



TRIBUNALE di TRANI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura n.245/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

DEBITORI:

XX

GIUDICE:

Dott.ssa Diletta Calò

PERIZIA DI STIMA

ESPERTO STIMATORE:

Arch. Salvatore Lanotte

con studio in Barletta (BT)

Via O. Capacchione n.19

e-mail: architetto.salvatore.lanotte@gmail.com

LOTTO 06

Identificazione del bene.

Abitazione

Confini.

Il bene, come riportato nella planimetria allegata, è confinante:

- a nord con le P.lla 39 e 40
- a est con la P.lla 45
- a ovest con via G. Chiarelli
- a sud con la P.lla 44

Dati catastali.

L'unità immobiliare abitazione è catastalmente identificato nel seguente modo:

Abitazione sito In Barletta alla Via Giuseppe Chiarelli n.05

- Foglio 135
- Particella 43
- Sub 6
- Categoria A/4
- Classe 05
- Consistenza vani 3,5
- Superficie catastale 61 mq
- Rendita € 379,60
- Piano II

Corrispondenza catastale.

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

Sommara descrizione del bene.

Abitazione

Descrizione.

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nella zona semi-centrale nord-ovest del Comune di Barletta, in prossimità della parrocchia "Spirito Santo". Essa è posta al secondo piano di un fabbricato composto da piano terra e tre piani fuori terra. L'accesso avviene tramite il vano scala condominiale, privo di ascensore, al civico n. 5 di via Giuseppe Chiarelli. L'immobile si compone di ingresso, bagno, cucina, ripostiglio e camera da letto.

La zona giorno è dotata di un balcone lungo via Chiarelli, che garantisce buona illuminazione e aerazione naturale, mentre la zona notte dispone di due finestre affaccianti sul pozzo luce, assicurando una discreta illuminazione e ventilazione.

La zona presenta una scarsa disponibilità di parcheggi pubblici. La vendita non è soggetta a IVA e non si è reso necessario alcun accesso forzoso all'immobile.

Stato conservativo

Nel complesso, l'unità immobiliare si presenta in discreto stato di conservazione, sia per quanto riguarda le finiture esterne sia per quelle interne. La struttura portante in tufo e gli elementi principali non evidenziano segni di degrado strutturale né fenomeni di cedimento.

Caratteristiche costruttive e impiantistiche

- Altezza interna utile: varia da circa 3,20 mt. a circa 2,10 mt.
- Pavimentazioni: ceramica.
- Rivestimenti: pareti interne intonacate; piastrelle in ceramica bicottura per il bagno e cucina
- Infissi: tipo in alluminio con vetro camera,
- Porte interne: in legno a scomparsa.
- Porta d'ingresso: blindata.
- Impianto termico: autonomo, con caldaia a metano e termosifoni.
- Produzione acqua calda sanitaria: caldaia a gas.
- Impianto idrico-fognario: a servizio di cucina, bagno e wc, completo di lavabo, sanitari e doccia.
- Impianto elettrico: dotato di quadro elettrico all'ingresso, interruttori differenziali.

Costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.

La costruzione dei beni oggetto di stima è antecedente al 01.09.1967.

Regolarità edilizia.

L'appartamento oggetto della presente stima è stata realizzata sulla base dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Barletta:

- Licenza edilizia del 23 Aprile 1957 che prevedeva la sopraelevazione del piano secondo approvata dalla Commissione Edilizia in seduta del 14 Aprile 1967.

A seguito del sopralluogo effettuato per la stima dell'immobile, è stato confrontato lo stato attuale dei luoghi con la planimetria progettuale. Durante questa verifica sono emerse alcune difformità, principalmente legate a una diversa distribuzione degli spazi interni, come evidenziato nell'elaborato grafico-planimetrico allegato alla presente relazione.

Si segnala inoltre che l'immobile non risulta dotato di agibilità. Le difformità riscontrate sono però sanabili, in quanto conformi alle normative urbanistiche vigenti. Per regolarizzare la situazione sarà quindi necessario presentare una CILA in sanatoria (postuma) ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del D.P.R. 380/2001, provvedendo al contestuale pagamento di una sanzione amministrativa di € 1.000,00. Successivamente sarà necessario aggiornare la planimetria catastale tramite procedura DOCFA.

Il costo complessivo stimato, comprensivo sia della sanzione che delle spese tecniche, è di circa € 2.500,00.

Procedura espropriativa per pubblica utilità.

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

Certificato di destinazione urbanistica (terreni).

Non si tratta di terreni.

Titolarità.

Il bene oggetto dell'esecuzione appartiene:

xxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxx il xxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxx) – Nuda Proprietà 1/2 Regime: separazione beni
 xxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxx il xxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxx) - Nuda Proprietà 1/2 Regime: separazione beni
 xxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxx il xxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxx) – Usufrutto – Regime: separazione dei beni
 xxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxx il xxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxx) – Usufrutto – Regime: separazione dei beni

Storia del Dominio

Atto di donazione a rogito del notaio Francesco Cagnetta di Ruvo di Puglia del 21/09/2021 (Rep. 4891/Racc. 3790), trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare di Trani in data 24/09/2021 ai numeri 21026/16558), il debitore esecutato xxxxxxxx ha ceduto la nuda proprietà del predetto immobile alle due figlie xxxxxxxxxxxxx, nata xxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxx), e xxxxxxxxxxxxx, nata xxxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxxx), ciascuna in regime di separazione dei beni e ciascuna per la quota di 1/2, conservando per sé medesimo e dopo di sé per la coniuge xxxxxxxxxxxxx l'usufrutto vitalizio.

Ante ventennio, atto di divisione a rogito del notaio Sigismundo Giagrasso di Barletta del 23/06/1992 (Rep. 38694/Racc. 9542), trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare di Trani in data 07/07/1992 ai numeri 11396/11396.

Formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.

- ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare di Trani in data 29/09/2009 ai numeri 19443/3483;

- ipoteca legale della riscossione iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare di Trani in data 27/02/2019 ai numeri 4130/480

- atto di pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare di Trani in data 27/12/2024 ai numeri 28427/22796.

Stato di possesso del bene.

Immobile è locato con un canone mensile di € 340,00 alla sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxx il xxxxxxxxx, giusta contratto di locazione stipulato in data 10/02/2015, con decorrenza 10/02/2015 – 10/02/2019, opponibile pertanto alla procedura – rinnovatosi tacitamente fino al 10/02/2027

Formalità, vincoli o oneri.

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

Spese condominiali.

Non si è a conoscenza di spese condominiali

Determinazione del valore dell'immobile pignorato.

Criteri di calcolo

Il valore di mercato è stato determinato attraverso un procedimento di stima "sintetico" (stima per confronto diretto), basato sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi. A tal fine, è stata condotta un'indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori per beni comparabili, dei quali sono noti i recenti e normali valori di compravendita. Il bene oggetto di stima è stato quindi collocato all'interno di questa scala di valori, assumendo come parametro di confronto la superficie, che è generalmente il criterio tecnico utilizzato in questo tipo di stima. Il procedimento adottato ha permesso di formulare un giudizio di stima basato su riferimenti concreti e oggettivi. Inoltre, sono stati presi in considerazione anche i fattori intrinseci (ad esempio, lo stato di manutenzione, la consistenza, l'esposizione, ecc.) ed estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata e dotata di strutture e servizi) dell'immobile, applicando opportuni coefficienti per ciascuna di queste caratteristiche. Una volta determinato il parametro unitario di valore, si è proceduto a un ulteriore confronto con i dati provenienti da fonti esterne, quali la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Bari e gli annunci immobiliari di agenzie locali. Questo confronto ha confermato la quasi totale corrispondenza con la media delle quotazioni rilevate. Di conseguenza, è stato fissato il parametro unitario per la determinazione del valore di mercato. Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale, è stato utilizzato il metodo della superficie lorda, comprendente anche le murature perimetrali.

Consistenza

A seguito del sopralluogo effettuato, è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare del bene pignorato attraverso la quantificazione delle corrispondenti superfici commerciali.

Destinazione	Superficie netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Abitazione PII	-----	61,00 mq	1	61,00 mq	3,20 mt	II
Balcone	2,40 mq	-----	0,5	1,20 mq		
Totale superficie convenzionale				62,20mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva				62,20 mq		

Valore di stima

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore Complessivo	Quota in vendita	Totale
Abitazione PII	62,20 mq	1.050,00 €/mq	65.310,00 €	100,00%	65.310,00 €
Valore di stima:					65.310,00 €

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	€ 65.310,00 x 15%	€ 9.796,50
Sanzione e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 2.500,00	€ 2.500,00
		€ 12.296,50

Valore di stima finale

Il valore di stima finale in piena proprietà è di:

$$\mathbf{€ 65.310,00 - € 12.296,50 = € 53.013,50}$$

Il valore di stima finale usufrutto (Età usufruttuario 76 anni) è di : € 15.904,05

Il valore di stima finale nuda proprietà è di: € 37.109,45

ALLEGATI

- 01 Descrizione sintetica del lotto
- 02 Rilievo planimetrico del bene
- 03 Documentazione fotografica
- 04 Perizia versione "privacy".
- 05 Atto di provenienza
- 06 Documentazione catastale
- 07 Selezione titoli edilizi
- 08 Ispezione ipotecaria
- 09 Valori OMI – CCIAA Bari
- 10 Contratto locazione

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, 11.12.2025

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

