

TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mele Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 16/2023 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

4478fc971c3acd336700fb



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali.....	8
Precisazioni	9
Patti.....	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riserve e particolarità da segnalare	18
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 16/2023 del R.G.E.	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 157.607,11	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23



INCARICO

In data 04/05/2023, la sottoscritta arch. Mele Francesca, con studio in Via Madonna delle Grazie n. 3 - 70038 - Terlizzi (BA), email: archfrancesca.mele@libero.it, PEC: francesca.mele@archiworldpec.it, Tel. 320 18 45 597, Fax /, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. in sostituzione dell'arch. Delcuratolo Antonio e in data 14/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In ottemperanza all'incarico e nel termine assegnato, in primo luogo, la scrivente ha proceduto alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, c. 2, c.p.c. acquisendo, inoltre, presso i pubblici uffici (Agenzia del Territorio di Bari, Ufficio Anagrafe Comune di Trani, Ufficio SUE Comune di Trani), tutta la documentazione tecnica necessaria per l'espletamento dell'incarico.

Si riferisce che non vi è stata la necessità di effettuare un accesso forzoso avendo il debitore consentito l'accesso ai luoghi oggetto di pignoramento. Dallo stesso debitore, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, è stato acquisito l'atto di provenienza dell'immobile unitamente al contratto di mutuo.

Relativamente alle spese condominiali e alla eventuale situazione debitoria relativa all'immobile oggetto di stima, si può riferire solo quanto appreso personalmente e verbalmente in data 9.10.2023 presso lo studio dell'Amministratore di condominio "Studio Musicco", sito in Trani (BT) alla via Almirante, 31. Nell'occasione, mi è stata fornita copia del Regolamento di Condominio e delle tabelle millesimali del fabbricato in cui insiste l'immobile pignorato e mi è stata verbalmente riferita la situazione debitoria e la quota mensile condominiale. All'uopo, deve precisarsi che pur avendo inviato istanza in data 27.07.2023, previa comunicazione telefonica, nonché successivo sollecito del 07.09.2023 (*Cfr. Allegato 1: Istanza amministratore di condominio + sollecito*), alla data del deposito, nessuna risposta formale secondo istanza è pervenuta alla sottoscritta.

In ultimo, si riferisce che in data 31.05.2023, unitamente al custode giudiziario avv. Maria Vittoria Fiore, in ottemperanza ai termini concessi e previa comunicazione inviata ai debitori a mezzo raccomandata 1, la scrivente ha esperito sopralluogo presso i luoghi oggetto di causa concludendo le operazioni peritali in occasione del secondo sopralluogo svoltosi in data 10.06.2023. La conclusione delle operazioni peritali è stata comunicata a mezzo pec al custode giudiziario (*Cfr. Allegato 1: Comunicazione del 13.06.2023*).

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato in Trani (BT) - Via Nicola Gattola Mondelli n. 31. Interno 5, piano secondo.

DESCRIZIONE

Appartamento ubicato in Trani (BT) - Via Nicola Gattola Mondelli n. 31. Interno 5, piano secondo, in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 500/1000 (██████████).
- Piena proprietà per la quota di 500/1000 (██████████).

L'appartamento, ubicato al piano secondo e distinto dal numero interno 5, è parte di un edificio condominiale posto ad angolo tra le vie Nicola Gattola Mondelli e Giovanni Verga. Detto appartamento, prospiciente le predette vie, si compone di quattro vani oltre accessori ovvero di un ampio ingresso/disimpegno, di tre camere da letto, di un cucinino direttamente collegato alla zona pranzo ed accessibile da quest'ultima, di un piccolo



ripostiglio e di un bagno adibito anche a lavanderia. All'ampio ingresso/disimpegno, atto a distribuire i vani anzidetti, si accede dal comodo pianerottolo condominiale dal quale hanno ingresso anche il vano ascensore e gli altri due appartamenti che sullo stesso prospiccono.

Superata la porta d'ingresso all'appartamento, a destra per chi entra, vi è un ampio vano fruibile come soggiorno anche se di fatto utilizzato come camera da letto (letto 3 come denominato nel rilievo metrico) mentre frontalmente alla porta d'ingresso vi sono il vano letto 2 e il vano pranzo, quest'ultimo direttamente collegato al comodo vano cucinino delimitato da un vano passaggio sormontato da un arco nonché, parzialmente, da una muratura di altezza pari a circa m. 1,00 atta a fungere anche da appoggio. Proseguendo nel disimpegno, in adiacenza alla muratura atta a delimitare il vano cucinino vi è il bagno nonché, a seguire, il vano letto 1 e il piccolo ripostiglio posto frontalmente al detto bagno.

Tutti i vani, ad eccezione del ripostiglio, sono provvisti di porta finestra e/o finestra (bagno) e hanno accesso sugli ampi balconi prospicienti l'uno via Nicola Gattola Mondelli l'altro via Giovanni Verga. In particolare, i vani denominati nel rilievo metrico "letto 2" e "letto 3" hanno affaccio sull'unico balcone prospiciente via Nicola Gattola Mondelli mentre il vano "letto 1" e i vani pranzo e cucinino su via Giovanni Verga.

Il bagno, dotato di finestra con affaccio sul balcone prospiciente via G. Verga, è rivestito per un'altezza di circa m. 2,70 con piastrelle di grès di formato rettangolare, di colore chiaro e di finitura lucida. Detto bagno è completo di accessori tanto che è dotato di lavabo, vaso sanitario, bidet e piatto doccia. Si rileva anche la presenza di un lavandino e di una lavatrice. La pavimentazione è realizzata con mattonelle di grès di colore bianco, montate a corsi.

Le pareti dei vani "pranzo", "letto 1" e "letto 3" sono rivestite con carta da parati di colore chiaro, distinta da motivi floreali verticali, consunta e in talune porzioni anche mancante mentre i soffitti, tutti di colore bianco, sono rifiniti con listelli di legno e/o cornici.

La pavimentazione dell'appartamento è in gres ed è costituita da elementi di formato rettangolare e di finitura lucida con interposto piccolo decoro di colore beige avente forma quadrata. Gli infissi esterni sono di legno e datati tanto che presentano un vetro mono lastra. A protezione degli infissi vi sono delle tapparelle di plastica di colore rosso mattone, scolorito sulla parte esterna dall'azione degli agenti atmosferici.

Le porte interne sono tutte a battente, di legno e, ad eccezione del bagno e del ripostiglio, presentano una specchiatura in vetro opale.

L'unità immobiliare è dotata dell'impianto di riscaldamento, dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico-fognario.

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale di mq. 115,90 ed ha un'altezza utile di m. 3,00. La superficie convenzionale complessiva determinata computando l'incidenza condominiale misura, invece, mq. 146,32.

Per una migliore contezza della distribuzione interna dell'appartamento si rimanda al rilievo metrico eseguito come contenuto nell'Allegato n. 2 (*Cfr. Tav. 2*) ove, per ciascun vano, sono riportate le relative superfici utili nette. Si rimanda, inoltre, anche al rilievo fotografico contenuto nel medesimo Allegato.

Le rifiniture dell'appartamento rispecchiano l'epoca di costruzione dell'edificio (prima metà degli anni '70) e possono annoverarsi fra le opere di media fattura. Anche gli impianti risalgono all'epoca di costruzione dell'edificio.

In virtù dello stato complessivo di manutenzione dell'appartamento, così come rilevato sulle pareti e sui soffitti e come meglio evidenziato dal rilievo fotografico, può riferirsi che lo stesso necessita di opere di manutenzione ordinaria.

Il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare innanzi descritta è ubicato in zona semicentrale denominata "Zona nord", più precisamente, nella fascia compresa tra via Giacchetti e Corso Matteo Renato Imbriani. Trattasi di una zona ben servita, dotata di parcheggi su suolo pubblico, provvista di servizi e negozi al dettaglio di diverso genere.

L'intero fabbricato si compone di cinque piani oltre ai piani interrato, terra e al lastrico solare. E' servito da una comoda scala di accesso ai piani superiori ed è dotato di ascensore nonché di una rampa per disabili allocata nell'androne condominiale.

Da un esame a vista esperito durante lo svolgimento delle operazioni peritali, l'intero fabbricato risulta in buono stato di conservazione tanto che si presenta completamente ristrutturato.



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.

Come richiesto nel quesito n. 2, in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e in particolare con riferimento al co. 1, n. 8-bis, si specifica che trattasi di cessione di porzione di fabbricato diverso da quello di cui al n. 8-ter ovvero trattasi di unità immobiliare destinata ad abitazione e che, per propria caratteristica, non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni. Per la cessione di fabbricati abitativi come quello in esame, la disciplina contenuta nel richiamato art. 10, co. 1, n. 8-bis, prevede l'esenzione da I.V.A. non trattandosi, inoltre, né di cessione posta in essere da una impresa di costruzione/ristrutturazione entro i 5 anni successivi alla ultimazione dei lavori della costruzione o della ristrutturazione né di cessione posta in essere anche successivamente da una impresa di costruzione/ristrutturazione, a condizione che il cedente abbia optato per l'imponibilità. Nel caso in esame i cedenti/esecutari non sono una impresa di costruzione o di ripristino e l'immobile, dagli atti tecnici reperiti, risulta ultimato nell'anno 1979. Pertanto, alla luce di quanto sopra espresso, nella fattispecie, non può sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato in Trani (BT) - Via Nicola Gattola Mondelli n. 31. Interno 5, piano secondo.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In osservanza del quesito 1), prima di compiere ogni attività così come richiesta dall'On.Le Giudicante, la scrivente ha verificato la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, così come prodotta dal creditore procedente in allegato alla richiesta di vendita. In particolare per l'unità immobiliare (appartamento), il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva così come redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone e datata 07.02.2023. L'accertamento è stato eseguito, come dichiarato nella detta Certificazione notarile, a tutto il giorno 07.02.2023. Da tale data la scrivente ne ha eseguito l'aggiornamento mediante ispezione ipotecaria sino alla data delle indagini ovvero sino alla data del 9.06.2023 (*Cfr. Allegato 2*). Si precisa, altresì, che la Certificazione notarile risale ad un atto di acquisto derivativo non trascritto in data antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento, tanto che la trascrizione dell'atto di compravendita immobiliare per Notar Paolo Porziotta di Canosa di Puglia risulta eseguita in data 01/09/2006 mentre la trascrizione del pignoramento in data 27.01.2023. Inoltre, come si evince dalle visure storiche eseguite dalla scrivente nella data delle indagini (09.06.2023), i dati catastali (Fg., p.la e sub.) dell'unità immobiliare pignorata non risultano mai variati ad eccezione dell'inserimento in visura dei dati di superficie e sono esattamente indicati nella più volte richiamata Certificazione notarile sostitutiva. In ultimo, si riferisce che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutari e pertanto, in sede di controllo preliminare, avendo verificato l'esistenza di rapporto di coniugio, la scrivente ha acquisito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Trani, luogo in cui è stato celebrato il matrimonio (Trani), l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dal quale è emerso che alla data dell'acquisto gli stessi esecutari erano coniugati in regime di comunione legale dei beni. All'uopo, si rimanda al paragrafo seguente intitolato "Titolarità".



TITOLARITÀ

Al fine dell'accertamento della proprietà si è reso necessario, in adempimento al mandato conferitomi, estrarre copia dell'atto di provenienza dell'unità immobiliare pignorata come pure verificare lo stato civile degli esecutati al momento dell'acquisto. L'atto di provenienza è stato acquisito direttamente dall'esecutato durante lo svolgimento della prima operazione peritale (Cfr. Allegato 1: Verballi di svolgimento delle operazioni peritali) mentre l'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio è stato reperito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Trani, previa istanza. A seguito del reperimento della suddetta documentazione la scrivente ha rilevato che i beni oggetto di pignoramento sono stati acquistati dai debitori con atto pubblico rogato dal Notaio Paolo Porziotta di Canosa di Puglia in data 30/08/2006, Rep. n. 19264, Racc. n. 8403 e che [REDACTED]

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Con rimando al rilievo metrico eseguito (Cfr. Allegato n. 2, Tavola n. 2) la scrivente ha accertato che l'immobile pignorato, nella fattispecie l'appartamento posto al secondo e distinto con il numero interno 5 confina con l'interno 4 di proprietà [REDACTED] l'interno 6 di proprietà [REDACTED] e pianerottolo di distribuzione.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------



	Netta	Lorda		Convenzionale		
Abitazione	94,27 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	3,00 m	2
Balcone coperto 1	9,09 mq	9,67 mq	0,25	2,42 mq	0,00 m	2
Balcone coperto 2	8,74 mq	9,48 mq	0,25	2,37 mq	0,00 m	2
Balcone coperto 3	3,94 mq	4,45 mq	0,25	1,11 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				115,90 mq		
Incidenza condominiale:				26,25	%	
Superficie convenzionale complessiva:				146,32 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura. Il requisito della "comoda divisibilità" di un qualsivoglia bene immobile comprende, necessariamente, sia la possibilità di un materiale frazionamento del bene sia la possibilità, sotto l'aspetto economico e funzionale, di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento dello stesso in relazione alla normale utilizzazione del complesso indiviso e che consenta inoltre, senza spese rilevanti, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravate da pesi, servitù e limitazioni eccessivi. In virtù del requisito innanzi esposto può riferirsi che il bene immobile di cui trattasi non è comodamente divisibile in natura per le caratteristiche in esso rilevate ravvisabili nella distribuzione planimetrica degli ambienti, nell'impossibilità di realizzare un doppio ingresso prospiciente il pianerottolo condominiale e nella presenza di un solo bagno. Tali caratteristiche non consentono, in assoluto, frazionamenti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico al 08/01/1980	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 14, Part. 228, Sub. 34, Zc. / Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 vani Superficie catastale / mq Rendita € 0,64 Piano 2 Graffato /
Dal 08/01/1980 al 30/08/2006	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 14, Part. 228, Sub. 34 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 vani Superficie catastale Totale 117 mq. Totale: escluse aree scoperte: 110 mq Rendita € 355,06 Piano 2 Graffato /
Dal 30/08/2006 al 22/10/2006	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 14, Part. 228, Sub. 34, Zc. / Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 vani Superficie catastale Totale 117 mq. Totale: escluse aree scoperte: 110 mq Rendita € 355,06 Piano 2 Graffato /



	<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]</p> <p>[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]</p>	
Dal 22/10/2006 al 18/10/2017	<p>[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]</p> <p>[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]</p> <p>[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]</p>	<p>Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 14, Part. 228, Sub. 34, Zc. / Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 355,06 Piano 2 Graffato /</p>
Dal 18/10/2017 a verifica	<p>[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]</p> <p>[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]</p>	<p>Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 14, Part. 228, Sub. 34, Zc. / Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 vani Superficie catastale Totale 117 mq. Totale: escluse aree scoperte: 110 mq Rendita € 355,06 Piano 2 Graffato /</p>

La scrivente ha accertato che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	14	228	34	L328 - Trani	A3	5	5,5 vani	Totale: 117 mq.; escluse aree scoperte: 110 mq	355,06 €	2, int. 5	/

Corrispondenza catastale

I **dati catastali** rilevati nella "Visura storica per immobile", eseguita dalla scrivente e aggiornata al giorno 9/06/2023, corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento immobiliare datato 21/12/2022, a firma dell'avv. Fabrizio Mingolla.

Relativamente alle **difformità catastali** riscontrate si riferisce che il rilievo metrico eseguito dalla scrivente e fedelmente riportato nell'Allegato n. 2 ha consentito di appurare che la planimetria catastale attualmente in atti, datata 22/03/1976 e compilata dall'ing. Giuseppe Volpe (Cfr. All. n. 2), non è rispondente all'attuale stato



dei luoghi. Si rileva, infatti, relativamente ai vani denominati nel rilievo metrico eseguito "pranzo" e "cucinino", la chiusura del vano porta del "cucinino" originariamente prospiciente l'ingresso/disimpegno e la demolizione parziale della tramezzatura originariamente atta a dividere i vani in questione.

Pertanto, al fine di aggiornare la suddetta planimetria catastale all'attuale distribuzione degli spazi interni dell'unità immobiliare pignorata, occorrerà procedere all'aggiornamento catastale mediante pratica DOCFA a firma di tecnico abilitato.

Si segnala, altresì, che nel rigo indirizzo il civico dell'immobile è indicato con il numero 17. Attualmente, la nuova numerazione identifica il fabbricato con il numero civico 31. Per eseguire tale rettifica necessita che il proprietario dell'immobile o un delegato alla correzione, inoltri richiesta mediante compilazione di apposito modulo all'Agenzia dell'Entrate utilizzando il servizio online "Contact center".

Si indicano, di seguito, i costi e le procedure di regolarizzazione tecnica a sostenersi:

- Oneri tecnici redazione pratica DOCFA: €. 500,00 oltre oneri come per legge;
- n. 1 oneri catastali DOCFA: €. 50,00
- Variazione dati immobile (indirizzo) redatta da un professionista: €. 200,00

Oneri totali: €. 750,00 oltre oneri come per legge

In ultimo, si riferisce che l'elaborato planimetrico in atti, non specifica la posizione dei subalterni anche relativamente al piano secondo ove insiste l'immobile d'interesse.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, c. 2, c.p.c..

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Con rimando alla descrizione dell'immobile si ritiene che lo stesso necessiti di opere volte alla manutenzione ordinaria. Le parti condominiali, il vano scala e i ballatoi non necessitano delle dette opere.

PARTI COMUNI

Si rimanda all'art. V "Proprietà comuni a tutti i condomini" del Regolamento di Condominio contenuto nell'Allegato 2.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento ad eccezione di quanto riferito nell'atto pubblico di provenienza per notar Paolo Porziotta di Canosa di Puglia al quale si rimanda (Cfr. Allegato 2).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Descrizione. L'unità immobiliare è parte di un edificio signorile realizzato nella prima metà degli anni '70 dall'impresa proprietaria Edil Sud S.a.S. di Betti Vittorio. Detto edificio si presenta, complessivamente, in buono stato di conservazione.

Caratteristiche strutturali. Esame a vista.



Riferimento strutture: Progettista ing. Giuseppe Volpe di Trani.
Strutture: Conglomerato cementizio armato.
Balconi: materiale: c.a.; condizioni: buone.
Solai: tipologia: latero-cemento. condizioni: buone.
Copertura: tipologia: a terrazzo.
Travi: materiale: c.a.; condizioni: buone.
Scale: tipologia: a rampe parallele; materiale: c.a.; servoscala: assente
Componenti edilizie e costruttive:
Portone d'ingresso:
tipologia: a da due ante a battente delle quali una fissa;
materiale: alluminio con specchiature in vetro tinteggiato di colore oro;
accessori: senza maniglione antipanico; condizioni: buone.
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente; materiale: legno; protezione: tapparelle; condizioni: sufficienti.
Infissi interni: tipologia: a battente; materiale: legno con specchiatura unica in vetro opale, condizioni: buone.
Pavimentazione Interna: materiale: grés con finitura lucida e decoro interposto; condizioni: buone.
Pareti esterne: condizioni: ottime.
Pavimentazione Esterna: materiale: mattonelle di grés; condizioni: buone.
Impianti: Elettrico: tipologia: sottotraccia.
Ascensore: FIAM, categoria A; capienza: 4 persone - Kg. 3150; Impianto n. 952616, matr. 9268; ante: unica a battente; condizioni: buone.
Termico: esistente; tipologia: autonomo; alimentazione: metano; diffusori: termosifoni in ghisa.
Idrico: esistente; alimentazione: con autoclave condominiale.
Fognatura: esistente; recapito: allaccio collettore o rete comunale
Gas: alimentazione: metano.

STATO DI OCCUPAZIONE

Relativamente allo stato di possesso del bene la scrivente, nella data del primo sopralluogo esperito presso i luoghi pignorati il giorno 31.05.2023, ha rilevato che l'immobile è occupato dagli esecutati unitamente ai due figli maggiorenni (Cfr. All. 1: "Verbale svolgimento operazioni peritali" e All. 2: "Documentazione reperita presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Trani"). L'accertamento è stato preliminarmente esperito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Trani mediante acquisizione del certificato intitolato "Situazione di famiglia". Anche dalla consultazione dei Certificati Storici di Residenza, reperiti dalla scrivente presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Trani e prodotti nell'Allegato 2, è emerso che gli esecutati, unitamente ai due figli, occupano l'immobile in questione ma non può dirsi da quale data essendo il dato d'interesse mancante agli atti. Stante quanto accertato, può riferirsi che il bene pignorato, alla data delle indagini, è libero da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù o altro ed è occupato dalla famiglia Siena, così composta:

[REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/01/1980 al 30/08/2006	[REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Cicolani			



		di Andria			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			23/01/1980	1556	1253
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/08/2006 al 22/10/2006		Compravendita immobiliare della nuda proprietà			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Porziotta di Canosa di Puglia	30/08/2006	19264	8403
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani	01/09/2006	21342	14784
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Barletta	31/08/2006	4520	1T
Dal 22/10/2006 al 18/10/2017					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Voltura n. 22976.1/2007 - Pratica n. BA0460269 in atti dal 15/06/2007.			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/10/2017 al 11/10/2023					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>	<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

Non sono stati rilevati atti successivi al pignoramento. L'atto di provenienza non risulta depositato e, pertanto, è stato prodotto in copia nell'Allegato 2 al quale si rimanda.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da: Garanzia di Mutuo fondiario
Iscritta ai nn. 21343/3726 del 01/09/2006, Reg. gen. 19265 - Reg. part. 8404
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
Contro [redacted]
[redacted]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Notaio Paolo Porziotta di Canosa di Puglia. Data: 30/08/2006
Atto notarile registrato a Barletta al n. 4521/1T il 31/08/2006
N° repertorio: 19265
N° raccolta: 8404
Note: Durata del mutuo 30 anni.



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Trani il 27/01/2023 – Verbale di pignoramento immobili del 28/12/2022, Rep. 4609, Ufficiale giudiziario Tribunale Trani.

Reg. gen. 2056 - Reg. part. 1665

Quota: 1/1



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella "Annotazione di Cancellazione" sia dell'ipoteca volontaria che della trascrizione del pignoramento come innanzi indicati. In relazione alle dette formalità da cancellare, contestualmente, dovranno corrispondersi per la loro annotazione importi da calcolarsi come segue per ogni annotamento e che attualmente risultano complessivamente pari a €. 329,00.

- Riduzione monetaria: Annotazione di Cancellazione ipoteca volontaria: €. 35,00

Totale parziale: €. 35,00

- Riduzione monetaria: Annotazione di Cancellazione trascrizione pignoramento:

Imposta di bollo: €. 59,00

Tassa ipotecaria: €. 35,00

Imposta ipotecaria: €. 200,00

Totale parziale: €. 294,00

Onere totale di cancellazione: €. 329,00

- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuno

- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente Piano Urbanistico Generale (PUG), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 31/03/2009 e pubblicato sul B.U.R.P. della Regione Puglia n. 68 del 7/05/2009, l'immobile ricade nei Territori costruiti – Zone omogenee A e B. Titolo I, art. 1.03 punto 5.1 - Zone omogenee "A" e "B". Zonizzazione PRG: Zone residenziali attuali - Zona moderna.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Titoli abilitativi: Con rimando all'Allegato n. 2 (*Cfr. Documentazione reperita presso l'ufficio SUE del Comune di Trani*), si riferisce che il fabbricato nel quale insiste l'immobile pignorato, negli atti tecnici denominato "Corpo 1", unitamente ad altri due corpi di fabbrica denominati "Corpo 2" e "Corpo 3", è stato edificato in virtù di Licenza Edilizia n. 53/'74, rilasciata dal Comune di Trani in data 19.10.1974 nonché di successiva "variante interna" approvata dalla Commissione Edilizia in data 14.05.1976.

Agibilità: Per l'intero lotto è stata dichiarata l'abitabilità in data 7.08.1976 (Pratica n. 41/'76).



Conformità urbanistico-edilizia: Il confronto degli atti tecnici acquisiti presso il Comune di Trani con il rilievo metrico eseguito dalla scrivente (*Cfr. Tav. 2*) ha evidenziato le seguenti irregolarità di natura edilizia:

- diversa distribuzione degli spazi interni determinata dalla chiusura del vano porta originariamente prospiciente l'ingresso/ disimpegno e atto a consentire l'ingresso nel cucinino e dalla parziale demolizione del tramezzo atto a dividere l'attuale cucinino dalla zona pranzo.

L'intervento eseguito è regolarizzabile mediante CILA "tardiva" o in Sanatoria da effettuarsi ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01.

Definita la procedura di regolarizzazione si indicano, di seguito, i relativi costi tecnici a sostenersi:

- Sanzione pecuniaria per mancata comunicazione inizio lavori: €. 1.000,00

- Oneri tecnici medi stimati per redazione pratica di CILA in sanatoria (oltre oneri come per legge): €. 1.500,00

Oneri totali: €. 2.500,00

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità: Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE. Non è stato possibile reperire dagli atti tecnici la dichiarazione di conformità degli impianti, la quale può essere sostituita con una Dichiarazione di Rispondenza (DIRI) essendo gli impianti stati realizzati prima dell'entrata in vigore del D.M. 37/08.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Gli accertamenti esperiti hanno consentito di appurare che l'edificio di cui è parte l'unità immobiliare in questione non è interessato da speciali vincoli artistici, storici, paesaggisti ed alberghieri e non presenta finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

L'edificio, ultimato nell'anno 1976, è amministrato dallo "Studio Musicco" del geom. Nicola Musicco, sito in Trani (BT) alla via Almirante, 31, così come indicati dal debitore nel verbale di sopralluogo del 31.05.2023.

Relativamente ad eventuali cause in corso, all'inesistenza di liti condominiali e/o di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione, alle spese già deliberate ma non ancora scadute, alle spese ordinarie annue di gestione immobile, nulla si può dire in quanto pur avendo richiesto notizie in tal senso all'amministratore di condominio sia a mezzo telefonico che con istanza del 27.07.2023 nonché successivo sollecito del 07.09.2023 (*Cfr. Allegato 1: Istanza amministratore di condominio + sollecito*), alla data del deposito, nessuna risposta è pervenuta alla sottoscritta.

Per quanto, invece, concerne la quota mensile condominiale la scrivente, con rimando alla "Premessa" (p. 3), riferisce che la stessa ammonta ad €. 34,00 mensili. In ultimo deve anche riferirsi che alla data del 09/10/2023, per l'unità immobiliare resta da assolvere la quota condominiale relativa al bimestre settembre/ottobre per un totale di €. 68,00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Nella fattispecie trattasi di un solo bene indivisibile e pertanto si procederà alla formazione di un lotto unico.

Si precisa, inoltre, che il bene ricompreso nel presente lotto gode di autonomo accesso dalla pubblica strada.

In ultimo, si riferisce che la vendita del lotto in questione non è soggetta a I.V.A. e che il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici. Si è anche proceduto all'analisi della situazione del mercato in virtù della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale acquisita e all'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato con indicazione sia del valore per metro quadro che del valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.



La scrivente ha proceduto alla formazione di un lotto unico così costituito:

Bene N° 1 - Appartamento sito in Trani (BT) alla Via Nicola Gattola Mondelli n. 31. Interno 5, piano secondo. L'appartamento, ubicato al piano secondo e distinto dal numero interno 5, è parte di un edificio condominiale posto ad angolo tra le vie Nicola Gattola Mondelli e Giovanni Verga. Detto appartamento, prospiciente le predette vie, si compone di quattro vani oltre accessori ovvero di un ampio ingresso/disimpegno, di tre camere da letto, di un cucinino direttamente collegato alla zona pranzo ed accessibile da quest'ultima, di un piccolo ripostiglio e di un bagno adibito anche a lavanderia. All'ampio ingresso/disimpegno, atto a distribuire i vani anzidetti, si accede dal comodo pianerottolo condominiale dal quale hanno ingresso anche il vano ascensore e gli altri due appartamenti che sullo stesso prospiccono.

Superata la porta d'ingresso all'appartamento, a destra per chi entra, vi è un ampio vano fruibile come soggiorno anche se di fatto utilizzato come camera da letto (letto 3 come denominato nel rilievo metrico) mentre frontalmente alla porta d'ingresso vi sono il vano letto 2 e il vano pranzo, quest'ultimo direttamente collegato al comodo vano cucinino delimitato da un vano passaggio sormontato da un arco nonché, parzialmente, da una muratura di altezza pari a circa m. 1,00 atta a fungere anche da appoggio. Proseguendo nel disimpegno, in adiacenza alla muratura atta a delimitare il vano cucinino vi è il bagno nonché, a seguire, il vano letto 1 e il piccolo ripostiglio posto frontalmente al detto bagno.

Tutti i vani, ad eccezione del ripostiglio, sono provvisti di porta finestra e/o finestra (bagno) e hanno accesso sugli ampi balconi prospicienti l'uno via Nicola Gattola Mondelli l'altro via Giovanni Verga. In particolare, i vani denominati nel rilievo metrico "letto 2" e "letto 3" hanno affaccio sull'unico balcone prospiciente via Nicola Gattola Mondelli mentre il vano "letto 1" e i vani pranzo e cucinino su via Giovanni Verga.

Il bagno, dotato di finestra con affaccio sul balcone prospiciente via G. Verga, è rivestito per un'altezza di circa m. 2,70 con piastrelle di grès di formato rettangolare, di colore chiaro e di finitura lucida. Detto bagno è completo di accessori tanto che è dotato di lavabo, vaso sanitario, bidet e piatto doccia. Si rileva anche la presenza di un lavandino e di una lavatrice. La pavimentazione è realizzata con mattonelle di grès di colore bianco, montate a corsi.

Le pareti dei vani "pranzo", "letto 1" e "letto 3" sono rivestite con carta da parati di colore chiaro, distinta da motivi floreali verticali, consunta e in talune porzioni anche mancante mentre i soffitti, tutti di colore bianco, sono rifiniti con listelli di legno e/o cornici.

La pavimentazione dell'appartamento è in gres ed è costituita da elementi di formato rettangolare e di finitura lucida con interposto piccolo decoro di colore beige avente forma quadrata. Gli infissi esterni sono di legno e datati tanto che presentano un vetro mono lastra. A protezione degli infissi vi sono delle tapparelle di plastica di colore rosso mattone, scolorito sulla parte esterna dall'azione degli agenti atmosferici.

Le porte interne sono tutte a battente, di legno e, ad eccezione del bagno e del ripostiglio, presentano una specchiatura in vetro opale.

L'unità immobiliare è dotata dell'impianto di riscaldamento, dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico-fognario.

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale di mq. 115,90 ed ha un'altezza utile di m. 3,00. La superficie convenzionale complessiva determinata computando l'incidenza condominiale misura, invece, mq. 146,32.

Per una migliore contezza della distribuzione interna dell'appartamento si rimanda al rilievo metrico eseguito come contenuto nell'Allegato n. 2 (Cfr. Tav. 2) ove, per ciascun vano, sono riportate le relative superfici utili nette. Si rimanda, inoltre, anche al rilievo fotografico contenuto nel medesimo Allegato.

Le rifiniture dell'appartamento rispecchiano l'epoca di costruzione dell'edificio (prima metà degli anni '70) e possono annoverarsi fra le opere di media fattura. Anche gli impianti risalgono all'epoca di costruzione dell'edificio.

In virtù dello stato complessivo di manutenzione dell'appartamento, così come rilevato sulle pareti e sui soffitti e come meglio evidenziato dal rilievo fotografico, può riferirsi che lo stesso necessita di opere di manutenzione ordinaria.

Il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare innanzi descritta è ubicato in zona semicentrale denominata "Zona nord", più precisamente, nella fascia compresa tra via Giacchetti e Corso Matteo Renato Imbriani. Trattasi di una zona ben servita, dotata di parcheggi su suolo pubblico, provvista di servizi e negozi al dettaglio di diverso genere.

L'intero fabbricato si compone di cinque piani oltre ai piani interrato, terra e al lastrico solare. E' servito da una



comoda scala di accesso ai piani superiori ed è dotato di ascensore nonché di una rampa per disabili allocata nell'androne condominiale.

Da un esame a vista esperito durante lo svolgimento delle operazioni peritali, l'intero fabbricato risulta in buono stato di conservazione tanto che si presenta completamente ristrutturato.

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 14, p.lla 228, sub. 34, Zc. L328 - Trani, Categoria A3, Graffato / L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 189.630,72

Per quanto concerne la determinazione del "più probabile valore venale" del cespite si è reso preliminarmente necessario stabilire il criterio di stima a cui fosse maggiormente riconducibile il caso *de quo*.

Tale criterio si è individuato nel "criterio di stima del più probabile valore di mercato" in quanto esso "esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato". E' doveroso premettere che la scelta del criterio estimativo da adottare è strettamente correlata allo scopo che si prefigge la stima e alle caratteristiche del bene da stimare in virtù delle utilità che quest'ultimo può dispiegare e pertanto, l'aspetto economico da riguardare va ovviamente individuato nel cosiddetto "valore di mercato" con la corrispondente stima del "più probabile prezzo" secondo il quale, in condizioni di ordinarietà, il bene in oggetto potrà essere scambiato.

In rapporto a tale scopo, definito il criterio, tra le metodologie operative che la disciplina estimativa propone per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili urbani, rilevante importanza pratica assume il "procedimento sintetico" o "diretto", essenzialmente fondato sulla base di un parametro comune tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi, presenti nella medesima zona d'interesse e dei quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita al tempo di riferimento della stima stessa.

La stima verrà pertanto risolta facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati reperiti on-line riportati sul sito dell'Agenzia del Territorio - OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) e riferiti al secondo semestre dell'anno 2022 (ultima pubblicazione). Si precisa, inoltre, che le quotazioni immobiliari di mercato degli immobili ad uso residenziale riportate nella predetta fonte sono espresse in Euro al metro quadrato a seconda delle tipologie immobiliari d'interesse e della zona omogenea di appartenenza. Reperito, dunque, il prezzo medio di compravendita, indispensabile per la formulazione del giudizio di valore richiesto, lo stesso è stato poi corretto mediante l'applicazione di opportuni "coefficienti di differenziazione" o "correttivi" preposti nell'"Appendice per le stime" semestralmente pubblicata da "Il Sole 24 Ore" nella Rivista Consulente Immobiliare. Tali coefficienti, applicabili indistintamente alle quotazioni o alle superfici, tengono conto dei vari fattori riscontrabili nei casi specifici al fine di riportare il valore alla realtà in oggetto. Trattasi, infatti, di numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato consentendo di ottenere il valore venale del bene in oggetto le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. In riferimento all'applicazione dei suddetti coefficienti occorre osservare che nella gestione immobiliare vige il cosiddetto principio dell'"unicità del cespite" fondato sulla ovvia considerazione che ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere, nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche finitura e altro ancora.

Per quanto riguarda i "parametri di confronto" si è utilizzato il parametro tecnico costituito da quantità fisiche oggettive caratterizzate dalla misurabilità e pertanto espresse dal metro quadrato.

Nella presente stima si farà dunque riferimento alla "superficie commerciale", parametro comunemente usato nelle compravendite. Le superfici di calcolo verranno dunque intese nel modo seguente:

- si computeranno al lordo i muri perimetrali;
- si computeranno per metà le murature a confine con altre proprietà.

Inoltre, alla "superficie ordinaria" o "principale" dell'unità immobiliare è stata sommata la superficie costituita dalle relative pertinenze (nello specifico balconi) corretta mediante l'applicazione di un idoneo coefficiente stabilito in virtù del tipo di superficie rilevata, consentendo di stabilire un valore proporzionalmente omogeneo con quello della superficie principale.

In ultimo, si precisa che il risultato della presente stima è da intendersi rigorosamente limitato alla data in cui sono state riferite le relative indagini e in quanto "valore previsionale medio ordinario" può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità



contrattuale dei contraenti.

Determinazione del più probabile valore di mercato:

Bene N° 1 - Appartamento al piano secondo. Comune di Trani. Fg. 14, p.lla 228, sub. 34.

Procedimento estimale adottato: Stima sintetica.

Fonte: Agenzia del Territorio - Quotazioni OMI.

Quotazione II° semestre - Anno 2022

Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Stato conservativo normale.

Min. 1.050,00 €/mq. Max. 1.350,00 €/mq.

Relativamente alla sopra indicata quotazione, si è ritenuto assumere il valore unitario massimo di mercato di abitazioni civili in stato normale, opportunamente corretto. Si è assunto detto valore in quanto trattasi di un appartamento ubicato in zona ben servita e facente parte di un edificio interamente e recentemente ristrutturato come si evince dai prospetti e dagli spazi interni condominiali nonché di un edificio a destinazione residenziale con caratteri distributivi razionali e livello architettonico buono. Inoltre, l'appartamento è posto ad angolo, ha affaccio sulla pubblica via ovvero prospice su ampi spazi esterni, è allocato al piano secondo, è inserito in stabile signorile provvisto di ascensore e rampa per disabili, è in discrete condizioni di manutenzione, presenta buona ampiezza dei vani, è completo di impianti tecnologici seppur tipici dell'epoca di costruzione ed è dotato di finiture di sufficiente qualità.

Si precisa che nella presente stima non si applicheranno coefficienti di età, qualità e stato dell'edificio poiché trattasi di stima afferente solo al valore proporzionale della singola unità rispetto all'intero edificio di cui fa parte e pertanto, età qualità e stato di manutenzione si presumono costanti per l'intero edificio. Stante quanto precisato, al fine di riportare il valore alla realtà in oggetto, si è ritenuto applicare i seguenti coefficienti correttivi di differenziazione afferenti al livello del piano e alle pertinenze.

- Coefficiente di livello di piano:

Edificio con ascensore, piano secondo: 0,96

$(\text{€/mq. } 1.350,00 \times 0,96) = \text{€/mq. } 1.296,00$

- Coefficiente delle pertinenze:

Balcone coperto: 0,25

Balcone 1:

$(\text{mq. } 9,67 \times 0,25) = \text{mq. } 2,42$

Balcone 2:

$(\text{mq. } 9,48 \times 0,25) = \text{mq. } 2,37$

Balcone 3:

$(\text{mq. } 4,45 \times 0,25) = \text{mq. } 1,11$

Superficie pertinenziale complessiva:

$\text{mq. } (2,42 + 2,37 + 1,11) = \text{mq. } 5,90$

Superficie commerciale dell'appartamento = (Superficie dell'unità principale + Superficie pertinenziale)

$\text{mq. } (110,00 + 5,90) = \text{mq. } 115,90$

Incidenza condominiale: 26,25 % → Superficie convenzionale complessiva: mq. 146,32

Determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto:

$(\text{€}. 1.296,00 \times \text{mq. } 146,32) = \text{€}. 189.630,72$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Trani (BT) - via Nicola Gattola Mondelli n. 31, interno 5, piano 2	146,32 mq	1.296,00 €/mq	€ 189.630,72	100,00%	€ 189.630,72
Valore di stima:					€ 189.630,72

Valore di stima: € 189.630,72



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	750,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Vincoli e oneri giuridici: cancellazione pignoramento	294,00	€
Vincoli e oneri giuridici: cancellazione ipoteca volontaria	35,00	€

Valore finale di stima: € 157.607,11

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva 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.

Terlizzi, li 15/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mele Francesca



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato in Trani (BT) - Via Nicola Gattola Mondelli n. 31. Interno 5, piano secondo. L'appartamento, ubicato al piano secondo e distinto dal numero interno 5, è parte di un edificio condominiale posto ad angolo tra le vie Nicola Gattola Mondelli e Giovanni Verga. Detto appartamento, prospiciente le predette vie, si compone di quattro vani oltre accessori ovvero di un ampio ingresso/disimpegno, di tre camere da letto, di un cucinino direttamente collegato alla zona pranzo ed accessibile da quest'ultima, di un piccolo ripostiglio e di un bagno adibito anche a lavanderia. All'ampio ingresso/disimpegno, atto a distribuire i vani anzidetti, si accede dal comodo pianerottolo condominiale dal quale hanno ingresso anche il vano ascensore e gli altri due appartamenti che sullo stesso prospicono. Superata la porta d'ingresso all'appartamento, a destra per chi entra, vi è un ampio vano fruibile come soggiorno anche se di fatto utilizzato come camera da letto (letto 3 come denominato nel rilievo metrico) mentre frontalmente alla porta d'ingresso vi sono il vano letto 2 e il vano pranzo, quest'ultimo direttamente collegato al comodo vano cucinino delimitato da un vano passaggio sormontato da un arco nonché, parzialmente, da una muratura di altezza pari a circa m. 1,00 atta a fungere anche da appoggio. Proseguendo nel disimpegno, in adiacenza alla muratura atta a delimitare il vano cucinino vi è il bagno nonché, a seguire, il vano letto 1 e il piccolo ripostiglio posto frontalmente al detto bagno. Tutti i vani, ad eccezione del ripostiglio, sono provvisti di porta finestra e/o finestra (bagno) e hanno accesso sugli ampi balconi prospicienti l'uno via Nicola Gattola Mondelli l'altro via Giovanni Verga. In particolare, i vani denominati nel rilievo metrico "letto 2" e "letto 3" hanno affaccio sull'unico balcone prospiciente via Nicola Gattola Mondelli mentre il vano "letto 1" e i vani pranzo e cucinino su via Giovanni Verga. Il bagno, dotato di finestra con affaccio sul balcone prospiciente via G. Verga, è rivestito per un'altezza di circa m. 2,70 con piastrelle di grès di formato rettangolare, di colore chiaro e di finitura lucida. Detto bagno è completo di accessori tanto che è dotato di lavabo, vaso sanitario, bidet e piatto doccia. Si rileva anche la presenza di un lavandino e di una lavatrice. La pavimentazione è realizzata con mattonelle di grès di colore bianco, montate a corsi. Le pareti dei vani "pranzo", "letto 1" e "letto 3" sono rivestite con carta da parati di colore chiaro, distinta da motivi floreali verticali, consunta e in talune porzioni anche mancante mentre i soffitti, tutti di colore bianco, sono rifiniti con listelli di legno e/o cornici. La pavimentazione dell'appartamento è in gres ed è costituita da elementi di formato rettangolare e di finitura lucida con interposto piccolo decoro di colore beige avente forma quadrata. Gli infissi esterni sono di legno e datati tanto che presentano un vetro mono lastra. A protezione degli infissi vi sono delle tapparelle di plastica di colore rosso mattone, scolorito sulla parte esterna dall'azione degli agenti atmosferici. Le porte interne sono tutte a battente, di legno e, ad eccezione del bagno e del ripostiglio, presentano una specchiatura in vetro opale. L'unità immobiliare è dotata dell'impianto di riscaldamento, dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico-fognario. L'appartamento sviluppa una superficie commerciale di mq. 115,90 ed ha un'altezza utile di m. 3,00. La superficie convenzionale complessiva determinata computando l'incidenza condominiale misura, invece, mq. 146,32. Per una migliore contezza della distribuzione interna dell'appartamento si rimanda al rilievo metrico eseguito come contenuto nell'Allegato n. 2 (Cfr. Tav. 2) ove, per ciascun vano, sono riportate le relative superfici utili nette. Si rimanda, inoltre, anche al rilievo fotografico contenuto nel medesimo Allegato. Le rifiniture dell'appartamento rispecchiano l'epoca di costruzione dell'edificio (prima metà degli anni '70) e possono annoverarsi fra le opere di media fattura. Anche gli impianti risalgono all'epoca di costruzione dell'edificio. In virtù dello stato complessivo di manutenzione dell'appartamento, così come rilevato sulle pareti e sui soffitti e come meglio evidenziato dal rilievo fotografico, può riferirsi che lo stesso necessita di opere di manutenzione ordinaria. Il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare innanzi descritta è ubicato in zona semicentrale denominata "Zona nord", più precisamente, nella fascia compresa tra via Giacchetti e Corso Matteo Renato Imbriani. Trattasi di una zona ben servita, dotata di parcheggi su suolo pubblico, provvista di servizi e negozi al



dettaglio di diverso genere. L'intero fabbricato si compone di cinque piani oltre ai piani interrato, terra e al lastrico solare. E' servito da una comoda scala di accesso ai piani superiori ed è dotato di ascensore nonché di una rampa per disabili allocata nell'androne condominiale. Da un esame a vista esperito durante lo svolgimento delle operazioni peritali, l'intero fabbricato risulta in buono stato di conservazione tanto che si presenta completamente ristrutturato. Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 228, Sub. 34, Zc. L328 - Trani, Categoria A3, Graffato /. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Piano Urbanistico Generale (PUG), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 31/03/2009 e pubblicato sul B.U.R.P. della Regione Puglia n. 68 del 7/05/2009, l'immobile ricade nei Territori costruiti - Zone omogenee A e B. Titolo I, art. 1.03 punto 5.1 - Zone omogenee "A" e "B". Zonizzazione PRG: Zone residenziali attuali - Zona moderna.

Prezzo base d'asta: € 157.607,11



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 16/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 157.607,11

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Trani (BT) - Via Nicola Gattola Mondelli n. 31. Interno 5, piano secondo.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	$\frac{1}{2} + \frac{1}{2} = 1/1$
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 228, Sub. 34, Zc. L328 - Trani, Categoria A3, Graffato /	Superficie convenzionale complessiva	146,32 mq
Stato conservativo:	Con rimando alla descrizione dell'immobile si ritiene che lo stesso necessiti di opere volte alla manutenzione ordinaria. Le parti condominiali, il vano scala e i ballatoi non necessitano delle dette opere.		
Descrizione:	<p>Appartamento ubicato in Trani (BT) - Via Nicola Gattola Mondelli n. 31. Interno 5, piano secondo. L'appartamento, ubicato al piano secondo e distinto dal numero interno 5, è parte di un edificio condominiale posto ad angolo tra le vie Nicola Gattola Mondelli e Giovanni Verga. Detto appartamento, prospiciente le predette vie, si compone di quattro vani oltre accessori ovvero di un ampio ingresso/disimpegno, di tre camere da letto, di un cucinino direttamente collegato alla zona pranzo ed accessibile da quest'ultima, di un piccolo ripostiglio e di un bagno adibito anche a lavanderia. All'ampio ingresso/disimpegno, atto a distribuire i vani anzidetti, si accede dal comodo pianerottolo condominiale dal quale hanno ingresso anche il vano ascensore e gli altri due appartamenti che sullo stesso prospiccono. Superata la porta d'ingresso all'appartamento, a destra per chi entra, vi è un ampio vano fruibile come soggiorno anche se di fatto utilizzato come camera da letto (letto 3 come denominato nel rilievo metrico) mentre frontalmente alla porta d'ingresso vi sono il vano letto 2 e il vano pranzo, quest'ultimo direttamente collegato al comodo vano cucinino delimitato da un vano passaggio sormontato da un arco nonché, parzialmente, da una muratura di altezza pari a circa m. 1,00 atta a fungere anche da appoggio. Proseguendo nel disimpegno, in adiacenza alla muratura atta a delimitare il vano cucinino vi è il bagno nonché, a seguire, il vano letto 1 e il piccolo ripostiglio posto frontalmente al detto bagno. Tutti i vani, ad eccezione del ripostiglio, sono provvisti di porta finestra e/o finestra (bagno) e hanno accesso sugli ampi balconi prospicienti l'uno via Nicola Gattola Mondelli l'altro via Giovanni Verga. In particolare, i vani denominati nel rilievo metrico "letto 2" e "letto 3" hanno affaccio sull'unico balcone prospiciente via Nicola Gattola Mondelli mentre il vano "letto 1" e i vani pranzo e cucinino su via Giovanni Verga. Il bagno, dotato di finestra con affaccio sul balcone prospiciente via G. Verga, è rivestito per un'altezza di circa m. 2,70 con piastrelle di grès di formato rettangolare, di colore chiaro e di finitura lucida. Detto bagno è completo di accessori tanto che è dotato di lavabo, vaso sanitario, bidet e piatto doccia. Si rileva anche la presenza di un lavandino e di una lavatrice. La pavimentazione è realizzata con mattonelle di grès di colore bianco, montate a corsi. Le pareti dei vani "pranzo", "letto 1" e "letto 3" sono rivestite con carta da parati di colore chiaro, distinta da motivi floreali verticali, consunta e in talune porzioni anche mancante mentre i soffitti, tutti di colore bianco, sono rifiniti con listelli di legno e/o cornici. La pavimentazione dell'appartamento è in gres ed è costituita da elementi di formato rettangolare e di finitura lucida con interposto piccolo decoro di colore beige avente forma quadrata. Gli infissi esterni sono di legno e datati tanto che presentano un vetro mono lastra. A protezione degli infissi vi sono delle tapparelle di plastica di colore rosso mattone, scolorito sulla parte esterna dall'azione degli agenti atmosferici. Le porte interne sono tutte a battente, di legno e, ad eccezione del bagno e del ripostiglio, presentano una specchiatura in vetro opale. L'unità immobiliare è dotata dell'impianto di riscaldamento, dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico-fognario. L'appartamento sviluppa una superficie commerciale di mq. 115,90 ed ha un'altezza utile di m. 3,00. La superficie convenzionale complessiva determinata computando l'incidenza condominiale misura, invece, mq. 146,32. Per una migliore contezza della distribuzione interna dell'appartamento si rimanda al rilievo metrico eseguito come contenuto nell'Allegato n. 2 (Cfr. Tav. 2) ove, per ciascun vano, sono riportate le relative superfici utili nette. Si rimanda, inoltre, anche al rilievo fotografico contenuto nel medesimo Allegato. Le rifiniture dell'appartamento rispecchiano l'epoca di costruzione dell'edificio (prima metà degli anni '70) e possono annoverarsi fra le opere di media fattura. Anche gli impianti risalgono all'epoca di costruzione dell'edificio. In virtù dello stato complessivo di manutenzione dell'appartamento, così come rilevato sulle pareti e sui soffitti e come meglio evidenziato dal rilievo fotografico, può riferirsi che lo stesso necessita di opere di manutenzione ordinaria. Il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare innanzi descritta è ubicato in zona semicentrale denominata "Zona nord", più precisamente, nella fascia compresa tra via Giacchetti e Corso Matteo Renato Imbriani. Trattasi di una zona ben servita, dotata di parcheggi su suolo pubblico, provvista di servizi e negozi al dettaglio di diverso genere. L'intero fabbricato si compone di cinque piani oltre ai piani interrato, terra e al lastrico solare. E' servito da una comoda scala di accesso ai piani superiori ed è dotato di ascensore nonché di una rampa per disabili allocata nell'androne condominiale. Da un esame a vista esperito durante lo svolgimento delle operazioni peritali, l'intero fabbricato</p>		

	risulta in buono stato di conservazione tanto che si presenta completamente ristrutturato.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	<p>Relativamente allo stato di possesso del bene la scrivente, nella data del primo sopralluogo esperito presso i luoghi pignorati il giorno 31.05.2023, ha rilevato che l'immobile è occupato dagli esecutati unitamente ai due figli maggiorenni (Cfr. All. 1: "Verbale svolgimento operazioni peritali" e All. 2: "Documentazione reperita presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Trani"). L'accertamento è stato preliminarmente esperito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Trani mediante acquisizione del certificato intitolato "Situazione di famiglia". Anche dalla consultazione dei Certificati Storici di Residenza, reperiti dalla scrivente presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Trani e prodotti nell'Allegato 2, è emerso che gli esecutati, unitamente ai due figli, occupano l'immobile in questione ma non può dirsi da quale data essendo il dato d'interesse mancante agli atti. Stante quanto accertato, può riferirsi che il bene pignorato, alla data delle indagini, è libero da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù o altro ed è occupato dalla famiglia [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da: Garanzia di Mutuo fondiario
Iscritta ai nn. 21343/3726 del 01/09/2006, Reg. gen. 19265 - Reg. part. 8404
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
Contro [REDACTED]
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Notaio Paolo Porziotta di Canosa di Puglia. Data: 30/08/2006
Atto notarile registrato a Barletta al n. 4521/1T il 31/08/2006
N° repertorio: 19265
N° raccolta: 8404
Note: Durata del mutuo 30 anni.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Trani il 27/01/2023 – Verbale di pignoramento immobili del 28/12/2022, Rep. 4609,
Ufficiale giudiziario Tribunale Trani.
Reg. gen. 2056 - Reg. part. 1665
Quota: 1/1
[REDACTED]
[REDACTED]

