



TRIBUNALE di TRANI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Procedura n.257/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

DEBITORI:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

GIUDICE:

Dott.ssa MARIA AZZURRA GUERRA



PERIZIA DI STIMA

del 04/06/2024

ESPERTO STIMATORE:

Arch. Salvatore Lanotte

con studio in Barletta (BT)

Via O. Capacchione n.19

e-mail: architetto.salvatorelanotte@gmail.com



DATI GENERALI

Procedura n.257-2023

Giudice dell'Esecuzionedott.ssa Maria Azzurra Guerra



Recapiti dell'esperto stimatore:

Indirizzo studio tecnico: Via O. Capacchione n.19
Indirizzo E-mail:architetto.salvatore.lanotte@gmail.com
Indirizzo PEC:salvatore.lanotte@archiworldpec.it



Date significative

Notifica precetto24.10.2023
Notifica pignoramento11.12.2023
Nomina dell'esperto stimatore25.01.2024
Notifica nomina dell'esperto stimatore26.01.2024
Giuramento telematico dell'esperto stimatore29.01.2024
Primo accesso ai luoghi di causa19.02.2024
Udienza ex art. 569 c.p.c.04.06.2024

PREMESSA



Elenco dei beni pignorati nel comune di Andria (BT) via dei Gracchi n.66 e n.66/a:

LOTTO 01) Locale deposito in piano sesto, Cat C/2, consistenza 70 mq, sup. catastale 77 mq, in catasto fabbricati di detto comune al Fg. 197 P.IIa 2084 sub 9

LOTTO 02) Autorimessa in piano interrato interno 07, Cat. C/6, consistenza 48 mq, sup. catastale 54 mq, in catasto fabbricati di detto comune al Fg. 197 P.IIa 2084 sub 17



LOTTO 1

Identificazione del bene.



LOTTO 1a (Deposito)

Confini.

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

- a nord con vano scala
- a est con via Gracchi,
- a sud con altre proprietà,
- a ovest con atrio.

Dati catastali.

Il bene 1A (deposito) catastalmente è identificato nel seguente modo:

- Foglio 197
- Particella 2084
- Sub 9
- Categoria C/2
- Classe 08
- Superficie catastale 77 mq
- Rendita 224,14 €
- Piano 6



Corrispondenza catastale.

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

LOTTO 1b (box)

Confini.

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

- a nord con corsia di manovra
- a est e ovest altre proprietà,
- a sud con terrapieno di via dei Gracchi



Dati catastali.

Il bene 1b (box) catastalmente è identificato nel seguente modo:

- Foglio 197
- Particella 2084
- Sub 17
- Categoria C/6
- Classe 3
- Consistenza 48 mq
- Superficie catastale 54 mq
- Rendita 111,55 €
- Piano S1



Corrispondenza catastale.

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

Formazione di lotti.

Elenco LOTTI siti nel comune di Andria (BT) via dei Gracchi n.66 e n.66/a:

LOTTO 1a) Locale deposito in piano sesto, Cat. C/2, consistenza 70 mq, sup. catastale 77 mq, in catasto fabbricati di detto comune al Fg. 197 P.IIa 2084 sub 9

LOTTO 1b) Autorimessa in piano interrato interno 07, Cat. C/6, consistenza 48 mq, sup. catastale 54 mq, in catasto fabbricati di detto comune al Fg. 197 P.IIa 2084 sub 17



Quesito n.3: sommaria descrizione del bene.

Descrizione.

Il deposito oggetto di stima insiste al piano sesto (ultimo piano) di un edificio condominiale edificato nel 2015.

L'edificio è servito da un ascensore con fermata di sbarco su tutti i piani, tranne per l'ultimo piano (piano sesto), ove insiste il sottotetto oggetto di perizia.

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico piano ed è composta da un lastrico solare ad uso esclusivo e da un sottotetto non abitabile a due falde in legno.

L'accesso all'unità immobiliare, avviene attraverso una porta blindata insistente nel torrino scala condominiale e dopo averla attraversata, si accede sul lastrico solare scoperto. Nella parte opposta insiste il sottotetto con accesso attraverso una porta-finestra protetta da persiana, lo stesso risulta suddiviso in tre locali e wc, finestrati con lucernai in copertura.

Il fabbricato condominiale, è accessibile dal civico n.66 di Via dei Gracchi, il lastrico solare beneficia di affacci sull'atrio interno e sulla via dei Gracchi, mentre il sottotetto non presenta alcun affaccio/veduta.

L'edificio si trova nella semiperiferia ovest di Andria a ridosso di via Muzio Scevola in prossimità del Santuario della Madonna dell'Altomare.

Allo stato attuale il sottotetto è stato adibito in residenza in difformità rispetto al titolo abilitativo originario rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale di Andria.

La zona offre un'ampia disponibilità di parcheggi pubblici.

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 del sottotetto è buono a meno della regolare usura delle finiture interne e ai fini della presente stima, può considerarsi normale.

Caratteristiche costruttive prevalenti.

L'altezza utile minima interna del sottotetto misura tra pavimento e intradosso copertura circa 1,30 mt mentre quella massima di colmo è di circa 2,85 mt.

Il pavimento è realizzato con piastrelle di gres porcellanato.

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

Il deposito è dotato di impianto idrico-fognario (a servizio di cucina, bagno), impianto di climatizzazione con split e impianto elettrico.

Il quadro elettrico è posizionato all'ingresso del primo ambiente (cucina) ed è dotato di interruttori differenziali.

Il lastrico solare è dotato di porta blindata comunicante con il vano scala.

BENE 1b (box)

Descrizione.

Il box si trova al primo piano interrato (S1) dello stesso edificio in cui ricade il deposito pignorato (bene 1A).

È accessibile con rampa carrabile al civico 66/a di via dei Gracchi e dispone corsie di manovra.

È altresì raggiungibile a piedi dall'interno dell'edificio in cui ricade il deposito pignorato mediante ascensore che collega direttamente gli appartamenti superiori al piano interrato dei box.



Il box si sviluppa su un unico livello ed è composto da un solo locale con configurazione planimetrica regolare a L per una superficie commerciale complessiva di circa 63,00 metri quadri inclusa la zona sotto rampa.

Il box è dotato di una finestra alta a nastro prospiciente la rampa in parte scoperta.

L'intera autorimessa condominiale risulta sprovvista di Certificato di Prevenzione Incendi.

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 del box 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, nella zona antistante l'ingresso risulta di circa 3,40 m, mentre la zona posteriore varia da circa 2,55 mt a circa 2.35 mt e la zona sotto rampa varia da circa 1,00 mt a 1,80 mt.

Il pavimento è realizzato con marmette cementizie in graniglia.

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 che consente l'accesso carrabile.



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

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



Quesito n.5: regolarità edilizia.

La costruzione dell'edificio ove sono ubicate le unità immobiliari oggetto di stima, è stata realizzata in forza della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Andria in data 26/08/2003 al n. 175 (pratica edilizia n.254/2002 prot. gen. n. 40246 del 02/11/2002) e della successiva Denuncia di Inizio Attività (DIA) del 27/07/2004 protocollo n.39824.

L'edificio risulta privo di agibilità.

Con nota del 27/11/2006 prot. n. 76406 il Settore Pianificazione del Territorio - Servizio Edilizia Privata – comunicava all'impresa edile "Società Edilizia Cannone s.a.s." che, la richiesta di agibilità pervenuta il 04/10/2006 prot. n. 62857 risultava carente, pertanto invitava la Società a integrare la documentazione riportata in nota. Tale documentazione a tutt'oggi non risulta integrata.

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

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi emerso durante il primo accesso ai luoghi di causa e il progetto allegato all'ultima DIA in variante, sono state rilevate difformità, consistenti in un cambio di destinazione d'uso rilevante, da deposito a residenza, nonché un aumento volumetrico come indicato nell'elaborato grafico-planimetrico allegato.

Tali difformità non sono suscettibili di sanatoria in quanto in contrasto con le normative urbanistiche e sismiche pertanto si dovrà procedere al ripristino dello stato ante-operam così come riportato nel titolo abilitativo originario.

I costi relativi al ripristino dei luoghi ammontano a € 15.000,00 comprese spese tecniche.

Quesito n.6: 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).

Non si tratta di terreni.



Quesito n.8: titolarità.



Entrambi i beni oggetto dell'esecuzione appartengono al seguente esecutato:

1. XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
codice fiscale:XXXXXXXXXXXXXX
Indirizzo via XXXXXXXXXXXX Cap. XXXXXXX XXXXXX (XXI)
nato a Bari il XX/XX/XXXX

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Giannelli Vincenzo ha acquisito la piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento allo stato civile libero con atto di compravendita rogato dal Dott. Notaio Guerra Maria Teresa in Andria il 14/03/2005, repertorio 66444/18539, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Trani il 16/03/2005 ai nn. 6214/4530.

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

Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto Conservatoria RR.II. di Trani il 16/03/2005
Reg. gen. 6215 - Reg. part. 1216
Importo: € 200.000
A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000
Rogante: Notaio Guerra Notaio in Andria
Data: 14/03/2005
N° repertorio: 66445
N° raccolta: 18540

Trascrizioni:

- **Ipoteca legale:**
Trascritto a Conservatoria RR.II. di Trani 27/04/2010
Reg. gen. 8327 - Reg. part. 1716
A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Contro Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Relativamente all'immobile contrad. Catast. fg. 197 p.la 2084 sub 17
Per la somma complessiva di € 52.591,32 (capitale € 26.295,66)



- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione:**

Trascritto a Conservatoria RR.II. di Trani 05/02/2019

Reg. gen. 2426 - Reg. part. 282

A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Contro Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Per la somma complessiva di € 62.782,90 (capitale € 31.391,45)



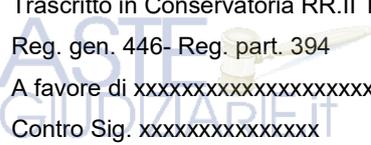
- **Pignoramento**

Trascritto in Conservatoria RR.II Trani 09/01/2024

Reg. gen. 446- Reg. part. 394

A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Contro Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



Quesito n.10: stato di possesso del bene.

Come riportato nel verbale di accesso depositato in allegato alla relazione iniziale del custode giudiziario l'avv. Carlo Barracchia, gli immobili pignorati, attualmente risultano liberi e non occupati.

Quesito n.11: formalità, vincoli o oneri.

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



Quesito n.12: spese condominiali.

Non è stato possibile reperire tali spese



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



Criteri di calcolo

Consistenza

A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 06/03/2024, è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare dei beni pignorati attraverso la quantificazione delle corrispondenti superfici commerciali.

Consistenza del bene 1A (sottotetto)

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Sottotetto	69,00 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	1,30 mt 2,85 mt	6
Lastrico solare	48,00 mq	-----	0,3	14,40 mq	-----	6
Totale superficie convenzionale				94,40 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva				94,40 mq		

Consistenza del bene 1B (box)

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Box	56,00 mq	63,00 mq	1	63,00 mq	3,40 mt 2,35 mt	S1
Totale superficie convenzionale				63,00 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva				63,00 mq		



Valore di stima

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene 1a (deposito)	94,40 mq	725,00 €/mq	68.440,00 €	100,00%	68.440,00 €
Bene 1b (box)	63,00 mq	975,00 €/mq	61.425,00 €	100,00 %	61.425,00 €
Valore di stima:					129.865,00 €

Deprezamenti

Bene 1a (Deposito)

Tipologia deprezzamento	Valore	Importo
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e 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	€ 68.440,00 x 15%	€ 10.266,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 15.000,00	€ 15.000,00
		€ 25.266,00

Valore di stima finale Bene 1a

Il valore di stima finale è di: € 68.440,00 - € 25.226,00 = € 43.174,00

Bene 1b (Box)

Tipologia deprezzamento	Valore	Importo
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e 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	€ 61.425,00 x 15%	€ 9.213,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	////	////

Valore di stima finale bene 1b

Il valore di stima finale è di: € 61.425,00 - € 9.213,75 = € 52.211,25



Quesito n.14: descrizione sintetica del lotto.

Si consulti l'allegato A1.1



Quesito n.15: rilievo planimetrico e documentazione fotografica.

Si consultino gli allegati A1.2, A1.3, A1.4

Quesito n.16: perizia versione privacy.

Si consulti l'allegato A1.5.



ALLEGATI

- A1.1 Descrizione sintetica del lotto
- A1.2 Rilievo planimetrico del bene 1A (appartamento)
- A1.3 Rilievo planimetrico del bene 1B (box)
- 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 Ispezione ipotecaria
- A1.10 Valori OMI



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 , 18.05.2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

