
TRIBUNALE DI TRANI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da

XXX

contro

XXX

e

XXX

N. Gen. Rep. 201/2023

Giudice Dr.ssa Francesca PASTORE

ELABORATO PERITALE rev.1

Tecnico incaricato: Ing. Nicola Montingelli
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di BAT al n. 927
iscritto all'Albo del Tribunale di Trani al n. 2250
C.F. MNTNCL82C19A285S- P.Iva 06851810728

con studio in Andria via Milano n.89
telefono: 0883678608 - 3333113035
e-mail: nicola.montingelli@alice.it
pec: nicola.montingelli@ingpec.eu

PRECISAZIONE

Al punto 8.5 della precedente relazione peritale è stato rilevato un refuso derivante da un'errata battitura del valore corretto dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, e pertanto si è ritenuto necessario procedere alla correzione e al conseguente deposito della presente corretta relazione.

La presente relazione annulla e sostituisce quanto in precedenza già depositato, resta invariato invece ogni elaborato già allegato alla precedente relazione peritale.

Bene in Trani alla via Monte d'Alba n.58
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà del seguente bene immobile:
villa residenziale a piano terra e primo con annesso posto auto, sito in agro di Trani alla via Monte d'Alba n.58, in località Capirro.
Superficie commerciale complessiva dell'abitazione a piano terra e primo di circa **104mq** oltre alle aree esterne.
Identificati in catasto fabbricati:
- abitazione cointestata a **XXX** e **XXX**, ciascuno comproprietario per una quota di $\frac{1}{2}$ pro-indivisa, identificata al foglio 40 mappale 1378 subalterno 5, categoria A/7, classe 3, consistenza 6,5 vani, posta al piano T-1-2, rendita: 469,98euro;
 - posto auto cointestato a **XXX** e **XXX**, ciascuno comproprietario per una quota di $\frac{1}{2}$ pro-indivisa, identificata al foglio 40 mappale 1378 subalterno 6, categoria C/6, classe 1, consistenza 24mq, posto al piano T, rendita: 30,99euro.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica con vocazione predominante agricola e residenziale estensiva, assenza di attività commerciali e terziarie nei dintorni
Servizi della zona:	uffici comunali (scarso), negozi al dettaglio (scarso), scuole (scarso); i principali centri limitrofi sono Andria, Barletta e Bisceglie.
Collegamenti pubblici (km):	14km da Andria, 10 km da Barletta e 10km da Bisceglie.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta abitato dal nucleo familiare degli esecutati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. *Iscrizioni:*
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a seguito di atto rogato dal Notaio BUSSETI Antonella di Trani del 31/10/2012, Rep. n.3463, Racc. n.1946, trascrizione del 02/11/2012 Reg. Part. n.2118, Reg. Gen. n.19154.
- 4.2.2. *Pignoramenti:*
Pignoramento immobiliare del 31/08/2023 Rep. n.2972, a favore di XXX contro XXX e XXX, effettuato da Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani, trascrizione del 10/10/2023 Reg. Part. n.17212, Reg. Gen. n.21436.
- 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*
- 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Da quanto rilevato in loco e confrontato con quanto rinvenuto in seguito all'accesso agli atti presso il SUE del Comune di Trani, emerge una sostanziale conformità dell'immobile, ad eccezione:

- della chiusura realizzata con profili in alluminio e pannellature cieche in laminato, che delimita una sorta di "vano caldaia - lavanderia" essendoci per l'appunto all'interno la caldaia a servizio dell'abitazione nonché elettrodomestici da lavanderia;
- della chiusura dei pergolati in legno assentiti e previsti a piano terra, in prossimità del posto auto, e al terrazzino a primo piano.

Le spese necessarie a regolarizzare tale difformità mediante la rimozione degli elementi di chiusura per il primo caso e la parziale rimozione degli elementi di copertura nel secondo caso si stima che ammontino complessivamente a circa 1.000,00€.

4.3.2. Conformità catastale:

Tenuto conto di quanto rilevato in loco, rappresentato sulle planimetrie catastali agli atti e riportato al precedente punto l'immobile oggetto di perizia risulta catastalmente conforme.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (condominiali):	€ 300,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Comproprietà con quota di ½ indivisa di XXX e XXX dal 31/10/2012 ad oggi in forza di atto di compravendita del 31/10/2012 a rogito del Notaio BUSSETI Antonella di Trani, Rep. n.3462, Racc. n.1945, registrato a Trani il 31/10/2012 al n.2280, trascritto alla Conservatoria Registri Immobiliari di Trani in data 02/11/2012 Reg. Gen. n.19153, Reg. Part. n.14208.

6.2 Precedente proprietario:

XXX proprietario esclusivo dal 21/09/2005 al 31/10/2012 in forza di atto di divisione del 21/09/2005 a rogito del Notaio DI MARTINO Nunzio di Trani, registrato a Trani il 05/10/2005 al n.163, trascritto alla Conservatoria Registri Immobiliari di Trani in data 07/10/2005 ai nn. 24950/16294 e successivo atto di conferma a rogito del Notaio LA SERRA Claudio del 27/02/2007, registrato a Trani il 09/03/2007 al n.992, trascritto alla Conservatoria Registri Immobiliari di Trani in data 10/03/2007 ai numero 4349 particolare. Successivo atto di compravendita del 17/03/2009 a rogito del Notaio BUSSETI Antonella di Trani, Rep. n.564, registrato a Trani il 30/03/2009 al n.1514, trascritto alla Conservatoria Registri Immobiliari di Trani in data 30/03/2009 al n.4226 particolare.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Permesso di Costruire n.43/2006 del 04/04/2006 e successive Varianti autorizzate con P. di C. n.103/2007 del 20/12/2007 e n.76/2009 del 25/06/2009 (Pratica Edilizia n.41/05);
- P. di C. n.98/2009 del 22/10/2009 (Pratica Edilizia n.57/2009);
- P. di C. n.74/2010 del 05/10/2010 (Pratica Edilizia n.79/2010);
- P. di C. in Variante n.13/2012 del 07/02/2012, in riferimento alla P. E. n.57/2009;
- Richiesta di agibilità del 18/07/2012.

8. ULTERIORI DATI RICHIESTI COME DA DECRETO DI NOMINA

Sono di seguito riportati gli ulteriori dati e chiarimenti richiesti espressamente nel verbale di nomina, ma che non trovano riscontro agli altri punti della presente relazione di stima.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. In riferimento a ciascuno delle unità immobiliari pignorate:

- le certificazioni delle iscrizioni secondo quanto dichiarato dal Notaio Dott. CALDERINI Vincenzo sono estese ad un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento, con riferimento a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla base dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- dalla certificazione prodotta dal creditore procedente, il bene pignorato risulta di proprietà del debitore esecutato sulla base di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento sino al primo atto di acquisto precedente al ventennio a decorrere dalla stessa nonché vi è l'atto di provenienza al suo dante causa.

In secondo luogo, il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento), ma ha riportato nel certificato notarile depositato la situazione delle unità immobiliari nei vari cambiamenti avvenuti nel corso degli ultimi venti anni dal pignoramento.

Vista la certificazione notarile sostitutiva, si precisa che i dati catastali attuali e storici delle unità immobiliari pignorate sono indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

La vendita immobiliare non risulta essere soggetta ad I.V.A.

Inoltre, è stato appurato sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, che all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto così come indicato al punto 6.1 della presente perizia. Si precisa che la quota in titolarità dell'esecutato non è suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). Si chiarisce altresì che l'immobile non è comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario.

Descrizione **VILLA RESIDENZIALE A PIANO TERRA E PRIMO**
di cui al punto **A**

Piena proprietà della villa residenziale a piano terra e primo con annesso posto auto, sito in agro di Trani alla via Monte d'Alba n.58, in località Capiro cointestata in pari quote pro-indivise a XXX e XXX, con annesso posto auto.

Superficie commerciale complessiva dell'abitazione a piano terra e primo di circa **104mq** oltre alle aree esterne.

La villa è ubicata all'interno di un più ampio complesso residenziale, con viali bitumati di accesso. La villa è recintata lungo bordo strada e divisa da quelle adiacenti mediante recinzioni e siepi. All'interno del proprio lotto è dotata di aree a verde ed aree pavimentate destinate anche al ricovero di autovetture. All'interno la villa si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo. L'impronta dell'edificio è di circa 72mq.

In generale si presenta in ottime condizioni.

Entrati dal cancelletto pedonale in acciaio zincato, attraversato un breve percorso pavimentato si è dinanzi alla porta di accesso alla villa. Entrati si è a piano terra, un'ampia zona giorno destinata a pranzo e soggiorno con annessa zona cottura. Mediante un piccolo disimpegno si accede al bagno e alla vicina camera da letto singola. Si accede quindi al primo piano, mediante la scala interna presente con imbocco dalla zona giorno a piano terra. Giunti al piano superiore si è in piccolo disimpegno, il quale conduce al bagno, alla camera da letto singola e alla camera da letto matrimoniale. Da quest'ultime due camere da letto si accede al terrazzino a livello con esposizione a nord.

Sulla rampa scale di collegamento al primo piano è stato ricavato un piccolo ripostiglio.

Non vi è accesso al piano copertura.

Tutti i vani abitabili, unitamente ai servizi igienici, sono dotati di superfici finestrate ed adeguatamente illuminati.

Le finiture sono di media qualità ed in buone condizioni; tuttavia, segni di condensa e/o infiltrazioni sono visibili soprattutto a primo piano, causati anche dalla presenza di diversi "ponti termici" che hanno concorso alla manifestazione dei fenomeni di condensa.

Gli infissi sono in legno con vetri camera, in buone condizioni, mentre le persiane, anch'esse in legno, si presentano solo in parte in buone condizioni, mentre le altre si mostrano piuttosto deteriorate (vedasi quelle al prospetto ovest).

L'intera villa è dotata di impianto elettrico, tv, idrico, fognario, sanitario, riscaldamento (a termosifoni) e climatizzazione con singolo split.

La pavimentazione è effetto parquet realizzato con elementi in gres porcellanato, mentre le scale sono rifinite con lastre in pietra naturale di colorazione chiara. Il bagno a piano terra è pavimentato e rivestito (per circa 1 m da pavimento) con elementi in gres ceramico di colorazione beige, mentre quello a primo piano è pavimentato e rivestito con elementi in gres ceramico a tinte marrone chiaro e scuro.

La porzione di parete nella zona cottura interposta tra il ripiano della cucina ed i pensili è rivestita con elementi in gres ceramico chiari.

Tutte le altre pareti sono intonacate a civile e pitturate, così come i soffitti che sono in alcuni casi rifiniti con controsoffittatura in cartongesso.

Le porte sono in legno tamburato, a battente o a scomparsa, di color noce.

Esternamente l'intera villa si mostra in buone condizioni, pitturata di color rosa chiaro. Le aperture con finestre e porte finestre sono riquadrate con elementi in pietra calcarea locale. Le superfici sono pavimentate con elementi in gres porcellanato di colorazione marrone chiara, con cordoli in pietra calcarea locale lungo i bordi.

Il verde presente è in buone condizioni.

Il cancello per l'accesso carrabile è in acciaio zincato ad azionamento elettrico. L'area di sosta è pavimentata come pocanzi descritto. Le altre aree sono invece pavimentate con elementi in pietra informe ad opus incertum. La recinzione che delimita la proprietà da quelle vicine si mostra in cemento armato nella parte inferiore, con inferriata in acciaio superiore, il tutto mitigato dalla vegetazione laddove presente.

Sono presenti applique di illuminazione lungo le pareti perimetrali della villa.

Nella parte retrostante, in prossimità dell'area di sosta vi è una tettoia in legno lamellare presente anche sul terrazzino a primo piano. L'angolo laddove è installata la caldaia è delimitata con un muretto nella parte inferiore e da serramenti ciechi superiormente, con porta di accesso.

Destinazione urbanistica:

Nel vigente P.R.G. del Comune di Trani, l'area sul quale insiste l'intero fabbricato del quale è parte la u.i. oggetto di perizia, ricade secondo PUG e relative NTA in zona

“Art. 6.08.1 – Zona “ES” - Zona residenziale estensiva

1. Nella zona residenziale estensiva “ES”, caratterizzata da rada densità insediativa, sono consentiti interventi di nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:

- Unità operativa minima: $U_m = \text{area di proprietà, che diventa } S_f$
- Indice di fabbricabilità fondiario massimo: $I_{ff} \leq 0,90 \text{ mc/mq per edilizia residenziale}$
 $I_{ff} \leq 1,80 \text{ mc/mq per edilizia alberghiera}$
- Altezza massima: $H \leq 7,00 \text{ m per edilizia residenziale}$
 $H \leq 11,00 \text{ m per edilizia alberghiera}$
- Distanza dalle strade: secondo allineamenti esistenti
- Distanza dai confini degli edifici: $D_c > = H \times 0,5$ con il minimo di 5,00m; oppure nulla nel caso di costruzioni in aderenza;
- Distanza tra i fabbricati: $D_f > = \text{semisomma altezze fabbricati prospicienti, con un minimo di ml } 10,00$; oppure nulla in caso di costruzione in aderenza;
- Parcheggi privati: $P > 1 \text{ mq ogni } 10 \text{ mc.}”$

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione a piano terra	Sup. reale lorda	56,00	1,00	56,00
Abitazione a piano primo	Sup. reale lorda	44,00	1,00	44,00
Terrazzino abitazione a piano primo	Sup. reale lorda	14,00	0,30	4,00
Area esterna a piano terra	Sup. reale lorda	195,00	0,10	19,00
	Sup. reale lorda			123,00

Caratteristiche descrittive

Abitazione:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: non rilevabili.

Strutture orizzontali:

materiale: solai in latero-cemento, condizioni: non rilevabili.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: ante a battenti, materiale: legno e vetro con persiane in legno, condizioni: buone (alcune) o danneggiate (altre).

Pareti esterne:

materiale: muratura, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco o a vista, condizioni: discrete.

Porta di ingresso:

tipologia: ante a battenti, materiale: porta blindata in metallo con pannellatura in legno, condizioni: buone.

Pavimentazione interna:

materiale: elementi in gres porcellanato, condizioni: buone.

Rivestimento interno:

materiale: piastrelle in gres porcellanato, condizioni: buone.

Impianto elettrico:

tipologia: sottotraccia, condizioni: non rilevabili.

Impianto idrico/fognario:

tipologia: sottotraccia, condizioni: non rilevabili.

Impianto gas/termico:

tipologia: sottotraccia, condizioni: non rilevabili.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile è stata applicata, la cosiddetta metodologia di stima diretta comparativa parametrica, grazie alla quale correlazione è stato determinato il valore dell'immobile.

In ogni caso si è tenuto conto di quanto previsto dalle metodologie dell'estimo oltre che dalla Norme UNI 11612:2015, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore di mercato stimato è in ogni caso inteso come il più probabile prezzo che, date le sue caratteristiche, il bene può assumere sul mercato che gli compete in un determinato momento.

8.2. Fonti di informazione

Le fonti di informazione dalle quali lo scrivente CTU ha attinto a vario titolo i dati utili all'espletamento del proprio incarico sono l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani, lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Trani, le Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare operanti in loco.

8.3. Valutazione corpi

A. VILLA RESIDENZIALE A PIANO TERRA E PRIMO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Abitazione	123mq	€ 1.600€/mq	€ 196.800,00
- Valore corpo:			€ 196.800,00
- Valore complessivo intero:			€ 196.800,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 196.800,00

Riepilogo:

Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota	Valore diritto e quota
Abitazione	123mq	1.600€/mq	€ 196.800,00	€ 196.800,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di circa il 15% 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:

€ 29.800,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 1.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 166.000,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 167.000,00

ELENCO DOCUMENTAZIONE

Elenco della documentazione presente nel fascicolo

- atto di provenienza
- grafici di rilievo
- ispezioni ipotecarie
- visure catastali
- visure planimetriche catastali
- verbale di sopralluogo
- comunicazioni con le parti e con terzi
- documentazione relativa al regime patrimoniale matrimoniale e allo stato civile
- documentazione fotografica rinveniente dal sopralluogo