

\*\*\* omissis \*\*\*

\*\*\* omissis \*\*\*

A05 | Allegato

# Perizia versione "privacy"



## 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 dei beni .....	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 .....	25
Quesito n.11: formalità, vincoli o oneri .....	26
Quesito n.12: spese condominiali .....	28
Quesito n.13: determinazione del valore degli immobili pignorati .....	29
Quesito n.14: descrizione sintetica del lotto .....	32
Quesito n.15: rilievi planimetrici e fotografici .....	33
Quesito n.16: perizia versione privacy .....	34
ALLEGATI .....	35



## DATI GENERALI

### Procedura n.46-2024

Giudice dell'Esecuzione ..... Dott.ssa Diletta CALO'

### 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 ..... 23.01.2024

Notifica pignoramento ..... 09/19.02.2024

Trascrizione pignoramento ..... 26.03.2024

Nomina dell'esperto stimatore ..... 19.07.2024

Notifica nomina dell'esperto stimatore ..... 19.07.2024

Giuramento telematico dell'esperto stimatore ..... 24.07.2024

Inizio delle operazioni peritali ..... 24.07.2024

Primo tentativo di accesso ai luoghi di causa ..... 26.08.2024

Secondo tentativo di accesso ai luoghi di causa ..... 10.09.2024

Accesso agli atti presso il SUE di Andria ..... 10.12.2024

Udienza ex art. 569 c.p.c. .... 28.01.2025

\*\*\*\*\*



## PREMESSA

### LE PARTI

**Creditrice procedente:**

\*\*\* omissis \*\*\*

\*\*\* omissis \*\*\*

difesa da:

\*\*\* omissis \*\*\*

**Debitore esecutato:**

\*\*\* omissis \*\*\*

\*\*\* omissis \*\*\*

---

**Custode giudiziario:**

Avv. Vincenza Gianfrancesco - PEC: vincenza.gianfrancesco@pec.ordineavvocatitrani.it

\* \* \* \* \*



## I BENI PIGNORATI

I beni oggetto di pignoramento sono due, come di seguito identificati:

**Bene 1** appartamento ubicato in Andria (BT) alla via Esiodo n.21, scala A, piano 2, interno 5  
in Catasto Fabbricati: foglio 31, particella 3464, **sub 8**

**Bene 2** box auto ubicato in Andria (BT) in via Esiodo n.23, piano S1, interno 6  
in Catasto Fabbricati: foglio 31, particella 3464, **sub 68**

---

**Titolo esecutivo:** Ordinanza del Presidente del Tribunale di Trani emessa il 14.01.2020, n. 152/2020 di Cronologia nel procedimento di separazione dei coniugi rubricato al n.5251/2019 RG, rilasciata con apposizione della formula esecutiva il 28.10.2022, notificata in forma esecutiva il 16.11.2022.

Quota pignorata ..... 50% indivisa  
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 (appartamento)

#### Confini.

Come riportato in planimetria, il bene è confinante:

- a nord con vano scala e chiostrina condominiale,
- a est con atrio interno condominiale,
- a sud con via Esiodo,
- a ovest con altra proprietà.

#### Dati catastali.

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

- Dati identificativi: foglio 31, particella 3464, subalterno 8
- Classamento: rendita 681,72 euro, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani
- Indirizzo: via Esiodo n.21, scala A, interno 5, piano 2
- Dati di superficie: totale 98 mq, totale escluse aree scoperte 88 mq

#### Corrispondenza catastale e verifica del certificato di abitabilità.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato in planimetria catastale e, in generale, a quanto riportato nell'atto di pignoramento. Si allega la documentazione catastale aggiornata.

Il certificato di agibilità è stato richiesto al Comune di Andria in data 21.04.2009, prot. 32912/2009, pratica n.2001/000124/2005.

\*\*\*\*\*



## **BENE 2 (box auto)**

### **Confini.**

Come riportato in planimetria, il bene è confinante:

- a nord con corsia di manovra,
- a est con terrapieno,
- a sud con altra proprietà,
- a ovest con altra proprietà.

### **Dati catastali.**

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

- Dati identificativi: foglio 31, particella 3464, subalterno 68
- Classamento: rendita 60,22 euro, categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq
- Indirizzo: via Esiodo n.23, interno 6, piano S1
- Dati di superficie: totale 25 mq

### **Corrispondenza catastale e verifica del certificato di abitabilità.**

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato in planimetria catastale e, in generale, a quanto riportato nell'atto di pignoramento. Si allega la documentazione catastale aggiornata.

Il certificato di agibilità è stato richiesto al Comune di Andria in data 21.04.2009, prot. 32912/2009, pratica n.2001/000124/2005.

\* \* \* \* \*



## **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, i beni oggetto di pignoramento sono due e ricadono nel Comune di Andria. L'esperto stimatore ha ritenuto opportuno formare un unico lotto, come di seguito descritto e identificato.

**LOTTO UNICO: Bene 1 appartamento** ubicato in Andria (BT) alla via Esiodo n.21, scala A, piano 2, interno 5 in Catasto Fabbricati: foglio 31, particella 3464, **sub 8**

**Bene 2 box auto** ubicato in Andria (BT) in via Esiodo n.23, piano S1, interno 6 in Catasto Fabbricati: foglio 31, particella 3464, **sub 68**

\*\*\*\*\*



### Quesito n.3: sommaria descrizione dei beni.

*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 (appartamento)

#### Descrizione sommaria.

Il bene 1 è un appartamento composto da tre vani principali (un soggiorno/pranzo e due camere da letto) e accessori (un cucinino, due bagni, un ripostiglio e un disimpegno) per una superficie lorda di 89 metri quadri, oltre un ampio balcone di 42 metri quadri.

L'appartamento si sviluppa su un unico livello al secondo piano di un fabbricato costruito tra il 2006 e il 2009.

Il fabbricato fa parte, insieme ad altri, di un complesso residenziale denominato "Residence Esiodo" ed è servito dalla scala A.

Vi si accede attraverso un atrio interno condominiale posto su via Esiodo e segnato dal civico 19 (accesso carrabile), dal civico 21 (accesso pedonale) e dal civico 23 (accesso al piano interrato dei box).

Il quartiere nel quale ricade questo complesso residenziale si trova in un'area periferica di espansione urbana a nord, lungo l'asse stradale di collegamento tra Andria e la città di Trani (SP130).

L'edificio si sviluppa su sei piani fuori terra a destinazione residenziale, più un piano interrato destinato a box auto.

Il vano scala condominiale è dotato di ascensore e collega internamente tutti i piani, compreso il piano interrato.

L'appartamento beneficia di duplice affaccio con balcone su via Esiodo e atrio interno condominiale.

#### Imponibilità IVA.

Ai fini dell'imponibilità IVA, trattandosi di immobile abitativo ed essendo trascorsi cinque anni dall'ultimazione della costruzione, non può sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA in quanto la proprietà attuale non è rappresentata dall'impresa costruttrice.

#### Stato conservativo.

Lo stato conservativo del bene è generalmente buono e, a meno della regolare usura delle finiture interne, ai fini della presente stima può considerarsi ottimo.

#### Caratteristiche costruttive prevalenti.

Il fabbricato ha una struttura portante a travi e pilastri in cemento armato con solai in laterocemento.

L'appartamento è dotato di impianto idrico-fognario (a servizio di cucina, bagni e balcone), impianto termico per il riscaldamento invernale e la produzione di acqua calda sanitaria con caldaia alimentata a gas installata sul balcone, distribuzione a radiatori e termostato, impianto elettrico con quadro dotato di interruttore generale e tre interruttori differenziali, videocitofono, impianto antintrusione, lampade di emergenza, predisposizione per impianto di climatizzazione.



I pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono realizzati con piastrelle di gres porcellanato.  
Le pareti interne e i soffitti sono finiti a intonaco tinteggiato.  
L'altezza utile interna dell'appartamento, misurata tra pavimento e soffitto, è di 2,72 m.

## **BENE 2 (box auto)**

### **Descrizione sommaria.**

Il bene 2 è un box auto pertinenziale composto da un unico vano con una superficie lorda di 26 mq, non finestrato.  
Si trova al piano interrato dello stesso fabbricato in cui ricade il bene 1 (appartamento), di cui è pertinenza.  
È accessibile mediante il vano scala A e l'ascensore condominiale oppure mediante la rampa carrabile al civico 23 di via Esiodo.

### **Imponibilità IVA.**

Ai fini dell'imponibilità IVA, trattandosi di immobile non abitativo non può sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA.

### **Stato conservativo.**

Lo stato conservativo del bene è generalmente buono a meno della regolare usura delle finiture interne e, ai fini della presente stima, può considerarsi normale.

### **Caratteristiche costruttive prevalenti.**

L'altezza utile interna del box auto, misurata tra pavimento e soffitto, è di 2,87 m.  
Il pavimento è realizzato in cemento industriale.  
Le pareti interne e il soffitto sono finiti a intonaco tinteggiato.  
Il box è dotato di impianto elettrico e apertura elettrificata.

\* \* \* \* \*



**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 fabbricato nel quale ricadono i beni pignorati è stato costruito in forza dei seguenti titoli edilizi:

- **Permesso di Costruire n.132** rilasciato dal Dirigente del Settore Pianificazione Territorio del Comune di Andria in data 22.09.2006, a seguito della domanda presentata al medesimo Comune di Andria in data 19.05.2005, protocollo n.21705, pratica edilizia n.124/2005;
- **Permesso di Costruire in Variante n.132/A**, rilasciato dal Dirigente del Settore Pianificazione Territorio del Comune di Andria in data 29.12.2008;
- **Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.)** del 30.01.2009, protocollo n.7478.

I lavori di costruzione del complesso residenziale nel quale ricadono i beni pignorati sono iniziati il 25.09.2006, giusta comunicazione inviata al Settore di Pianificazione del Territorio del Comune di Andria in data 25.09.2006, protocollo n.60435/2006, pratica n.2001/000124/2005 e sono stati ultimati il 23.03.2009 giusta comunicazione inviata al Settore di Pianificazione del Territorio del Comune di Andria in data 24.03.2009, protocollo n.23843/2009, pratica n.2001/000124/2005.

La richiesta di accertamento e sopralluogo per il rilascio del certificato di Prevenzione Incendi è stato richiesto al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bari in data 19.03.2009, rif. pratica VV.F. n.41308 con conseguente rilascio dell'autorizzazione provvisoria in data 07.04.2009.

L'ultimazione delle opere e conformità delle opere sono state certificate dai Direttori dei Lavori in data 21.04.2009.

La richiesta di agibilità è stata richiesta in data 21.04.2009, protocollo n.32912/2009, pratica n.2001/000124/2005.

Si allega una selezione di documenti estratti dal fascicolo del fabbricato consultato presso il SUE del Comune di Andria.

\*\*\*\*\*



**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 della creditrice procedente, l'esperto stimatore ha appurato

- che all'atto della notifica del pignoramento avvenuto in data 19.02.2024, **la parte esecutata era cointestataria con il debitore esecutato, in regime di separazione dei beni**, degli immobili pignorati in forza dell'atto di compravendita rogato dal Dott. Riccardo Fucci Notaio in Andria il 21.05.2010, repertorio 29490/13890, regolarmente trascritto in data 25.05.2010, registro generale n.10506, registro particolare n.7024, registrato a Barletta in data 24.05.2010 al n.2845/1T;
- che la quota in titolarità era ed è pari al 50% indiviso del diritto di proprietà.

Alla luce dei rilievi effettuati, l'esperto stimatore precisa altresì che la quota in titolarità dell'esecutata non è suscettibile di separazione in natura, in quanto non è possibile la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota, né l'immobile risulta comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario.

Si allega copia dell'atto di compravendita e dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

\*\*\*\*\*



## 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 dei beni immobili

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 26.03.2024), da cui è emerso quanto segue.

#### Ricostruzione storica degli intestati dei terreni

Il terreno su cui è stato costruito il complesso residenziale di cui sono parte i beni immobili pignorati, identificato dal 22.10.2008 ad oggi alla particella 3464, deriva dalla particella 3268 e, ancor prima, dalla particella 16.

Le modifiche catastali che si sono succedute nel tempo hanno interessato molteplici terreni.

La storia degli intestati del terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati è documentata dalle seguenti trascrizioni:

- 1. Trascrizione del 06.05.1957** - Registro Generale n.13841, Registro Particolare n.12815 di atto di compravendita rogato dal Dott. Edmondo Piccinelli fu Francesco Notaio in Andria il 12.04.1957.

Immobili interessati (tra gli altri):

- o foglio 31 particella 16 per la quota indivisa di 1/1 del diritto di proprietà

A favore di:

\*\*\* omissis \*\*\*

\*\*\* omissis \*\*\*

\*\*\* omissis \*\*\*

\*\*\* omissis \*\*\*

Contro:

\*\*\* omissis \*\*\*

\*\*\* omissis \*\*\*

- 2. Trascrizione del 05.10.1994** - Registro Generale n.16273, Registro Particolare n.12751 di atto di successione \*\*\* omissis \*\*\*

Immobili interessati (tra gli altri):

- o foglio 31 particella 16 per la quota di 1/3 del diritto di proprietà
- o foglio 31 particella 17 per la quota di 1/3 del diritto di proprietà

A favore di:

\*\*\* omissis \*\*\*

Contro:

\*\*\* omissis \*\*\*



**3. Trascrizione del 07.04.1995** - Registro Generale n.6784, Registro Particolare n.5605  
di atto di successione **\*\*\* omissis \*\*\***

Immobili interessati (tra gli altri)

- foglio 31 particella 16 per la quota di 1/3 del diritto di proprietà
- foglio 31 particella 340 per la quota di 1/4 del diritto di proprietà
- foglio 31 particella 17 per la quota di 1/10 del diritto di proprietà
- foglio 31 particella 339 per la quota di 1/10 del diritto di proprietà

A favore di:

**\*\*\* omissis \*\*\***

Contro:

**\*\*\* omissis \*\*\***

**4. Trascrizione del 05.06.1998** - Registro Generale n.9649, Registro Particolare n.7496  
di atto di citazione per divisione giudiziale di suolo comune

Immobile interessato:

- foglio 31 particella 16

A favore di:

**\*\*\* omissis \*\*\***

Contro:

**\*\*\* omissis \*\*\***

**\*\*\* omissis \*\*\***

**5. Trascrizione del 09.09.2004** - Registro Generale n.19649, Registro Particolare n.13945  
di atto di successione **\*\*\* omissis \*\*\***

Immobili interessati (tra gli altri):

- Unità negoziale n.2
  - Foglio 31 particella 16
- Unità negoziale n.3
  - Foglio 31 particella 17
  - Foglio 31 particella 339
- Unità negoziale n.4
  - Foglio 31 particella 340

A favore di:

- **\*\*\* omissis \*\*\***  
per la quota di 1/9 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.2  
per la quota di 9/120 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.3  
per la quota di 1/12 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.4
- **\*\*\* omissis \*\*\***  
per la quota di 2/27 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.2  
per la quota di 18/360 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.3  
per la quota di 2/36 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.4
- **\*\*\* omissis \*\*\***  
per la quota di 2/27 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.2



per la quota di 18/360 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.3  
 per la quota di 2/36 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.4

- o \*\*\* omissis \*\*\*  
 per la quota di 2/27 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.2  
 per la quota di 18/360 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.3  
 per la quota di 2/36 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.4

Contro:

- o \*\*\* omissis \*\*\*  
 per la quota di 1/3 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.2  
 per la quota di 9/40 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.3  
 per la quota di 1/4 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.4

**6. Trascrizione del 15.09.2004** - Registro Generale n.20102, Registro Particolare n.14296

di atto di successione \*\*\* omissis \*\*\*

Immobili interessati (tra gli altri):

- o Unità negoziale n.2
  - foglio 31 particella 16,
- o Unità negoziale n.3
  - foglio 31 particella 17
  - foglio 31 particella 339
  - foglio 31 particella 340

A favore di:

- o \*\*\* omissis \*\*\*  
 per la quota di 1/9 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.2  
 per la quota di 1/12 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.3
- o \*\*\* omissis \*\*\*  
 per la quota di 2/27 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.2  
 per la quota di 2/36 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.3
- o \*\*\* omissis \*\*\*  
 per la quota di 2/27 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.2  
 per la quota di 2/36 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.3
- o \*\*\* omissis \*\*\*  
 per la quota di 2/27 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.2  
 per la quota di 2/36 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.3

Contro:

- o \*\*\* omissis \*\*\*  
 per la quota di 1/3 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.2  
 per la quota di 1/4 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.3

**7. Trascrizione del 15.01.2005** - Registro Generale n.956, Registro Particolare n.744

di atto di divisione giudiziale del 16.12.2004, repertorio n.1509/2004

Immobili interessati (tra gli altri):



- Unità negoziale n.1
  - Foglio 31, particella 3267
  - Foglio 31, particella 3276
  - Foglio 31, particella 3272
- Unità negoziale n.2
  - Foglio 31, particella 3268
  - Foglio 31, particella 3275
  - Foglio 31, particella 3271
- Unità negoziale n.3
  - Foglio 31, particella 3277
  - Foglio 31, particella 3273
  - Foglio 31, particella 3278
- Unità negoziale n.4
  - Foglio 31, particella 3269
  - Foglio 31, particella 3279
- Unità negoziale n.5
  - Foglio 31, particella 3274
  - Foglio 31, particella 3270

A favore di:

- \*\*\* omissis \*\*\*  
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.1
- \*\*\* omissis \*\*\*  
per la quota di 1/4 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.2
- \*\*\* omissis \*\*\*  
per la quota di 1/4 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.2
- \*\*\* omissis \*\*\*  
per la quota di 1/4 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.2
- \*\*\* omissis \*\*\*  
per la quota di 1/4 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.2
- \*\*\* omissis \*\*\*  
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.3
- \*\*\* omissis \*\*\*  
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.4
- \*\*\* omissis \*\*\*  
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.5

Contro:

- \*\*\* omissis \*\*\*  
per la quota di 1/8 del diritto di proprietà di tutte le unità negoziali
- \*\*\* omissis \*\*\*  
per la quota di 1/8 del diritto di proprietà di tutte le unità negoziali
- \*\*\* omissis \*\*\*  
per la quota di 1/8 del diritto di proprietà di tutte le unità negoziali



- **\*\*\* omissis \*\*\***  
per la quota di 1/8 del diritto di proprietà di tutte le unità negoziali
- **\*\*\* omissis \*\*\***  
per la quota di 1/8 del diritto di proprietà di tutte le unità negoziali
- **\*\*\* omissis \*\*\***  
per la quota di 1/8 del diritto di proprietà di tutte le unità negoziali
- **\*\*\* omissis \*\*\***  
per la quota di 1/8 del diritto di proprietà di tutte le unità negoziali
- **\*\*\* omissis \*\*\***  
per la quota di 1/8 del diritto di proprietà di tutte le unità negoziali

**8. Trascrizione del 21.03.2005** - Registro Generale n.6680, Registro Particolare n.4902

di atto di compravendita rogato dalla Dott.ssa Maria Teresa Guerra Notaio in Andria il 07.03.2005, repertorio n.66371/18507

Immobile interessato:

- Foglio 31, particella 3267

A favore di:

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

Contro:

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

**9. Trascrizione del 21.03.2005** - Registro Generale n.6681, Registro Particolare n.4903

di atto di compravendita rogato dalla Dott.ssa Maria Teresa Guerra Notaio in Andria il 07.03.2005, repertorio n.66371/18507

Immobile interessato:

- Foglio 31, particella 3268

A favore di:

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

Contro:

- **\*\*\* omissis \*\*\***  
per la quota di 1/4 del diritto di proprietà
- **\*\*\* omissis \*\*\***  
per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni
- **\*\*\* omissis \*\*\***  
per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, in regime di bene personale
- **\*\*\* omissis \*\*\***  
per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, in regime di bene personale

**10. Trascrizione del 10.02.2007** - Registro Generale n.3286, Registro Particolare n.2387

di successione **\*\*\* omissis \*\*\***



Immobili interessati:

- Unità negoziale n.2
  - Foglio 31, particella 3267
  - Foglio 31, particella 3268
- Unità negoziale n.3
  - Foglio 31, particella 11
  - Foglio 31, particella 339
- Unità negoziale n.4
  - Foglio 31, particella 340
  - Foglio 31, particella 247

A favore di:

- \*\*\* omissis \*\*\*  
 per la quota di 1/3 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.2  
 per la quota di 9/40 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.3  
 per la quota di 1/4 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.4

Contro:

- \*\*\* omissis \*\*\*  
 per la quota di 1/3 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.2  
 per la quota di 9/40 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.3  
 per la quota di 1/4 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.4

**11. Trascrizione del 27.11.2007** - Registro Generale n.28492, Registro Particolare n.19552  
 di atto di divisione giudiziale del 16.12.2004, repertorio n.1509/2004

Immobili interessati:

- Unità negoziale n.1
  - Foglio 31, particella 3267
  - Foglio 31, particella 3276
  - Foglio 31, particella 3272
- Unità negoziale n.2
  - Foglio 31, particella 3268
  - Foglio 31, particella 3275
  - Foglio 31, particella 3271
- Unità negoziale n.3
  - Foglio 31, particella 3277
  - Foglio 31, particella 3273
  - Foglio 31, particella 3278
- Unità negoziale n.4
  - Foglio 31, particella 3269
  - Foglio 31, particella 3279
- Unità negoziale n.5
  - Foglio 31, particella 3274
  - Foglio 31, particella 3270

A favore di:



- **\*\*\* omissis \*\*\***  
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.1
- **\*\*\* omissis \*\*\***  
per la quota di 3/9 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.2
- **\*\*\* omissis \*\*\***  
per la quota di 2/9 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.2
- **\*\*\* omissis \*\*\***  
per la quota di 2/9 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.2
- **\*\*\* omissis \*\*\***  
per la quota di 2/9 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.2
- **\*\*\* omissis \*\*\***  
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.3
- **\*\*\* omissis \*\*\***  
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.4
- **\*\*\* omissis \*\*\***  
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.5

Contro:

- **\*\*\* omissis \*\*\***  
per la quota di 1/8 del diritto di proprietà di tutte le unità negoziali
- **\*\*\* omissis \*\*\***  
per la quota di 1/8 del diritto di proprietà di tutte le unità negoziali
- **\*\*\* omissis \*\*\***  
per la quota di 1/8 del diritto di proprietà di tutte le unità negoziali
- **\*\*\* omissis \*\*\***  
per la quota di 1/8 del diritto di proprietà di tutte le unità negoziali
- **\*\*\* omissis \*\*\***  
per la quota di 1/8 del diritto di proprietà di tutte le unità negoziali
- **\*\*\* omissis \*\*\***  
per la quota di 1/8 del diritto di proprietà di tutte le unità negoziali
- **\*\*\* omissis \*\*\***  
per la quota di 1/8 del diritto di proprietà di tutte le unità negoziali
- **\*\*\* omissis \*\*\***  
per la quota di 1/8 del diritto di proprietà di tutte le unità negoziali
- **\*\*\* omissis \*\*\***  
per la quota di 1/8 del diritto di proprietà di tutte le unità negoziali

**12. Trascrizione del 27.01.2016 - Registro Generale n.1665, Registro Particolare n.1283**

di successione **\*\*\* omissis \*\*\***

Immobili interessati (tra gli altri):

- Unità negoziale n.2
  - Foglio 31, particella 16
- Unità negoziale n.3
  - Foglio 31, particella 17
  - Foglio 31, particella 339
  - Foglio 31, particella 340



- Foglio 31, particella 247

A favore di:

- **\*\*\* omissis \*\*\***  
per la quota di 4/54 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.2  
per la quota di 2/36 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.3
- **\*\*\* omissis \*\*\***  
per la quota di 4/54 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.2  
per la quota di 2/36 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.3
- **\*\*\* omissis \*\*\***  
per la quota di 2/54 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.2  
per la quota di 1/36 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.3
- **\*\*\* omissis \*\*\***  
per la quota di 2/54 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.2  
per la quota di 1/36 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.3

Contro:

- **\*\*\* omissis \*\*\***  
per la quota di 12/54 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.2  
per la quota di 6/36 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n.3

**Ricostruzione storica degli intestati delle unità immobiliari**

La storia degli intestati dei beni immobili pignorati è documentata dalla seguente trascrizione:

1. **Trascrizione del 25.05.2010** - Registro Generale n.10506, Registro Particolare n.7024 di atto di compravendita rogato dal Dott. Riccardo FUCCI Notaio in Andria il 21.05.2010, repertorio n.29490/13890

Immobili interessati:

- Foglio 31, particella 3464, subalterno 8
- Foglio 31, particella 3464, subalterno 68

A favore di:

- **\*\*\* omissis \*\*\***  
per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni
- **\*\*\* omissis \*\*\***  
per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni

Contro:

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

\* \* \* \* \*



## Formalità pregiudizievoli

Dalla consultazione della documentazione ipotecaria ventennale in atti (aggiornata fino al 02.04.2024), l'esperto stimatore ha altresì verificato l'esistenza a delle seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

- 1. Trascrizione del 25.05.2010** - Registro Generale n.10507, Registro Particolare n.2244 di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, capitale € 150.000,00, totale € 225.000,00, durata 360 mesi atto rogato dal Dott. Riccardo FUCCI Notaio in Andria il 21.05.2010, repertorio n.29491/13891

Immobili interessati:

- Foglio 31, particella 3464, subalterno 8
- Foglio 31, particella 3464, subalterno 68

A favore di:

- **\*\*\* omissis \*\*\***

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

Contro:

- **\*\*\* omissis \*\*\***, debitore esecutato per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni
- **\*\*\* omissis \*\*\***, creditrice procedente per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni

- 2. Trascrizione del 07.11.2023** - Registro Generale n.23678, Registro Particolare n.19043

di verbale di pignoramento immobili del 30.10.2023

Immobili interessati:

- Foglio 31, particella 3464, subalterno 8
- Foglio 31, particella 3464, subalterno 68

A favore di:

- **\*\*\* omissis \*\*\***, creditrice procedente

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

Contro:

- **\*\*\* omissis \*\*\***, debitore esecutato per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

- 3. Trascrizione del 26.03.2024** - Registro Generale n.7047, Registro Particolare n.5818

di verbale di pignoramento immobili del 26.02.2024

Immobili interessati:

- Foglio 31, particella 3464, subalterno 8
- Foglio 31, particella 3464, subalterno 68

A favore di:

- **\*\*\* omissis \*\*\***, creditrice procedente

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

Contro:

- **\*\*\* omissis \*\*\***, debitore esecutato per la quota di 1/2 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 compendio 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 alleggi 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.*

L'appartamento pignorato (bene 1) è libero da cose e persone.

Il box auto (bene 2) è occupato da un veicolo Vanette Cargo Nissan targato \*\*\* omissis \*\*\* e da alcuni scatoloni come riportato nel verbale di primo accesso ai luoghi di causa redatto e depositato dal custode giudiziario.

\* \* \* \* \*



## 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. **Atto unilaterale d'obbligo edilizio** rogato dalla Dott.ssa Maria Teresa Guerra Notaio in Andria il 27.07.2006, repertorio n.72142, raccolta n.20898, trascritto il 02.08.2006 ai numeri 19485/13390, registrato a Barletta il 04.08.2006, obbligatorio ai fini del rilascio del permesso di costruire, con il quale l'impresa costruttrice
  - o asserviva l'area su cui è stato costruito il complesso residenziale alla volumetria realizzata;
  - o si obbligava al rispetto del disposto dell'art. 3.14 comma 4 del R.E. vigente relativamente al volume tecnico e/o sottotetto e quindi all'obbligo ad impedire qualsiasi forma di chiusura e differente uso dei sottotetti se presenti;
  - o si obbligava al rispetto di quanto disposto all'art.40 comma 6 dello stesso R.E. (intercapedini) esonerando l'Amministrazione Comunale da qualsiasi responsabilità per danni a persone, animali e cose dovuti a qualsiasi causa, compreso quelli da allagamento.
  
2. **Regolamenti condominiali e tabelle millesimali** per "scala A" e beni comuni non censibili di cui all'atto autenticato nelle firme dalla Dott.ssa Maria Teresa Guerra Notaio in Andria in data 07.05.2009, repertorio n.78432, raccolta n.25249, registrato a Barletta il 15.05.2009 e trascritto a Trani il 18.05.2009 ai numeri 9604/6738.

I beni comuni non censibili relativi alle unità immobiliari pignorate sono i seguenti:

- o l'area libera antistante l'intero complesso edilizio, prospiciente via Esiodo (part. 3464 sub 1),
- o il cortile comune (part. 3464 sub 2),
- o l'androne, il vano scala, l'ascensore e l'uscita di sicurezza al piano cantinato della "scala A" (part. 3464 sub 3),
- o la rampa di discesa e la corsi di scorrimento al piano terra e cantinato (part. 3464 sub 62),
- o la centrale idrica al piano cantinato (part. 3464 sub 114).

Si precisa che i lastrici solari al quinto e sesto piano della "scala A", identificati catastalmente alla particella 3464 sub 119 (ex sub 12) e sub 120 (ex sub 13) non sono condominiali.

L'intero piano cantinato è gravato dalla servitù di mantenimento e attraversamento di tubazioni elettriche, idriche, fognarie, montante antincendio e simili, il tutto al servizio del fabbricato.

L'antenna tv centralizzata della "scala A", comune a tutti gli appartamenti della "scala A", è posta sul torrino scala del sesto piano prospiciente la porzione di terrazzo distinto in catasto con la particella 3464 sub 120 (ex sub 13), per cui la stessa porzione di terrazzo è gravata dalla servitù di accesso per le normali operazioni di manutenzione del detto impianto TV, esclusivamente a favore degli operatori addetti.



Le varie unità immobiliari sono gravate da servitù connesse alla presenza di colonne montanti Enel, AQP, Telecom e delle linee del gas condominiali; è tassativamente vietato procedere alla chiusura e/o a qualsiasi forma di occultamento delle prese di areazione del piano interrato, sia dalla parte sovrastante (le prese di areazione ubicate nei cortili pertinenziali agli appartamenti a piano terra o rialzato), e sia dalla parte sottostante (box auto) onde consentire la regolare areazione delle corsie di scorrimento.

\*\*\*\*\*



## 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 Condominio nel quale ricadono i beni pignorati è amministrato da

\*\*\* omissis \*\*\*

\*\*\* omissis \*\*\*

\*\*\* omissis \*\*\*

\*\*\* omissis \*\*\*

Su richiesta formulata dal custode giudiziario, l'amministrazione condominiale ha trasmesso copia del bilancio per l'anno 2023 e del preventivo per l'anno 2024 approvato con assemblea ordinaria del 12.06.2024.

In base alla documentazione fornita, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione ordinaria a carico dei beni inclusi nel compendio pignorato ammonta a 822 euro, ripartito in 6 rate bimestrali da 137 euro cadauna.

L'importo delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ammonta a 873,07 euro e concorre al deprezzamento del valore di stima dei beni pignorati.

Non risultano spese straordinarie già deliberate o altri procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

\* \* \* \* \*



## 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 1
- provincia: Bari
- comune: Andria
- fascia/zona: periferica/via Barletta - via Trani - via Bisceglie - via Corato
- codice zona: D1
- microzona: 2
- tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico
- destinazione: residenziale

**Il bene 1 (appartamento)** è tipologicamente classificabile nel seguente modo:

- tipologia: abitazione civile
- stato conservativo: ottimo
- valore di mercato per unità di superficie commerciale lorda: 1.350 (min) - 1.650 (max) euro/mq

Delle suddette quotazioni è stato considerato il valore di mercato medio ossia il valore di **1.500 €/mq.**

**Il bene 2 (box auto)**, pertinenza del bene 1, è tipologicamente classificabile nel seguente modo:

- tipologia: box
- stato conservativo: normale
- valore di mercato per unità di superficie commerciale lorda: 690 (min) - 860 (max) euro/mq

Delle suddette quotazioni è stato considerato il valore di mercato medio ossia il valore di **775 €/mq.**



## Consistenza

A seguito del sopralluogo effettuato dall'esperto stimatore, è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare dei beni pignorati 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 dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (fino a 50 cm), e della superficie omogeneizzata della pertinenza esclusiva di ornamento.

La superficie omogeneizzata del balcone (pertinenza esclusiva di ornamento direttamente comunicante con i vani principali e/o accessori) è stata computata nella misura del 30% della superficie fino a 25 mq e del 10% per la parte eccedente.

### Consistenza del bene 1 (appartamento)

ID bene	Destinazione	ID catastale	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. commerciale	Altezza utile	Piano
1	abitazione	p.3464 sub 8	88,70 mq	100%	88,70 mq	2,72 m	2
1	balcone	p.3464 sub 8	25,00 mq	30%	7,50 mq	--	2
1	balcone	p.3464 sub 8	17,00 mq	10%	1,70 mq	--	2
<b>Superficie commerciale complessiva bene 1:</b>					97,90 mq		

### Consistenza del bene 2 (box auto)

ID bene	Destinazione	ID catastale	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. commerciale	Altezza utile	Piano
2	box	p.3464 sub 68	25,70 mq	100%	25,70 mq	2,87 m	S1
<b>Superficie commerciale complessiva bene 2:</b>					25,70 mq		



## Valore di stima originario

Identificativo corpo	Sup. comm. complessiva	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore quota
Bene 1 (appartamento)	97,90 mq	1.500,00 €/mq	146.850,00 €	50,00%	73.425,00 €
Bene 2 (box auto)	25,70 mq	775,00 €/mq	19.917,50 €	50,00 %	9.958,75 €
<b>Valore di stima originario:</b>					<b>83.383,75 €</b>

## Deprezzamenti

Tipologia del deprezzamento	Totale
Rischio assunto per mancata garanzia (5%)	4.169,19 €
Spese condominiali non pagate	873,07
Arrotondamento	41,49 €
<b>Totale deprezzamenti:</b>	<b>5.083,75 €</b>

## 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:

$83.383,75 - 5.083,75 = 78.300,00 \text{ €}$ . Concludendo:

**il valore di stima finale del lotto unico è di 78.300,00 €**

\*\*\*\*\*



### **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 Atto di provenienza
- A07 Certificati dell'ufficio anagrafe e stato civile
- A08 Selezione titoli edilizi
- A09 Foglio riassuntivo degli identificativi catastali (documento digitale in formato word.zip)

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, 27.12.2024*

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

