

TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Iannone Ombretta, nell'Esecuzione Immobiliare 240/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 240/2023 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 351.180,00	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20

All'udienza del 14/03/2024, il sottoscritto Arch. Iannone Ombretta, con studio in via Sen. N. Palumbo, 22 - 70056 - Molfetta (BA), email ombrettaiannone@gmail.com, PEC ombretta.iannone@archiworldpec.it, Tel. 3405384154, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Andria (BT) - Strada Statale 170 per Castel del Monte, n. SNC

Il lotto oggetto di valutazione, consiste in un fabbricato sito in Andria, sulla Strada Statale 170 per Castel del Monte, n. SNC, e di un'area scoperta di proprietà esclusiva, interamente di proprietà della **** Omissis ****. Il compendio è adibito a ristorante.

L'edificio in cui il bene è localizzato sviluppa un solo piano fuori terra ed è composto da due ampie sale (ristorante e bar), dalla cucina e dai servizi igienici riservati agli utenti. Da un primo spazio scoperto, si accede ad un blocco servizi dedicato agli spogliatoi, ai bagni per i dipendenti e alla dispensa. Inoltre, come già accennato, al cespite è annessa un'ulteriore ampia area scoperta (si vedano Planimetria stato di fatto immobile alla data dell'accesso - ALL.1 e Documentazione fotografica - ALL.2).

Il fabbricato, oggetto di recente ristrutturazione, come si andrà ad illustrare nella sezione "Regolarità Edilizia", è collocato nelle immediate vicinanze del Castel del Monte.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Da un confronto con il legale custode nominato, la scrivente ha desunto che la vendita sarà soggetta ad IVA solo qualora la procedura opti per l'opzione regime "IVA per cassa".

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

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

- il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La stessa risale sino al 1986;
- La ricostruzione fatta nella relazione notarile si estende, dunque, per un periodo di più di venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento;
- Il creditore procedente ha depositato, in data 22.12.2023, una visura storica per immobile (situazione al 20.12.2023 e che si riferisce al medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione notarile

sostitutiva), un estratto di mappa catastale, una planimetria catastale.

- Nella certificazione sono indicati i dati catastali attuali. Non vi sono riferimenti a dati catastali storici o a variazioni dei dati catastali. Dalla visura storica depositata si evince che, nel corso del periodo esaminato, il fabbricato è passato dall'essere categorizzato come D/3 all'essere indicato come categoria catastale D/8.
- La scrivente ha provveduto ad un'ispezione ipotecaria tramite la piattaforma online dell'Agenzia delle Entrate (Ispezione ipotecaria - ALL.3) e ad una visura storica per immobile (ALL. 4). Tali indagini hanno confermato la ricostruzione della provenienza ventennale del bene provvista dal creditore precedente.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si veda l'ALL. 5 ("Decreto di trasferimento")

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale e	Altezza	Piano
Ristorante e bar	185,44 mq	226,70 mq	1	226,70 mq	0,00 m	
Locali a servizio diretto	16,70 mq	21,50 mq	0,50	10,75 mq	0,00 m	
Pertinenze esclusive di servizio non comunicanti (bagni, dispensa, spogliatoi)	33,74 mq	44,51 mq	0,25	11,13 mq	0,00 m	
Aree scoperte di pertinenza esclusiva	642,80 mq	708,64 mq	0,20	141,73 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				390,31 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				390,31 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	178	35			D8						

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Vi è corrispondenza tra la planimetria relativa al più recente accatastamento reperito e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di accesso. Si veda ALL.6 ("Planimetria catastale").

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in ottimo stato conservativo e manutentivo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni

Esposizione: Nord-Sud

Altezza interna utile: variabile (si veda "Planimetria stato di fatto" - ALL. 1)

Str. verticali: muratura di pietrame

Solai: legno

Copertura: a falde

Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: pietra

Pavimentazione interna: doghe in legno nella sala ristorante, pavimento in graniglia nella zona bar, materiale vinilico tecnico in cucina, pietra locale nei servizi per i clienti.

Infissi esterni ed interni: metallo verniciato

Scale: in muratura

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti revisionati durante la recente ristrutturazione effettuata (Progetto e relazione impianti SCIA N.60776/2017 - ALL. 7)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 11/06/2024

Durante gli accessi effettuati in presenza del legale custode nominato, è emerso che l'immobile è dato in locazione alla società **** Omissis ****, con contratto regolarmente registrato in data 11/06/2018 AL N. 002313 - serie 3T e codice identificativo TUG18T002313000YG, presso l'Ufficio territoriale di Barletta.

La scrivente ha richiesto ed ottenuto, dall'Agenzia delle Entrate, copia del già detto documento, sul quale si legge: "La durata della locazione è stabilita in anni 6 (sei) con inizio il giorno 01/06/2018 e termine il 31/05/2024 e si intenderà tacitamente rinnovata alla scadenza per un periodo di 6 (sei) anni e così di seguito, salvo disdetta inviata dalla parte locatrice, da notificarsi almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza." (si veda Contratto di locazione - ALL.8).

In data 04.04.2024, il legale custode nominato trasmetteva una comunicazione a mezzo PEC alla società locatrice, facendo presente che il canone di locazione relativo al mese di aprile 2024 nonché tutti i successivi a maturarsi, avrebbero dovuto essere corrisposti in favore della procedura esecutiva (ivi compresi eventuali canoni arretrati) ed esplicitava le modalità per adempiere a tale incombenza.

In data 02.10.2024, il delegato inviava una nuova comunicazione, nella quale si legge: " Facendo seguito alle precedenti pec datate 4 e 10 aprile u.s., lo scrivente, **** Omissis ****, in qualità di custode giudiziario dell'immobile sito in Andria, individuato in catasto fabbricati del Comune di Andria al foglio 176, p.lla 35, Strada Statale 170, Castel del Monte, s.n.c., inerente la procedura esecutiva di cui all'oggetto, in forza dei poteri conferitogli dal decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c., INTIMA alla società debitrice **** Omissis **** di pagare IMMEDIATAMENTE alla procedura esecutiva tutti i canoni di locazione dovuti in forza del contratto di locazione ad uso commerciale sottoscritto con la **** Omissis **** in data 01.06.2018, canoni scaduti e da Voi non onorati, a far data dalla notifica dell'atto di pignoramento (novembre 2023) e fino al mese di settembre 2024 compreso, per un ammontare complessivo di €. 33.000,00# oltre Iva come per legge. Si preavverte la **** Omissis **** che trascorsi giorni 8 (otto) dal ricevimento della presente ed in mancanza del pagamento di cui innanzi, il sottoscritto procederà a relazionare il Giudice dell'Esecuzione onde sentir emettere un provvedimento autorizzativo al promovimento di apposita azione giudiziaria avente ad oggetto intimazione di sfratto per morosità." (PEC 02.10.2024 legale custode nominato - ALL. 9).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 09/12/1986 al 15/11/1994	**** Omissis ****	TESTAMENTO OLOGRAFO del 09/12/1986 Pubblico ufficiale PICCINELLI Sede ANDRIA (BA) Repertorio n. 39973 - UR Sede BARLETTA (BA) Registrazione n. 1774 registrato in data 11/03/1987 - SUCCESSIONE Voltura n. 31322.1/1993 - Pratica n. 323887 in atti dal 25/05/2001		
		Rogante	Data	Repertorio N°
				Raccolta N°
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.

		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 09/12/1986 al 15/11/1994	**** Omissis ****	TESTAMENTO OLOGRAFO del 09/12/1986 Pubblico ufficiale PICCINELLI Sede ANDRIA (BA) Repertorio n. 39973 - UR Sede BARLETTA (BA) Registrazione n. 1774 registrato in data 11/03/1987 - SUCCESSIONE Voltura n. 31322.1/1993 - Pratica n. 323887 in atti dal 25/05/2001		
		Rogante	Data	Repertorio N°
				Raccolta N°
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 09/12/1986 al 15/11/1994	**** Omissis ****	TESTAMENTO OLOGRAFO del 09/12/1986 Pubblico ufficiale PICCINELLI Sede ANDRIA (BA) Repertorio n. 39973 - UR Sede BARLETTA (BA) Registrazione n. 1774 registrato in data 11/03/1987 - SUCCESSIONE Voltura n. 31322.1/1993 - Pratica n. 323887 in atti dal 25/05/2001.		
		Rogante	Data	Repertorio N°
				Raccolta N°
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 15/11/1994 al 18/12/2010	**** Omissis ****	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 15/11/1994 Pubblico ufficiale SABINO ZINNI Sede ANDRIA (BA) Repertorio n. 3228 - ISTANZA C.C. 12147858 Voltura n. 23021.1/2013 - Pratica n. BA0291314 in atti dal 12/09/2013		
		Rogante	Data	Repertorio N°
				Raccolta N°
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		Registrazione		

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/11/1994 al 18/12/2010	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI Voltura n. 29387.1/1994 - Pratica n. 202012 in atti dal 29/03/2001 e RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 15/11/1994 Pubblico ufficiale SABINO ZINNI Sede ANDRIA (BA) Repertorio n. 3228 - ISTANZA C.C. 12147858 Voltura n. 23021.1/2013 - Pratica n. BA0291314 in atti dal 12/09/2013			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/11/1994 al 18/12/2010	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI Voltura n. 29387.1/1994 - Pratica n. 202012 in atti dal 29/03/2001 e RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 15/11/1994 Pubblico ufficiale SABINO ZINNI Sede ANDRIA (BA) Repertorio n. 3228 - ISTANZA C.C. 12147858 Voltura n. 23021.1/2013 - Pratica n. BA0291314 in atti dal 12/09/2013			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/11/1994 al 18/12/2010	**** Omissis ****	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 15/11/1994 Pubblico ufficiale SABINO ZINNI Sede ANDRIA (BA) Repertorio n. 3228 - ISTANZA C.C. 12147858 Voltura n. 23021.1/2013 - Pratica n. BA0291314 in atti dal 12/09/2013			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/12/2010 al	**** Omissis ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/12/2010 - SUCC. DI SFORZA			

15/12/2016		CARLO Voltura n. 23758.1/2016 - Pratica n. BA0275095 in atti dal 06/10/2016			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 18/12/2010 al 15/12/2016	**** Omissis ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/12/2010 - SUCC. DI SFORZA CARLO Voltura n. 23758.1/2016 - Pratica n. BA0275095 in atti dal 06/10/2016			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 18/12/2010 al 15/12/2016	**** Omissis ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/12/2010 - SUCC. DI SFORZA CARLO Voltura n. 23758.1/2016 - Pratica n. BA0275095 in atti dal 06/10/2016			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 18/12/2010 al 15/12/2016	**** Omissis ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/12/2010 - SUCC. DI SFORZA CARLO Voltura n. 23758.1/2016 - Pratica n. BA0275095 in atti dal 06/10/2016			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/12/2010 al 15/12/2016	**** Omissis ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/12/2010 - SUCC. DI SFORZA CARLO Voltura n. 23758.1/2016 - Pratica n. BA0275095 in atti dal 06/10/2016			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/12/2010 al 15/12/2016	**** Omissis ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/12/2010 - SUCC. DI SFORZA CARLO Voltura n. 23758.1/2016 - Pratica n. BA0275095 in atti dal 06/10/2016			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/12/2010 al 15/12/2016	**** Omissis ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/12/2010 - SUCC. DI SFORZA CARLO Voltura n. 23758.1/2016 - Pratica n. BA0275095 in atti dal 06/10/2016			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/12/2016	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Trani	21/12/2016	26903	20501
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a Trani il 04/01/2019
 Reg. gen. 173 - Reg. part. 22
 Importo: € 250.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
 Trascritto a Barletta il 19/09/2016
 Reg. gen. 18917 - Reg. part. 14361
 Formalità a carico della procedura
 Note: Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 19579 del 13/12/2016
- **Rettifica a TRASCRIZIONE - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
 Trascritto a Barletta il 13/12/2016
 Reg. gen. 25797 - Reg. part. 19579
 Formalità a carico della procedura
- **ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a Trani il 15/12/2016
 Reg. gen. 26903 - Reg. part. 20501
 Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a Trani il 28/11/2023
 Reg. gen. 25359 - Reg. part. 20377
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

L'ispezione ipotecaria ha evidenziato altre due formalità, entrambe seguite da un'annotazione di cancellazione, ovvero:

1. TRASCRIZIONE del 27/03/2002 - Registro Particolare 4783 Registro Generale 6478
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE TRANI SEZ. ANDRIA Repertorio 153 del 11/03/2002
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 250 del 03/02/2017 (CANCELLAZIONE)

2. TRASCRIZIONE del 21/03/2007 - Registro Particolare 4878 Registro Generale 6683
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TRANI Repertorio 0/15 del 08/03/2007

DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 251 del 03/02/2017 (CANCELLAZIONE)

Entrambe le trascrizioni si riferiscono ad un periodo antecedente all'acquisizione del bene da parte della società debitrice esecutata. Tali trascrizioni (e le relative annotazioni) sono riportate in coda all'ALL. 3 - Ispezione ipotecaria per immobile.

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio pignorato si trova nel comune di Andria e, dunque, ricade nell'area tipizzata come "VINCOLI EX LEGE 1497" del vigente Piano Regolatore Generale.

E', inoltre, importante precisare che l'area in cui è edificato il bene è sottoposta a una serie di tutele dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) della Regione Puglia, poiché ricade nell'ambito denominato "Alta Murgia", nello specifico:

"6.6.1 - Componenti geomorfologiche, Ulteriori contesti paesaggistici: GROTTI E VERSANTI";

"6.1.2 - Componenti Idrogeologiche, Ulteriori contesti paesaggistici: VINCOLO IDROGEOLOGICO";

"6.2.1. - Componenti Botanico-Vegetazionali, Beni Paesaggistici: BOSCHI e Ulteriori contesti paesaggistici: AREE DI RISPETTO DEI BOSCHI";

"6.2.2. Componenti delle aree protette e dei siti naturalistici, Beni paesaggistici: PARCHI E RISERVE, ulteriori contesti paesaggistici: SITI DI RILEVANZA NATURALISTICA";

"6.3.1. - Componenti culturali e insediative, Beni paesaggistici: IMMOBILI E AREE DI NOTEVOLE INTERESSE STORICO, ulteriori contesti paesaggistici: AREE DI RISPETTO DELLE COMPONENTI CULTURALI INSEDIATIVE/SITI STORICO-CULTURALI";

"6.3.2. - Componenti dei Valori Percettivi, ulteriori contesti paesaggistici: CONI VISUALI".

Durante l'accesso agli atti presso il SUAP del Comune di Andria, l'esperto stimatore ha rinvenuto la documentazione presentata unitamente alla SCIA n. n 60776 del 21.07.2017, titolo che sarebbe relativo alla più

recente ristrutturazione eseguita. La scrivente ha reperito una dichiarazione a firma del tecnico progettista con la quale si specificavano le motivazioni per le quali l'intervento di ristrutturazione non era soggetto al procedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica, ossia perché trattavasi di "Opere interne che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici"(Dichiarazione esenzione da autorizzazione paesaggistica - ALL.10). Ad ogni modo, l'esperto stimatore tiene a precisare che la documentazione fotografica allegata all'istanza per la richiesta di titolo edilizio abilitativo reperita fin'ora (Rilievo fotografico stato di fatto SCIA - ALL.11), non fornisce una rappresentazione dell'esterno dello stabile all'epoca dei fatti pertanto, la sottoscritta si attiene a quanto asseverato dal tecnico.

Nella stessa occasione, la scrivente ha rinvenuto una comunicazione da parte dell'Ente "Parco dell'Alta Murgia", nella quale si dichiaravano gli interventi di manutenzione come non soggetti al nulla osta dello stesso Ente (Comunicazione Parco Alta Murgia - ALL.12).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La scrivente ha effettuato un accesso agli atti presso lo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) del Comune di Andria e ha reperito quello che appare essere l'ultimo titolo edilizio presentato relativamente all'immobile, ovvero la SCIA n. 60776 del 21.07.2017 (ALL.13). Rispetto a tale titolo, non risultano esserci abusi edilizi insanabili tuttavia, vi è una lieve difformità planimetrica: i grafici depositati unitamente alla richiesta di titolo edilizio presentano, nella zona destinata alla dispensa e ai servizi per i dipendenti, una suddivisione interna leggermente diversa da quella riscontrata allo stato attuale. Nello specifico, nella tavola di progetto della SCIA, è stato rappresentato un tramezzo (e quindi un piccolo vano adibito a servizi igienici) in meno. Tale discrepanza è stata evidenziata nell'ALL. 14 ("Confronto tra planimetria stato di fatto attuale e planimetria di progetto SCIA"). La sottoscritta non ha rinvenuto segnalazioni relative a varianti in corso d'opera pertanto, ritiene opportuno che tale situazione venga regolarizzata a mezzo di un'istanza di sanatoria, onde rappresentare correttamente l'effettivo stato dei luoghi attuale.

La sottoscritta ha reperito copia del progetto di ristrutturazione già citato (SCIA n. 60776/2017) con timbro dell'AUSL BAT e dicitura "Parere igienico sanitario favorevole 14/06/2017"(ALL. 16), nonché una relazione tecnica a firma del progettista delle opere, la quale attesta il rispetto del superamento delle barriere architettoniche da parte delle stesse (Relazione Legge 13/1989 - ALL.17).

E', infine, presente una dichiarazione in cui il tecnico spiega le motivazioni per cui il progetto dell'intervento non è stato ritenuto soggetto alla valutazione dei Vigili del Fuoco (ALL.18).

Dall'esame della documentazione messa a disposizione dal SUAP, è emerso che il fabbricato risulterebbe edificato in forza della Autorizzazione all'esecuzione dei lavori n. 31/S del 02.12.1999, pratica edilizia n. 82/99AU e dell'Accertamento di conformità art. 37 d.P.R. n. 380/2001, presentato in data 22/12/2014, prot. n. 104289 e Pratica n. 2020/000524/2014 - Provvedimento prot. n. 37918 del 30/04/2015. La scrivente ha richiesto e ottenuto da parte dello Sportello Unico Edilizia di poter estrarre copia dei suddetti titoli (ALL. 20 - Autorizzazione all'esecuzione dei lavori n. 31-S del 02.12.1999 e ALL. 21 - Provvedimento prot. n. 37918 del 30/04/2015), durante un secondo accesso agli atti (ALL. 15 - PEC arch. Iannone del 15.10.2024 e 24.10.2024 con protocollo). Nella medesima occasione, l'esperto stimatore ha rinvenuto, inoltre, copia del Nulla osta paesaggistico relativo al progetto presentato con l'originaria Autorizzazione 31/S del dicembre 1999 (ALL. 22).

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono oneri condominiali da corrispondere poiché il fabbricato non fa parte di un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Andria (BT) - Strada Statale 170 per Castel del Monte, n. SNC
Il lotto oggetto di valutazione, consiste in un fabbricato sito in Andria, sulla Strada Statale 170 per Castel del Monte, n. SNC, e di un' area scoperta di proprietà esclusiva, interamente di proprietà della **** Omissis ****. Il compendio è adibito a ristorante. L'edificio in cui il bene è localizzato sviluppa un solo piano fuori terra ed è composto da due ampie sale (ristorante e bar), dalla cucina e dai servizi igienici riservati agli utenti. Da un primo spazio scoperto, si accede ad un blocco servizi dedicato agli spogliatoi, ai bagni per i dipendenti e alla dispensa. Inoltre, come già accennato, al cespite è annessa un'ulteriore ampia area scoperta (si vedano Planimetria stato di fatto immobile alla data dell'accesso - ALL.1 e Documentazione fotografica - ALL.2). Il fabbricato, oggetto di recente ristrutturazione, come si andrà ad illustrare nella sezione "Regolarità Edilizia", è collocato nelle immediate vicinanze del Castel del Monte. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 178, Part. 35, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 415.680,00

L'esperto nominato ha utilizzato i seguenti metodi di stima:

- A) Metodo Sintetico - Comparativo (semplificato)
- B) Metodo a corpo - a vista
- C) Monoparametrico in base al prezzo medio

In primo luogo, la scrivente ha determinato la superficie commerciale dell'compendio, altrimenti detta "superficie coperta lorda". Tale dato è stato ottenuto sommando la superficie dei vani con funzione principale, dei locali a servizio diretto, delle pertinenze esclusive di servizio (in questo specifico caso non comunicanti) e, infine, delle pertinenze esclusive di ornamento o aree scoperte. Queste ultime categorie di ambienti sono state valutate dopo un'opportuna omogenizzazione in percentuale.

L'esperto ha poi proceduto alla determinazione di un prezzo unitario medio di riferimento (€/mq) prendendo in considerazione le ultime risultanze ufficiali O.M.I. fornite dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate e disponibili al momento della stima (Dati O.M.I. 2° semestre del 2023, ovvero i più recenti disponibili), nonché i valori di libero mercato della zona, grazie alle informazioni provviste dalle agenzie immobiliari operanti su Andria e relative alle compravendite di immobili di caratteristiche analoghe al caso in oggetto.

E' importante sottolineare che il bene vanta una collocazione assai singolare (sorge nelle immediate vicinanze di Castel del Monte) e il raffronto con realtà della stessa categoria e con caratteristiche affini non è immediato. Pertanto, la comparazione è stata concepita come una mera base di partenza ed è stata seguita dall'applicazione di una serie di coefficienti correttivi, che tenessero opportunamente conto degli aspetti attrattivi e detrattivi del cespite in oggetto. Ad esempio, si tenga presente che l'area scoperta di proprietà esclusiva, quasi interamente attrezzata per il servizio ricettivo di ristorazione e bar, offre una visuale perfetta di Castel del Monte, così come si tiene a precisare che il compendio è dato in locazione in base ad un contratto regolarmente registrato. Tale circostanza ha portato la scrivente

all'applicazione di un coefficiente correttivo "detrattivo".

Si precisa, inoltre, che la scrivente ha redatto una stima esclusivamente riguardante il bene fisico e non la redditività dell'attività in esso condotta poiché la procedura si riferisce esclusivamente all'immobile. Inoltre, lo stesso è dato in locazione ad una società diversa da quella eseguita ed è questa seconda società a gestire l'attività di ristorazione (si veda la sezione "STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE").

Moltiplicando il valore di mercato al metro quadro così determinato per la consistenza del compendio, e applicando le correzioni e gli aggiustamenti di cui sopra, il C.T.U. ha dunque ottenuto il VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA corrispondente a €. € 415.680,15, arrotondato ad € 415.680,00.

Considerando, tuttavia, che il cespite sarà oggetto di asta giudiziaria, è opportuno tener presente degli ulteriori fattori di deprezzamento, nello specifico la riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, nonché gli esborsi relativi all'istanza in sanatoria di cui alla sezione "REGOLARITA' EDILIZIA".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ristorante Andria (BT) - Strada Statale 170 per Castel del Monte, n. SNC	390,31 mq	1.065,00 €/mq	€ 415.680,15	100,00%	€ 415.680,00
				Valore di stima:	€ 415.680,00

Valore di stima: € 415.680,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi	15,00	%
Istanza sanatoria per lieve difformità con ultimo stato regolarmente licenziato dell'immobile	2150,00	€

Valore finale di stima: € 351.180,00

Il valore finale di stima, da considerarsi come prezzo a base d'asta, è di € 351.178,00, approssimato a € 351.180,00.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Molfetta, li 30/10/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria stato di fatto immobile alla data dell'accesso
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Decreto di trasferimento
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 7 Altri allegati - Progetto e relazione impianti SCIA N.60776-2017
- ✓ N° 8 Altri allegati - Contratto di locazione
- ✓ N° 9 Altri allegati - PEC 02.10.2024 legale custode nominato
- ✓ N° 10 Altri allegati - Dichiarazione esenzione autorizzazione paesaggistica
- ✓ N° 11 Altri allegati - Rilievo fotografico stato di fatto SCIA
- ✓ N° 12 Altri allegati - Comunicazione Parco Alta Murgia
- ✓ N° 13 Altri allegati - SCIA 21.07.2017 - n 60776 e tav. grafica
- ✓ N° 14 Altri allegati - Confronto tra planimetria stato di fatto attuale e planimetria di progetto SCIA
- ✓ N° 15 Altri allegati - PEC arch. Iannone del 15.10.2024 e 24.10.2024 con protocollo
- ✓ N° 16 Altri allegati - Frontespizio con parere igienico sanitario favorevole
- ✓ N° 17 Altri allegati - Relazione legge 13-1989
- ✓ N° 18 Altri allegati - Dichiarazione per esenzione valutazione VVF
- ✓ N° 19 Altri allegati - Visura camerale S&A Invest SRL
- ✓ N° 20 Altri allegati - Autorizzazione all'esecuzione dei lavori n. 31-S del 02.12.1999
- ✓ N° 21 Altri allegati - Provvedimento prot. n. 37918 del 30.04.2015



✓ N° 22 Altri allegati - Nulla osta paesaggistico luglio 1999



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Andria (BT) - Strada Statale 170 per Castel del Monte, n. SNC
Il lotto oggetto di valutazione, consiste in un fabbricato sito in Andria, sulla Strada Statale 170 per Castel del Monte, n. SNC, e di un' area scoperta di proprietà esclusiva, interamente di proprietà della **** Omissis ****. Il compendio è adibito a ristorante. L'edificio in cui il bene è localizzato sviluppa un solo piano fuori terra ed è composto da due ampie sale (ristorante e bar), dalla cucina e dai servizi igienici riservati agli utenti. Da un primo spazio scoperto, si accede ad un blocco servizi dedicato agli spogliatoi, ai bagni per i dipendenti e alla dispensa. Inoltre, come già accennato, al cespite è annessa un'ulteriore ampia area scoperta (si vedano Planimetria stato di fatto immobile alla data dell'accesso - ALL.1 e Documentazione fotografica - ALL.2). Il fabbricato, oggetto di recente ristrutturazione, come si andrà ad illustrare nella sezione "Regolarità Edilizia", è collocato nelle immediate vicinanze del Castel del Monte. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 178, Part. 35, Categoria D8 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il compendio pignorato si trova nel comune di Andria e, dunque, ricade nell'area tipizzata come "VINCOLI EX LEGE 1497" del vigente Piano Regolatore Generale. E', inoltre, importante precisare che l'area in cui è edificato il bene è sottoposta a una serie di tutele dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) della Regione Puglia, poiché ricade nell'ambito denominato "Alta Murgia", nello specifico: "6.6.1 - Componenti geomorfologiche, Ulteriori contesti paesaggistici: GROTTI E VERSANTI"; "6.1.2 - Componenti Idrogeologiche, Ulteriori contesti paesaggistici: VINCOLO IDROGEOLOGICO"; "6.2.1. - Componenti Botanico-Vegetazionali, Beni Paesaggistici: BOSCHI e Ulteriori contesti paesaggistici: AREE DI RISPETTO DEI BOSCHI"; "6.2.2. Componenti delle aree protette e dei siti naturalistici, Beni paesaggistici: PARCHI E RISERVE, ulteriori contesti paesaggistici: SITI DI RILEVANZA NATURALISTICA"; "6.3.1. - Componenti culturali e insediative, Beni paesaggistici: IMMOBILI E AREE DI NOTEVOLE INTERESSE STORICO, ulteriori contesti paesaggistici: AREE DI RISPETTO DELLE COMPONENTI CULTURALI INSEDIATIVE/ SITI STORICO-CULTURALI"; "6.3.2. - Componenti dei Valori Percettivi, ulteriori contesti paesaggistici: CONI VISUALI". Durante l'accesso agli atti presso il SUAP del Comune di Andria, l'esperto stimatore ha rinvenuto la documentazione presentata unitamente alla SCIA n. n 60776 del 21.07.2017, titolo che sarebbe relativo alla più recente ristrutturazione eseguita. La scrivente ha reperito una dichiarazione a firma del tecnico progettista con la quale si specificavano le motivazioni per le quali l'intervento di ristrutturazione non era soggetto al procedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica, ossia perché trattavasi di "Opere interne che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici"(Dichiarazione esenzione da autorizzazione paesaggistica - ALL.10). Ad ogni modo, l'esperto stimatore tiene a precisare che la documentazione fotografica allegata all'istanza per la richiesta di titolo abilitativo reperita fin'ora (Rilievo fotografico stato di fatto SCIA - ALL.11), non fornisce una rappresentazione dell'esterno dello stabile all'epoca dei fatti pertanto, la sottoscritta si attiene a quanto asseverato dal tecnico. Nella stessa occasione, la scrivente ha rinvenuto una comunicazione da parte dell'Ente "Parco dell'Alta Murgia", nella quale si dichiaravano gli interventi di manutenzione come non soggetti al nulla osta dello stesso Ente (Comunicazione Parco Alta Murgia - ALL.12).

Prezzo base d'asta: € 351.180,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 351.180,00

Bene N° 1 - Ristorante			
Ubicazione:	Andria (BT) - Strada Statale 170 per Castel del Monte, n. SNC		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ristorante Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 178, Part. 35, Categoria D8	Superficie	390,31 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in ottimo stato conservativo e manutentivo.		
Descrizione:	<p>Il lotto oggetto di valutazione, consiste in un fabbricato sito in Andria, sulla Strada Statale 170 per Castel del Monte, n. SNC, e di un' area scoperta di proprietà esclusiva, interamente di proprietà della **** Omissis ****. Il compendio è adibito a ristorante. L'edificio in cui il bene è localizzato sviluppa un solo piano fuori terra ed è composto da due ampie sale (ristorante e bar), dalla cucina e dai servizi igienici riservati agli utenti. Da un primo spazio scoperto, si accede ad un blocco servizi dedicato agli spogliatoi, ai bagni per i dipendenti e alla dispensa. Inoltre, come già accennato, al cespite è annessa un'ulteriore ampia area scoperta (si vedano Planimetria stato di fatto immobile alla data dell'accesso - ALL.1 e Documentazione fotografica - ALL.2). Il fabbricato, oggetto di recente ristrutturazione, come si andrà ad illustrare nella sezione "Regolarità Edilizia", è collocato nelle immediate vicinanze del Castel del Monte.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Trani il 04/01/2019
Reg. gen. 173 - Reg. part. 22
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Trani il 28/11/2023
Reg. gen. 25359 - Reg. part. 20377
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura