460 - Reg. gen. 9672, da potere di da potere di **** Omissis ****

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento Si consulti allegato A1.6.

(*) La Sig.ra **** Omissis **** e il Sig. **** Omissis ****, così come si evince dall'estratto di matrimonio richiesto all'Ufficio dello Stato Civile del comune di Trani, hanno contratto matrimonio in data 01.07.1972 nel Comune di Trani. Con atto del 13.03.1995 a rogito del notaio dott. Onofrio Bottaro gli sposi hanno scelto la separazione dei beni. Si consulti allegato A1.9.



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.



Per esempio:

Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Trani il 16.05.2006

Reg. gen. 12213 - Reg. part. 2005

Importo: € 275.200,00

A favore di **** *Omissis* ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 137.600,00

Pubblico ufficiale: Dott. Carlo Cicolani Notaio in Trani

Data: 07.04.2006

N° repertorio: 72661

Durata: 25 anni



- **Ipoteca della riscossione**

Iscritto a Trani il 08.11.2022

Reg. gen. 26156 - Reg. part. 3586

Importo: € 151.690,24

A favore di **** *Omissis* ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 75.845,12

Pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate-Riscossione

Data: 08.11.2022

N° repertorio: 8970/1422



Trascrizioni:

- **Pignoramento**

Trascritto a Trani il 30.12.2024

Reg. gen. 28564 - Reg. part. 22912

A favore di **** *Omissis* ****

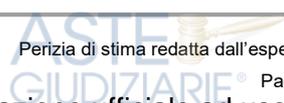
Contro **** *Omissis* ****

Formalità a carico della procedura

Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani

Data: 06.12.2024

N° repertorio: 8970/1422





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 allegghi 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.

Come riportato nei verbali di sopralluogo di cui all'allegato A1.3, l'immobile pignorato è attualmente occupato e nella disponibilità della debitrice esecutata e del suo coniuge convivente, nello specifico da:

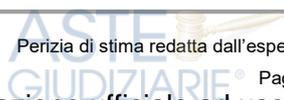


1. **** Omissis ****, moglie (debitrice esecutata)
2. **** Omissis ****, marito



Sono stati inoltre esaminati i certificati di residenza storici, richiesti all'Ufficio Anagrafe del comune di Trani, che confermano quanto sopra rappresentato.

Si consulti allegato A1.10.





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.



Dall'analisi delle formalità gravanti sul bene e dall'atto di acquisto dello stesso, non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato. Né si rileva la presenza di vincoli od oneri condominiali.





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.



Come dichiarato dall'Amministratore di Condominio Sig. **** Omissis ****, mail **** Omissis ****, cell. **** Omissis ****.

- l'importo annuo delle spese fisse e di gestione condominiale ammonta a € 968,66 al netto dei consumi di acqua;
- non risultano spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al 16.03.2025;
- l'importo delle spese condominiali scadute ed insolute al 16.03.2025 è pari a: € 2.252,99.



Si precisa che nella comunicazione pervenuta a mezzo pec dall'Amministratore di Condominio, lo stesso dichiara che "sull'unità immobiliare è in atto un'azione di recupero da parte del Condominio".

Si consulti allegato A1.14.



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

Per la stima si utilizza il metodo sintetico-comparativo. Tale metodo si basa sulla determinazione sintetica del più probabile valore di mercato di un bene in esame riferito all'attualità, effettuato assumendo come parametro unitario il valore del metro quadrato di superficie commerciale dello stesso. La stima del valore di un bene è eseguita considerando beni consimili nella stessa zona di ubicazione, la distribuzione interna, le caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (età, qualità e stato) e le risultanze emerse dagli accertamenti compiuti presso i pubblici uffici. Le informazioni sui valori di mercato vengono reperite mediante acquisizione diretta presso le agenzie immobiliari della zona, e mediante l'esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio del registro di Trani, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Trani, ed inoltre siti internet.

In ordine al metodo comparativo mono-parametrico in base al prezzo medio, si sono considerati i valori di mercato riferiti alla zona omogenea OMI "Semicentrale/LUNGOMARE C. COLOMBO-C.SO ITALIA-OSPEDALE-COLONNA" (anno 2024, II semestre) in cui ricade l'immobile oggetto di stima. Si è proceduto al calcolo del "valore normale unitario" riferito agli immobili residenziali secondo quanto previsto dall'allegato al provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate n.2007/120811 del 27 luglio 2007 in merito alle disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'Art.1, comma 307 della legge 27/12/2006 n.296. Nello specifico l'Agenzia dell'Entrate fissa tra 1.100,00 e 1.500,00 euro/mq il valore di mercato di abitazioni di tipo economico con uno stato conservativo normale.

Applicando la formula:

$Val\ OMI\ min + (Val\ OMI\ max - Val\ OMI\ min) \times K$

con $K = (K1+3 \times K2) / 4$

(media ponderata dei coefficienti K1 e K2 che tengono conto rispettivamente del taglio superficie e livello di piano dell'immobile), e applicando il coefficiente correttivo pari a 1.25 visto lo stato conservativo dell'immobile che risulta essere molto buono, a seguito dei recenti interventi di manutenzione eseguiti sia all'interno che all'esterno,

il valore normale unitario è pari a 1.800,00 euro/mq.

Dalle interviste effettuate presso le agenzie immobiliari della zona, dagli annunci di vendita pubblicati su diversi siti internet, è emerso che il valore succitato trova riscontro con quello espresso dal mercato immobiliare locale.



Consistenza

A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 17.02.2025 e 21.02.2025, è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare del bene pignorato attraverso la quantificazione delle corrispondenti superfici commerciali. Si evidenzia che il calcolo della consistenza del bene è stato effettuato tenendo conto dello stato legittimo dell'immobile stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione, escludendo dunque le opere abusive realizzate.

Consistenza del bene 1A appartamento

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,00 mq	74,00 mq	1	74,00 mq	2,85 m	1
Verande	74,00 mq	85,00 mq	0,3 fino a 25mq 0,1 oltre 25 mq	14 mq	2,85/2,40 m	1
Totale superficie convenzionale				88,00 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva				88,00 mq		

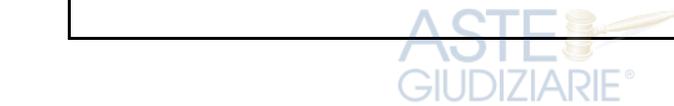
*Criterio adottato di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

**Criterio adottato di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138



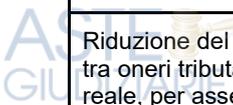
Valore di stima

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene 1a appartamento	88,00 mq	1.800,00 €/mq	158.400,00 €	100,00%	158.400,00 €
Valore di stima:					158.400,00 €



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita, per	15,00	%



eventuali ulteriori spese non prevedibili per la demolizione delle opere abusive e per l'immediatezza della vendita giudiziaria		
Redazione e presentazione pratica all'Ufficio Catasto	1.300,00	€
Redazione e presentazione delle partiche edilizie all'U.T.C.	2.500,00	€
Sanzione amministrativa	1.032,00	€
Lavori di demolizione delle opere abusive e ripristino dello stato dei luoghi legittimo	25.000,00	€
Redazione APE	200,00	€

Valore di stima finale

Il valore di stima finale è di 104.608,00 €



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 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 allegati A1.2, A1.4.





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 allegato A1.5.





- A1.1 Descrizione sintetica del lotto
- A1.2 Rilievo planimetrico del bene 1A appartamento
- A1.3 Verbali di sopralluogo
- A1.4 Documentazione fotografica
- A1.5 Perizia versione "privacy".
- A1.6 Atti di provenienza
- A1.7 Documentazione catastale
- A1.8 Selezione titoli edilizi
- A1.9 Estratto di matrimonio
- A1.10 Certificati storici di residenza
- A1.11 Bollette Utenze
- A1.12 Ispezione ipotecaria aggiornata
- A1.13 Estratto Banca dati O.M.I.
- A1.14 Comunicazioni posta/pec
- A1.15 Identificativi catastali (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.



Corato, 15.07.2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Valentina MONGELLI

