
TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Fusiello Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 202/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	4
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 202/2023 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 93.388,05	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	Errore. Il segnalibro non è definito.

INCARICO

All'udienza del 26/03/2024, il sottoscritto Ing. Fusiello Riccardo, con studio in Via Achille Grandi, 1 - 76123 - Andria (BT), email fusielloriccardo@virgilio.it, PEC riccardo.fusiello@ingpec.eu, Tel. +393483540942, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via Fragata, 56

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura è un appartamento sito nel centro cittadino urbano del Comune di Bisceglie.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. E' stato effettuato accesso congiunto al custode nominato in data 17.04.2024 e, nell'occasione, oltre a periziare l'immobile si è avuto accesso al ripostiglio/deposito a piano terra.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via Fragata, 56

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile fa parte del fabbricato condominiale sito in via Fragata, 56 in Bisceglie.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	74,05 mq	87,58 mq	1	87,58 mq	2,95 m	4
Balcone scoperto	6,30 mq	6,30 mq	0,25	1,57 mq	0,00 m	
Locale di deposito	5,40 mq	5,40 mq	0,20	1,08 mq	2,00 m	
Totale superficie convenzionale:				90,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,23 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/10/2007 al 21/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1600, Sub. 20 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 322,79 Piano 4 Graffato P.lla 1605 - Sub. 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	1600	20		A3	3	5 vani		322,79 €	4	P.lla 1605 - Sub. 1

Corrispondenza catastale

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

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

PRECISAZIONI

L'immobile oggetto della presente procedura è stato realizzato prima del 1967 e lo stato di fatto è conforme alla planimetria catastale in atti.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, seppur facente parte di un immobile condominiale datata, è di recente ristrutturazione, presenta finiture di pregio ed è in ottimo stato. Non necessitano interventi di manutenzione nè straordinaria nè ordinaria.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato fa parte del Condominio sito in via Fragata, 56 in Bisceglie.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente procedura è una unità immobiliare posta al quarto piano **senza ascensore** del Condominio sito in Via Fragata, 56 in Bisceglie in zona urbanizzata. Si accede all'unità immobiliare attraverso una porta blindata di accesso dal pianerottolo condominiale. L'immobile è costituito da un corridoio di ingresso sul quale risultano prospicienti le altre unità ambientali e nello specifico a sinistra vi è la cucina e a destra il soggiorno; in fondo al corridoio vi è il ripostiglio e le due camere da letto oltre il bagno. La struttura portante dell'edificio di recente costruzioni è mista in c.a. con struttura a telaio (travi, pilastri, fondazioni) e murature portanti, presumibilmente in tufo, sui prospetti esterni. L'altezza utile rilevata è 2,90 m. Tutte le pareti di chiusura verticale esterna sono rifinite con spatolato acrilico mentre le murature interne, compresi i tramezzi, sono intonacate, rasate e tinteggiate. Tutte le finiture dell'immobile sono di particolare pregio in particolar modo per quanto concerne le controsoffittature presenti nella maggior parte degli ambienti. Gli infissi rilevati sono del tipo in legno con un doppio vetro non in grado di assolvere alle caratteristiche termigrometriche richieste. Tutto l'appartamento è riscaldato con radianti in ghisa serviti da una caldaia a condensazione e da un unico cronotermostato di zona. A servizio dell'immobile vi è anche un locale ripostiglio posto a piano terra del condominio. Si precisa che le spese condominiali sono pari ad €/mese 24,00.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore, dal coniuge e dai loro tre figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/02/1995 al 31/10/2007	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LABRIOLA	22/02/1995	2960	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			24/02/1995	3978	3368
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/10/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio La Serra Claudio	31/10/2007	45257	15013
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		10/11/2007	27052	18508
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo fondiario
Iscritto a Bari il 31/10/2007
Reg. gen. 45258 - Reg. part. 15014
Importo: € 214.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 143.000,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo, Tribunale di Trani rep. n. 399
Iscritto a Trani il 10/05/2022
Reg. gen. 339 - Reg. part. -
Importo: € 4.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.415,01
- **Ipoteca legale** derivante da ruolo e avviso esecutivo rep. n. 9810/1423
Iscritto a Trani il 20/04/2023
Reg. gen. 9810 - Reg. part. 1423
Importo: € 483.057,50
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 241.528,75

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Unep c/o Tribunale di Trani il 09/10/2023

Reg. gen. 22349 - Reg. part. 17998

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato, coerentemente alle prescrizioni urbanistiche, risulta adibito ad attività residenziale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967 e, dunque, si è potuto constatare la conformità dello stato di fatto alla planimetria catastale acquisita. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bisceglie (BT) - Via Fragata, 56
L'immobile oggetto della presente procedura è un appartamento sito nel centro cittadino urbano del Comune di Bisceglie.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1600, Sub. 20, Categoria A3, Graffato P.lla 1605 - Sub. 1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 103.764,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bisceglie (BT) - Via Fragata, 56	90,23 mq	1.150,00 €/mq	€ 103.764,50	100,00%	€ 103.764,50
				Valore di stima:	€ 103.764,50

Valore di stima: € 103.764,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 93.388,05

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non ci sono riserve o particolarità da segnalare

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto 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.

Andria, li 22/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Fusiello Riccardo