
TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. D'Amore Francesco Saverio, nell'Esecuzione Immobiliare 202/2022 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.....	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9



INCARICO

All'udienza del 02.05.2023, il sottoscritto Ing. D'Amore Francesco Saverio, con studio in Via San Gervasio, 98 - 76125 - Trani (BT), email ingfdamore@gmail.com, PEC francescosaverio.damore@ingpec.eu, Tel. 0883 482442, Fax 0883 955306, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12.05.2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Andria (BT) - via S. Candido n.43 ang. via Fabio Filzi nn.3-5, piano T

DESCRIZIONE

Ufficio a piano terra ubicato in zona semicentrale.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Andria (BT) - via S. Candido n.43 ang. via Fabio Filzi nn.3-5, piano T

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

Confina con via S. Candido, via Fabio Filzi e proprietà Attimonelli o aventi causa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	66,85 mq	100,30 mq	1	100,30 mq	3,75 m	T
soppalco praticabile	29,40 mq	42,35 mq	0,80	33,88 mq	1,95 m	T
Totale superficie convenzionale:				134,18 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				134,18 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/12/2002 al 28/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 224, Part. 280, Sub. 1 Categoria A4
Dal 24/12/2002 al 28/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 224, Part. 280, Sub. 2 Categoria A4
Dal 28/10/2004 al 14/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 224, Part. 280, Sub. 2 Categoria A4
Dal 28/10/2004 al 14/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 224, Part. 280, Sub. 1 Categoria A4
Dal 14/04/2006 al 08/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 224, Part. 280, Sub. 6 Categoria A10 Cl.2, Cons. 4.5 vani Rendita € 141.797,00 Piano T



Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	224	280	6		A10	2	4.5 vani	147 mq	141797 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La distribuzione interna del soppalco risulta difforme dalla situazione rappresentata in catasto. Si dovrà procedere all'allineamento catastale, previa sanatoria amministrativa presso il Comune di Andria.

PRECISAZIONI

Si precisa:

1) che ai venditori le rispettive quote di pertinenza dell'immobile sono pervenute alla seguente maniera:

- in parte (la quota di 1/12 ciascuno a De Francesco Riccardina, De Francesco Francesco, De Francesco Anna, De Francesco Giuseppe, De Francesco Pasquale, De Francesco Vito, De Francesco Nunzia) per successione legittima in morte di De Francesco Giovanni nato ad Andria il 06/02/1925 e deceduto il 06/12/1994 (Ufficio del Registro di Barletta den.80 vol.313 del 02/06/1995, trascritta il 25/08/1997 ai nn.14139/10952;

- in parte (la quota di 4/96 ciascuno a De Francesco Riccardina, De Francesco Francesco, De Francesco Anna, De Francesco Giuseppe, De Francesco Pasquale, De Francesco Vito, De Francesco Nunzia) per successione legittima in morte di Soldano Rosa nata ad Andria il 17/04/1921 e deceduta il 28/11/2002 (Ufficio del Registro di Barletta den.26 vol.443 del 28/09/2004, trascritta il 10/01/2005 ai nn.456/363;

- in parte (per la quota di 3/72 a Zaza Francesca e la quota 2/72 ciascuno a De Francesco Vincenza, De Francesco Giovanni e De Francesco Rosa) per successione legittima in morte di De Francesco Angelo nato ad Andria il 21/09/1957 e deceduto il 24/12/2002 (Ufficio del Registro di Barletta den.48 vol.446 del 27/09/2004, trascritta il 18/12/2004 ai nn.28799/19731.

Si segnala accettazione di eredità con beneficio di inventario del 01/07/2004 rep.1429 Tribunale di Trani sez. distaccata di Andria, trascritta il 06/08/2004 ai nn.17207/11912 a favore di a De Francesco Vincenza, De Francesco Giovanni.

A De Francesco Angelo la propria quota di pertinenza dell'immobile era così pervenuta:

- in parte (la quota di 1/12) per successione legittima in morte di De Francesco Giovanni nato ad Andria il 06/02/1925 e deceduto il 06/12/1994 (Ufficio del Registro di Barletta den.80 vol.313 del 02/06/1995, trascritta il 25/08/1997 ai nn.14139/10952;

- in parte (la quota di 4/96) per successione legittima in morte di Soldano Rosa nata ad Andria il 17/04/1921 e deceduta il 28/11/2002 (Ufficio del Registro di Barletta den.26 vol.443 del 28/09/2004, trascritta il 10/01/2005 ai nn.456/363;



A Soldano Rosa la propria quota di pertinenza dell'immobile era pervenuta per successione legittima in morte di De Francesco Giovanni nato ad Andria il 06/02/1925 e deceduto il 06/12/1994 (Ufficio del Registro di Barletta den.80 vol.313 del 02/06/1995, trascritta il 25/08/1997 ai nn.14139/10952;

2) che, in relazione all'immobile pignorato, la certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno vent'anni la trascrizione del pignoramento;

3) nella certificazione notarile sono indicati i dati catastali attuali e storici del bene pignorato.

4) il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; tale certificato è allegato alla presente relazione di stima.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buone condizioni manutentive. Sono state riscontrate piccole macchie e scostamenti di pittura ed intonaco alla base delle murature perimetrali, riconducibili a fenomeni di umidità di risalita.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'ufficio a piano terra, oggetto della presente stima, fa parte di un edificio costruito intorno ai primi anni del secolo scorso. L'edificio, composto da due livelli, piano terra e primo piano, è stato realizzato in struttura portante in muratura di pietra e tufo. Gli arizzontamenti del piano terra sono costituiti da volte in tufo. Si compone di un ingresso/sala d'attesa che conduce ad uno spogliatoio ed ad un corridoio ad "L" che consente l'accesso ad un vano cieco, al bagno ed ad altre due camere. All'ingresso è inoltre posizionata la scala a chiocciola in legno che porta al soppalco. Detto soppalco è costituito da un ballatoio che si apre a due vani e ad un bagno. Le pareti e le volte sono intocate a civile e tinteggiate, i pavimenti sono in marmo, mentre a livello soppalco sono in parquet. E' dotato di impianto elettrico, idrico sanitario, termico e di condizionamento centralizzato e citofonico. Gli infissi sono in PVC senza camera d'aria. Le rifiniture sono medio alte e lo stato di conservazione è buono. Sono visibili distacchi di intonaco e pittura alla base delle murature causate da fenomeni di umidità di risalita. Il soppalco risulta non conforme allo stato rappresentato sulla planimetria catastale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente occupato dal debitore, il quale utilizza l'ufficio per svolgere la sua attività professionale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 06/12/1994 al	**** Omissis ****	successione De Francesco Giovanni



25/11/2004		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/06/1995	80	313
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Barletta	25/08/1997	14139	10952
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/11/2004 al 08/09/2023	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Maria Luisa Guerra di Andria	25/11/2004	65182	18013
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	17/12/2004	28779	19713
		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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trani aggiornate al 16/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Barletta il 02/11/2011
Reg. gen. 21412 - Reg. part. 3514
Quota: €.200.000



Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: notaio Ferdinando Parente di Trinitapoli
Data: 24/10/2011
N° repertorio: 17531
N° raccolta: 8441

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trani il 16/11/2022
Reg. gen. 26906 - Reg. part. 20781
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il cespite ricade in zona A2 di PRG "ottocentesca di elevato valore ambientale"

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

con DIA n.939/2005 prot.49413 del 24/10/2005 e successiva variante n.16/2006 prot.1399 del 10/01/2006 è stato richiesto il cambio d'uso con opere.

E' stata riscontrata una difformità nelle tramezzature interne relativamente alla zona soppalco.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile insiste in un edificio non costituito in condominio



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Andria (BT) - via S. Candido n.43 ang. via Fabio Filzi nn.3-5, piano T
Ufficio a piano terra ubicato in zona semicentrale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 224, Part. 280, Sub. 6, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 189.207,22

Il criterio adottato per la presente stima è quello del confronto diretto o stima comparativa. Sono state assunte informazioni su recenti e normali valori di compravendita di immobili simili, sia per epoca di costruzione che di ubicazione, nonché informazioni presso agenzie di intermediazione immobiliare circa i prezzi in zona. Inoltre sono state valutate e messe a confronto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, i servizi igienici e la comodità, l'orientamento, l'estetica, la dimensione dei vani, lo stato locativo, l'età della costruzione, la stabilità strutturale, la regolarità edilizia, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù, le eventuali vedute su aree pregevoli, la dotazione di impianti e la loro efficienza, la destinazione urbanistica e l'ubicazione del comune di appartenenza e all'interno di questo. E' stato assunto come parametro di riferimento il metro quadro [mq.] di superficie, al lordo delle murature, per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale lorda del cespite e dei vani accessori e dei relativi coefficienti correttivi, si è fatto riferimento al "Codice delle Valutazioni Immobiliari" (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate). Il costo unitario ricavato dai valori indicati dalla banca OMI dell'Agenzia delle Entrate è stato quantificato in €.1.500,00, questo valore è stato quindi decurtato del 5% per l'assenza della garanzia per vizi per cui si ottiene $€.1.500,00 \times 95\% = €/mq.1.425,00$. Le spese relative alla regolarizzazione urbanistica e catastale del soppalco, già descritte nella presente relazione di stima, sono state quantificate in €.2.000,0 per cui l'incidenza unitaria di tali spese risulta pari a $€.2.000,00/mq.134,18 = €/mq.14,90$ da cui si ricava un costo unitario netto pari a $€/mq.(1.425,00-14,90) = €/mq.1.410,10$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Andria (BT) - via S. Candido n.43 ang. via Fabio Filzi nn.3-5, piano T	134,18 mq	1.410,10 €/mq	€ 189.207,22	100,00%	€ 189.207,22
				Valore di stima:	€ 189.207,22

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.

Trani, li 12/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. D'Amore Francesco Saverio

