

TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Balducci Nicola, nell'Esecuzione Immobiliare 62/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 3 |
| Titolarità | 3 |
| Confini..... | 3 |
| Consistenza..... | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali | 4 |
| Dati Catastali | 5 |
| Stato conservativo | 5 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 6 |
| Stato di occupazione..... | 6 |
| Provenienze Ventennali | 6 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 7 |
| Regolarità edilizia | 7 |
| Stima / Formazione lotti..... | 8 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 10 |
| Lotto Unico | 10 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 62/2024 del R.G.E. | 11 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 955.254,30 | 11 |



INCARICO

All'udienza del 23/07/2024, il sottoscritto Arch. Balducci Nicola, [REDACTED], veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Bisceglie (BT) - Via della Comunità Europea nn. 7-9

DESCRIZIONE

Fabbricato in Bisceglie costituito da due livelli fuori terra con accesso da Via della Comunità Europea ricadente in zona artigianale, urbanizzata e dotata di servizi

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Bisceglie (BT) - Via della Comunità Europea nn. 7-9

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)

La società titolare dell'immobile ha cambiato negli anni denominazione per cessione di quote societarie

CONFINI



L'immobile confina a nord-est con la viabilità da cui ha accesso, Via della Comunità Europea, sugli altri tre fronti confina con U.I. di altra proprietà.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Deposito | 377,00 mq | 407,00 mq | 1 | 407,00 mq | 4,35 m | Terra |
| Soppalco | 152,00 mq | 152,00 mq | 1 | 152,00 mq | 2,10 m | Terra |
| Laboratorio | 342,00 mq | 406,00 mq | 1 | 406,00 mq | 2,95 m | Primo |
| Uffici | 92,00 mq | 104,00 mq | 1 | 104,00 mq | 2,95 m | Primo |
| Balconi | 145,00 mq | 145,00 mq | 0,40 | 58,00 mq | 0,00 m | Primo |
| Area esterna di pertinenza | 1065,00 mq | 1065,00 mq | 0,18 | 191,70 mq | 0,00 m | Terra |
| Area vendita | 101,00 mq | 113,00 mq | 1 | 113,00 mq | 2,10 m | Terra |
| Soppalco | 82,00 mq | 82,00 mq | 1 | 82,00 mq | 2,10 m | Terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 1513,70 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 1513,70 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel diritto la comoda divisibilità del bene si ha quando le quote che possono essere formate siano suscettibili di autonomo e libero godimento (non devono cioè essere gravate da pesi, servitù e limitazioni). Nel caso in esame il bene non appare comodamente divisibile in natura tanto da realizzare porzioni autonome e funzionali di valore simile tra loro.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 27/11/2000 al 04/07/2016 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 42 Categoria D7 Rendita € 6.344,67 |
| Dal 04/07/2016 al 06/07/2016 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 42, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 6.344,67 |
| Dal 06/07/2016 al 21/06/2017 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 42, Sub. 5 Categoria D8 |



| | | |
|------------------------------|-------------------|---|
| | | Rendita € 844,00 |
| Dal 06/07/2016 al 21/06/2017 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 42, Sub. 4 Categoria D1 Rendita € 5.530,00 |
| Dal 21/06/2017 al 26/03/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 42, Sub. 5 Categoria D8 Rendita € 844,00 |
| Dal 21/06/2017 al 26/03/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 42, Sub. 4 Categoria D1 Rendita € 5.530,00 |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 18 | 42 | 4 | | D1 | | | | 5530 € | | |
| | 18 | 42 | 5 | | D8 | | | | 844 € | | |

Corrispondenza catastale

In seguito al confronto fra la documentazione catastale, gli elaborati grafici del progetto assentito e la rilevazione effettuata durante il sopralluogo, si è riscontrata, al piano terra, nell'area deposito, la presenza di un filtro realizzato con struttura in alluminio preverniciato e vetro, con adiacente scala metallica che consente il raggiungimento della quota del soppalco, realizzato in assenza di titolo autorizzativo, utilizzato come deposito. La parte con destinazione area vendita risulta completamente soppalcata, anch'essa senza titolo abilitativo. I due livelli così ottenuti sono utilizzati per lo svolgimento dell'attività commerciale. Al primo piano la difformità riscontrata consiste in una differente delimitazione dell'area ingresso alla zona uffici. Per effettuare la regolarizzazione dello stato dei luoghi e la corrispondenza catastale è necessario procedere con istanza in sanatoria e pagamento delle relative sanzioni, oppure con lavorazioni atte al ripristino dello stato assentito. La parte soppalcata dell'area vendita non è sanabile.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in pessimo stato conservativo per quanto attiene le finiture esterne, con evidenti segni di ammaloramento di intonaci e conseguentemente dei ferri costituenti l'armatura delle strutture orizzontali poste in facciata. Tutte le parti interne rispecchiano la vetustà del fabbricato pur non presentando particolari



criticità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è costituito da fabbricato realizzato in opera di due livelli fuori terra. E' realizzato in telai in cemento armato, solai in latero-cemento e rompagnatura perimetrale in mattoni intonacati e pitturati. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato e vetri semplici. Il piano terra presenta finestre alte protette da grate e aperture di grandi dimensioni chiuse da vetrate a due ante battenti con sopraluca e serranda metallica avvolgibile esterna. La pavimentazione interna è realizzata in mattoni di graniglia di marmo e cemento. I servizi igienici risultano rivestiti con materiale ceramico. Le porte interne sono in legno verniciato. La zona con destinazione ad area vendita è completamente soppalcata: l'altezza utile dei due livelli così determinati risulta essere di mt. 2.10. Il soppalco, con struttura portante metallica, risulta rifinito nell'estradosso con pavimentazione in linoleum. La zona deposito presenta una vasta zona soppalcata con deposito di tessuti di lavorazione. l'altezza libera dell'opificio è di mt. 4.35, mentre nella parte in cui è presente il soppalco si riscontra altezza libera pari a mt. 2.00 nella parte sottostante e mt. 2.10 nella parte sovrastante. Al piano superiore si giunge da vano scale con gradini rivestiti in materiale lapideo, i pianerottoli rifiniti con mattoni ceramici e ringhiera in ferro con corrimano in legno. La zona uffici ha la pavimentazione in mattoni ceramici, mentre la zona laboratorio ha la pavimentazione realizzata con pattoni di graniglia e cemento. La zona uffici ha impianto elettrico sottotraccia, mentre la zona deposito a piano terra e la parte destinata a laboratorio al primo piano presenta impianto idoneo all'esercizio delle lavorazioni in atto in esse. In entrambi i livelli sono presenti macchine di climatizzazione. All'estremità del fabbricato sono presenti locali tecnici e un montacarichi proporzionato secondo le esigenze legate all'attività svolta. In entrambi i livelli sono presenti aree spogliatoio e servizi igienici ad uso dei lavoratori. L'area esterna di pertinenza risulta asfaltata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è sede di un'attività artigianale di confezione di capi di abbigliamento e pertanto è occupato da merci, macchinari, arredi, secondo le esigenze dell'attività svolta dalla società esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 20/03/1998 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio [REDACTED] | 20/03/1998 | 23192 | 8520 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | TRANI | 09/04/1998 | 918 | |



| 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'immobile è in uso da parte della ditta **** Omissis ****, a seguito di scrittura privata con concessione in locazione finanziaria, dall' 11/05/1989, e acquistato il 20/03/1998 con atto già riportato. Detta ditta ha cambiato negli anni denominazione a seguito di cessioni quote societarie, come riscontrato negli atti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRANI aggiornate al 03/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a TRANI il 15/03/2024
Reg. gen. 6183 - Reg. part. 5118
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato è stato realizzato su progetto presentato al Comune di Bisceglie, Concessione Edilizia n. 154/82 del 03/02/1984, variante del 27/04/1984, istanza variante in sanatoria del 11/04/1987 prot. n. 5851 e concessione in sanatoria del 18/06/1987. Istanza di usabilità dell'opificio del 02/11/1987 prot. n. 16385, rilasciata il 22/01/1988.

E' stata presentata istanza di cambio di destinazione d'uso di parte del piano terra dell'opificio in zona vendita, il 01/04/2015 prot. n. 11849.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Bisceglie (BT) - Via della Comunità Europea nn. 7-9
Fabbricato in Bisceglie costituito da due livelli fuori terra con accesso da Via della Comunità Europea ricadente in zona artigianale, urbanizzata e dotata di servizi
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 42, Sub. 4, Categoria D1 - Fg. 18, Part. 42, Sub. 5, Categoria D8

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 1.074.727,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, si è fatto ricorso al metodo di stima comparativo, ovvero al confronto con beni di caratteristiche similari, sulla base dei valori che esprime il mercato immobiliare per compravendite in edifici similari. Si è fatto ricorso, inoltre, ai valori pubblicati da agenzie immobiliari per immobili con caratteristiche simili, dal Borsino Immobiliare ed in particolare dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della direzione centrale dell'Agenzia del Territorio. Sulla base delle indagini eseguite e relative a immobili in piena proprietà, in ordine al valore medio di mercato, si ricava, per immobili con medesima destinazione d'uso e allo stato conservativo normale, nel Comune di Bisceglie, codice di zona E1, zona/ZONA ARTIGIANALE VIA IMBRIANI - VIA LAMA DI MACINA - VIA TERLIZZI - VIA RUVO - VIA MACCHIONE CARRARA FINIZIA - VIA TRAPIZZO, una quotazione variabile, valida nel 1° semestre 2024, da 510,00 €/mq a 740,00 €/mq. Analizzati i valori riscontrati, valutato che circa 200 mq sono costituiti da uffici ed area vendita, la cui valutazione può raggiungere i 1000,00 €/mq, sono stati applicati opportuni coefficienti correttivi per tenere conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, in particolar modo dell'ubicazione, della destinazione d'uso, del grado di funzionalità, del coefficiente dimensionale, dello stato di conservazione e di manutenzione, nonché della dotazione e dello stato di efficienza degli impianti. In definitiva, si può attribuire all'immobile in esame, un valore di stima pari a 710,00 €/mq.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|----------------|
| Bene N° 1 - Fabbricato artigianale Bisceglie (BT) - Via della Comunità Europea nn. 7-9 | 1513,70 mq | 710,00 €/mq | € 1.074.727,00 | 100,00% | € 1.074.727,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 1.074.727,00 |

Valore di stima: € 1.074.727,00

Deprezzamenti



| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---------------|-------------|
| Spese tecniche ed oneri di regolarizzazione | 12000,00 | € |
| Rischio assunto per mancata garanzia | 10,00 | % |

Valore finale di stima: € 955.254,30

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.

Ruvo di Puglia, li 03/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Balducci Nicola



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Bisceglie (BT) - Via della Comunità Europea nn. 7-9
Fabbricato in Bisceglie costituito da due livelli fuori terra con accesso da Via della Comunità Europea
ricadente in zona artigianale, urbanizzata e dotata di servizi
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 42, Sub. 4, Categoria D1 - Fg. 18, Part. 42, Sub. 5,
Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 955.254,30



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 62/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 955.254,30

| Bene N° 1 - Fabbricato artigianale | | | |
|---|--|-------------------|------------|
| Ubicazione: | Bisceglie (BT) - Via della Comunità Europea nn. 7-9 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 42, Sub. 4, Categoria D1 - Fg. 18, Part. 42, Sub. 5, Categoria D8 | Superficie | 1513,70 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile si presenta in pessimo stato conservativo per quanto attiene le finiture esterne, con evidenti segni di ammaloramento di intonaci e conseguentemente dei ferri costituenti l'armatura delle strutture orizzontali poste in facciata. Tutte le parti interne rispecchiano la vetustà del fabbricato pur non presentando particolari criticità. | | |
| Descrizione: | Fabbricato in Bisceglie costituito da due livelli fuori terra con accesso da Via della Comunità Europea ricadente in zona artigianale, urbanizzata e dotata di servizi | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile è sede di un'attività artigianale di confezione di capi di abbigliamento e pertanto è occupato da merci, macchinari, arredi, secondo le esigenze dell'attività svolta dalla società esecutata. | | |

