
TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mastropasqua Flavio, nell'Esecuzione Immobiliare 44/2024 del R.G.E.

contro

*** *omissis* ***

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico.....	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 44/2024 del R.G.E.....	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 36.270,00.....	11

All'udienza del 23/07/2024, il sottoscritto Ing. Mastropasqua Flavio, con studio in Via A. Volta 53/B - 70056 - Molfetta (BA), email flaviomastropasqua@libero.it, PEC flavio.mastropasqua5725@pec.ordingbari.it, Tel. 347 5228372, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Barletta (BT) - via G. Galliano n°35, interno 6, piano -1

L'immobile è costituito da un box auto ubicato al piano interrato di un fabbricato per civile abitazione composto da ulteriori 5 piani fuori terra, piano terra e quattro piani in elevazione, fabbricato al quale si accede dal civ.31 di via Galliano in Barletta. Al piano interrato, quindi al box in oggetto, si accede dal civ. 35 di detta via. Posto in zona centrale dell'abitato risulta servito da esercizi di vicinato ed attività commerciali.

Il box si inserisce in un contesto immobiliare in buono stato di manutenzione. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato e solai in latero cemento.

Al box auto si accede, come detto, dal civ.35 di via Galliano, per il tramite di una cancello metallico ad anta unica ad apertura elettrica, posto a livello stradale, quindi rampa di accesso al piano interrato ed un secondo cancello del tipo a serranda, sempre elettrico. Quindi il box si raggiunge percorrendo la corsia di manovra alla cui estremità sinistra è ubicato l'immobile in oggetto.

Dotato di serranda ad apertura elettrica, con griglia di ventilazione superiore, il box è pavimentato con piastrelle in gres ed intonacato a civile su pareti e soffitto. E' caratterizzato dalla presenza di lucernari in vetrocemento quale fonte di illuminazione naturale dall'alto. E' dotato di energia elettrica con quadro elettrico generale, posto nella corsia di manovra, con sottocontatore di lettura consumi, ed è dotato anche di acqua corrente, con contatore di lettura ubicato all'interno del box, e scarico acque grigie.

L'immobile si trova in discrete condizioni manutentive.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Barletta (BT) - via G. Galliano n°35, interno 6, piano -1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Gli estratti del catasto nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, sono sostituiti dal certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

TITOLARITÀ

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

- *** omissis ***

- *** omissis ***

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/2)
- *** omissis *** (Proprietà 1/2) Regime

patrimoniale di comunione legale dei beni.

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Lamanna Mario, Notaio in Barletta, del 21.02.2005 rep.86550/7040, trascritto presso l'Agenzia del territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani il 26.02.2005 al n°3363 di formalità; favore: *** omissis *** per i diritti di 1/2 di piena proprietà, *** omissis *** per i diritti di 1/2 di piena proprietà; contro: ***omissis*** per l'intera proprietà.

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Di Martino Enrico, notaio in Barletta, del 06.05.2002, rep.113619, trascritto presso l'Agenzia del territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani il 30.05.20025 al n°8296 di formalità; favore: *** omissis *** per l'intera piena proprietà; contro: *** omissis *** per i diritti di 1/2 di piena proprietà, *** omissis *** per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

Nel ventennio preso in esame, l'immobile oggetto di ricerca, è libero da pesi,, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

Ipoteca volontaria n°828 del 26.02.02005 a favore ***omissis*** e contro ***omissis*** e ***omissis*** per Euro 120.000,00 di cui Euro 60.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Lamanna Mario, Notaio in Barletta, in data 21.02.2005 rep. 86551/7041.

Pignoramento Immobiliare n°3804 del 27.02.2024 a favore ***omissis***, e contro

CONFINI

L'immobile oggetto della presente procedura confina con muro perimetrale, corsia di manovra (sub.29) e ***omissis*** (sub.27)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	27,90 mq	30,70 mq	1	27,90 mq	3,26 m	-1
Totale superficie convenzionale:				27,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	128	380	26		C6	5	27 mq	31 mq	111,55 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

L'identificativo catastale dell'immobile è Fg.128, P.lla380, Sub.26. In planimetria catastale compaiono i dati Fg.19, P.lla5535, Sub.8 quali identificativi catastali risalenti alla data del docfa: 24.03.2003.

PRECISAZIONI

L'immobile costituisce pertinenza dell'appartamento sito in Comune di Barletta, con accesso dalla via Leontina De Nittis n°27, acquistato con Atto di Compravendita del 06.12.2002, n°81229/6265, a rogito del Notaio in Barletta, dott. Mario Mananna, registrato all'Ufficio del Registro di Barletta il 23.12.2002 al n°4694.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in discrete condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono in buone condizioni manutentive: fenomeni di risalta capillare caratterizzano alcune zone basse delle murature della corsia di manovra nonché le murature della rampa.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il box è attualmente occupato, adibendolo sostanzialmente a deposito, dal *** omissis ***

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/05/2002 al 21/02/2005	***omissis***	atto pubblico notarile di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Di Martino Enrico	06/05/2002	113619	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio-servizio di Pubblicità Immobiliare di tarni	30/05/2002	8296	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 21/02/2005 *** omissis*** per i diritti di 1/2 di piena proprietà, *** o m i s s i s ** per i diritti di 1/2 di piena proprietà	atto pubblico notarile di compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio lamanna Mario	21/02/2005	86550	7040
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Agenzia del territorio-servizio di Pubblicità Immobiliare di tarni	26/02/2005	3363	
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Verbale Pignoramento Immobiliare, notificato a mezzo Unep Trani in data 14 febbraio 2024, repertorio n.376, a favore di ***omissis***, e contro ***omissis*** e ***omissis***
Grava su Barletta Fg.128, P.lla380, Sub.26.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità in oggetto, è stato costruito in virtù di Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Barletta in data 23.02.1977 ed è stato dichiarato abitabile e/o agibile con provvedimento del Sindaco di Barletta in data 12.12.1977 n°4002/12.

Successivamente, con DIA presentata al Comune di Barletta in data 22.05.2002, prot. n°17471, è stato richiesto il Cambio di destinazione d'Uso da Deposito a Box; è seguita una Integrazione con Istanza prot. n°25077 del 25.09.2002, pratica n°402/02 del 09.08.2002 e successiva Variante del 18.03.2003; ritenute conformi alla legge come da Attestazione rilasciata dal Dirigente del Settore Urbanistico del Comune di Barletta in data 15.05.2003

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Si stima che le spese condominiali di gestione ordinaria (pulizia ed energia elettrica) possano ammontare a circa €10/mese.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Barletta (BT) - via G. Galliano n°35, interno 6, piano -1
L'immobile è costituito da un box auto ubicato al piano interrato di un fabbricato per civile abitazione composto da ulteriori 5 piani fuori terra, piano terra e quattro piani in elevazione, fabbricato al quale si accede dal civ.31 di via Galliano in Barletta. Al piano interrato, quindi al box in oggetto, si accede dal civ. 35 di detta via. Posto in zona centrale dell'abitato risulta servito da esercizi di vicinato ed attività commerciali. Il box si inserisce in un contesto immobiliare in buono stato di manutenzione. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato e solai in latero cemento. Al box auto si accede, come detto, dal civ.35 di via Galliano, per il tramite di una cancello metallico ad anta unica ad apertura elettrica, posto a livello stradale, quindi rampa di accesso al piano interrato ed un secondo cancello del tipo a serranda, sempre elettrico. Quindi il box si raggiunge percorrendo la corsia di manovra alla cui estremità sinistra è ubicato l'immobile in oggetto. Dotato di serranda ad apertura elettrica, con griglia di ventilazione superiore, il box è pavimentato con piastrelle in gres ed intonacato a civile su pareti e soffitto. E' caratterizzato dalla presenza di lucernari in vetrocemento quale fonte di illuminazione naturale dall'alto. E' dotato di energia elettrica con quadro elettrico generale, posto nella corsia di manovra, con sottocontatore di lettura consumi, ed è dotato anche di acqua corrente, con contatore di lettura ubicato all'interno del box, e scarico acque grigie. L'immobile si trova in discrete condizioni manutentive.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 128, Part. 380, Sub. 26, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 36.270,00

Il valore di mercato all'attualità viene stimato con il metodo Market Comparison Approach (MCA). Il procedimento estimativo sintetico-comparativo pluriparametrico MCA è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come somma di una serie finita di prezzi impliciti, ciascuno dei quali esprime la variazione del prezzo totale al variare della specifica caratteristica immobiliare apprezzata dal mercato ad esso legata. Pertanto, ai fini della comparazione suddetta, da un lato si ha il Subject (il bene oggetto di stima), del quale sono note le caratteristiche immobiliari più influenti sul prezzo, e dall'altro un campione, il più possibile omogeneo all'immobile in stima, costituito dai Comparables (immobili comparabili al bene oggetto di stima), dei quali devono essere noti il prezzo e le caratteristiche di confronto con il Subject. Gli immobili di confronto sono stati individuati tra gli annunci di vendita on line di immobili simili offerti attualmente nel segmento di mercato di interesse, poi si sono eliminati gli outsider, cioè i dati anomali, quindi si è ottenuto il campione di confronto, costituito da comparativi con caratteristiche fondamentali paragonabili all'oggetto di valutazione. Dunque per ciascun raggruppamento di immobili da stimare si è applicato il MCA, compiendo degli

aggiustamenti sistematici, in base alle differenti caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche del subject, dei prezzi di mercato rilevati, corretti con il margine di trattativa commerciale (trattandosi di immobili offerti). Il valore medio di stima dell'immobile da valutare, applicando il metodo così come sopra, è rappresentato dalla media dei prezzi corretti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Barletta (BT) - via G. Galliano n°35, interno 6, piano -1	27,90 mq	1.300,00 €/mq	€ 36.270,00	100,00%	€ 36.270,00
Valore di stima:					€ 36.270,00

Valore di stima: € 36.270,00

Valore finale di stima: € 36.270,00

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 09/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Mastropasqua Flavio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria catastale - Pianta interrato con individuazione dei sub.
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo planimetrico con calcolo delle superfici
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria con punti di scatto fotografici
- ✓ N° 14 Foto - Documentazione fotografica

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Barletta (BT) - via G. Galliano n°35, interno 6, piano -1

L'immobile è costituito da un box auto ubicato al piano interrato di un fabbricato per civile abitazione composto da ulteriori 5 piani fuori terra, piano terra e quattro piani in elevazione, fabbricato al quale si accede dal civ.31 di via Galliano in Barletta. Al piano interrato, quindi al box in oggetto, si accede dal civ. 35 di detta via. Posto in zona centrale dell'abitato risulta servito da esercizi di vicinato ed attività commerciali. Il box si inserisce in un contesto immobiliare in buono stato di manutenzione. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato e solai in latero cemento. Al box auto si accede, come detto, dal civ.35 di via Galliano, per il tramite di una cancello metallico ad anta unica ad apertura elettrica, posto a livello stradale, quindi rampa di accesso al piano interrato ed un secondo cancello del tipo a serranda, sempre elettrico. Quindi il box si raggiunge percorrendo la corsia di manovra alla cui estremità sinistra è ubicato l'immobile in oggetto. Dotato di serranda ad apertura elettrica, con griglia di ventilazione superiore, il box è pavimentato con piastrelle in gres ed intonacato a civile su pareti e soffitto. E' caratterizzato dalla presenza di lucernari in vetrocemento quale fonte di illuminazione naturale dall'alto. E' dotato di energia elettrica con quadro elettrico generale, posto nella corsia di manovra, con sottocontatore di lettura consumi, ed è dotato anche di acqua corrente, con contatore di lettura ubicato all'interno del box, e scarico acque grigie. L'immobile si trova in discrete condizioni manutentive. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 128, Part. 380, Sub. 26, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 36.270,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 36.270,00

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Barletta (BT) - via G. Galliano n°35, interno 6, piano -1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 128, Part. 380, Sub. 26, Categoria C6	Superficie	27,90 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in discrete condizioni manutentive.		
Descrizione:	<p>L'immobile è costituito da un box auto ubicato al piano interrato di un fabbricato per civile abitazione composto da ulteriori 5 piani fuori terra, piano terra e quattro piani in elevazione, fabbricato al quale si accede dal civ.31 di via Galliano in Barletta. Al piano interrato, quindi al box in oggetto, si accede dal civ. 35 di detta via. Posto in zona centrale dell'abitato risulta servito da esercizi di vicinato ed attività commerciali. Il box si inserisce in un contesto immobiliare in buono stato di manutenzione. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato e solai in latero cemento. Al box auto si accede, come detto, dal civ.35 di via Galliano, per il tramite di una cancello metallico ad anta unica ad apertura elettrica, posto a livello stradale, quindi rampa di accesso al piano interrato ed un secondo cancello del tipo a serranda, sempre elettrico. Quindi il box si raggiunge percorrendo la corsia di manovra alla cui estremità sinistra è ubicato l'immobile in oggetto. Dotato di serranda ad apertura elettrica, con griglia di ventilazione superiore, il box è pavimentato con piastrelle in gres ed intonacato a civile su pareti e soffitto. E' caratterizzato dalla presenza di lucernari in vetrocemento quale fonte di illuminazione naturale dall'alto. E' dotato di energia elettrica con quadro elettrico generale, posto nella corsia di manovra, con sottocontatore di lettura consumi, ed è dotato anche di acqua corrente, con contatore di lettura ubicato all'interno del box, e scarico acque grigie. L'immobile si trova in discrete condizioni manutentive.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		