
TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. D'Amore Francesco Saverio, nell'Esecuzione Immobiliare 188/2021 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

via [REDACTED]

76121 - Barletta (BT)

contro

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

76121 - Barletta (BT)

Nato a [REDACTED]

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Stato conservativo	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Lotto 2	12
Descrizione	13
Completezza documentazione ex art. 567	13
Titolarità	13
Confini	14
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali	14
Dati Catastali	14
Stato conservativo	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	16
Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	18
Regolarità edilizia	18
Vincoli od oneri condominiali	18
Stima / Formazione lotti	19
Lotto 1	19

Lotto 2	20
Riepilogo bando d'asta	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 188/2021 del R.G.E.....	23
Lotto 1	23
Lotto 2	23

INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Ing. D'Amore Francesco Saverio, con studio in Via San Gervasio, 98 - 76125 - Trani (BT), email ingfdamore@gmail.com, PEC francescosaverio.damore@ingpec.eu, Tel. 0883 482442, Fax 0883 955306, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Barletta (BT) - via Paolo Ricci 211, interno 1, piano 1
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Barletta (BT) - via Paolo Ricci 211, interno 2, piano 1

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Barletta (BT) - via Paolo Ricci 211, interno 1, piano 1

DESCRIZIONE

Proprietà superficaria di appartamento di primo piano ad uso ufficio. La proprietà dell'area appartiene al Comune di Barletta. Detto appartamento si compone di una zona centrale da cui si accede a n.4 stanze oltre il bagno, con aerazione forzata, e n.2 ripostigli. Dall'appartamento si esce su un lastrico solare intercluso che però non è di uso esclusivo. Infatti il progetto del piano di zona prevedeva la realizzazione di una passerella pubblica a quota di primo piano che doveva collegare tutti i fabbricati di via Paolo Ricci, che in realtà è rimasta incompleta.

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

Il primo accesso, fissato in data 18 marzo 2022 non è stato effettuato causa assenza dell'esecutato. Il secondo accesso, fissato in data 30 marzo 2022 non è stato eseguito su richiesta inviata a mezzo PEC in data 30 marzo dall'avv. Zenobj, per il creditore precedente.

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:

- **Diviccare Ruggiero** (Proprietà superficaria 1/2)
Codice fiscale: **04080868M21A6690**
via Boccassini 23
76121 - Barletta (BT)
Nato a Barletta il **21/01/1968**

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **Mascolo Teresa** (Proprietà superficaria 1/2)
Codice fiscale: **03018571H53A6690**
Nato/a a Barletta il **13/02/1971**
- Comune di Barletta (Proprietà per l'area 1/1)

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

- ~~Diviccaro Ruggiero (Proprietà superficiale 1/2)~~

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Confina con via Paolo Ricci, altra Proprietà ~~Diviccaro Ruggiero~~ e vano scala.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	111,90 mq	126,30 mq	1,00	126,30 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				126,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				126,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/07/1999 al 14/11/2000	Comune di Barletta proprietà per l'area, soc. coop. edil. Alcide De Gasperi a.r.l. concessionario precario dell'area	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 3013, Sub. 112 Categoria A10 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 2.198,82 Piano 1
Dal 14/11/2000 al 17/02/2022	Comune di Barletta proprietà per l'area, Diviccaro Ruggiero e M. Paolo Ferraro proprietà superficitaria rispettivamente per 1/2 in comunione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 3013, Sub. 112 Categoria A10 Cl.1, Cons. 6,5 Superficie catastale 138 mq Rendita € 2.198,82 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	86	3013	112		A10	1	6,5	138 mq	2198,82 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'appartamento non è conforme alla situazione rappresentata al catasto in quanto presenta una diversa distribuzione interna. Inoltre attualmente l'appartamento è adibito ad abitazione. Sarà necessario fare istanza di concessione in sanatoria al Comune di Barletta e successivamente aggiornare il catasto.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buone condizioni manutentive, mentre l'edificio necessita di manutenzioni straordinarie dei prospetti

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio che ricomprende l'appartamento in questione, realizzato a fine anni '90 del secolo scorso ha struttura portante costituita da telai in c.a. orditi nelle direzioni principali su travi di fondazione anch'esse in c.a. Gli orizzontamenti sono stati realizzati con solai piani in latero-cemento. L'appartamento risulta intonato a civile e tinteggiato, i pavimenti sono in gres porcellanato di tipo ordinario, come anche i rivestimenti di bagno e cucina; i sanitari sono in vetrochina. Gli infissi interni sono in legno tamburato la porta di ingresso è blindata, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato di colore nero con vetrocamera, coevi alla costruzione. Il cespite è dotato di impianto elettrico, videocitofonico, termico ed idrico fognario sottotraccia, conforme alla normativa dell'epoca. In particolare l'impianto termico, dotato di caldaia esterna alimentata a metano e radiatori in ghisa.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/06/2016
- Scadenza contratto: 13/06/2022

Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/11/2000 al 17/02/2022	[redacted] nato a Barletta il 2 [redacted] per la proprietà superficiaria, in regime di comunione legale dei beni. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted] [redacted]	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Felice D'Onofrio di Barletta	14/11/2000	116851	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	12/12/2000	22722	16789
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 17/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Trani il 01/06/2002
Reg. gen. 11322 - Reg. part. 1704
Importo: € 155.000,00
A favore di Intesabci s.p.a.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 77.500,00
Rogante: notaio Felice d'onofrio di Barletta
Data: 29/05/2002
N° repertorio: 118591
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Trani il 05/08/2010
Reg. gen. 15945 - Reg. part. 3469
Importo: € 20.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 10.307,96
Rogante: Tribunale di Trani
Data: 12/02/2010
N° repertorio: 100
- **Ipoteca legale** derivante da atto amministrativo
Iscritto a Trani il 21/09/2010
Reg. gen. 5347 - Reg. part. 14
Importo: € 97.077,34
A favore di Equitalia ETR s.p.a.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 48.538,67

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Trani il 06/10/2021
Reg. gen. 21854 - Reg. part. 17238
A favore di [REDACTED].
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

L'area occupata dall'immobile in questione è compresa tra i suoli ricadenti nel 1° piano triennale di attuazione del Piano di Zona per l'edilizia economica e popolare di cui alla L.167 del 18/04/1962. Tale piano triennale d'attuazione fu approvato con Delibera di C.C. n.156 del 16/07/1991.

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 non risulta agibile.

L'immobile in questione fu edificato con regolare Concessione edilizia n.292/95 del 21/07/1995 intestata alla coop. edilizia "Alcide De Gasperi" e successiva variante in sanatoria del 12/12/2003.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto autorizzato. All'interno dell'appartamento sono stati eseguiti lavori di redistribuzione interna in assenza di provvedimento autorizzativo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 660,00

Non ci sono debiti nei confronti del condominio. Il condominio ha deliberato la nomina di un tecnico per uno studio di fattibilità relativo a lavori di manutenzione straordinaria dei prospetti usufruendo di eventuali incentivi fiscali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Barletta (BT) - via Paolo Ricci 211, interno 2, piano 1

DESCRIZIONE

Proprietà superficiaria di appartamento di primo piano ad uso ufficio. La proprietà dell'area appartiene al Comune di Barletta. Detto appartamento si compone di una zona centrale da cui si accede a n.3 stanze oltre il bagno, con aerazione forzata, e n.2 ripostigli. Dall'appartamento si esce su un lastrico solare intercluso che però non è di uso esclusivo. Infatti il progetto del piano di zona prevedeva la realizzazione di una passerella pubblica a quota di primo piano che doveva collegare tutti i fabbricati di via Paolo Ricci, che in realtà è rimasta incompleta.

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

Il primo accesso, fissato in data 18 marzo 2022 non è stato effettuato causa assenza dell'esecutato. Il secondo accesso, fissato in data 30 marzo 2022 non è stato eseguito su richiesta inviata a mezzo PEC in data 30 marzo dall'avv. Zenobj, per il creditore precedente.

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:

- **[REDACTED]** (Proprietà superficiaria 1/2)
Codice fiscale: **[REDACTED]**
[REDACTED]
76121 - Barletta (BT)
Nato a Barletta **[REDACTED]**

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Comune di Barletta (Proprietà per l'area 1/1)
- **[REDACTED]** (Proprietà superficiaria 1/2)
Codice fiscale: **[REDACTED]**
Nato/a a Barletta il **[REDACTED]**

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

- ~~Diviccaro Ruggiero (Proprietà superficiale 1/2)~~

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Confina con altra proprietà ~~Diviccaro~~, vano scala, altra proprietà

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	87,76 mq	100,20 mq	1,00	100,20 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				100,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/07/1999 al 22/01/2002	Comune di Barletta proprietà per l'area per 1/1, soc. coop. edil. Sfrattati a.r.l.	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 3013, Sub. 113 Categoria A10 Cl.1, Cons. 5 Piano 1
Dal 22/01/2002 al 17/02/2022	Comune di Barletta proprietà per l'area per 1/1, Diviccaro Ruggiero e Mascolo Teresa proprietà superficiale rispettivamente per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 3013, Sub. 113 Categoria A10 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 109 mq Rendita € 1.691,40 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	86	3013	113		A10	1	5	109 mq	1691,4 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'appartamento non è conforme alla situazione rappresentata al catasto in quanto presenta una diversa distribuzione interna. Inoltre attualmente l'appartamento è adibito ad abitazione. Sarà necessario fare istanza di concessione in sanatoria al Comune di Barletta e successivamente aggiornare il catasto.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buone condizioni manutentive, mentre l'edificio necessita di manutenzioni straordinarie dei prospetti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio che ricomprende l'appartamento in questione, realizzato a fine anni '90 del secolo scorso, ha struttura portante costituita da telai in c.a. orditi nelle direzioni principali su travi di fondazione anch'esse in c.a. Gli orizzontamenti sono stati realizzati con solai piani in latero-cemento. L'appartamento risulta intonato a civile e tinteggiato, i pavimenti sono in gres porcellanato di tipo ordinario, come anche i rivestimenti di bagno e cucina; i sanitari sono in vetrochina. Gli infissi interni sono in legno tamburato la porta di ingresso è blindata, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato di colore nero con vetrocamera, coevi alla costruzione. Il cespite è dotato di impianto elettrico, videocitofonico, termico ed idrico fognario sottotraccia, conforme alla normativa dell'epoca. In particolare l'impianto termico, dotato di caldaia esterna alimentata a metano e radiatori in ghisa.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/03/2001
- Scadenza contratto: 19/02/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/05/1997 al 22/01/2002	soc. coop. edil. Sfrattati a.r.l. Codice Fiscale/P.IVA: 02569270727	atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Sigismundo Giangrasso di Barletta	16/05/1997	47194	11983
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	20/05/1997	8441	6605
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 22/01/2002 al 17/02/2022	██████████ nato a Barletta il 21/08/1968 per la proprietà superficiaria, in regime di comunione legale dei beni. Codice Fiscale/P.IVA: ██████████	compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
notaio Felice D'Onofrio di Barletta	22/01/2002			118176	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Trani	06/02/2002			2348	1831
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 17/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Trani il 15/06/2006
Reg. gen. 14993 - Reg. part. 2444
Importo: € 120.000,00
A favore di Banca Intesa s.p.a.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 80.000,00
Rogante: notaio Felice D'Onofrio di Barletta
Data: 08/06/2006
N° repertorio: 122807
N° raccolta: 20315
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Trani il 05/08/2010
Reg. gen. 15945 - Reg. part. 3469
Importo: € 20.000,00
A favore di Cash & Carry Amico s.r.l.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 10.307,96
Rogante: Tribunale di Trani
Data: 12/02/2010
N° repertorio: 100
- **Ipoteca legale** derivante da atto amministrativo
Iscritto a Trani il 21/09/2010
Reg. gen. 5347 - Reg. part. 14
Importo: € 97.077,34
A favore di Equitalia ETR s.p.a.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 48.538,67

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Trani il 06/10/2021
Reg. gen. 21854 - Reg. part. 17238
A favore di Rosito Caffè s.r.l.
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

L'area occupata dall'immobile in questione è compresa tra i suoli ricadenti nel 1° piano triennale di attuazione del Piano di Zona per l'edilizia economica e popolare di cui alla L.167 del 18/04/1962. Tale piano triennale d'attuazione fu approvato con Delibera di C.C. n.156 del 16/07/1991.

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.

L'immobile in questione è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia n.291/95 del 21/07/1995 rilasciata alla coop. edilizia "Sfrattati a.r.l. e successiva concessione di variante in sanatoria del 12/01/2001. Il certificato di agibilità è stato rilasciato in data 01/02/2001.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto autorizzato. All'interno dell'appartamento sono stati eseguiti lavori di redistribuzione interna in assenza di provvedimento autorizzativo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali


Importo medio annuo delle spese condominiali: € 660,00

Non ci sono debiti nei confronti del condominio. Il condominio ha deliberato la nomina di un tecnico per uno studio di fattibilità relativo a lavori di manutenzione straordinaria dei prospetti usufruendo di eventuali incentivi fiscali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Barletta (BT) - via Paolo Ricci 211, interno 1, piano 1**
Proprietà superficaria di appartamento di primo piano ad uso ufficio. La proprietà dell'area appartiene al Comune di Barletta. Detto appartamento si compone di una zona centrale da cui si accede a n.4 stanze oltre il bagno, con aerazione forzata, e n.2 ripostigli. Dall'appartamento si esce su un lastrico solare intercluso che però non è di uso esclusivo. Infatti il progetto del piano di zona prevedeva la realizzazione di una passerella pubblica a quota di primo piano che doveva collegare tutti i fabbricati di via Paolo Ricci, che in realtà è rimasta incompleta.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 3013, Sub. 112, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria 
Valore di stima del bene: € 76.840,57
Calcolo del diritto di superficie del sub 112
Per il calcolo del diritto di superficie si è applicata la seguente formula di matematica finanziaria:
$$V = (Rn - S) * (qn - m - 1) / r * qn - m$$

Dove

V= valore diritto di superficie
Rn= valore del reddito netto annuo
S= spese medie annue affrontate dal superficario (20%Rn)
r= tasso di capitalizzazione pari al 2,5%
q= 1+r= 1,025
n= durata in anni del diritto di superficie pari a 99
m= differenza tra l'anno intermedio a cui si fa riferimento per la stima (2022) e quello di costituzione del diritto (atto di cessione bonaria del diritto di superficie del 23/05/1995 rep.44004, notaio Sigismundo Giangrosso di Barletta, trascritto a Trani il 27/05/1995 ai nn.9952/8092), sono trascorsi 27 anni
Quindi partendo dal valore medio di locazione mensile desunto dalla Banca OMI anno 2021 2° semestre, pari a €/mq.3,85 si ha:
Rn= €/mq.3,85*mq.126,30*12= €5.835,06
S= 20% *€5.835,06= €1.167,01
Quindi:
$$V = €.(5.835,06 - 1.167,01) * (1,025^{72} - 1) / 0,025 * 1,025^{72} = €155.181,15$$

Le spese per sanare le difformità descritte sia da un punto di vista amministrativo che catastale sono state stimate in €1.500,00; per cui il valore definitivo di stima sarà pari a € 153.681,15.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Barletta (BT) - via Paolo Ricci 211, interno 1, piano 1	126,30 mq	0,00 €/mq	€ 153.681,15	50,00%	€ 76.840,57

Valore di stima:	€ 76.840,57
------------------	-------------

LOTTO 2

- Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Barletta (BT) - via Paolo Ricci 211, interno 2, piano 1**
 Proprietà superficciaria di appartamento di primo piano ad uso ufficio. La proprietà dell'area appartiene al Comune di Barletta. Detto appartamento si compone di una zona centrale da cui si accede a n.3 stanze oltre il bagno, con aerazione forzata, e n.2 ripostigli. Dall'appartamento si esce su un lastrico solare intercluso che però non è di uso esclusivo. Infatti il progetto del piano di zona prevedeva la realizzazione di una passerella pubblica a quota di primo piano che doveva collegare tutti i fabbricati di via Paolo Ricci, che in realtà è rimasta incompleta.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 3013, Sub. 113, Categoria A10
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficciaria
 Valore di stima del bene: € 59.700,50
 Calcolo del diritto di superficie del sub 113
 Per il calcolo del diritto di superficie si è applicata la seguente formula di matematica finanziaria:

$$V = (Rn - S) * (qn - m - 1) / r * qn - m$$
 Dove
 V= valore diritto di superficie
 Rn= valore del reddito netto annuo
 S= spese medie annue affrontate dal superficciario (20%Rn)
 r= tasso di capitalizzazione pari al 2,5%
 q= 1+r= 1,025
 n= durata in anni del diritto di superficie pari a 99
 m= differenza tra l'anno intermedio a cui si fa riferimento per la stima (2022) e quello di costituzione del diritto (atto di cessione bonaria del diritto di superficie del 23/05/1995 rep.44004, notaio Sigismundo Giangrasso di Barletta, trascritto a Trani il 27/05/1995 ai nn.9952/8092), sono trascorsi 27 anni
 Quindi partendo dal valore medio di locazione mensile desunto dalla Banca OMI anno 2021 2° semestre, pari a €/mq.3,85 si ha:
 Rn= €/mq.3,85*mq.98,40*12= €4.546,08
 S= 20% *€5.835,06= €909,22
 Quindi:

$$V = €(4.546,08 - 909,22) * (1,025^{72} - 1) / 0,025 * 1,025^{72} = €120.901,00$$
 Le spese per sanare le difformità descritte sia da un punto di vista amministrativo che catastale sono state stimate in €1.500,00; per cui il valore definitivo di stima sarà pari a €119.401.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Ufficio Barletta (BT) - via Paolo Ricci 211, interno 2, piano 1	100,20 mq	0,00 €/mq	€ 119.401,00	50,00%	€ 59.700,50
				Valore di stima:	€ 59.700,50

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.

Trani, li 27/04/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. D'Amore Francesco Saverio

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Barletta (BT) - via Paolo Ricci 211, interno 1, piano 1
Proprietà superficiaria di appartamento di primo piano ad uso ufficio. La proprietà dell'area appartiene al Comune di Barletta. Detto appartamento si compone di una zona centrale da cui si accede a n.4 stanze oltre il bagno, con aerazione forzata, e n.2 ripostigli. Dall'appartamento si esce su un lastrico solare intercluso che però non è di uso esclusivo. Infatti il progetto del piano di zona prevedeva la realizzazione di una passerella pubblica a quota di primo piano che doveva collegare tutti i fabbricati di via Paolo Ricci, che in realtà è rimasta incompleta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 3013, Sub. 112, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (██████) Destinazione urbanistica: L'area occupata dall'immobile in questione è compresa tra i suoli ricadenti nel 1° piano triennale di attuazione del Piano di Zona per l'edilizia economica e popolare di cui alla L.167 del 18/04/1962. Tale piano triennale d'attuazione fu approvato con Delibera di C.C. n.156 del 16/07/1991.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Barletta (BT) - via Paolo Ricci 211, interno 2, piano 1
Proprietà superficiaria di appartamento di primo piano ad uso ufficio. La proprietà dell'area appartiene al Comune di Barletta. Detto appartamento si compone di una zona centrale da cui si accede a n.3 stanze oltre il bagno, con aerazione forzata, e n.2 ripostigli. Dall'appartamento si esce su un lastrico solare intercluso che però non è di uso esclusivo. Infatti il progetto del piano di zona prevedeva la realizzazione di una passerella pubblica a quota di primo piano che doveva collegare tutti i fabbricati di via Paolo Ricci, che in realtà è rimasta incompleta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 3013, Sub. 113, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (██████) Destinazione urbanistica: L'area occupata dall'immobile in questione è compresa tra i suoli ricadenti nel 1° piano triennale di attuazione del Piano di Zona per l'edilizia economica e popolare di cui alla L.167 del 18/04/1962. Tale piano triennale d'attuazione fu approvato con Delibera di C.C. n.156 del 16/07/1991.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 188/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Barletta (BT) - via Paolo Ricci 211, interno 1, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 3013, Sub. 112, Categoria A10	Superficie	126,30 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buone condizioni manutentive, mentre l'edificio necessita di manutenzioni straordinarie dei prospetti		
Descrizione:	Proprietà superficiaria di appartamento di primo piano ad uso ufficio. La proprietà dell'area appartiene al Comune di Barletta. Detto appartamento si compone di una zona centrale da cui si accede a n.4 stanze oltre il bagno, con aerazione forzata, e n.2 ripostigli. Dall'appartamento si esce su un lastrico solare intercluso che però non è di uso esclusivo. Infatti il progetto del piano di zona prevedeva la realizzazione di una passerella pubblica a quota di primo piano che doveva collegare tutti i fabbricati di via Paolo Ricci, che in realtà è rimasta incompleta.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Ufficio			
Ubicazione:	Barletta (BT) - via Paolo Ricci 211, interno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 3013, Sub. 113, Categoria A10	Superficie	100,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buone condizioni manutentive, mentre l'edificio necessita di manutenzioni straordinarie dei prospetti.		
Descrizione:	Proprietà superficiaria di appartamento di primo piano ad uso ufficio. La proprietà dell'area appartiene al Comune di Barletta. Detto appartamento si compone di una zona centrale da cui si accede a n.3 stanze oltre il bagno, con aerazione forzata, e n.2 ripostigli. Dall'appartamento si esce su un lastrico solare intercluso che però non è di uso esclusivo. Infatti il progetto del piano di zona prevedeva la realizzazione di una passerella pubblica a quota di primo piano che doveva collegare tutti i fabbricati di via Paolo Ricci, che in realtà è rimasta incompleta.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile
------------------------------	---