

TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bellapianta Vito Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 47/2019 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 47/2019 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 123.079,50	12



All'udienza del 29/11/2024, il sottoscritto Ing. Bellapianta Vito Fabio, con studio in Via Molfettesi D'America, 94 - 70056 - Molfetta (BA), email fabio.bellapianta@gmail.com, PEC vitofabio.bellapianta@pec.it, Tel. 340 5247518, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Trani (BT) - LOCALE DEPOSITO - IN VILLINO IN TRANI ALLA STRADA VICINALE VECCHIA TRANI/CORATO N. 33/A- VIA DEI MELOGRANI N. 33/A, PIANO PRIMO INTERRATO (Fg.40, Part. 343, Sub.22)

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Locale deposito, al piano primo interrato, sito in Trani (BT) strada vicinale vecchia Trani/Corato, (Sub.22), con accesso dal vano scale (a servizio degli appartamenti) al livello del piano primo interrato alla sinistra di chi sale le scale. L'immobile, oggetto di procedura, fa parte di un fabbricato in calcestruzzo armato organizzato in telai resistenti di pilastri e travi, con orizzontamenti in laterocemento, su 2 livelli fuori terra ed 1 interrato. Il bene esibisce una superficie commerciale rilevata complessiva di mq 151,95, somma del Locale B e del Locale D aggiornata alla configurazione attuale dei luoghi. (Cfr. Allegati fotografici e ricostruzione planimetrica del bene)

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Trani (BT) - LOCALE DEPOSITO - IN VILLINO IN TRANI ALLA STRADA VICINALE VECCHIA TRANI/CORATO N. 33/A- VIA DEI MELOGRANI N. 33/A, PIANO PRIMO INTERRATO (Fg.40, Part. 343, Sub.22)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La completezza della documentazione ipocatastale è stata effettuata nella prima stesura di perizia. Tale integrazione riguarda esclusivamente le circostanze e variazioni relative al Lotto 4.

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il deposito somma del Locale B e D, è confinante con il giardino, le pertinenze esterne, oltre il vano scale di accesso ai rimanenti alloggi, i beni comuni non censibili androne portone, autoclave, ripistiglio, centrale termica, salvo terzi. L'intera proprietà su cui è edificato il villino suddiviso in appartamenti risulta confinante, in senso orario con le seguenti particelle 930, 344. 346 e 90 del foglio 40, salvo terzi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale B	79,50 mq	88,75 mq	1	88,75 mq	2,70 m	PS1
Locale D	56,73 mq	63,20 mq	1	63,20 mq	2,70 m	PS1
Totale superficie convenzionale:				151,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				151,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 22/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 343, Sub. 22 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 152 mq Rendita € 141,30 Piano PS1

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	343	22		C2	1		152 mq	141,3 €	PS1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rilevano allo stato variazioni nella distribuzione interna degli ambienti e dunque difformità fra lo stato dei luoghi, così come rilevati e gli elaborati edilizi e planimetrico catastali.

Gli oneri per la regolarizzazione catastale ed edilizia del bene, attuabile attraverso CILA in sanatoria ai sensi dell'Art. 6-bis DPR 380/01, vengono inclusi nel deprezzamento relativo al rischio assunto per mancata garanzia e per non conformità edilizia e catastale dei beni.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è stato rinvenuto in normale stato di uso e manutenzione, considerata l'epoca di realizzazione e l'uso da parte degli occupanti dell'immobile.

PARTI COMUNI

Il bene comune non censibile androne portone e vano scale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche zona: Zona di agricola sud rispetto al centro del Comune di Trani

Servizi della zona: farmacie (scarso), piazze (scarso), parchi giochi (scarso), spazi verdi (ottimo), supermercati (scarso), vigili (scarso).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Trani, Bisceglie, Corato, le attrazioni storiche presenti sono: Castello di Trani, Centro storico di Bisceglie, Centro Storico, Centro storico di Corato.

Collegamenti pubblici (km): ferrovia (2,70 km), autostrada (4,00 km), superstrada (2,30 km), porto (4,00 km).

Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta e battente doppi realizzati in lega metallica con vetrocamera.

infissi interni: montati su stipiti in marmo, ad anta a battente realizzati in legno tamburato.

pavimentazione interna: nel bagno ed in cucina in piastrelle di ceramica, negli altri vani mattonelle in marmo

pavimentazione esterna: in marmette in cemento

portone di ingresso: porta in metallo blindata

rivestimento interno: le pareti dei vani sono intonacate e pitturate con idropittura, le pareti della cucina (zona cottura) e del bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica

rivestimento esterno: le pareti sono intonacate e pitturate con idropittura per esterni

Impianti:

elettrico: L'impianto elettrico del tipo sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non conforme salvo verifiche.

termico: impianto centralizzato autonomo sottotraccia dotato di radiatori. conformità: non conforme salvo verifiche.

idrico: sottotraccia con alimentazione da autoclave conformità: non conforme salvo verifiche.

fognatura: sottotraccia con recapito in rete comunale conformità: non conforme salvo verifiche.

Strutture:

solai: Laterocemento

strutture verticali: Calcestruzzo armato, portali bidirezionali costituiti da pilastri e travi

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente occupato dal debitore, dalla figlia e dalle nipoti dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/03/1988 al 22/01/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Giuseppe DI GREGORIO	28/03/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	31/03/1988	6186	4834
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 23/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBI**

Trascritto a TRANI il 21/02/2019

Reg. gen. 3730 - Reg. part. 2821

Quota: 100

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

Contro **** Omissis ****

Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1211 del 07/07/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 1214 del 07/07/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

Oneri di cancellazione



In sede di trasferimento dell'immobile saranno quantificati gli oneri per la cancellazione delle formalità gravanti sull'immobile.

NORMATIVA URBANISTICA

Prg. Trani Zone Produttive - Zona Industriale agricola

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta agibile.

Concessione Edilizia n. 88 del 1978;

Concessione Edilizia n. 12 del 1991;

Concessione Edilizia n. 28 del 1995;

Concessione Edilizia n. 78 del 1998;

Non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità.

Gli oneri per la regolarizzazione catastale ed edilizia del bene, attuabile attraverso CILA in sanatoria ai sensi del'Art. 6-bis DPR 380/01, vengono inclusi nel deprezzamento relativo al rischio assunto per mancata garanzia e per non conformità edilizia e catastale dei beni.



- 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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Trani (BT) - LOCALE DEPOSITO - IN VILLINO IN TRANI ALLA STRADA VICINALE VECCHIA TRANI/CORATO N. 33/A- VIA DEI MELOGRANI N. 33/A, PIANO PRIMO INTERRATO (Fg.40, Part. 343, Sub.22)

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Locale deposito, al piano primo interrato, sito in Trani (BT) strada vicinale vecchia Trani/Corato, (Sub.22), con accesso dal vano scale (a servizio degli appartamenti) al livello del piano primo interrato alla sinistra di chi sale le scale. L'immobile, oggetto di procedura, fa parte di un fabbricato in calcestruzzo armato organizzato in telai resistenti di pilastri e travi, con orizzontamenti in laterocemento, su 2 livelli fuori terra ed 1 interrato. Il bene esibisce una superficie commerciale rilevata complessiva di mq 151,95, somma del Locale B e del Locale D aggiornata alla configurazione attuale dei luoghi. (Cfr. Allegati fotografici e ricostruzione planimetrica del bene)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 343, Sub. 22, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 136.755,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

METODOLOGIA: Monoparametrica in base al prezzo medio e comparativo

Consultando i dati dell'O.M.I. relativi al I° semestre 2024, non essendo ancora disponibili i dati relativi al II° semestre 2024, risulta che il valore di mercato unitario in €/mq per zona:

Zona D2 Periferica/TURRISANA-ALBEROLONGO-CAPIRRO, per la tipologia Ville e Villini in normale stato di uso e manutenzione gli importi variano tra 1.300,00 €/mq e 1.800,00 €/mq.

Si ritiene equo in questa valutazione parametrica considerare il valore di 900,00 €/mq, (60% circa del valore medio di 1550,00 €/mq) tenuto conto delle condizioni in cui è stato trovato il bene e della zona



in cui è ubicato.

Pertanto moltiplicando ciascun valore per la rispettiva superficie commerciale equivalente, come calcolata nel prospetto precedente, si ottiene il valore di mercato del singolo bene per questa metodologia.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Deposito Trani (BT) - LOCALE DEPOSITO - IN VILLINO IN TRANI ALLA STRADA VICINALE VECCHIA TRANI/CORATO N. 33/A- VIA DEI MELOGRANI N. 33/A, PIANO PRIMO INTERRATO (Fg.40, Part. 343, Sub.22)	151,95 mq	900,00 €/mq	€ 136.755,00	100,00%	€ 136.755,00
Valore di stima:					€ 136.755,00

Valore di stima: € 136.755,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia e per difformità catastali ed edilizie	10,00	%

Valore finale di stima: € 123.079,50

SVILUPPO VALUTAZIONE:

METODOLOGIA: Monoparametrica in base al prezzo medio e comparativo

Consultando i dati dell'O.M.I. relativi al I° semestre 2024, non essendo ancora disponibili i dati relativi al II° semestre 2024, risulta che il valore di mercato unitario in €/mq per zona:

Zona D2 Periferica/TURRISANA-ALBEROLONGO-CAPIRRO, per la tipologia Ville e Villini in normale stato di uso e manutenzione gli importi variano tra 1.300,00 €/mq e 1.800,00 €/mq.

Si ritiene equo in questa valutazione parametrica considerare il valore di 900,00 €/mq, (60% circa del valore medio di 1550,00 €/mq) tenuto conto delle condizioni in cui è stato trovato il bene e della zona in cui è ubicato.

Pertanto moltiplicando ciascun valore per la rispettiva superficie commerciale equivalente, come calcolata nel prospetto precedente, si ottiene il valore di mercato del singolo bene per questa metodologia.

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 23/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Bellapianta Vito Fabio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Pratiche Edilizie
- ✓ N° 25 Foto - Rilievi Fotografici
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetrie Catastali
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure Catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 23/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Valori di riferimento OMI
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetrie del bene



LOTTO UNICO

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Trani (BT) - LOCALE DEPOSITO - IN VILLINO IN TRANI ALLA STRADA VICINALE VECCHIA TRANI/CORATO N. 33/A- VIA DEI MELOGRANI N. 33/A, PIANO PRIMO INTERRATO (Fg.40, Part. 343, Sub.22)

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Locale deposito, al piano primo interrato, sito in Trani (BT) strada vicinale vecchia Trani/Corato, (Sub.22), con acceso dal vano scale (a servizio degli appartamenti) al livello del piano primo interrato alla sinistra di chi sale le scale. L'immobile, oggetto di procedura, fa parte di un fabbricato in calcestruzzo armato organizzato in telai resistenti di pilastri e travi, con orizzontamenti in laterocemento, su 2 livelli fuori terra ed 1 interrato. Il bene esibisce una superficie commerciale rilevata complessiva di mq 151,95, somma del Locale B e del Locale D aggiornata alla configurazione attuale dei luoghi. (Cfr. Allegati fotografici e ricostruzione planimetrica del bene) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 343, Sub. 22, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Prg. Trani Zone Produttive – Zona Industriale agricola

Prezzo base d'asta: € 123.079,50



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 123.079,50

Bene N° 4 - Deposito			
Ubicazione:	Trani (BT) - LOCALE DEPOSITO - IN VILLINO IN TRANI ALLA STRADA VICINALE VECCHIA TRANI/CORATO N. 33/A- VIA DEI MELOGRANI N. 33/A, PIANO PRIMO INTERRATO (Fig.40, Part. 343, Sub.22)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 40, Part. 343, Sub. 22, Categoria C2	Superficie	151,95 mq
Stato conservativo:	L'immobile è stato rinvenuto in normale stato di uso e manutenzione, considerata l'epoca di realizzazione e l'uso da parte degli occupanti dell'immobile.		
Descrizione:	Piena proprietà per la quota di 1/1 di Locale deposito, al piano primo interrato, sito in Trani (BT) strada vicinale vecchia Trani/Corato, (Sub.22), con accesso dal vano scale (a servizio degli appartamenti) al livello del piano primo interrato alla sinistra di chi sale le scale. L'immobile, oggetto di procedura, fa parte di un fabbricato in calcestruzzo armato organizzato in telai resistenti di pilastri e travi, con orizzontamenti in laterocemento, su 2 livelli fuori terra ed 1 interrato. Il bene esibisce una superficie commerciale rilevata complessiva di mq 151,95, somma del Locale B e del Locale D aggiornata alla configurazione attuale dei luoghi. (Cfr. Allegati fotografici e ricostruzione planimetrica del bene)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta attualmente occupato dal debitore, dalla figlia e dalle nipoti dell'esecutato.		

