

A05 | Allegato

Perizia versione “privacy”





TRIBUNALE di TRANI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n.175/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** omissis ***

CONTRO:

*** omissis ***

GIUDICE:

Dott.ssa Francesca PASTORE

PERIZIA DI STIMA

del 31/05/2025

ESPERTO STIMATORE:

Arch. Ignazio Emilio DE PINTO

CF: DPNGZM74C03A662M
con studio in via Trieste, 5 - Molfetta
telefono: +39 3405241408
e-mail: ignaziodepinto@gmail.com
PEC: ignazioemilio.depinto@archiworldpec.it



INDICE

INDICE	2
DATI GENERALI	3
PREMESSA	4
LOTTO UNICO	6
Quesito n.1: identificazione del bene	6
Quesito n.2: formazione di lotti	8
Quesito n.3: sommaria descrizione del bene	9
Quesito n.4: costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967	11
Quesito n.5: regolarità edilizia	12
Quesito n.6: procedura espropriativa per pubblica utilità	13
Quesito n.7: certificato di destinazione urbanistica (terreni)	14
Quesito n.8: titolarità	15
Quesito n.9: formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli	16
Quesito n.10: stato di possesso del bene	20
Quesito n.11: formalità, vincoli o oneri	21
Quesito n.12: spese condominiali	22
Quesito n.13: determinazione del valore degli immobili pignorati	23
Quesito n.14: descrizione sintetica del lotto	26
Quesito n.15: rilievi planimetrici e fotografici	27
Quesito n.16: perizia versione privacy	28
ALLEGATI	29



DATI GENERALI

Procedura n.175-2024

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca PASTORE

Recapiti dell'esperto stimatore:

Indirizzo studio tecnico: via Trieste, 5 - Molfetta (BA)

Indirizzo e-mail: ignaziodepinto@gmail.com

Indirizzo PEC: ignazioemilio.depinto@archiworldpec.it

Recapito telefonico: +39 3405241408

Date significative

Notifica precetto 15.05.2024

Notifica pignoramento 22.07.2024

Trascrizione pignoramento 04.09.2024

Istanza di vendita 11.09.2024

Deposito istanza di vendita 11.09.2024

Nomina dell'esperto stimatore 18.12.2024

Notifica nomina dell'esperto stimatore 21.12.2024

Giuramento telematico dell'esperto stimatore 27.12.2024

Inizio delle operazioni peritali 27.12.2024

Primo ed unico accesso ai luoghi di causa 28.01.2025

Consultazione SUE di Terlizzi 09.04.2025

Accesso agli atti presso il SUE di Terlizzi 14.05.2025

Udienza ex art. 569 c.p.c. 03.07.2025



PREMESSA

LE PARTI

Creditore procedente:

*** omissis ***
[Redacted]
[Redacted]

Debitore esecutato:

*** omissis ***
[Redacted]
[Redacted]

Parte intervenuta con titolo (ruolo tributario) in data 30.04.2025

*** omissis ***
[Redacted]
[Redacted]

Custode giudiziario:

Avv. Caterina Ventura - PEC: caterina.ventura@pec.ordineavvocatitrani.it



IL BENE PIGNORATO

Il bene oggetto di pignoramento è uno ed unico, come di seguito identificato:

Bene 1 capannone ad uso artigianale ubicato a Terlizzi (BA) in Strada Provinciale Terlizzi - Ruvo n.42
in Catasto Fabbricati: foglio 20, particella 266, **sub 6**

Titolo esecutivo:

*** omissis ***

Quota pignorata 100%
Diritto..... proprietà



LOTTO UNICO

Quesito n.1: identificazione del bene.

L'esperto stimatore provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento allegando la relativa certificazione aggiornata, nonché la sussistenza dei certificati di abitabilità ed agibilità. Se i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non sono aggiornati, chiarisca se questo abbia provocato incertezza nella fisica identificazione dei beni, se vi sia continuità tra i dati catastali recenti - riportati nel pignoramento - e quelli attuali e se l'erroneità abbia comportato confusione dei beni o, perfino, riferimento a beni ontologicamente diversi.

Provveda ad indicare gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua creazione, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.

BENE 1 (capannone ad uso artigianale)

Confini.

Come riportato in planimetria, il bene è confinante:

- a nord con altra proprietà catastalmente individuata alla particella 266 subalterno 9, costituita da un capannone artigianale costruito in adiacenza al nostro e relativo scoperto pertinenziale in continuità con lo scoperto pertinenziale oggetto della presente perizia;
- a est con altra proprietà catastalmente individuata alla particella 264;
- a sud con Strada Provinciale Terlizzi - Ruvo;
- a ovest con altra proprietà catastalmente individuata alla particella 509.

Dati catastali.

Come riportato nella visura catastale storica aggiornata, il bene è così identificato:

- Dati identificativi: foglio 20, particella 266, subalterno 6
- Classamento: rendita 2.114,50 euro, categoria D/1
- Indirizzo: Strada Provinciale Terlizzi - Ruvo n.42, piano terra



Verifica della corrispondenza catastale.

Rispetto allo stato dei luoghi così come rilevato dall'esperto stimatore, la planimetria catastale relativa al subalterno 6 riporta una diversa disposizione dell'ingresso e delle aperture nella facciata principale del capannone, riconducibile a una precedente configurazione planimetrica e al mancato aggiornamento catastale.

Si segnala, inoltre, che nell'elaborato planimetrico relativo alla particella 266, che rappresenta graficamente la disposizione di tutti i subalterni in essa ricadenti, il capannone e lo scoperto pertinenziale oggetto di perizia risultano ancora individuati al subalterno 2 (che ne rappresenta la precedente denominazione) anziché al subalterno 6.

Nella visura catastale storica, invece, esiste una continuità identificativa tra il precedente subalterno 2 e l'attuale subalterno 6, trattandosi dello stesso immobile.

Grazie alla coerenza dei dati riportati nella visura catastale storica, nonostante la difformità riscontrata nell'elaborato planimetrico, l'identificazione fisica del bene è risultata possibile senza dar luogo ad alcuna incertezza o confusione con altri immobili.

Dall'esame dei documenti depositati, risulta altresì corrispondenza tra i dati catastali attualmente attribuiti al bene e quelli riportati nell'atto di pignoramento, senza che siano emerse ambiguità o incertezze nell'identificazione del cespite.

Il medesimo elaborato planimetrico riporta inoltre un piano ammezzato con una superficie sensibilmente superiore rispetto a quella attualmente riscontrabile in loco.

Anche in questo caso, la difformità tra la documentazione catastale e lo stato dei luoghi è riconducibile a una precedente configurazione planimetrica del fabbricato e al mancato aggiornamento catastale dopo l'intervento edilizio che ne ha determinato la modifica planimetrica.

Si allega copia della documentazione catastale consultata.

Verifica del certificato di agibilità

L'esperto stimatore ha provveduto a verificare l'esistenza del certificato di agibilità mediante accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) del Comune di Terlizzi, accertando che il relativo certificato è stato regolarmente rilasciato in data 08.06.2009.

Si allega copia del certificato di agibilità consultato.

* * * * *



Quesito n.2: formazione di lotti.

L'esperto stimatore provveda alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Come anticipato in premessa, il bene oggetto di pignoramento è uno e ricade nel Comune di Terlizzi.
Trattasi pertanto di un lotto unico costituito da un solo bene immobiliare come di seguito descritto e identificato.

LOTTO UNICO: Bene 1 capannone ad uso artigianale ubicato in Terlizzi (BA) alla Strada Prov. Terlizzi-Ruvo n.42
in Catasto Fabbricati: foglio 20, particella 266, **sub 6**

* * * * *



Quesito n.3: sommaria descrizione del bene.

L'esperto stimatore provveda ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

BENE 1 (capannone ad uso artigianale)

Descrizione sommaria.

Il bene pignorato è un capannone ad uso artigianale composto da un vano principale a tutt'altezza e accessori al piano terra (un piccolo ufficio e due bagni con antibagno) per una superficie commerciale di 341 metri quadri, un soppalco al piano ammezzato di 37 mq, oltre un ampio scoperto pertinenziale di 462 metri quadri (parte di una strada privata più lunga).

La costruzione del capannone risale alla fine degli anni Settanta ed è parte di una schiera di capannoni simili risalenti alla stessa epoca. L'accesso avviene sia al civico 42 lungo la Strada Provinciale Terlizzi-Ruvo (a scorrimento veloce) che dall'opposta Contrada Sant'Antonio (più interna e molto meno trafficata), tramite una strada privata condivisa di cui il nostro scoperto pertinenziale è parte.

Imponibilità IVA.

Ai fini dell'imponibilità IVA, trattandosi di immobile strumentale realizzato alla fine degli anni Settanta, che non risultano interventi di nuova costruzione o ristrutturazione "pesante" negli ultimi cinque anni e che la proprietà attuale non è rappresentata dall'impresa costruttrice, la vendita immobiliare è esente da IVA.

Stato conservativo.

Lo stato conservativo del capannone pignorato è complessivamente discreto, compatibile con l'età dell'edificio e con l'attività in corso. Sono presenti elementi di usura e degrado superficiale (ossidazione diffusa del manto di copertura, invecchiamento funzionale della pavimentazione e, in generale, delle finiture interne, umidità diffusa sulla parete di fondo), ma non si rilevano evidenti difetti strutturali quali deformazioni, fessurazioni significative e dissesti.

L'immobile risulta quindi funzionalmente idoneo all'uso artigianale pur necessitando di interventi manutentivi localizzati.

La pavimentazione esterna dello scoperto pertinenziale, costituita da manto bituminoso, verte in condizioni di usura generalizzata per la presenza di fessurazioni lineari e diffuse, zone ammalorate con perdita di materiale superficiale, avvallamenti, presenza diffusa di macchie e residui oleosi o da lavorazione meccanica.

Non si rilevano dissesti strutturali, ma si rende necessario un intervento di manutenzione straordinaria localizzata per il ripristino puntuale, la sigillatura dei giunti e l'eventuale rullatura o fresatura selettiva.

Caratteristiche costruttive prevalenti.

Le pareti perimetrali del capannone hanno una struttura a telaio in cemento armato e tamponature realizzate con blocchetti di tufo, finite a intonaco civile e tinteggiate con colorazione prevalentemente chiara per tutta la loro altezza pari a 4,60 m circa.

La copertura è costituita da una volta a botte metallica con un'altezza massima in chiave di circa 7,00 m.

La struttura di copertura è divisa in quattro campate uguali da un sistema portante primario costituito da travi reticolari curve in acciaio agganciate alle pareti laterali e da un sistema secondario ordito ortogonalmente al primario mediante



una maglia più fitta di correnti longitudinali in acciaio.

Il manto di copertura è realizzato con lamiere ondulate metalliche intercalate da fasce di lastre traslucide in policarbonato o simile per garantire l'ingresso di luce naturale sia lungo la superficie voltata che sulle lunette di tamponamento verticale presenti in facciata.

Il pavimento interno è realizzato con piastrelle in graniglia di cemento.

Il capannone è dotato di impianto idrico-fognario ed elettrico.

L'impianto illuminotecnico è dotato di armature industriali a sospensione tipo "high-bay" e barre sospese con faretti integrati che garantiscono un'illuminazione artificiale distribuita.

* * * * *



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

L'esperto stimatore provveda ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

Non si tratta di costruzione iniziata anteriormente il 2 settembre 1967.



Quesito n.5: regolarità edilizia.

L'esperto stimatore provveda ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 4, gli estremi della licenza o della concessione edilizia. In ogni caso dovrà evidenziare l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuerà il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificherà l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificherà, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Il capannone oggetto di perizia è stato costruito in forza dei seguenti titoli edilizi:

- **Concessione edilizia n.21/71** rilasciata dal Commissario Straordinario del Comune di Terlizzi in data 13.03.1971;
- **Concessione edilizia n.288/79** rilasciata dal Sindaco del Comune di Terlizzi in data 13.06.1980;
- **Concessione in sanatoria n.12/85** rilasciata dal Dirigente dell'ufficio tecnico del Comune di Terlizzi in data 30.12.1999;
- **Concessione edilizia n.76/2002** per aumento di unità immobiliari rilasciata dal Dirigente Incaricato Settore Pianificazione Territorio ed OO.PP. del Comune di Terlizzi in data 27.03.2003;
- **D.I.A. n.315/2008** per lavori di manutenzione straordinaria ed ampliamento del vano porta;
- **D.I.A. n.234/2008** in variante al progetto assentito dalla D.I.A. n.315/2008.

In relazione a quest'ultimo titolo edilizio, si segnala che il prolungamento del soppalco oltre la sagoma dei volumi accessori destinati a ufficio e bagni, realizzato al piano ammezzato con una struttura di tubolari in acciaio per una superficie di circa 15 mq, non è rappresentata negli elaborati grafici di progetto e pertanto costituisce una parziale difformità edilizia. Tale difformità è sanabile ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 06.06.2001 n.380.

Analogamente per la pensilina e la tettoia, agganciate al prospetto principale del capannone, che non risultano rappresentate negli elaborati grafici di progetto allegati all'ultimo titolo edilizio.

Si allega una selezione di documenti estratti dal fascicolo del fabbricato consultato presso il SUE del Comune di Terlizzi, tra cui:

- **Nulla osta igienico-sanitario** con il parere favorevole alla concessione della certificazione di agibilità ad attività artigianale rilasciato dal Dirigente Medico dell'Ufficio Igiene di Terlizzi in data 20.05.2009 e protocollato presso il Comune di Terlizzi in data 22.05.2009 (prot. 14598);
- **Certificato di Agibilità** rilasciato dal Dirigente del Settore Servizi Tecnici - Ufficio Edilizia Privata del Comune di Terlizzi in data 08.06.2009;
- **Elaborati grafici di progetto** relativi all'ultimo intervento edilizio assentito con D.I.A. n.234/2008.



Quesito n.6: procedura espropriativa per pubblica utilità.

L'esperto stimatore provveda ad accertare della pendenza, sui beni pignorati, di procedura espropriativa per pubblica utilità.

I beni oggetto di stima non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

* * * * *



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

L'esperto stimatore provveda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.

Non si tratta di terreni.

* * * * *



Quesito n.8: titolarità.

L'esperto stimatore provveda ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Sulla scorta della documentazione ipocatastale depositata dal difensore del creditore procedente, l'esperto stimatore ha appurato:

- che all'atto della notifica del pignoramento avvenuto in data 22.07.2024, **la parte esecutata era intestataria esclusiva** dell'immobile pignorato in forza dell'atto di compravendita rogato dal Dott. Romualdo de Scisciolo Notaio in Corato il 28.11.2008, repertorio 8953/4303, regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani in data 01.12.2008 al n.24385 del registro generale e al n.17373 del registro particolare, registrato a Trani in data 01.12.2008 al n.6397/1T;
- che la quota in titolarità era ed è pari al 100% del diritto di proprietà.

Considerata la titolarità esclusiva del diritto di proprietà in capo alla parte esecutata e la conseguente assenza di comproprietari indivisi, non si rende necessario verificare che il bene sia divisibile.

Si allega copia dell'atto di compravendita.

* * * * *



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

L'esperto stimatore provveda a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Provenienza del bene immobile

Dalla consultazione della documentazione ipotecaria ventennale in atti, l'esperto stimatore ha verificato l'esatta provenienza dei beni immobili pignorati mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento (avvenuta il 04.09.2024), da cui è emerso quanto segue.

Ricostruzione storica degli intestati

La storia degli intestati del bene immobile pignorato è documentata dalle seguenti trascrizioni:

- 1. Trascrizione del 01.12.2008** - Registro Generale n.24385, Registro Particolare n.17373 di atto di compravendita rogato dal Dott. Romualdo de Scisciolo Notaio in Corato il 28.11.2008.

Immobile interessato:

- o foglio 20 particella 26, subalterno 2 (oggi 6) per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

A favore di:

- o ***** omissis ***** (parte eseguita)

Contro:

***** omissis *****

- 2. Trascrizione del 25.10.1985** - Registro Generale n.16600, Registro Particolare n.13186 di atto di conferimento di beni in società rogato dal Dott. Giustino Rossi Notaio in Terlizzi il 27.09.1985, repertorio n.6739, registrato a Bari il 30.09.1985 al n.17838.

Immobili interessati:

- o foglio 20 particella 266 (Catasto Fabbricati) per la quota di 1/1 del diritto di proprietà
- o foglio 20 particella 204 (Catasto Terreni) per la quota di 1/1 del diritto di proprietà
- o foglio 20 particella 266 (Catasto Terreni) per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

A favore di:

***** omissis *****

Contro:

***** omissis *****

- 3. Trascrizione del 28.11.2011 - Registro Generale n.23136, Registro Particolare n.16599** di atto di compravendita in rettifica rogato dal Dott. Salvatore D'Alesio Notaio in Terlizzi il 19.10.2011



L'atto rettifica il precedente trascritto in data 25.10.1985, correggendo il codice fiscale della parte acquirente.

Immobili interessati:

- foglio 20 particella 266 (Catasto Fabbricati) per la quota di 1/1 del diritto di proprietà
- foglio 20 particella 204 (Catasto Terreni) per la quota di 1/1 del diritto di proprietà
- foglio 20 particella 266 (Catasto Terreni) per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

A favore di:

*** omissis ***

Contro:

*** omissis ***

Si allega copia degli atti relativi alle trascrizioni di cui ai punti 1 e 3.

* * * * *



Formalità pregiudizievoli

Dalla consultazione della documentazione ipotecaria ventennale in atti (aggiornata fino all'11.09.2024), l'esperto stimatore ha altresì verificato l'esistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

1. Iscrizione del 01.12.2008 - Registro Generale n.24386, Registro Particolare n.4004

Ipoteca volontaria di 400.000,00 euro a garanzia di finanziamento di 200.000,00 euro da rimborsare in 15 anni

Atto rogato dal Dott. Romualdo de Scisciolo Notaio in Corato il 28.11.2008, repertorio n.8954

Finanziamento di 200.000,00 euro da rimborsare in 15 anni

Immobile interessato:

- Foglio 20, particella 266, sub 2 (immobile pignorato)

A favore di:

- *** omissis ***

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

Contro:

- *** omissis *** (parte eseguita)

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

2. Iscrizione del 08.05.2018 - Registro Generale n.10280, Registro Particolare n.1246

Ipoteca della riscossione di 186.644,92 euro a garanzia della somma di 93.322,46 euro

Atto dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma del 07.05.2018, repertorio n.5206

Immobile interessato:

- Foglio 20, particella 266, sub 6 (immobile pignorato)

A favore di:

- *** omissis ***

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

Contro:

- *** omissis *** (parte eseguita)

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

3. Iscrizione del 31.01.2020 - Registro Generale n.1957, Registro Particolare n.273

Ipoteca della riscossione di 115.002,50 euro a garanzia della somma di 57.501,25 euro

Atto dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma del 27.01.2020, repertorio n.6711

Immobile interessato:

- Foglio 20, particella 266, sub 6 (immobile pignorato)

A favore di:

- *** omissis ***

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà



Contro:

- ***** omissis ***** (parte esecutata)
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

- 4. Iscrizione del 08.03.2024** - Registro Generale n.5586, Registro Particolare n.576
Ipoteca della riscossione di 96.784,04 euro a garanzia della somma di 48.392,02 euro
Ipoteca dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma del 08.03.2024

Immobile interessato:

- Foglio 20, particella 266, sub 6 (immobile pignorato)

A favore di:

- ***** omissis *****
***** omissis *****
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

Contro:

- ***** omissis ***** (parte esecutata)
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

- 5. Trascrizione del 04.09.2024** - Registro Generale n.19486, Registro Particolare n.15748

Verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario dell'Unep del Tribunale di Trani) del 22.07.2024, rep. n.2480

Immobile interessato:

- Foglio 20, particella 266, sub 6 (immobile pignorato)

A favore di:

- ***** omissis ***** (creditore procedente)
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

Contro:

- ***** omissis ***** (parte esecutata)
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà



Quesito n.10: stato di possesso del bene.

L'esperto stimatore provveda ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il capannone è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore.

Il capannone pignorato è attualmente occupato dalla società eseguita, che vi esercita attività di autocarrozzeria. All'interno del capannone è stata rilevata la presenza di veicoli in riparazione, cabina di verniciatura industriale, ponte sollevatore, compressore, banchi di lavoro, scaffalature metalliche, armadi e contenitori vari, carrelli porta-attrezzi, casse per stoccaggio materiali, macchinari per la lavorazione delle superfici, ecc. Nello scoperto pertinenziale risultano parcheggiati altri autoveicoli in attesa di intervento, carrozzerie smontate, cassoni contenenti materiali ferrosi, bancali e contenitori per rifiuti tecnici, ecc. L'area operativa è attrezzata e occupata da materiali e strumentazioni coerenti con l'attività svolta. Si conferma pertanto che l'immobile è occupato in via non opponibile alla procedura e che sarà necessario liberarlo da persone e cose ai fini della consegna all'aggiudicatario.



Quesito n.11: formalità, vincoli o oneri.

L'esperto stimatore provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Le formalità che resteranno a carico dell'acquirente sono le seguenti:

1. **Trascrizione del 22.01.1998** - Registro Generale n.1245, Registro Particolare n.1041.
Atto di asservimento e vincolo a parcheggio rogato dal Dott. Salvatore D'Alesio Notaio in Terlizzi il 29.12.1997.
2. **Trascrizione del 13.12.2002** - Registro Generale n.24775, Registro Particolare n.18193.
Atto integrativo e modificativo di vincolo a parcheggio rogato dal Dott. Salvatore D'Alesio Notaio in Terlizzi il 20.11.2002.
3. **Trascrizione del 14.07.2003** - Registro Generale n.15967, Registro Particolare n.11908.
Servitù di passaggio pedonale e carrabile in favore del capannone catastalmente identificato al foglio 20 particella 266 sub 4.
4. **Servitù di passaggio contro l'immobile pignorato**, pedonale e carrabile, a favore delle unità immobiliari identificate al foglio 20, particella 266, sub 8-9-10-11 (ex sub 3-7), per una larghezza di 3 metri e lungo la strada privata al confine con l'altra proprietà, finalizzata a garantire l'accessibilità dei predetti immobili di cui ai sub 8-9-10-11 dalla Strada Provinciale Terlizzi - Ruvo.
5. **Servitù di passaggio in favore dell'immobile pignorato**, pedonale e carrabile, a carico degli immobili catastalmente identificati al foglio 20, particella 266, sub 5 e sub 8-9-10-11 (ex sub 3-7), per una larghezza di 3 metri e lungo la strada privata al confine con l'altra proprietà, finalizzata a garantire l'accessibilità dell'immobile pignorato dalla strada vicinale Parco Sant'Antonio.
6. **Servitù in favore dell'immobile pignorato** per l'utilizzo comune di due serbatoi G.P.L. e una vasca Imhoff (compresa linea di fogna interrata), installati nell'area scoperta pertinenziale al capannone catastalmente identificato al foglio 20 particella 266 sub 4 e precisamente in una piazzola delle dimensioni di 35 x 5 metri. A detta piazzola si accede direttamente dalla strada privata oggetto della servitù di passaggio, attraverso cancello appositamente installato per la manutenzione ordinaria e straordinaria dei serbatoi e della vasca Imhoff.
7. **Servitù in favore e contro l'immobile pignorato** per il passaggio delle montanti dell'impianto idrico e dell'impianto telefonico a cura e spese di ciascun utente, partendo dalla Strada Provinciale Terlizzi-Ruvo e proseguendo lungo la strada privata sede della servitù di passaggio.



Quesito n.12: spese condominiali.

L'esperto stimatore provveda a indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Il bene oggetto di stima non ricade all'interno di un condominio.

Pertanto non risultano spese condominiali ordinarie o straordinarie da segnalare, né risultano in corso procedimenti giudiziari aventi ad oggetto spese di gestione, manutenzione o altro inerente l'amministrazione condominiale.

* * * * *



Quesito n.13: determinazione del valore degli immobili pignorati.

L'esperto stimatore provveda a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché' per le eventuali spese condominiali insolute. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero immobile e della quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.

Criteri di calcolo

L'individuazione del più probabile valore di mercato è stata effettuata ricorrendo alle più recenti quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate.

I beni oggetto di pignoramento ricadono nella fascia/zona OMI come di seguito identificata:

- periodo di riferimento: anno 2024 - semestre 2
- provincia: Bari
- comune: Terlizzi
- fascia/zona: extraurbana/unica
- codice zona: R1
- microzona: 3
- tipologia prevalente: non presente
- destinazione: non presente

Il bene oggetto di perizia (capannone ad uso artigianale) è tipologicamente classificabile nel seguente modo:

- tipologia: capannone tipico
- stato conservativo: normale
- valore di mercato per unità di superficie commerciale lorda: 380 (min) - 460 (max) euro/mq

Delle suddette quotazioni è stato considerato il valore di mercato medio, incrementato del 10% per tener conto delle particolari qualità ambientali (accessibilità, scoperto pertinenziale, volume) ossia il valore di **462 €/mq**.



Consistenza

A seguito del sopralluogo effettuato dall'esperto stimatore, è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare del bene pignorato attraverso la quantificazione della corrispondente superficie commerciale.

Come riportato nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, la superficie commerciale è stata calcolata come somma della superficie del vano principale e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (fino a 50 cm), e della superficie omogeneizzata dello scoperto pertinenziale che rappresenta una pertinenza esclusiva di ornamento direttamente comunicante con i vani principali e/o accessori.

La superficie omogeneizzata dello scoperto pertinenziale è stata computata nella misura del 10% della superficie.

Consistenza del bene 1 (capannone ad uso artigianale)

ID bene	Destinazione	ID catastale	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. commerciale	Altezza utile	Piano
1	artigianale	p.266 sub 6	341,00 mq	100%	341,00 mq	4,60-7,00 m	T
1	soppalco	p.266 sub 6	37,00 mq	100 %	37,00 mq	2,50 m	ammezzato
1	scoperto	p.266 sub 6	554,00 mq	10%	55,40 mq	--	T
Superficie commerciale complessiva bene 1:					433,40 mq		



Valore di stima originario

Identificativo corpo	Sup. comm. complessiva	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore quota
Bene 1 (capannone)	433,40 mq	462,00 €/mq	200.230,80 €	100,00%	200.230,80 €
Valore di stima originario:					200.230,80 €

Deprezzamenti

Tipologia del deprezzamento	Totale	
Rischio assunto per mancata garanzia (3%)	6.006,92 €	
Stato d'uso, di manutenzione e di possesso (5%)	10.011,54 €	
Spese di regolarizzazione edilizia (3%)	6.006,92 €	
Arrotondamento	5,41 €	
Totale deprezzamenti:		22.030,80 €

Valore di stima finale

Il valore di stima finale del lotto unico è calcolato come differenza tra il valore di stima originario e il totale dei deprezzamenti, ossia:

$$200.230,80 - 22.030,80 = 178.200,00 \text{ €}$$

Concludendo:

il valore di stima finale del lotto unico è di 178.200,00 €



Quesito n.14: descrizione sintetica del lotto.

L'esperto stimatore provveda a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Si consulti l'allegato A01.

* * * * *



Quesito n.15: rilievi planimetrici e fotografici.

L'esperto stimatore provveda ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Si consultino gli allegati A02 e A03.

* * * * *



Quesito n.16: perizia versione privacy.

L'esperto stimatore provveda ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

Si consulti l'allegato A05.

* * * * *



ALLEGATI

- A01 Descrizione sintetica
- A02 Rilievi planimetrici
- A03 Rilievi fotografici
- A04 Documentazione catastale
- A05 Perizia versione "privacy"
- A06 Atti di provenienza
- A07 Selezione titoli edilizi
- A08 Foglio riassuntivo degli identificativi catastali (documento digitale in formato word.zip)
- A09 Verbale di primo accesso
- A10 Modulo di controllo

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto stimatore ex art. 569 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, 31.05.2025

L'Esperto ex art. 569 c.p.c.
Arch. Ignazio Emilio de Pinto

