

TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Garbetta Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 7/2025 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Stima / Formazione lotti.....	8

All'udienza del 07/02/2025, il sottoscritto Ing. Garbetta Marco, con studio in Viale degli Ulivi, 11 - 70033 - Corato (BA), email marco.garbetta@gmail.com, Tel. 328 01 17 829, Fax 080 96 91 851, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Bisceglie (BT) - via Bruxelles n. 34

Trattasi di un laboratorio artigianale situato al piano rialzato di un edificio artigianale sito nella zona artigianale esistente a sud-est dell'abitato di Bisceglie nella zona compresa tra la SS16 Adriatica - via Ruvo - via Lama di Macina e via Finizia; l'edificio artigianale ha accesso carrabile dal civico 34 di via Bruxelles.

L'edificio artigianale comprendente le unità immobiliari oggetto di relazione presenta struttura intelaiata in c.a. e risulta costituito da un piano interrato e due piani fuori terra.

I prospetti risultano essere in normali condizioni di conservazione.

Il laboratorio artigianale oggetto di relazione è posto al piano rialzato dell'edificio che lo comprende ed ha accesso principale dalla viabilità esterna comune; internamente il locale risulta costituito da un ampio vano artigianale, da uffici, bagni, disimpegni e spogliatoi. Al laboratorio sono annesse due aree di parcheggio scoperte poste in aderenza all'edificio; al momento del sopralluogo dette aree non sono risultate ben delimitate ed individuate.

Internamente l'unità immobiliare destinata a laboratorio risulta completamente pavimentata, mentre le pareti sono interamente intonacate ad eccezione delle pareti dei bagni che risultano parzialmente rivestite con materiale ceramico. Alcuni infissi interni sono in legno, i restanti sono in metallo. L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti: elettrico, idrico, fognario, antincendio. Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile può essere definito normale.

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** - Laboratorio ubicato a Bisceglie (BT) - via Bruxelles n. 34

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Nell'atto di vendita in virtù del quale l'esecutato è divenuto proprietario delle unità immobiliari oggetto di procedura è precisato quanto segue: " il sig. **** Omissis **** dichiara che pur trovandosi in regime di comunione legale dei beni con il coniuge **** Omissis ****, quanto con il presente atto acquistato non costituisce oggetto della comunione predetta ai sensi dell'art. 179 lettera d) C.C. in quanto acquistato per l'esercizio della propria professione di artigiano, come pure conferma la sig.ra **** Omissis ****."

CONFINI

L'unità immobiliare adibita ad uso artigianale confina con androne portone, viale comune, rampa scale, proprietà **** Omissis ****, o loro aventi causa, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Opifici	375,00 mq	410,00 mq	1	410,00 mq	3,50 m	rialzato
Balcone scoperto	9,00 mq	9,00 mq	0,1	0,90 mq	0,00 m	
Posto auto scoperto	36,00 mq	36,00 mq	0,25	9,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				419,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				419,90 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
	18	684	9		D7				3157,5 €	TERRA	
	18	684	6		C6	1	18 MQ	18 mq	27,89 €	TERRA	
	18	684	5		C6	1	18 mq	18 mq	27,89 €	TERRA	

Corrispondenza catastale

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

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: 17/01/2024
- Scadenza contratto: 31/12/2029

Canoni di locazione

Canone mensile: € 600,00

Si precisa che con l'allegato contratto di locazione registrato c/o l'Agenzia delle Entrate di Trani in **** Omissis ****, il sig. **** Omissis **** ha concesso in locazione alla ditta **** Omissis ****, il solo locale artigianale al piano terra di **** Omissis ****, in detto contratto non risultano citate le due aree di parcheggio scoperte.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 21/02/1985 al 03/07/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. CONSIGLIO PIETRO, NOTAIO IN BISCEGLIE	21/02/1985	2859	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TRANI	09/03/1985	4038	3294
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/07/2008	**** Omissis ****	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. LORUSSO CARLO, NOTAIO IN BISCEGLIE	03/07/2008	27912	9800
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TRANI	08/07/2008	3642	9529
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		TRANI	07/07/2008	4006	

Si precisa che con atto del **** Omissis **** ha acquistato il suolo edificatorio sul quale è stato edificato l'edificio comprendente le unità immobiliari in trattazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRANI aggiornate al 05/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a TRANI il 08/07/2008
Reg. gen. 13643 - Reg. part. 2549
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 150.000,00

Rogante: DOTT. LORUSSO CARLO,

Data: 03/07/2008

N° repertorio: 27913

N° raccolta: 9801

Note: Si precisa che la detta formalità è relativa all'immobile distinto in Catasto fabbricati del Comune di Bisceglie **** Omissis ****.

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a TRANI il 04/05/2022

Reg. gen. 10634 - Reg. part. 1429

Quota: 1/1

Importo: € 88.069,96

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 44.034,98

Note: Si precisa che la detta iscrizione è relativa all'immobile distinto in Catasto Fabbricati di Bisceglie con foglio **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a TRANI il 20/01/2025

Reg. gen. 1255 - Reg. part. 1017

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente PRG del comune di Bisceglie approvato con delibera di C.c. n. 135 del 06/06/1974 e adeguato al Decreto di approvazione del Presidente della Regione Puglia n. 4046 del 02/08/1975 e riapprovato con DPRP n. 483 del 28/02/1977, l'immobile ricade in area tipizzata come "zona artigianale".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Per le unità immobiliari in trattazione sono stati rilasciati dal Comune di Bisceglie i seguenti titoli abilitativi:

- NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI n. 17/85 in ditta a "**** Omissis ****" per la costruzione di un opificio artigianale;
- CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE DEL 20/05/1986 in ditta alla società "**** Omissis ****";
- AGIBILITA' rilasciata dal sig. Sindaco del comune di Bisceglie n. data 12/01/1987 Pratica n. 2/87; in data 04/11/1986 risulta rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bari il Certificato di Prevenzione Incendi Prot. 7757 avente scadenza 30/11/1992;
- AUTORIZZAZIONE rilasciata dal Comune di Bisceglie in data 14/06/1999 per "divisione dell'opificio in un unico locale al piano rialzato e n. 3 locali al piano seminterrato";

- PERMESSO DI COSTRUIRE del 12/04/2005 rilasciato alla "**** Omissis ****" per il "frazionamento dell'intero immobile in più subalterni, autonomi tra loro e il cambio di destinazione d'uso da deposito a laboratorio artigianale di una parte del sub 16 e di tutto il sub 14; il permesso a realizzare un bagno sito nel locale di piano seminterrato e precisamente al subalterno n. 16".

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione edilizia citata è emersa una diversa destinazione d'uso di alcuni locali interni all'opificio; l'intervento risulta regolarizzabile mediante accertamento di conformità ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i..

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Bisceglie (BT) - via Bruxelles n. 34

Trattasi di un laboratorio artigianale situato al piano rialzato di un edificio artigianale sito nella zona artigianale esistente a sud-est dell'abitato di Bisceglie nella zona compresa tra la SS16 Adriatica - via Ruvo - via Lama di Macina e via Finizia; l'edificio artigianale ha accesso carrabile dal civico 34 di via Bruxelles. L'edificio artigianale comprendente le unità immobiliari oggetto di relazione presenta struttura intelaiata in c.a. e risulta costituito da un piano interrato e due piani fuori terra. I prospetti risultano essere in normali condizioni di conservazione. Il laboratorio artigianale oggetto di relazione è posto al piano rialzato dell'edificio che lo comprende ed ha accesso principale dalla viabilità esterna comune; internamente il locale risulta costituito da un ampio vano artigianale, da uffici, bagni, disimpegni e spogliatoi. Al laboratorio sono annesse due aree di parcheggio scoperte poste in aderenza all'edificio; al momento del sopralluogo dette aree non sono risultate ben delimitate ed individuate. Internamente l'unità immobiliare destinata a laboratorio risulta completamente pavimentata, mentre le pareti sono interamente intonacate ad eccezione delle pareti dei bagni che risultano parzialmente rivestite con materiale ceramico. Alcuni infissi interni sono in legno, i restanti sono in metallo. L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti: elettrico, idrico, fognario, antincendio. Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile può essere definito normale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 684, Sub. 9, Categoria D7 - Fg. 18, Part. 684, Sub. 6, Categoria C6 - Fg. 18, Part. 684, Sub. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 262.437,50

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, si è fatto ricorso al metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata). I prezzi relativi a compravendite di edifici simili sono stati ricavati da atti di compravendita recenti e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della Direzione Centrale della Agenzia delle Entrate. L'immobile oggetto di valutazione ricade in zona "E1 suburbana/ zona artigianale - via Imbriani - via Lama di Macina - via Terlizzi - via Ruvo - via Macchione - Carrara Finizia - via Trapizzo" così come individuata dall'OMI; per tale zona l'OMI fornisce, per il semestre 2 dell'anno 2024, per laboratori in condizioni normali un valore di mercato minimo di 510 €/mq di superficie lorda e massimo di 740 €/mq di superficie lorda. Sulla base delle indagini eseguite, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e di quanto disposto dal provvedimento del Direttore della Agenzia delle Entrate del 27/07/2007 e successivi aggiornamenti, si può attribuire all'immobile in esame un valore unitario di stima, valido nell'ipotesi di piena proprietà, pari a 625 €/mq di superficie lorda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio Bisceglie (BT) - via Bruxelles n. 34	419,90 mq	625,00 €/mq	€ 262.437,50	100,00%	€ 262.437,50
				Valore di stima:	€ 262.437,50

Valore di stima: € 262.437,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi e per immediatezza della vendita giudiziaria	15,00	%
accertamento di conformità ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i.	5000,00	€
Oneri per delimitazione delle aree di parcheggio identificate in Catasto Fabbricati di Bisceglie con foglio 18 particella 684 subalterni 5e 6	1000,00	€

Valore finale di stima: € 217.071,88

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.

Corato, li 05/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Garbetta Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di vendita del 03-07-2008 per Notaio Lorusso Carlo in Bisceglie, rep. 27912
- ✓ N° 2 Altri allegati - Contratto di locazione commerciale del 17/01/2024

- ✓ N° 3 Altri allegati - Certificato contestuale di residenza, di stato civile e estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciati dal Comune di Bisceglie in data 27-02-2025
- ✓ N° 4 Altri allegati - Planimetrie in scala 1:100
- ✓ N° 5 Foto - Rilievo fotografico
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali
- ✓ N° 8 Altri allegati - Elaborato planimetrico catastale ed elenco subalterni
- ✓ N° 9 Estratti di mappa
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - Stralcio Pratiche edilizie: Nulla Osta n. 17/85 del 12-10-1985 e successiva variante del 20-05-1986; Certificato di Prevenzione incendi rilasciato dal comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bari in data 04-11-1986 Prot. 7757; Agibilità n. 2/87 rilasciata dal Comune di Bisceglie in data 12-01-1987; Autorizzazione rilasciata dal Comune di Bisceglie in data 14-06-1999; Permesso di Costruire rilasciato in data 12-04-2005
- ✓ N° 11 Altri allegati - Ispezione ipotecaria del 05/08/2025 effettuata sugli immobili oggetto di procedura
- ✓ N° 13 Altri allegati - Comunicazioni alle parti per operazioni peritali con sopralluogo
- ✓ N° 14 Altri allegati - Verbali di sopralluogo