



TRIBUNALE di TRANI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura n.40/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

xxxxxxxxx S.R.L.

DEBITORI:

xxxxxxxxxxxxxxxxxx + 1

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Azzurra Guerra

PERIZIA DI STIMA
A2.4 Versione privacy Lotto 02

del 05/11/2024

ESPERTO STIMATORE:

Arch. Salvatore Lanotte

con studio in Barletta (BT)
Via O. Capacchione n.19
e-mail: architetto.salvatore.lanotte@gmail.com



DATI GENERALI

Procedura n.40-2024

Giudice dell'Esecuzionedott.ssa Maria Azzurra Guerra

Recapiti dell'esperto stimatore:

Indirizzo studio tecnico:Via O. Capacchione n.19
Indirizzo E-mail:architettosalvatorelanotte@gmail.com
Indirizzo PEC:salvatore.lanotte@archiworldpec.it

Date significative

Notifica precetto30.11.2023
Notifica pignoramento 12.02.2024
Nomina dell'esperto stimatore.....28.05.2024
Notifica nomina dell'esperto stimatore.....29.05.2024
Giuramento telematico dell'esperto stimatore03.06.2024
Primo accesso ai luoghi di causa25.06.2024
Udienza ex art. 569 c.p.c.....05.11.2024

PREMESSA

Bene sito nel comune di Andria (BT) Via Contrada Barbadangelo n. NC piano interrato:

LOTTO 02

Box auto in piano interrato, Cat C/6, Classe 2, consistenza 31, sup. catastale 35 mq, contraddistinto in catasto fabbricati di detto comune al Fg 21 P.IIa 4146 sub 4.

BOX AUTO

Confini.

Unità immobiliare, come riportato nella planimetria allegata, ubicata nel piano cantinato del fabbricato distinto con il numero tre, confinante con corsia di scorrimento, xxxxxx – xxxxx, xxxx – xxxxxxi, salvo altri.

Dati catastali.

Il bene (box) catastalmente è identificato nel seguente modo:

- Foglio 21



- Particella 4146
- Sub 4
- Categoria C/6
- Classe 02
- Superficie catastale 35 mq
- Consistenza 31 mq
- Rendita 60,84 €
- Piano S1

Corrispondenza catastale.

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

n. 02 Formazione del lotto.

Trattasi di un box auto, ubicato nel comune di Andria (BT) alla Via Contrada Barbadangelo n. NC piano S1, interno 03, lotto 03, in catasto fabbricati di detto comune al Fg. 21 P.IIa 4146 sub 04.

n.3: Sommaria descrizione del bene.

Descrizione.

Il box auto si trova al piano interrato di un edificio condominiale costruito nel 2005, situato nella zona periferica nord di Andria, all'interno del piano di lottizzazione "Centro Commerciale Mongolfiera". Il box è inserito nell'autorimessa condominiale dei corpi di fabbrica "I-L-M-N", la quale è dotata di ascensore con fermata a tutti i piani.

L'accesso carrabile all'autorimessa condominiale avviene tramite un cancello scorrevole automatico, situato all'inizio di una rampa scoperta prospiciente la via Contrada Barbadangelo. Il box è il terzo lungo la corsia di manovra posta a destra dopo la discesa della rampa, e si trova quasi di fronte al disimpegno dell'ascensore condominiale della scala I.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Stato conservativo.

Il box auto si presenta in buono stato di conservazione, con una normale usura delle finiture interne. Ai fini della presente valutazione, lo stato conservativo può essere considerato buono.

Caratteristiche costruttive prevalenti.

L'altezza utile interna del box, misurata tra pavimento e soffitto, è di 2,75 m.

Il pavimento è rivestito con una pavimentazione industriale in calcestruzzo e le pareti interne sono rifinite con intonaco. Il box è dotato di impianto elettrico, e la serranda metallica di accesso è motorizzata.

n.4: costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.

La costruzione del bene oggetto di stima è successiva al 01.09.1967.



n.5: regolarità edilizia.

Il complesso edilizio in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di stima rientra nel Piano di Lottizzazione maglia D/ 5/11 di P.R.G. – 2° Stralcio - Lotto 3 – Fabbricati I-L, assentito con i seguenti provvedimenti:

- Concessione edilizia n. 107 del 03/07/2002;
- Concessione edilizia per variante in corso d'opera con Determinazione di voltura n. 107/AV del 17/06/2003;
- Opere di variante con DIA del 27/07/2004, prot. n. 39766;
- Opere di variante con DIA del 10/11/2004, prot. n. 61897, reg. al n. 103/S in data 11/11/2004;
- Opere di variante con DIA del 03/02/2005 prot. n. 5071 reg. al n. 7/S in data 01/03/2005 (per l'intero piano interrato attinente ai fabbricati I-L-M-N);
- Permesso di costruire di variante n. 107/B del 19/05/2005.

L'edificio è stato dichiarato agibile il 07/12/2005.

La documentazione relativa a questi titoli autorizzativi è archiviata nel fascicolo del fabbricato, consultabile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Andria, di cui si allega un estratto significativo.

n.6: procedura espropriativa per pubblica utilità.

Il bene oggetto di stima non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

n.7: certificato di destinazione urbanistica (terreni).

Non si tratta di terreni.

n.8: titolarità.

Il bene oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

1. XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)
codice fiscale: XXXXXXXXXXXX
Indirizzo via XXXXXXXXXXXX n.XX Cap. XXXXX XXXXXXXXXXXX
nato a XXXXXXX il XXXXXXXXXXXX
2. XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX
Indirizzo via XXXXXXXXXXXX n.XX Cap. XXXXXXX XXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)
- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)



Gli immobili oggetto del pignoramento sono di titolarità dei signori xxxxxxxxxxxxxx nato ad xxxxxx (xx) il xxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx nata ad xxxx (xx) il xxxxxxxx per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno in regime di comunione dei beni, cui sono pervenuti con atto di compravendita rogato dal Notaio Zinni Sabino il 30 settembre 2005, Repertorio 23864/8610, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di TRANI il 22 ottobre 2005 ai NN.26307/17100 di formalità dalla società SINCO – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Andria (BA) – C.F.04912710722. Alla società SINCO – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA quanto alienato, era pervenuto con atto di permuta rogato dal Zinni Sabino il 07 febbraio 2003, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di TRANI il 18 febbraio 2003 ai NN.3575/2741 di formalità.

n.9: formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.

Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** Ipoteca volontaria in rinnovazione (riferita a quella iscritta in data 11 febbraio 2004 al n.462 R.P.) derivante da concessione a garanzia di mutuo rogata dal Notaio Zinni Sabino il 09 febbraio 2004, Repertorio 19683, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di TRANI il 08 febbraio 2024 ai NN.3057/297 di formalità in favore di xxxxxxxxxxxx xx xxxxxx. con sede in xxxxxxxx (xx) – C.F.xxxxxxxxxx e contro i signori xxxxxxxx nato ad xxxxxx(xx) il xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx nata ad xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxxxx (per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno), per la complessiva somma di Euro 3.232.500,00 (capitale di Euro 2.155.000,00). Nel riquadro relativo ai debitori non datori di ipoteca risulta indicata la società SINCO – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Andria (BA) – C.F.04912710722; Formalità la cui cancellazione potrà essere ordinata dal G. E. in sede di emissione del decreto di trasferimento.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Trani il 11 novembre 2014, Repertorio 1016, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di TRANI il 15 dicembre 2014 ai NN.21171/2209 di formalità in favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxx (xx) – C.F.xxxxxxxxxx (domicilio ipotecario eletto xxxxxxxxxxxxxxxx) e contro il signor xxxxxxxxxxxxxxxx nato ad xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxxxx (per i diritti pari ad 1/2 di proprietà), per la complessiva somma di Euro 110.000,00 (capitale di Euro 71.518,44). Si rileva annotamento di surrogazione rogato dal Notaio Fucci Riccardo il 11 ottobre 2021, Repertorio 38387/21026, annotato presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di TRANI il 11 novembre 2021 ai NN.24909/2301 di formalità con il quale il credito è stato surrogato in favore del signor xxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxi (xx) il xxxxxxxxxxxxxx;
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Andria il 30 dicembre 2015, Repertorio 1438, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di TRANI il 14 aprile 2016 ai NN.7695/857 di formalità in favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxcon sede in xxxx (xx) – C.F.xxxxxxxxxxxxxxxxxx(domicilio ipotecario eletto xxxxxxxxxxxxxx– xxxxxxxx) e contro i signori xxxxxxxxxxxxxxxxnato ad xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxx nata ad xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxx (per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno), per la complessiva somma di Euro 6.000,00 (capitale di Euro 2.984,75);

Trascrizioni:

- **Pignoramento immobiliare** notificato dall'UNEP Tribunale di Trani il 19 febbraio 2024, Repertorio 422, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di TRANI il 07



marzo 2024 ai NN.5398/4474 di formalità in favore di xxxxxxxx. con sede in xxxxxxx (xx) – C.F. xxxxxxxxxxxxxx e contro i signori xxxxxxxxxxx nato ad xxxxxxx il xxxxxxx e xxxxxxxxxxx nata ad xxxxx (xx) il xxxxxxxxxxx (per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno)

Formalità la cui cancellazione potrà essere ordinata dal G. E. in sede di emissione del decreto di trasferimento.

n.10: stato di possesso del bene.

Come riportato nel verbale di accesso depositato in allegato alla relazione iniziale del custode giudiziario l'avv. Nicola Di Pinto, l'immobile pignorato, attualmente risulta occupato dai debitori esegutati.

n.11: formalità, vincoli o oneri.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

n.12: spese condominiali.

Non si è a conoscenza le spese mensili condominiali.

n.13: determinazione del valore dell'immobile pignorato.

Criteri di calcolo

Il valore di mercato è stato ottenuto con un procedimento di stima "sintetico" (stima per confronto diretto) basato sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi. Ciò ha richiesto, pertanto, una indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi, dei quali si conoscano i recenti e normali valori di compravendita, entro cui è stato collocato il bene oggetto di stima, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico che, normalmente, è la superficie. Il procedimento adottato ha consentito di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti concreti ed obiettivi. Inoltre si è tenuto conto anche dei fattori intrinseci (stato di manutenzione in mediocri buone, consistenza, esposizione ecc.) ed estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata, dotata di strutture e servizi) dell'immobile, considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti. Infine, ottenuto il prezzo del parametro unitario è stato effettuato, come ausilio alla valutazione del bene, un confronto con quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, constatando la quasi corrispondenza con la media di tali quotazioni. E' stato così fissato il parametro unitario per la determinazione del valore di mercato. Soddisfatte queste esigenze ed impostando una semplice proporzione sulla base del parametro di confronto si è giunti a determinare il valore unitario di mercato per l'immobile in oggetto. Il computo della superficie commerciale è stata eseguita calcolando la superficie lorda (cioè comprensiva delle murature perimetrali).



Consistenza

A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 09/07/2024, è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare del bene pignorato attraverso la quantificazione delle corrispondenti superfici commerciali.

Consistenza del bene

Destinazione	Superficie netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Box auto		34,60 mq	1	34,60 mq	2,75 mt	S1
Totale superficie convenzionale				34,60 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva				34,60 mq		

Valore di stima

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto 02	34,60 mq	775,00 €/mq	26.815,00 €	100,00%	26.815,00 €
Valore di stima:					26.815,00 €

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Importo
Riduzione del valore del 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	€ 26.815,00 x 15%	€ 4.022,25

Valore di stima finale

Il valore di stima finale è di: € 26.815,00 - € 4.022,25 = € 22.792,75



n.14: descrizione sintetica del lotto.

Si consulti l'allegato A2.1

n.15: rilievo planimetrico e documentazione fotografica.

Si consultino gli allegati A2.2, A2.3

n.16: perizia versione privacy.

Si consulti l'allegato A2.4

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto stimatore 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 , 05/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Salvatore Lanotte

