



TRIBUNALE di TRANI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n.175/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

XXXXXXXXXXXX

DEBITORI:

XXXXXXXXXXXX

GIUDICE:

Dott. Francesca PASTORE

PERIZIA DI STIMA

del 03/10/2024

ESPERTO STIMATORE:

arch. Salvatore LANOTTE

con studio in Barletta (BT)

Via O. Capacchione n.19

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





DATI GENERALI

Procedura n.175-2023

Giudice dell'Esecuzionedott.ssa Francesca Pastore

Recapiti dell'esperto stimatore:

Indirizzo studio tecnico:Via O. Capacchione n.19

Indirizzo E-mail:architettosalvatorelanotte@gmail.com

Indirizzo PEC:salvatore.lanotte@archiworldpec.it

Date significative

Notifica precetto 16.06.2023

Notifica pignoramento 11.08.2023

Nomina dell'esperto stimatore.....20.12.2024

Notifica nomina dell'esperto stimatore.....27.12.2023

Giuramento telematico dell'esperto stimatore08.01.2024

Primo accesso ai luoghi di causa30.01.2024

Udienza ex art. 569 c.p.c.....03.10.2024

PREMESSA

Elenco sintetico dei beni pignorati facenti parte del complesso edilizio sito in Bisceglie con accesso dal civico pedonale n. 92/B e carrabile n.92/a di Strada del Carro:

LOTTO 01

Abitazione del tipo economico, contraddistinto in catasto fabbricati del comune di Bisceglie (BT) al Fg.19, P.IIa 655, sub. 41, piano quarto, int.15, cat. A/3, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq.99,00 totale escluse aree scoperte mq. 92,00 rendita Euro 355,06, con l'uso esclusivo del posto auto indentificato con il numero 15 posizionato nel parcheggio condominiale avente accesso dal civico n. 92/A della strada del Carro.

LOTTO 02

Abitazione del tipo economico, contraddistinto in catasto fabbricati del comune di Bisceglie (BT) al Fg.19, P.IIa 655, sub. 42, piano quarto, int. 16, cat. A/3, consistenza vani 2,5, superficie catastale totale mq.58,00 totale escluse aree scoperte mq. 53,00 rendita Euro 161,39, con l'uso esclusivo del posto auto indentificato con il numero 16 posizionato nel parcheggio condominiale avente accesso dal civico n. 92/A della strada del Carro.

LOTTO 03

Box auto, contraddistinto in catasto fabbricati del comune di Bisceglie (BT) al Fg.19, P.IIa 655, sub. 39, piano S1, cat. C/6, consistenza mq. 20,00, superficie catastale totale mq. 24,00 rendita Euro 37,18 avente accesso dal civico n. 92/A della strada del Carro.





n.1: identificazione del bene.



LOTTO 01

Abitazione di tipo economico



Confini.

Abitazione, come riportato nella planimetria allegata, è confinante:

- a nord con il vano scala,
- a est con la ditta xxxxxxxx,
- a sud, con il cortile interno,
- a ovest con la ditta xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx



Dati catastali.

Abitazione in P. IV int.15 catastalmente identificato nel seguente modo:

- Foglio 19
- Particella 655
- Sub 41
- Categoria A/3
- Classe 3
- Superficie catastale 99 mq
- Rendita € 355,06



Corrispondenza catastale.

L'immobile deriva da un frazionamento dell'originario immobile (ex subalterno 18), i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono aggiornati con il nuovo subalterno 41, pertanto non vi è alcuna incertezza nella identificazione fisica del bene, e la planimetria catastale corrisponde con lo stato attuale al netto della chiusura del ripostiglio posizionato sul balcone, non sanabile e suscettibile di ripristino dello stato ante operam.



n.2: formazione del lotto.

Trattasi di una abitazione con l'uso esclusivo del posto auto indentificato con il numero 15 posizionato nel parcheggio condominiale recintato, avente accesso dal civico n. 92/A della strada del Carro.



n.3: sommaria descrizione del bene.

Descrizione.



L'unità immobiliare oggetto di stima con accesso dal civico pedonale n. 92/B e carrabile n.92/a di Strada del Carro, insiste al piano quarto (int. 15) di un edificio costituito da un piano interrato ad uso parcheggio, da un piano pilotis con area esterna scoperta e da quattro piani superiori al piano pilotis, oltre al piano quinto o piano attico. L'edificio costruito nel 2005, è munito di ascensore con fermata a tutti i piani.

L'appartamento si sviluppa su un unico livello ed è composto da un ingresso, un soggiorno-pranzo, un cucinino aperto, due camere da letto, due bagni, un ripostiglio e tre balconi, per una superficie commerciale di circa 104,25 mq. Tutti i vani principali compresi i servizi igienici sono finestrati con affacci sul cortine condominiale prospiciente la strada del Carro.

L'edificio si trova nella periferia sud di Bisceglie a ridosso dell'incrocio tra la strada del carro e la via S. Mercurio nei pressi dello svincolo uscita centro della SS.16 bis. La zona offre un'ampia disponibilità di parcheggi pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Stato conservativo.

Lo stato conservativo dell'appartamento è buono a meno della regolare usura delle finiture interne e, ai fini della presente stima, può considerarsi buono.

Caratteristiche costruttive prevalenti.

L'altezza utile interna dell'appartamento, misurata tra pavimento e soffitto, è di 2,70 m.

Il pavimento è realizzato con piastrelle di gres porcellanato effetto parquet.

Le pareti interne sono finite a intonaco, ad eccezione dei bagni in cui le pareti sono rivestite con piastrelle in gres porcellanato.

L'appartamento è dotato di impianto idrico-fognario (a servizio di cucina, bagni), l'impianto termico è alimentato da pompa di calore (marca Aermec) con distribuzione a fan cooler, mentre l'impianto per la produzione dell'acqua calda sanitaria è alimentata da una caldaia a gas. Munito di videocitofono, impianto allarme e di un impianto elettrico che risulta protetto da un quadro elettrico dotato di interruttori differenziali.

L'appartamento è dotato di porta blindata, di infissi esterni in legno (colore noce scuro) con vetro camera, completi di persiane in legno.

n.4: costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.

La costruzione dei beni oggetto di stima non è antecedente il 01.09.1967.

n.5: regolarità edilizia.

La costruzione dell'edificio di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di stima è stata realizzata in forza del Permesso di Costruire n.09 del 08.03.20225 (prat. Edil. 91/2003) e successiva variante in corso d'opera del 22/08/2007.

L'unità immobiliare deriva da un frazionamento dell'originario immobile, in forza della Comunicazione Inizio Lavori asseverata CILA del 15/10/2018 protocollo n.45092.

L'edificio è stato dichiarato agibile con Autorizzazione di agibilità n.12 del 2011.

Questi titoli autorizzativi sono archiviati nel fascicolo del fabbricato consultabile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bisceglie. Se ne allega un estratto significativo.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi emerso durante il primo accesso ai luoghi di causa e il progetto allegato all'ultima titolo abilitativo di frazionamento (CILA del 15/10/2018 protocollo n.45092), sono state rilevate difformità riguardante la creazione di un ripostiglio sul balcone, tale incremento volumetrico non è sanabile, pertanto si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi ante operam. L'importo per opere di ripristino ammonta circa 500 Euro.

n.6: procedura espropriativa per pubblica utilità.

I beni oggetto di stima non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

n.7: certificato di destinazione urbanistica (terreni).

Non si tratta di terreni.

n.8: titolarità.

I beni oggetto di esecuzione appartengono alla seguente ditta:

- 1) xxxxxxxx xxxxxxxxxx
nata a xxxxxxxxxx il xx/xx/xxxx
CF xxxxxxxxxx
Residente in xxxx alla xxxxxx n.xx

Acquistato dalla sig.ra xxxxx xxxxxxxxx in piena proprietà e in regime di separazione dei beni pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Lorusso Carlo il 22 Novembre 2007, repertorio 27187/9244, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani il 26/11/2007 ai nn. 28377/19462.

n.9: formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.

Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria**

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario rogata dal Notaio Lorusso Francesca il 29/01/2009, Rep. n. 71338/9621, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani il 04/02/2009 ai nn. 2052/264 di formalità a favore di xxxxxxxxxx. con sede in xxxxxx CF xxxxxx e contro la sig.ra xxxxxxxxxx (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni, per la complessiva somma di Euro 340.000,00 (Euro 170.000,00).

Nel riquadro relativo ai debitori non datori di ipoteca risulta indicato il sig. xxxxxxxx nato a xxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx.

Ipoteca volontaria risulta trascritta sull'originaria unità immobiliare riportata in catasto fabbricati al fg.19 P.Ila 655 sub 18.



Trascrizioni:

• **Pignoramento**

Pignoramento immobiliare dall'UNEP Tribunale di Trani il 22/08/2023, Rep. 2887, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani il 25/09/2023 ai nn. 20242/16273 di formalità in favore alla società xxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxx (xx) – CF xxxxxxxxxx e contro la sig.ra xxxxxxx xxxxxx nata a xxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx (per i diritti pari a 1/1 di proprietà).

n.10: stato di possesso del bene.

Come riportato nel verbale di accesso del 06/02/2024 allegato alla relazione iniziale del custode giudiziario l'avv. Stefania Santoro, l'immobile pignorato è attualmente occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

n.11: formalità, vincoli o oneri.

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

n.12: spese condominiali.

Allo stato attuale non sono state frazionate le quote millesimali per le due abitazioni, pertanto il reso conto delle spese condominiali risultano contabilizzate interamente all'originaria unità immobiliare con l'interno A18. L'amministratore di condominio è il rag. xxxxxxxx, con studio in xxxxxxx alla via xxxxxxx n. xxx.

- l'importo annuo delle spese fisse e di gestione condominiale ammonta a circa 1.400,00 euro per entrambe le unità;
- non risultano spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non è ancora scaduto);
- le spese condominiali non pagate risultano essere di circa € 411,41.
- non sono noti altri procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

n.13: determinazione del valore degli immobili pignorati.

Criteri di calcolo

Il valore di mercato è stato ottenuto con un procedimento di stima "sintetico" (stima per confronto diretto) basato sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi. Ciò ha richiesto, pertanto, una indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi, dei quali si conoscano i recenti e normali valori di compravendita, entro cui è stato collocato il bene oggetto di stima, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico che, normalmente, è la superficie. Il procedimento adottato ha consentito di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti concreti ed obiettivi. Inoltre si è tenuto conto anche dei fattori intrinseci (stato di manutenzione in buone condizioni, consistenza, esposizione ecc.) ed estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata, dotata di strutture e servizi) dell'immobile, considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti. Infine, ottenuto il prezzo del parametro unitario è stato effettuato, come ausilio alla valutazione del bene, un confronto con quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, constatando la quasi corrispondenza con la media di tali quotazioni. E' stato così fissato il parametro unitario



per la determinazione del valore di mercato. Soddisfatte queste esigenze ed impostando una semplice proporzione sulla base del parametro di confronto si è giunti a determinare il valore unitario di mercato per l'immobile in oggetto.

Il valore dell'utilizzo del posto auto insistente in piano terra nello spazio comune esterno condominiale, è incluso nel valore unitario dell'immobile.

Il computo della superficie commerciale è stata eseguita calcolando la superficie lorda (cioè comprensiva delle murature perimetrali).

Consistenza

A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 30.01.2024, è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare del bene pignorato attraverso la quantificazione delle corrispondenti superfici commerciali.

Consistenza del bene

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	-----	92,30 mq	1	92,30 mq	2,70 m	4
Balcone A	-----	15,20 mq	0,5	7,60 mq	-----	4
Balcone B	-----	5,20 mq	0,5	2,60 mq	-----	4
Balcone C	-----	3,50 mq	0,5	1,75 mq	-----	4
Totale superficie convenzionale				104,25 mq		4
Incidenza condominiale				0,00	%	-----
Superficie convenzionale complessiva				104,25 mq		

Valore di stima

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento	104,25 mq	1.375,00 €/mq	166.800,00 €	100,00%	166.800,00 €
Valore di stima:					166.800,00 €



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 166.800,00 x 15 %	€ 25.020,00
Spese di regolarizzazione urbanistica	€ 500,00	€ 500,00
		€ 25.520,00



Il valore di stima finale è di 166.800,00 € - 25.520,00 € = 141.280,00 €



LOTTO 02

Abitazione di tipo economico

Confini.

Abitazione, come riportato nella planimetria allegata, è confinante:

- a nord con il vano scala,
- a est con il cortile interno,
- a sud, con il cortile interno,
- a ovest con la ditta xxxxxxxx

Dati catastali.

Abitazione in P. IV int.16 catastalmente identificato nel seguente modo:

- Foglio 19
- Particella 655
- Sub 42
- Categoria A/3
- Classe 3
- Superficie catastale 58 mq
- Rendita € 161,39





Corrispondenza catastale.

L'immobile deriva da un frazionamento dell'originario immobile (ex subalterno 18), i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono aggiornati con il nuovo subalterno 42, pertanto non vi è alcuna incertezza nella identificazione fisica del bene, e la planimetria catastale corrisponde con lo stato attuale.



n.2: formazione del lotto.

Trattasi di una abitazione con l'uso esclusivo del posto auto indentificato con il numero 16 posizionato nel parcheggio condominiale recintato avente accesso dal civico n. 92/A della strada del Carro.



n.3: sommaria descrizione del bene.

Descrizione.

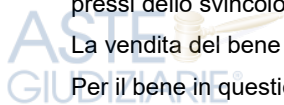
L'unità immobiliare oggetto di stima con accesso dal civico pedonale n. 92/B e carrabile n.92/a di Strada del Carro, insiste al piano quarto (int.16) di un edificio costituito da un piano interrato ad uso parcheggio, da un piano pilotis con area esterna scoperta e da quattro piani superiori al piano pilotis, oltre al piano quinto o piano attico. L'edificio costruito nel 2005, è munito di ascensore con fermata a tutti i piani.

L'appartamento si sviluppa su un unico livello ed è composto da un ingresso, un soggiorno-pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un bagno e un balcone, per una superficie commerciale di circa 64,20 mq. Tutti i vani principali compreso il servizio igienico sono finestrati con affacci sul cortine condominiale prospiciente la strada S. Mercurio.

L'edificio si trova nella periferia sud di Bisceglie a ridosso dell'incrocio tra la strada del carro e la via S. Mercurio nei pressi dello svincolo uscita centro della SS.16 bis. La zona offre un'ampia disponibilità di parcheggi pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



Stato conservativo.

Lo stato conservativo dell'appartamento è buono a meno della regolare usura delle finiture interne e, ai fini della presente stima, può considerarsi buono.



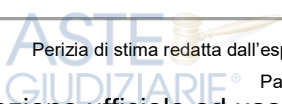
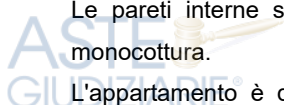
Caratteristiche costruttive prevalenti.

L'altezza utile interna dell'appartamento, misurata tra pavimento e soffitto, è di 2,70 m.

Il pavimento è realizzato con piastrelle di gres porcellanato effetto parquet.

Le pareti interne sono finite a intonaco, ad eccezione del bagno in cui le pareti sono rivestite con piastrelle in monocottura.

L'appartamento è dotato di un impianto idrico-fognario (a servizio dell'angolo cottura e bagno), di un impianto di climatizzazione mono split presente nella sola camera da letto e di una sola predisposizione nella zona giorno, inoltre l'impianto per la produzione dell'acqua calda sanitaria è alimentata da una caldaia a gas. L'impianto elettrico è protetto da un quadro elettrico dotato di interruttori differenziali e allo stato attuale risulta collegato con l'immobile confinate di



proprietà dell'esecutata. Dopo l'aggiudicazione si dovrà procedere al distacco ed alla relativa attivazione del nuovo contatore Enel a carico dell'aggiudicatario.

L'appartamento è dotato di porta blindata e gli infissi esterni in legno (colore noce scuro) con vetro camera, completi di persiane in legno.

n.4: costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.

La costruzione dei beni oggetto di stima non è antecedente il 01.09.1967.

n.5: regolarità edilizia.

La costruzione dell'edificio di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di stima è stata realizzata in forza del Permesso di Costruire n.09 del 08.03.20225 (prat. Edil. 91/2003) e successiva variante in corso d'opera del 22/08/2007.

L'unità immobiliare deriva da un frazionamento dell'originario immobile, in forza della Comunicazione Inizio Lavori asseverata CILA del 15/10/2018 protocollo n.45092.

L'edificio è stato dichiarato agibile con Autorizzazione di agibilità n.12 del 2011.

Questi titoli autorizzativi sono archiviati nel fascicolo del fabbricato consultabile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bisceglie. Se ne allega un estratto significativo.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi emerso durante il primo accesso ai luoghi di causa e il progetto allegato all'ultimo titolo abilitativo di frazionamento (CILA del 15/10/2018 protocollo n.45092) non sono state rilevate difformità.

n.6: procedura espropriativa per pubblica utilità.

I beni oggetto di stima non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

n.7: certificato di destinazione urbanistica (terreni).

Non si tratta di terreni.

n.8: titolarità.

I beni oggetto di esecuzione appartengono alla seguente ditta:

- 2) xxxxxxxx xxxxxxxxxx
nata a xxxxxxxxxx il xx/xx/xxxx
CF xxxxxxxx
Residente in xxxx alla xxxxxxxxxx n.xx

Acquistato dalla sig.ra xxxxxx xxxxxx in piena proprietà e in regime di separazione dei beni pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Lorusso Carlo il 22 Novembre 2007, repertorio 27187/9244, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani il 26/11/2007 ai nn. 28377/19462.



n.9: formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.

Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria**

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario rogata dal Notaio Lorusso Francesca il 29/01/2009, Rep. n. 71338/9621, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani il 04/02/2009 ai nn. 2052/264 di formalità a favore di xxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxxxxx CF xxxxxxxxxxxx e contro la sig.ra xxxxxxxxxxxx (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni, per la complessiva somma di Euro 340.000,00 (Euro 170.000,00).

Nel riquadro relativo ai debitori non datori di ipoteca risulta indicato il sig. xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx.

Ipoteca volontaria risulta trascritta sull'originaria unità immobiliare riportata in catasto fabbricati al fg.19 P.Ila 655 sub 18.

Trascrizioni:

- **Pignoramento**

Pignoramento immobiliare dall'UNEP Tribunale di Trani il 22/08/2023, Rep. 2887, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani il 25/09/2023 ai nn. 20242/16273 di formalità in favore alla società xxxxxxxx con sede in xxxxxxxx (xx) – CF xxxxxxxxxxxxxxxx e contro la sig.ra xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx (per i diritti pari a 1/1 di proprietà).

n.10: stato di possesso del bene.

Come riportato nel verbale di accesso del 06/02/2024 allegato alla relazione iniziale del custode giudiziario l'avv. Stefania Santoro, l'immobile pignorato è attualmente occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

n.11: formalità, vincoli o oneri.

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

n.12: spese condominiali.

Allo stato attuale non sono state frazionate le quote millesimali per le due abitazioni, pertanto il reso conto delle spese condominiali risultano contabilizzate interamente all'originaria unità immobiliare con l'interno A18. L'amministratore di condominio è il rag. xxxxxxxxxxx, con studio in xxxxxxxxxxx alla via xxxxxxxxxxx n. xx.

- l'importo annuo delle spese fisse e di gestione condominiale ammonta a circa 1.400,00 euro per entrambe le unità;
- non risultano spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non è ancora scaduto);
- le spese condominiali non pagate risultano essere di circa € 411,41,
- non sono noti altri procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.



n.13: determinazione del valore degli immobili pignorati.

Criteri di calcolo

Il valore di mercato è stato ottenuto con un procedimento di stima "sintetico" (stima per confronto diretto) basato sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi. Ciò ha richiesto, pertanto, una indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi, dei quali si conoscano i recenti e normali valori di compravendita, entro cui è stato collocato il bene oggetto di stima, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico che, normalmente, è la superficie. Il procedimento adottato ha consentito di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti concreti ed obiettivi. Inoltre si è tenuto conto anche dei fattori intrinseci (stato di manutenzione in buone condizioni, consistenza, esposizione ecc.) ed estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata, dotata di strutture e servizi) dell'immobile, considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti. Infine, ottenuto il prezzo del parametro unitario è stato effettuato, come ausilio alla valutazione del bene, un confronto con quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, constatando la quasi corrispondenza con la media di tali quotazioni. E' stato così fissato il parametro unitario per la determinazione del valore di mercato. Soddisfatte queste esigenze ed impostando una semplice proporzione sulla base del parametro di confronto si è giunti a determinare il valore unitario di mercato per l'immobile in oggetto.

Il valore dell'utilizzo del posto auto insistente in piano terra nello spazio comune esterno condominiale, è incluso nel valore unitario dell'immobile.

Il computo della superficie commerciale è stata eseguita calcolando la superficie lorda (cioè comprensiva delle murature perimetrali).

Consistenza

A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 30.01.2024, è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare del bene pignorato attraverso la quantificazione delle corrispondenti superfici commerciali.

Consistenza del bene

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	-----	55,80 mq	1	55,80 mq	2,70 m	4
Balcone A	-----	16,80 mq	0,5	8,40 mq	-----	4
Totale superficie convenzionale				64,20 mq		4
Incidenza condominiale				0,00	%	-----
Superficie convenzionale complessiva				64,20 mq		



Valore di stima

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento	64,20 mq	1.375,00 €/mq	88.275,00 €	100,00%	88.275,00 €
Valore di stima:					88.275,00 €



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 88.275,00 x 15 %	€ 13.241,25

Valore di stima finale

Il valore di stima finale è di 88.275,00 € - 13.241,25 € = 75.033,75 €



LOTTO 03

Box auto

Confini.

Box come riportato nella planimetria allegata, è confinante:

- a nord con la corsia di manovra,
- a est con la ditta xxxxxxxxxxxxxxxx
- a sud, con la muratura di sostegno del cortile interno,
- a ovest con la ditta xxxxxxxxx

Dati catastali.

Abitazione in P. S1 catastalmente identificato nel seguente modo:

- Foglio 19



- Particella 655
- Sub 39
- Categoria C/6
- Classe 2
- Superficie catastale 24 mq
- Rendita € 37,18

Corrispondenza catastale.

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

n.2: formazione del lotto.

Trattasi di un box auto in piano interrato distinto dal numero interno quindici, avente accesso dalla rampa condominiale dal civico 92/a della strada del Carro.

n.3: sommaria descrizione del bene.

Descrizione.

L'unità immobiliare oggetto di stima con accesso dal civico pedonale n. 92/B e carrabile n.92/a di Strada del Carro, insiste al piano interrato (int. 15) di un edificio costituito da un piano interrato ad uso parcheggio, da un piano pilotis con area esterna scoperta e da quattro piani superiori al piano pilotis, oltre al piano quinto o piano attico. L'edificio costruito nel 2005, è munito di ascensore con fermata a tutti i piani, compreso il piano interrato. L'area esterna di pertinenza dell'edificio risulta interamente recintata, l'accesso carrabile all'autorimessa condominiale avviene attraverso un cancello scorrevole automatico in direzione della rampa scoperta. Il box è il secondo della corsia di manovra posizionata a sinistra dopo la discesa della rampa e precisamente di fronte il disimpegno dell'ascensore condominiale.

Il box sviluppa una superficie commerciale di circa 22,00 mq.

L'edificio si trova nella periferia sud di Bisceglie a ridosso dell'incrocio tra la strada del carro e la via S. Mercurio nei pressi dello svincolo uscita centro della SS.16 bis. La zona offre un'ampia disponibilità di parcheggi pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Stato conservativo.

Lo stato conservativo dell'appartamento è buono a meno della regolare usura delle finiture interne e, ai fini della presente stima, può considerarsi buono.

Caratteristiche costruttive prevalenti.

L'altezza utile interna del box, misurata tra pavimento e soffitto, è di 2,85 m.

Il pavimento è realizzato con piastrelle di gres effetto cotto, le pareti interne sono finite a intonaco, ed è dotato di impianto idrico-fognario (a servizio di una tinozza), di impianto elettrico e a serranda metallica di accesso risulta motorizzata.

n.4: costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.

La costruzione dei beni oggetto di stima non è antecedente il 01.09.1967.

n.5: regolarità edilizia.

La costruzione dell'edificio di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di stima è stata realizzata in forza del Permesso di Costruire n.09 del 08.03.20225 (prat. Edil. 91/2003) e successiva variante in corso d'opera del 22/08/2007.

L'unità immobiliare deriva da un frazionamento dell'originario immobile, in forza della Comunicazione Inizio Lavori asseverata CILA del 15/10/2018 protocollo n.45092.

L'edificio è stato dichiarato agibile con Autorizzazione di agibilità n.12 del 2011.

Questi titoli autorizzativi sono archiviati nel fascicolo del fabbricato consultabile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bisceglie. Se ne allega un estratto significativo.

n.6: procedura espropriativa per pubblica utilità.

I beni oggetto di stima non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

n.7: certificato di destinazione urbanistica (terreni).

n.8: titolarità.

I beni oggetto di esecuzione appartengono alla seguente ditta:

- 3) xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx
a nata xxxxxxxx il xx/xx/xxxx
CF xxxxxxxxxxxx
Residente in xxxxxx alla xxxxxxxxxxxx n.xx

Acquistato dalla sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx in piena proprietà e in regime di separazione dei beni pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Lorusso Carlo il 22 Novembre 2007, repertorio 27187/9244, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani il 26/11/2007 ai nn. 28377/19462.



n.9: formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.

Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria**

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario rogata dal Notaio Lorusso Francesca il 29/01/2009, Rep. n. 71338/9621, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani il 04/02/2009 ai nn. 2052/264 di formalità a favore di xxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxx CF xxxxxxxxxxxx e contro la sig.ra xxxxxxxxxxxx (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni, per la complessiva somma di Euro 340.000,00 (Euro 170.000,00).

Nel riquadro relativo ai debitori non datori di ipoteca risulta indicato il sig. xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx.



Trascrizioni:

- **Pignoramento**

Pignoramento immobiliare dall'UNEP Tribunale di Trani il 22/08/2023, Rep. 2887, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani il 25/09/2023 ai nn. 20242/16273 di formalità in favore alla società xxxxxxxx con sede in xxxxxxxx (xx) – CF xxxxxxxxxxxx e contro la sig.ra xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx (per i diritti pari a 1/1 di proprietà).

n.10: stato di possesso del bene.

Come riportato nel verbale di accesso del 06/02/2024 allegato alla relazione iniziale del custode giudiziario l'avv. Stefania Santoro, l'immobile pignorato è attualmente occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

n.11: formalità, vincoli o oneri.

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

n.12: spese condominiali.

L'amministratore di condominio è il rag. xxxxxxxxxxxx, con studio in xxxxxxxx alla via xxxxxx n. nn.

- l'importo annuo delle spese fisse e di gestione condominiale ammonta a circa 120,00 euro;
- non risultano spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non è ancora scaduto);
- le spese condominiali non pagate risultano essere di circa € 22,00,
- non sono noti altri procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

n.13: determinazione del valore degli immobili pignorati.





Il valore di mercato è stato ottenuto con un procedimento di stima "sintetico" (stima per confronto diretto) basato sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi. Ciò ha richiesto, pertanto, una indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi, dei quali si conoscano i recenti e normali valori di compravendita, entro cui è stato collocato il bene oggetto di stima, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico che, normalmente, è la superficie. Il procedimento adottato ha consentito di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti concreti ed obiettivi. Inoltre si è tenuto conto anche dei fattori intrinseci (stato di manutenzione in buone condizioni, consistenza, esposizione ecc.) ed estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata, dotata di strutture e servizi) dell'immobile, considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti. Infine, ottenuto il prezzo del parametro unitario è stato effettuato, come ausilio alla valutazione del bene, un confronto con quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, constatando la quasi corrispondenza con la media di tali quotazioni. E' stato così fissato il parametro unitario per la determinazione del valore di mercato. Soddisfatte queste esigenze ed impostando una semplice proporzione sulla base del parametro di confronto si è giunti a determinare il valore unitario di mercato per l'immobile in oggetto.

Il computo della superficie commerciale è stata eseguita calcolando la superficie lorda (cioè comprensiva delle murature perimetrali).

Consistenza

A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 30.01.2024, è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare del bene pignorato attraverso la quantificazione delle corrispondenti superfici commerciali.

Consistenza del bene

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Box	-----	22,00 mq	1	22,00 mq	2,85 m	S1
Totale superficie convenzionale				22,00 mq		S1
Incidenza condominiale				0,00	%	-----
Superficie convenzionale complessiva				22,00 mq		

Valore di stima

Identificativo Corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Box	22,00 mq	750,00 €/mq	16.500,00 €	100,00%	16.500,00 €



Valore di stima:					16.500,00 €

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 16.500,00 x 15 %	€ 825,00
		€ 825,00

Valore di stima finale

Il valore di stima finale è di 16.500,00 € - 825,00 € = 15.675,00 €

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.

Luogo, 03.09.2024

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