
TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Maggio Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 86/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 86/2023 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 262.990,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14

INCARICO

In data 16/12/2023, il sottoscritto Ing. Di Maggio Giuseppe, con studio in Corso Italia, 50 - 76125 - Trani (BT), email dimaggioing@gmail.com, PEC giuseppe.dimaggio@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Piazza Tomaselli, 13, piano 2-3

DESCRIZIONE

Appartamento al secondo e terzo piano di un antico fabbricato nel centro storico di Trani.

Si accede dal portone situato al civico 13 di Piazza Tomaselli e si sale al secondo piano tramite la scala interna condominiale (il fabbricato non è dotato di ascensore).

Si tratta di un appartamento con doppia esposizione angolare (tra la via Annunziata/piazza Tomaselli e la piazza Campo dei Longobardi) situato in un antico fabbricato nel centro storico di Trani in una zona apprezzata commercialmente e turisticamente.

L'appartamento è composto da ingresso con piccolo ripostiglio sottoscala, corridoio, quattro camere, cucina e tre bagni al secondo piano.

Dal secondo piano, tramite una scala a chiocciola interna, si accede al terzo piano che consta di una camera con bagno. Dalla camera situata al terzo piano si può accedere al lastrico solare condominiale.

Per i rilievi del sottoscritto è stato consentito l'accesso.

Il 29.07.2024 è stato eseguito un accesso forzoso da parte del custode giudiziario con la presenza del sottoscritto.

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** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Piazza Tomaselli, 13, piano 2-3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Nel fascicolo telematico della procedura è presente il certificato notarile sostitutivo del certificato ipotecario ventennale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia. Il notaio certifica che l'immobile sito in Trani alla Piazza Tomaselli n.13 è censito in Catasto fabbricati di Trani Foglio 15 Particella 215 Subalterno 27 graffata con la particella 217 subalterno 40 categoria A2 Classe 4 Consistenza 8,5 vani superficie catastale totale 218 mq superficie catastale totale escluse aree scoperte 216 mq Rendita catastale Euro 987,72 Piano 2-3 in piena proprietà a **** Omissis **** Il notaio certifica che l'immobile è pervenuto in virtù di atto di

compravendita rogato dal notaio Fornaro Luca del 23/04/2020 numero di repertorio 4121/3153 trascritto a Trani il 29/04/2020 nn. 8011/6111 di formalità da **** Omissis **** al quale era pervenuto con atto di compravendita rogato dal notaio Mario Lamanna il 07/11/2018 Rep. 93667/12332 Trascritto a Trani il 16/11/2018 ai nn. 24632/18638. Successivamente il notaio elenca gli atti precedenti effettuando il quadro sinottico della provenienza nel ventennio.

Inoltre il notaio certifica che sull'immobile gravano le seguenti formalità ed il pignoramento (che si descriveranno meglio nel seguito):

- Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 23/04/2020 Numero di repertorio 4122/3154 notaio Fornaro Luca. A favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** Iscrizione nn. 8012/1036 del 29/04/2020.

- Pignoramento immobiliare del 05/04/2023 Numero di repertorio 1063 emesso da Uff. Giud. Tribunale Di Trani a favore di **** Omissis **** Trascrizione nn. 9588/7694 del 28/04/2023 contro **** Omissis ****. Il sottoscritto ritiene detta documentazione completa e idonea in relazione a quanto prescritto dall'art. 567 c.p.c. Non risultano esservi comproprietari e non risultano esservi altri creditori iscritti.

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)

CONFINI

Confina a sud-est con piazza Tomaselli, a nord-est con piazza Campo dei Longobardi, a nord-ovest con altra proprietà, a sud-ovest con altra proprietà

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Catastale	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	218,00 mq		1	238,00 mq		2-3
Totale superficie convenzionale:				238,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				238,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è dotato di un solo ingresso pertanto non risulta comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/11/2018 al 18/12/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 215, Sub. 27 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 218 mq Rendita € 987,72 Piano 2-3 Graffato particella 217 sub 40
Dal 18/12/2019 al 20/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 215, Sub. 27 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 218 mq Rendita € 987,72 Piano 2-3 Graffato particella 217 sub 40

Variazione del 16/12/2019 in atti dal 18/12/2019 Fusione Amp. Classamento e rendita proposti
 Variazione nel classamento dal 20/10/2020 in atti dal 20/10/2020 variazione di classamento -
 classamento e rendita validati.

L'unità immobiliare deriva dalla fusione della originaria Unità immobiliare particella 215 sub 8
 (graffata particella 217 sub 15) con la originaria unità immobiliare particella 217 sub 15 con
 l'originaria particella 2015 sub 24 (graffata alla particella 228 sub. 11).

Dal 07/11/2018 al 23/04/2020 proprietario **** Omissis **** Atto del 07/11/2018 Pubblico ufficiale
 LAMANNA MARIO Sede BARLETTA (BA) Repertorio n. 93667 - COMPRAVENDITA Nota presentata con
 Modello Unico n. 18638.1/2018 Reparto PI di TRANI in atti dal 16/11/2018. Nel documento sono
 indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale TRANI (L328) (BA) Foglio 15
 Particella 217 Subalterno 15 e Foglio 15 Particella 215 Subalterno 8

Dal 23/04/2020 proprietà **** Omissis **** Atto del 23/04/2020 Pubblico ufficiale FORNARO LUCA
 Sede BARI (BA) Repertorio n. 4121 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.
 6111.1/2020 Reparto PI di TRANI in atti dal 29/04/2020

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezio ne	Fogl io	Par t.	Su b.	Zon a Cen s.	Catego ria	Clas se	Consiste nza	Superfi cie catastal e	Rendi ta	Pia no	Graffat o
	15	215	27		A2	4	8,5 vani	218 mq	987,72 €	2-3	Part.lla 217 sub 40

Corrispondenza catastale

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

Nell'immobile sono stati realizzati soppalchi lignei che sono stati oggetto di due Permessi di Costruire
 in sanatoria (PdC n. 26/10 del 13/05/2010 e PdC n. 27/10 del 13/05/2010).

Nel PdC n. 26/10 del 13/5/2010 risultano realizzati 30,95 mq di soppalco e nel PdC n. 27/10 del 13/5/2010 risultano realizzati 35,78 mq di soppalco.

Nei suddetti Permessi di costruire in sanatoria n. 26/10 e 27/10 risulta che le altezze dei soppalchi sono inferiori a 2,40 m.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è stato oggetto di parziali interventi e presenta alcune rifiniture nuove ed altre vetuste, quindi complessivamente si può dire che l'immobile è in discreto stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

Lastrico solare condominiale

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non è gravato da servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: (sud-Est, Nord-est)

Str. verticali: muratura

Copertura: lastrico solare piano a copertura del secondo piano, tetto a copertura del terzo piano.

Pareti interne intonacate e tinteggiate

Pavimentazione interna in piastrelle di medio pregio

Infissi esterni ed interni in legno

Scale condominiali in pietra, scale interne in metallo o legno.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico, e termico con termosifoni; detti impianti sono da ultimare e non risultano essere dotati di dichiarazione di conformità.

I soppalchi realizzati sono dotati di scale solo parzialmente dotate di corrimano, pertanto l'accesso ai soppalchi non è sicuro; i soppalchi non sono abitabili ma vanno conteggiati nella superficie convenzionale.

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: 23/11/2021
- Scadenza contratto: 31/10/2031

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Il canone di locazione è da ritenersi non rispondente al valore di mercato. A parere del sottoscritto il canone più probabile rispondente al valore di mercato si può stimare in 1.500,00-2.000,00 €/mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/2001 al 18/04/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Di Martino Enrico	20/12/2001	112461	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	27/12/2001	22929	16950
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/04/2005 al 07/11/2018	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Di Martino Nunzio	18/04/2005	18560	1727
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	07/05/2005	10905	7717
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/11/2018 al 23/04/2020	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Lamanna	07/11/2018	93667	12332
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	16/11/2018	24632	18638
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/04/2020	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fornaro Luca	23/04/2020	4121	3153

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Trani	29/04/2020	8011	6111
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Formalità pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trani aggiornate al 28/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Trani il 29/04/2020
 Reg. gen. 8012 - Reg. part. 1036
 Importo: € 608.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 304.000,00
 Rogante: Notaio Fornaro Luca
 Data: 23/04/2020
 N° repertorio: 4122
 N° raccolta: 3154
 Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**
 Trascritto a Trani il 28/04/2023
 Reg. gen. 9588 - Reg. part. 7694
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato si trova nella zona omogenea A del PUG (centro antico)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta essere dotato di abitabilità.

Il fabbricato è di antica costruzione (anteriore al 1942).

L'immobile è dotato dei seguenti titoli edilizi:

Dichiarazione Inizio Attività DIA n. 71 del 12/10/2005 prot. n. 35483 per ristrutturazione dell'immobile

Permesso di Costruire in Sanatoria P.d.C. n. 26/10 del 13/05/2010 per la realizzazione dei soppalchi lignei interni.

Permesso di Costruire in Sanatoria P.d.C. n. 27/10 del 13/05/2010)per la realizzazione dei soppalchi lignei interni.

E' da precisare che le suddette superfici soppalcate, come si legge nei PdC n. 26/10 e n. 27/10 sono destinate a "porre in evidenza oggetti a valenza decorativa e sono accessibili a mezzo di scale interne".

SCIA n. 54 del 04.02.2013 prot.n. 5598 per frazionamento in due unità immobiliari

DIA n. 343 del 11/12/2019 prot.n. 58721 per fusione di due unità immobiliari.

Comunicazione Inizio Lavori Asseverata CILA 182 del 2022 del 25-2-22 prot 13492 per interventi di manutenzione straordinaria ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne che non riguardino le parti strutturali dell'edificio.

E' da precisare che le tramezzature previste a progetto nella CILA n 183 del 25-2-2022 non sono state realizzate (situazione al momento delle operazioni peritali).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il **** Omissis **** è creditore di € 2564,48 nel 2023 e di € 62,00 nel 2024 come risulta dagli allegati documenti dell'amministratore di condominio, creditore intervenuto in forza di decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo.

L'importo annuale delle rate ordinarie ammontava ad € 372,00 nel 2023.

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, esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, 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° 1** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Piazza Tomaselli, 13, piano 2-3
Appartamento al secondo e terzo piano di un antico fabbricato nel centro storico di Trani. Si accede dal portone situato al civico 13 e si sale al secondo piano tramite la scala interna (il fabbricato non è dotato di ascensore). Si tratta di un appartamento con doppia esposizione angolare (tra la via Annunziata e la piazza Longobardi) situato in un antico fabbricato nel centro storico di Trani in una zona apprezzata commercialmente e turisticamente. L'appartamento è composto da ingresso con piccolo ripostiglio sottoscala, corridoio, quattro camere, cucina e tre bagni al secondo piano. Dal secondo piano, tramite una scala a chiocciola interna, si accede al terzo piano che consta di una camera con bagno. Dalla camera situata al terzo piano si può accedere al lastrico solare condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 215, Sub. 27, Categoria A2, Graffato Part.lla 217

sub 40

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

Valore di stima del bene: € 404.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Trani (BT) - Piazza Tomaselli, 13, piano 2-3	238,00 mq	1.700,00 €/mq	€ 404.600,00	100,00%	€ 404.600,00
				Valore di stima:	€ 404.600,00

Valore di stima: € 404.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Immobile locato	20,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 262.990,00

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.

Trani, li 29/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Maggio Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Copia atto di provenienza
- ✓ Documentazione Fotografica
- ✓ Titoli edilizi
- ✓ Visura catastale
- ✓ Planimetria catastale
- ✓ Planimetria esperto
- ✓ Osservatorio immobiliare OMI Agenzia Entrate
- ✓ Documentazione condominiale

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trani (BT) - Piazza Tomaselli, 13, piano 2-3
Appartamento al secondo e terzo piano di un antico fabbricato nel centro storico di Trani. Si accede dal portone situato al civico 13 e si sale al secondo piano tramite la scala interna (il fabbricato non è dotato di ascensore). Si tratta di un appartamento con doppia esposizione angolare (tra la via Annunziata e la piazza Longobardi) situato in un antico fabbricato nel centro storico di Trani in una zona apprezzata commercialmente e turisticamente. L'appartamento è composto da ingresso con piccolo ripostiglio sottoscala, corridoio, quattro camere, cucina e tre bagni al secondo piano. Dal secondo piano, tramite una scala a chiocciola interna, si accede al terzo piano che consta di una camera con bagno. Dalla camera situata al terzo piano si può accedere al lastrico solare condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 215, Sub. 27, Categoria A2, Graffato Part.lla 217 sub 40.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato si trova nella zona omogenea A del PUG (centro antico)

Prezzo base d'asta: € 262.990,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 86/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 262.990,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Trani (BT) - Piazza Tomaselli, 13, piano 2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 215, Sub. 27, Categoria A2, Graffato Part.lla 217 sub 40	Superficie	238,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è stato oggetto di parziali interventi e presenta alcune rifiniture nuove ed altre vetuste, quindi complessivamente si può dire che l'immobile è in discreto stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento al secondo e terzo piano di un antico fabbricato nel centro storico di Trani. Si accede dal portone situato al civico 13 e si sale al secondo piano tramite la scala interna (il fabbricato non è dotato di ascensore). Si tratta di un appartamento con doppia esposizione angolare (tra la via Annunziata e la piazza Longobardi) situato in un antico fabbricato nel centro storico di Trani in una zona apprezzata commercialmente e turisticamente. L'appartamento è composto da ingresso con piccolo ripostiglio sottoscala, corridoio, quattro camere, cucina e tre bagni al secondo piano. Dal secondo piano, tramite una scala a chiocciola interna, si accede al terzo piano che consta di una camera con bagno. Dalla camera situata al terzo piano si può accedere al lastrico solare condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trani il 29/04/2020
Reg. gen. 8012 - Reg. part. 1036
Importo: € 608.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** Capitale: € 304.000,00
Rogante: Notaio Fornaro Luca
Data: 23/04/2020
N° repertorio: 4122
N° raccolta: 3154
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Trani il 28/04/2023
Reg. gen. 9588 - Reg. part. 7694
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura