



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

170/2023

PROCEDURA PROMOSSADA:

PRISMA SPV S.R.L.

DEBITORE:



GIUDICE:

Maria Azzurra Guerra

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Ing. Tommaso Zingarelli

CF: ZNGTMS90S02A669E

con studio in BARLETTA (BA) Via Trani n°37

email: tommasozingarelli@gmail.com

PEC: tommaso.zingarelli@ingpec.eu



TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Zingarelli Tommaso, nell'Esecuzione Immobiliare 170/2023 del R.G.E.
contro

[REDACTED]

[REDACTED]



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	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	6
Patti	6
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	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 170/2023 del R.G.E.....	15
Lotto Unico	15



INCARICO

All'udienza del 02/11/2023, il sottoscritto Ing. Zingarelli Tommaso, con studio in Via delle Belle Arti, 117 - 76121 - Barletta (BT), email tommasozingarelli@gmail.com, PEC tommaso.zingarelli@ingpec.eu, Tel. 329 4009714, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - [REDACTED] ubicato a Spinazzola (BT) - Corso Vittorio Emanuele n°158, edificio -, scala -, interno -, piano Terra (Coord. Geografiche: 40.97170861127842, 16.08499793037164)

DESCRIZIONE

L'immobile di cui alla presente perizia consiste in un locale adibito ad attività commerciale posto al piano terra del fabbricato. L'intero fabbricato, sito nella zona storica della città, è costituito da una struttura portante in muratura. L'ingresso al locale avviene tramite un serramento in alluminio con vetro-camera, munito di serranda metallica di protezione.

I pavimenti delle varie zone sono in ceramica, come anche quelle dei servizi igienici. Le porte interne, di tipologia economica, sono del tipo tamburato; i serramenti in metallo a taglio termico e le schermature esterne costituite da persiane in plastica. Gli impianti tecnologici (idrico-fognale) sono funzionanti e risalenti all'età dell'edificio. La coibentazione dei tamponamenti perimetrali a vista risulta carente. L'immobile esteticamente e internamente, si presenta in uno stato buono per conservazione e mantenimento.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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** - [REDACTED] ubicato a Spinazzola (BT) - Corso Vittorio Emanuele n°158, edificio -, scala -, interno -, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



La documentazione catastale risulta integrale, si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 cpc - c.2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

La facciata principale ad Est si affaccia su Corso Vittorio Emanuele mentre la facciata Nord è a confine con la particella 1968. La Facciata Sud è rivolta verso le particelle 1694 e 1695, mentre la facciata Ovest rivolta verso Via Giglio, così meglio rappresentato negli elaborati grafici allegati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	65,20 mq	72,70 mq	1	72,70 mq	4,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				72,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,70 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/08/1990	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 145, Part. 1697, Sub. 2 Categoria A4
Dal 17/08/1990 al 30/03/2007	[REDACTED] a a SPINAZZOLA	Catasto Fabbricati Fg. 145, Part. 1697, Sub. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 2.5 Rendita € 3,00
Dal 30/03/2007 al 17/01/2024	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 145, Part. 1697, Sub. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 2.5 Rendita € 154,94

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	145	1967	8		C1	4	62		1063,07 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In fase di sopralluogo sono state rilevate piccole difformità architettoniche, a causa di un piccolo tramezzo mancante (indicato sulla planimetria castale come "Rip.") rispetto alla planimetria catastale presente in atti. Tali difformità sarebbero regolarizzabili mediante un aggiornamento DOCFA e pertanto l'immobile risulta NON conforme.



PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, c.2 cpc

PATTI

Contratto di Comodato d'uso gratuito registrato il 10/06/2019 al n° [REDACTED]

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buono stato di conservazione. L'intero edificio non necessita di manutenzione straordinaria. Le caratteristiche costruttive si collocano ad un livello, come anticipato, buono, il che giustifica in sede di valutazione valori superiori ai parametri di riferimento rilevati dall'indagine di mercato

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni statiche ed architettoniche, del tutto agibile. Gli impianti tecnologici (idrico-fognale) sono funzionanti e risalenti all'età dell'ultima ristrutturazione; l'impianto di Acqua Calda Sanitaria è costituito da un boiler elettrico a parete. La coibentazione dei tamponamenti perimetrali a vista risulta carente. L'immobile esteticamente e internamente, si presenta in uno stato buono per conservazione e mantenimento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- [REDACTED]
- [REDACTED]



Stato della causa in corso per il rilascio



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/08/1990 al 30/03/2007	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/08/1990	[REDACTED]	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 30/03/2007	[REDACTED]	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	30/03/2007			[REDACTED]	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



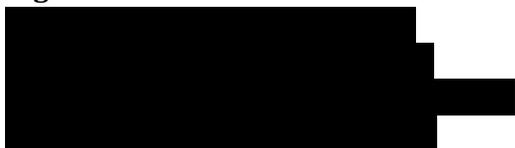
- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trani aggiornate al 05/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento**



NORMATIVA URBANISTICA

L'area ricade all'interno del perimetro del Centro Abitato. In tali zone sono consentiti gli interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di ristrutturazione edilizia che non comportino modificazioni nei prospetti degli edifici di pregio segnalati dal Piano Regolatore. L'edificio è stato realizzato prima del 1967 con autorizzazione di Agibilità ed Abitabilità n°7880/2019 del 06/06/2019.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Pratiche presenti in atti:

SCA del 06/06/2019 prot. 7880/2019

DIA per cambio di destinazione d'uso del 11/10/2007 prot. 12697/2481.

DIA per lavori interni di manutenzione straordinaria del 25/06/2007 prot. 8633/1397

Autorizzazione Commissione Edilizia per apertura finestra del 16/10/1953.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Da un esame effettuato presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Comunale la costruzione dell'immobile è ante 1967. In fase di sopralluogo sono state rilevate piccole difformità, a causa di un tramezzo non realizzato rispetto alla planimetria originale. Tali difformità sarebbero regolarizzabili mediante una CILA in Sanatoria e pertanto l'immobile risulta non conforme.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Immobile non facente parte di un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - [REDACTED] ubicato a Spinazzola (BT) - Corso Vittorio Emanuele n°158, edificio -, scala -, interno -, piano Terra

L'immobile di cui alla presente perizia consiste in un locale adibito ad attività commerciale posto al piano terra del fabbricato. L'intero fabbricato, sito nella zona storica della città, è costituito da una struttura portante in muratura. L'ingresso al locale avviene tramite un serramento in alluminio con vetro-camera, munito di serranda metallica di protezione. I pavimenti delle varie zone sono in ceramica, come anche quelle dei servizi igienici. Le porte interne, di tipologia economica, sono del tipo tamburato; i serramenti in metallo a taglio termico e le schermature esterne costituite da persiane in plastica. Gli impianti tecnologici (idrico-fognale) sono funzionanti e risalenti all'età dell'edificio. La coibentazione dei tamponamenti perimetrali a vista risulta carente. L'immobile esteticamente e internamente, si presenta in uno stato buono per conservazione e mantenimento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 1967, Sub. 8, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 49.212,81

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015.



CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Vano 1	25,07			25,07
Vano 2	23,48			23,48
Ripostiglio	6,90			6,90
Wc	2,20			2,20
Lab.	7,55			7,55
Superfici coperte calpestabili (100%)		Superficie lorda		65,20
		Superficie commerciale		65,20
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)		Superficie lorda		4,00
		Superficie commerciale		4,00
Superfici pareti interne (100%)		Superficie lorda		2,00
		Superficie commerciale		2,00
Superfici pareti in comunione (50%)		Superficie lorda		2,00
		Superficie commerciale		1,00
		Superficie utile netta		65,20
		Superficie utile lorda		67,20
		Superficie commerciale		72,20

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.



COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ARREDAMENTO - Mediocre	1,05
2	ESPOSIZIONE - Strade	1,00
3	FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
4	FINITURA - Ordinaria	1,00
5	LUMINOSITA' - Nella norma	1,00
6	ORIENTAMENTO PREVALENTE - Est	0,95
7	PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - Ceramica	1,00
8	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
9	SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
10	VETUSTA' - Età oltre i 55 anni	0,65
Coefficiente globale		0,62

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m ²)
Valore minimo OMI (1° semestre 2023)	720,00 €
Valore massimo OMI (1° semestre 2023)	1.000,00 €
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	860,00 €
Valore medio unitario stimato (€/m ²)	950,00 €

NOTE

La stima del valore di un bene è eseguita considerando beni consimili nella stessa zona di ubicazione, la distribuzione interna, le caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (età, qualità e stato) e le risultanze emerse dagli accertamenti compiuti presso i pubblici uffici. Le informazioni sui valori di mercato vengono reperite mediante acquisizione diretta presso le agenzie immobiliari della zona, mediante l'esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio del registro di Barletta, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Bari, agenzie: Tecnocasa, Rubino Immobiliare Gabetti, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: siti Internet



CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Valore OMI max} + \text{Valore OMI minimo})/2$$

Valore normale unitario OMI = 860,00 €

Valore OMI = **55.900,00 €**

MEDIA DEI VALORI E RIEPILOGO

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		55.900,00 €
Valore medio di mercato	= 860,00 € x 0,62 x 72,20 m ²	38.497,04 €
Valore per confronto diretto	= 950,00 € x 0,62 x 72,20 m ²	42.525,80 €

Valore stimato	49.212,90 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	49.213,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Bar Spinazzola (BT) - Corso Vittorio Emanuele n°158, edificio -, scala -, interno -, piano Terra	72,70 mq	676,93 €/mq	€ 49.212,81	100,00%	€ 49.212,81
Valore di stima:					€ 49.213,00

Spese di regolarizzazione delle difformità: 3.000,00€

Spese condominiali scadute ed insolute: 0,00€

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: 49.213,00 €

(quota indivisa poiché trattasi di bene non divisibile)



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

- Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **0,00€**
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: 0,00€
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: 0,00€
- **Valore di vendita Giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (1/1): 46.213,00€**

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.

Barletta, li 18/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Zingarelli Tommaso

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Ispezione Ipotecaria



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - ■■■ ubicato a Spinazzola (BT) - Corso Vittorio Emanuele n°158, edificio -, scala -, interno -, piano Terra
L'immobile di cui alla presente perizia consiste in un locale adibito ad attività commerciale posto al piano terra del fabbricato. L'intero fabbricato, sito nella zona storica della città, è costituito da una struttura portante in muratura. L'ingresso al locale avviene tramite un serramento in alluminio con vetro-camera, munito di serranda metallica di protezione. I pavimenti delle varie zone sono in ceramica, come anche quelle dei servizi igienici. Le porte interne, di tipologia economica, sono del tipo tamburato; i serramenti in metallo a taglio termico e le schermature esterne costituite da persiane in plastica. Gli impianti tecnologici (idrico-fognale) sono funzionanti e risalenti all'età dell'edificio. La coibentazione dei tamponamenti perimetrali a vista risulta carente. L'immobile esteticamente e internamente, si presenta in uno stato buono per conservazione e mantenimento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 1967, Sub. 8, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area ricade all'interno del perimetro del Centro Abitato. In tali zone sono consentiti gli interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di ristrutturazione edilizia che non comportino modificazioni nei prospetti degli edifici di pregio segnalati dal Piano Regolatore. L'edificio è stato realizzato prima del 1967 con autorizzazione di Agibilità ed Abitabilità n°7880/2019 del 06/06/2019.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 170/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Bar			
Ubicazione:	Spinazzola (BT) - Corso Vittorio Emanuele n°158, edificio -, scala -, interno -, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 1967, Sub. 8, Categoria C1	Superficie	72,70 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buono stato di conservazione. L'intero edificio non necessita di manutenzione straordinaria. Le caratteristiche costruttive si collocano ad un livello, come anticipato, buono, il che giustifica in sede di valutazione valori superiori ai parametri di riferimento rilevati dall'indagine di mercato		
Descrizione:	L'immobile di cui alla presente perizia consiste in un locale adibito ad attività commerciale posto al piano terra del fabbricato. L'intero fabbricato, sito nella zona storica della città, è costituito da una struttura portante in muratura. L'ingresso al locale avviene tramite un serramento in alluminio con vetro-camera, munito di serranda metallica di protezione. I pavimenti delle varie zone sono in ceramica, come anche quelle dei servizi igienici. Le porte interne, di tipologia economica, sono del tipo tamburato; i serramenti in metallo a taglio termico e le schermature esterne costituite da persiane in plastica. Gli impianti tecnologici (idrico-fognale) sono funzionanti e risalenti all'età dell'edificio. La coibentazione dei tamponamenti perimetrali a vista risulta carente. L'immobile esteticamente e internamente, si presenta in uno stato buono per conservazione e mantenimento.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

