
TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tedone Giuseppe Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 142/2004 del R.G.E.

promossa da

---- **OMISSIS** ----

Codice fiscale: ---- **OMISSIS** ----

Partita IVA: ---- **OMISSIS** ----

contro

---- **OMISSIS** ----

Codice fiscale: ---- **OMISSIS** ----

Partita IVA: ---- **OMISSIS** ----

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa.....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità.....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Precisazioni	10
Patti	10
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Lotto 2.....	15
Descrizione.....	16
Completezza documentazione ex art. 567	16
Titolarità.....	16
Confini.....	16
Consistenza.....	17
Cronistoria Dati Catastali	17
Dati Catastali	18
Precisazioni	18
Patti	19
Stato conservativo.....	19
Parti Comuni.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti	19

Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli	20
Normativa urbanistica.....	21
Regolarità edilizia	21
Vincoli od oneri condominiali	22
Lotto 3	23
Descrizione	24
Completezza documentazione ex art. 567	24
Titolarità	24
Confini	24
Consistenza.....	25
Cronistoria Dati Catastali	25
Dati Catastali	26
Precisazioni	26
Patti	27
Stato conservativo.....	27
Parti Comuni.....	27
Servitù, censo, livello, usi civici	27
Caratteristiche costruttive prevalenti	27
Stato di occupazione	27
Provenienze Ventennali.....	27
Formalità pregiudizievoli	28
Normativa urbanistica	29
Regolarità edilizia	29
Vincoli od oneri condominiali	30
Stima / Formazione lotti	31
Lotto 1	31
Lotto 2	33
Lotto 3	34
Riserve e particolarità da segnalare	36
Riepilogo bando d'asta	38
Lotto 1	38
Lotto 2	38
Lotto 3	38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 142/2004 del R.G.E.....	39
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 1.106.479,40	39
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 194.396,50	39

Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 194.396,50	40
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	41
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Barletta (BT) - Via Trani P.T.....	41
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Via Trani P.T., piano T.....	41
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Via Trani P.T., piano T.....	41

INCARICO

All'udienza del 13/12/2022, il sottoscritto Ing. Tedone Giuseppe Pierluigi, con studio in Via Ardigò, 3 - 70033 - Corato (BA), email ingited@gmail.com, PEC giuseppelierluigi.tedone@ingpec.eu, Tel. 348 4492105, Fax 080 2221303, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Barletta (BT) - Via Trani P.T. (Coord. Geografiche: 41.3149541, 16.29902705)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Via Trani P.T., piano T (Coord. Geografiche: 41.3149541, 16.29902705)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Via Trani P.T., piano T (Coord. Geografiche: 41.3149541, 16.29902705)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Barletta (BT) - Via Trani P.T.

DESCRIZIONE

Opificio industriale composto da deposito interrato, capannone a piano terra e n.2 zone uffici, oltre a n.2 appartamenti custode, completa il lotto una tettoia posteriore in profilati metallici e una tettoia anteriore in muratura oltre ad un piccolo vano uso deposito esterno posto sotto la tettoia anteriore in muratura sito in zona industriale densamente popolata del Comune di Barletta

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- ---- OMISSIS ---- (Proprietà 1/1) Codice fiscale: ---- OMISSIS ----
Partita IVA: ---- OMISSIS ----
---- OMISSIS ----76121 -
Barletta (BT)

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

- ---- OMISSIS ---- (Proprietà 1/1)

Da Visura camerale della ditta esecutata risulta che il liquidatore della ditta è il sig. ---- OMISSIS ---- nato a Barletta il ---- OMISSIS ---- C.F.: ---- OMISSIS ---- e la proprietà della ditta esecutata è dei signori ---- OMISSIS ---- - C.F.: ---- OMISSIS ----, ---- OMISSIS ---- - C.F.: ---- OMISSIS ---- e ---- OMISSIS ---- C.F.: ---- OMISSIS ----

CONFINI

L'immobile confina con le particelle site al fg. 107, p.lle 872 sub. 2 e sub. 3 della stessa proprietà oltre che con le particelle Fg.107 p.la 39 di proprietà ---- OMISSIS ---- e ---- OMISSIS ----, Fg.107 p.la 40 di proprietà ---- OMISSIS ----, Fg. 107 p.la 840 di proprietà ---- OMISSIS ----, Fg. 107 p.la 8749 di proprietà ---- OMISSIS ----, ---- OMISSIS ----, ---- OMISSIS ---- e ---- OMISSIS ----

MARIA.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	2847,00 mq	2940,00 mq	1,00	2940,00 mq	7,40 m	Terra
Soppalco praticabile	151,62 mq	151,62 mq	0,30	45,49 mq	0,00 m	
Deposito	571,00 mq	653,00 mq	0,50	326,50 mq	4,30 m	Piano Interrato
Tettoia Esterna posteriore	265,00 mq	265,00 mq	0,35	92,75 mq	0,00 m	
Piazzale Esterno	2135,00 mq	2135,00 mq	0,10	213,50 mq	0,00 m	
Deposito esterno	6,18 mq	5,50 mq	0,20	1,10 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3619,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3619,34 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'Opificio di cui trattasi è sito nella zona industriale del comune di Barletta che si affaccia sulla via Trani ed è composto da un piano rialzato costituito da n.2 alloggi custode (oggetto di altri lotti) e da una zona uffici, da un piano cantinato adibito a deposito, da un piccolo deposito esterno posto sotto la tettoia anteriore da una tettoia esterna posteriore in profilati d'acciaio e da una tettoia esterna anteriore in muratura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1973 al 23/11/1973	---- OMISSIS ----	Catasto Terreni Fg. 107, Part. 629 Qualità Vigneto Cl.01 Superficie (ha are ca) 5.72.21
Dal 23/11/1973 al 12/11/1975	---- OMISSIS ---- vende partedel terreno ai Sig.ri ---- OMISSIS ---- e ---- OMISSIS ---- (Fg.107 p.lle 629 e 657)	Catasto Terreni Fg. 107, Part. 734 Qualità Vigneto Cl.01 Superficie (ha are ca) 5.17.33
Dal 12/11/1975 al 21/12/1976	---- OMISSIS ---- vende a---- OMISSIS ----	Catasto Terreni Fg. 107, Part. 745 Qualità Vigneto Cl.01

		Superficie (ha are ca) 4.60.04
Dal 21/12/1976 al 22/12/1976	---- OMISSIS ----	Catasto Terreni Fg. 107, Part. 776 Qualità Vigneto Cl.01 Superficie (ha are ca) 4.28.89
Dal 21/12/1976 al 30/01/1978	---- OMISSIS ---- che vende al ---- OMISSIS ---- e a ---- OMISSIS ----	Catasto Terreni Fg. 107, Part. 745 Qualità Vigneto Cl.01 Superficie (ha are ca) 31.15
Dal 22/12/1976 al 22/04/1977	---- OMISSIS ----	Catasto Terreni Fg. 107, Part. 799 Qualità Vigneto Cl.01 Superficie (ha are ca) 57.76
Dal 22/04/1977 al 30/01/1978	---- OMISSIS ----	Catasto Terreni Fg. 107, Part. 839 Qualità Vigneto Cl.01 Superficie (ha are ca) 28.47
Dal 30/01/1978 al 02/12/1995	---- OMISSIS ----	Catasto Terreni Fg. 107, Part. 872 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 28.35
Dal 30/01/1978 al 13/03/2023	---- OMISSIS ----	Catasto Terreni Fg. 107, Part. 745 Qualità Vigneto Cl.01 Superficie (ha are ca) 2.80
Dal 02/12/1995 al 13/03/2023	ENTE URBANO	Catasto Terreni Fg. 107, Part. 872 Superficie (ha are ca) 53.67

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	107	872	1		D1				21170,6 €	T	

Corrispondenza catastale

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

In seguito ad analisi delle planimetrie catastali in atti e stato dei luoghi si è riscontrata la NON corrispondenza dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale in atti che necessita di aggiornamento.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere ma l'immobile risulta essere occupato dalla ditta ---- OMISSIS ---- SRL con comodato gratuito senza contratto.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile (opificio industriale) risulta in buono stato conservativo salvo alcune eccezioni. In particolare si è riscontrato un degrado della finitura esterna delle murature dell'opificio industriale in piano terra (esclusa la parte ampliata) che presentano e il distacco di pitturazioni ed intonaco; stesso fenomeno si presenta in alcune zone dei bagni e degli spogliatoi a piano terra oltre che distacco dell'intonaco e pitturazione in alcune piccole aree del piano interrato.

PARTI COMUNI

L'immobile ha quale parte comune con altri immobili confinanti la parte esterna (piazzale) oltre alle tettoie esterne.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si presenta in buone condizioni statiche e buone condizioni di manutenzione e risulta essere agibile. L'opificio industriale, nella parte realizzata con il primo titolo abilitativo, è realizzato con struttura mista in c.a. nella parte interrata ed in elevazione mentre è realizzato con struttura in profilati reticolari in acciaio e copertura in copponi prefabbricati quale copertura.

L'ampliamento realizzato sul lato posteriore dell'opificio industriale, invece, è realizzato mediante struttura con profilati in acciaio, le murature di tompagno sono state realizzate mediante pannelli prefabbricati in c.a. e strutture reticolari in profilati di acciaio oltre a correnti in profilati di acciaio a sostegno della copertura realizzata con pannelli coibentati.

Completano le dotazioni dell'opificio n.2 tettoie esterne una realizzata in c.a. (quella anteriore) e l'altra realizzata in profilati di acciaio (quella posteriore).

Sono presenti delle finestre a nastro sulle pareti esterne dell'opificio.

All'interno dell'opificio industriale sono presenti n.3 soppalchi in profilati di acciaio sembrano essere realizzati senza alcun titolo abilitativo e non si è riscontrato alcun titolo abilitativo presso l'U.T.C. del Comune di Barletta. Riguardo alle altezze interne dell'opificio industriale, inoltre, si è riscontrata un'altezza difforme rispetto a quanto riscontrato nelle tavole grafiche allegate ai titoli abilitativi ed alle planimetrie catastali in atti.

In riferimento alle planimetrie in atti, inoltre, si riscontra una diversa indicazione degli elementi strutturali presenti in situ rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali.

Gli impianti presenti all'interno dell'opificio industriale risultano essere a norma.

All'interno dell'opificio, inoltre, è presente un montacarichi nella parte vicina alla zona uffici che collega il piano interrato con il piano terra ed un vano adiacente in cui vi è la predisposizione per un altro montacarichi / Ascensore che collega il piano interrato con il piano terra; detti vani e il montacarichi in essere sembrano essere realizzati senza alcun titolo abilitativo e non si è riscontrato alcun titolo abilitativo presso l'U.T.C. del Comune di Barletta.

La zona uffici risulta difforme rispetto ai titoli abilitativi presenti agli atti ed alle planimetrie catastali.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Occupato dal debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/1978 al 13/03/2023	---- OMISSIS ----, industriale, nato a Barletta il ---- OMISSIS ---- proprietario di zona di suolo edificatorio posta in agro di Barletta (Contrada Impalata) Codice Fiscale/P.IVA: ---- OMISSIS ----	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dr. SIGISMUNDO GIANGRASSO	22/05/1978	6464	897
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	31/05/1978	8560	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Barletta	07/06/1978	4095	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza di acquisto del terreno che ha dato origine alla realizzazione degli immobili sarà depositato con la relazione quale allegato congiuntamente agli atti di realizzazione degli immobili.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trani aggiornate al 20/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Trani il 28/05/1999
Reg. gen. 1807 - Reg. part. 10899
Importo: € 774.685,35
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Dr. Mario Lamanna
Data: 26/05/1999
N° repertorio: 72705
Note: Doc. correlati: Iscrizione n.1097 del 24/04/2019
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Barletta il 17/07/2002
Reg. gen. 14814 - Reg. part. 2320
Importo: € 269.000,20
Formalità a carico della procedura
Note: Annotazione n.374 del 11/02/2019 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Barletta il 14/11/2002
Reg. gen. 3677 - Reg. part. 22689
Importo: € 380.000,00
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TRIBUNALE DI ROMA il 21/02/2003
Reg. gen. 3875 - Reg. part. 527
Importo: € 15.501,00
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** derivante da RINNOVAZIONE
Iscritto a TRANI il 24/04/2019
Reg. gen. 8843 - Reg. part. 1097
Importo: € 0,00
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n.1807 del 1999 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Barletta il 17/05/2004
Reg. gen. 10202 - Reg. part. 7125
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Trani il 28/04/2008
Reg. gen. 8425 - Reg. part. 5861
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a trascrizioni

- **Rettifica**
Trascritto a Trani il 15/06/2004
Reg. gen. 12516 - Reg. part. 8640
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'Immobile è stato dichiarato agibile ed abitabile mediante certificati rilasciati dal Sindaco del Comune di Barletta e si allegano alla presente certificati di agibilità/abitabilità e certificato di collaudo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Da un'esame della documentazione in possesso dell'U.T.C. del Comune di Barletta, a seguito di richiesta inoltrata presso il comune stesso, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- 1) C.E. 32/79 e C.E. 68/79 con cui è stato realizzato l'opificio industriale, la zona uffici e gli alloggi presenti (alloggi a piano terra e alloggi a piano primo).
- 2) C.E. n.170/90 con cui la ditta esecutata doveva realizzare una nuova zona servizi (spogliatoi, bagni e sala mensa), concessione edilizia poi decaduta.
- 3) N.2 Condoni del 1996 (C.E. n.440/96 e C.E. 443/96) con cui è stato realizzato e sanato l'ampliamento del capannone posteriore e la tettoia posteriore.

Rispetto alle pratiche edilizie esaminate, si è riscontrato che le altezze interne del piano terra dell'opificio (primo capannone realizzato) sono difformi (maggiori rispetto a quanto dichiarato nei titoli abilitativi), risulta difforme anche la zona uffici rispetto ai titoli abilitativi presenti presso l'U.T.C. del Comune di Barletta, risulta difforme anche la zona della C.T. nel piano interrato e risultano realizzati n.3 soppalchi in profilati di acciaio presumibilmente senza alcun titolo abilitativo.

Risulta, inoltre, realizzati n.2 vani montacarichi / ascensori che collegano il piano terra con il piano interrato di cui uno presenta il macchinario montacarichi e l'altro risulta essere vuoto, anch'essi realizzati presumibilmente senza alcun titolo abilitativo.

Rispetto all'ampliamento dell'opificio poi condonato con le pratiche citate (C.E. n.440/96 e C.E. 443/96) si è

riscontrata una diversa altezza interna (maggiore) rispetto a quella dichiarata nei titoli abilitativi.
Quanto alla tettoia esterna posteriore realizzata in profilati metallici si è riscontrato che la detta tettoia ha dimensioni maggiori rispetto a quanto dichiarato nei titoli abilitativi su citati.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con le planimetrie catastali emergono difformità da sanare per rendere conformi le planimetrie allo stato reale dei luoghi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Via Trani P.T., piano T

DESCRIZIONE

Opificio industriale composto da deposito interrato, capannone a piano terra e n.2 zone uffici, oltre a n.2 appartamenti custode, completa il lotto una tettoia posteriore in profilati metallici e una tettoia anteriore in muratura oltre ad un piccolo vano uso deposito esterno posto sotto la tettoia anteriore in muratura sito in zona industriale densamente popolata del Comune di Barletta

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- ---- OMISSIS ---- (Proprietà 1/1) Codice fiscale: ---- OMISSIS ----
Partita IVA: ---- OMISSIS ----
---- OMISSIS ----76121 -
Barletta (BT)

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

- ---- OMISSIS ---- (Proprietà 1/1)

Da Visura camerale della ditta esecutata risulta che il liquidatore della ditta è il sig. ---- OMISSIS ---- nato a Barletta il ---- OMISSIS ---- C.F.: ---- OMISSIS ---- e la proprietà della ditta esecutata è dei signori ---- OMISSIS ---- - C.F.: ---- OMISSIS ----, ---- OMISSIS ---- - C.F.: ---- OMISSIS ---- e ---- OMISSIS ---- C.F.: ---- OMISSIS ----

CONFINI

L'immobile confina con le particelle site al fg. 107, p.lle 872 sub. 1 e sub. 3 della stessa proprietà oltre che con le particelle Fg.107 p.la 39 di proprietà ---- OMISSIS ---- e ---- OMISSIS ----, Fg.107 p.la 40 di proprietà ---- OMISSIS ----, Fg. 107 p.la 840 di proprietà ---- OMISSIS ----, Fg. 107 p.la 8749 di proprietà ---- OMISSIS ----, ---- OMISSIS ----, ---- OMISSIS ---- e ---- OMISSIS ----

MARIA.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Tettoia esterna anteriore	150,00 mq	150,00 mq	0,35	52,50 mq	0,00 m	
Abitazione	83,52 mq	94,25 mq	1,00	94,25 mq	2,90 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				146,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				146,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento parte del complesso industriale di cui trattasi è sito nella zona industriale del comune di Barletta che si affaccia sulla via Trani ed è composto da un unico immobile posto piano rialzato. L'appartamento è composto da cucina, soggiorno, bagno, camera da letto, ufficio, disimpegno e ripostiglio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1973 al 23/11/1973	---- OMISSIS ----	Catasto Terreni Fg. 107, Part. 629 Qualità Vigneto Cl.01 Superficie (ha are ca) 5.72.21
Dal 23/11/1973 al 12/11/1975	---- OMISSIS ---- vende parte del terreno ai Sig.ri ---- OMISSIS ---- e ---- OMISSIS ---- (Fg.107 p.lle 629 e 657)	Catasto Terreni Fg. 107, Part. 734 Qualità Vigneto Cl.01 Superficie (ha are ca) 5.17.33
Dal 12/11/1975 al 21/12/1976	---- OMISSIS ---- vende a---- OMISSIS ----	Catasto Terreni Fg. 107, Part. 745 Qualità Vigneto Cl.01 Superficie (ha are ca) 4.60.04
Dal 21/12/1976 al 22/12/1976	---- OMISSIS ----	Catasto Terreni Fg. 107, Part. 776 Qualità Vigneto Cl.01 Superficie (ha are ca) 4.28.89
Dal 21/12/1976 al 30/01/1978	---- OMISSIS ---- che vende al---- OMISSIS ---- e a ---- OMISSIS ----	Catasto Terreni Fg. 107, Part. 745 Qualità Vigneto Cl.01

		Superficie (ha are ca) 31.15
Dal 22/12/1976 al 22/04/1977	---- OMISSIS ----	Catasto Terreni Fg. 107, Part. 799 Qualità Vigneto Cl.01 Superficie (ha are ca) 57.76
Dal 22/04/1977 al 30/01/1978	---- OMISSIS ----	Catasto Terreni Fg. 107, Part. 839 Qualità Vigneto Cl.01 Superficie (ha are ca) 28.47
Dal 30/01/1978 al 02/12/1995	---- OMISSIS ----	Catasto Terreni Fg. 107, Part. 872 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 28.35
Dal 30/01/1978 al 13/03/2023	---- OMISSIS ----	Catasto Terreni Fg. 107, Part. 745 Qualità Vigneto Cl.01 Superficie (ha are ca) 2.80
Dal 02/12/1995 al 13/03/2023	ENTE URBANO	Catasto Terreni Fg. 107, Part. 872 Superficie (ha are ca) 53.67

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	107	872	2		A3	5	4,5	98 mq	546,15 €	T	

Corrispondenza catastale

In seguito ad analisi delle planimetrie catastali in atti e stato dei luoghi si è riscontrata la NON corrispondenza dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale in atti che necessita di aggiornamento.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere ma l'immobile risulta essere occupato dalla ditta ---- OMISSIS ---- SRL con comodato gratuito senza contratto.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile (appartamento custode sito in opificio industriale) risulta in buono stato conservativo. L'immobile è composto da cucina, soggiorno, camera da letto, bagno, ufficio, disimpegno e ripostiglio.

PARTI COMUNI

L'immobile ha quale parte comune con altri immobili confinanti la parte esterna (piazzale) oltre alle tettoie esterne.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si presenta in buone condizioni statiche e buone condizioni di manutenzione e risulta essere agibile. L'appartamento posto all'interno del complesso industriale è realizzato con struttura in c.a. e solai in latero - cemento.

Quale pavimentazione sono presenti piastrelle in ceramica di colore chiaro nella zona giorno e di colore scuro negli altri ambienti; le pareti del bagno risultano intonacate e rivestite con piastrelle colorate in ceramica, mentre le restanti pareti dell'immobile risultano intonacate e pitturate.

Sono presenti terminali in alluminio per riscaldamento e split quale condizionamento.

Gli infissi risultano essere in legno, è presente uno scaldacqua elettrico in bagno per la produzione di ACS.

L'impianto elettrico risulta essere a 220V sottotraccia e gli impianti risultano allacciati alle reti cittadine.

Gli impianti presenti risultano essere a norma.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Occupato dal debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/1978 al 13/03/2023	---- OMISSIS ----, industriale, nato a Barletta il ---- OMISSIS ---- proprietario di zona di suolo edificatorio posta in agro di Barletta (Contrada Impalata) Codice Fiscale/P.IVA: ---- OMISSIS ----	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dr. SIGISMUNDO GIANGRASSO	22/05/1978	6464	897
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	31/05/1978	8560	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Barletta	07/06/1978	4095	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza di acquisto del terreno che ha dato origine alla realizzazione degli immobili sarà depositato con la relazione quale allegato congiuntamente agli atti di realizzazione degli immobili.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trani aggiornate al 20/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Trani il 28/05/1999
Reg. gen. 1807 - Reg. part. 10899
Importo: € 774.685,35
Rogante: Dr. Mario Lamanna
Data: 26/05/1999
N° repertorio: 72705
Note: Doc. correlati: Iscrizione n.1097 del 24/04/2019
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Barletta il 17/07/2002
Reg. gen. 14814 - Reg. part. 2320

Importo: € 269.000,20

Note: Annotazione n.374 del 11/02/2019 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Barletta il 14/11/2002
Reg. gen. 3677 - Reg. part. 22689
Importo: € 380.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TRIBUNALE DI ROMA il 21/02/2003
Reg. gen. 3875 - Reg. part. 527
Importo: € 15.501,00
- **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** derivante da RINNOVAZIONE
Iscritto a TRANI il 24/04/2019
Reg. gen. 8843 - Reg. part. 1097
Importo: € 0,00
Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n.1807 del 1999 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Trani il 28/04/2008
Reg. gen. 8425 - Reg. part. 5861

Annotazioni a trascrizioni

- **Rettifica**
Trascritto a Trani il 15/06/2004
Reg. gen. 12516 - Reg. part. 8640

NORMATIVA URBANISTICA

L'Immobile è stato dichiarato agibile ed abitabile mediante certificati rilasciati dal Sindaco del Comune di Barletta e si allegano alla presente certificati di agibilità/abitabilità e certificato di collaudo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Da un'esame della documentazione in possesso dell'U.T.C. del Comune di Barletta, a seguito di richiesta inoltrata presso il comune stesso, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

1) C.E. 32/79 e C.E. 68/79 con cui è stato realizzato l'opificio industriale, la zona uffici e gli alloggi presenti (alloggi a pianto terra e alloggi a piano primo).

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con le planimetrie catastali emergono difformità da sanare per rendere conformi le planimetrie allo stato reale dei luoghi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Via Trani P.T., piano T

DESCRIZIONE

Opificio industriale composto da deposito interrato, capannone a piano terra e n.2 zone uffici, oltre a n.2 appartamenti custode, completa il lotto una tettoia posteriore in profilati metallici e una tettoia anteriore in muratura oltre ad un piccolo vano uso deposito esterno posto sotto la tettoia anteriore in muratura sito in zona industriale densamente popolata del Comune di Barletta

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- ---- OMISSIS ---- (Proprietà 1/1) Codice fiscale: ---- OMISSIS ----
Partita IVA: ---- OMISSIS ----
---- OMISSIS ----76121 -
Barletta (BT)

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

- ---- OMISSIS ---- (Proprietà 1/1)

Da Visura camerale della ditta esecutata risulta che il liquidatore della ditta è il sig. ---- OMISSIS ---- nato a Barletta il ---- OMISSIS ---- C.F.: ---- OMISSIS ---- e la proprietà della ditta esecutata è dei signori ---- OMISSIS ---- - C.F.: ---- OMISSIS ----, ---- OMISSIS ---- - C.F.: ---- OMISSIS ---- e ---- OMISSIS ---- C.F.: ---- OMISSIS ----

CONFINI

L'immobile confina con le particelle site al fg. 107, p.lle 872 sub. 1 e sub. 2 della stessa proprietà oltre che con le particelle Fg.107 p.lla 39 di proprietà ---- OMISSIS ---- e ---- OMISSIS ----, Fg.107 p.lla 40 di proprietà ---- OMISSIS ----, Fg. 107 p.lla 840 di proprietà ---- OMISSIS ----, Fg. 107 p.lla 8749 di proprietà ---- OMISSIS ----, ---- OMISSIS ----, ---- OMISSIS ---- e ---- OMISSIS ----

MARIA.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Tettoia esterna anteriore	150,00 mq	150,00 mq	0,35	52,50 mq	0,00 m	
Abitazione	83,52 mq	94,25 mq	1,00	94,25 mq	2,90 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				146,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				146,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento parte del complesso industriale di cui trattasi è sito nella zona industriale del comune di Barletta che si affaccia sulla via Trani ed è composto da un unico immobile posto piano rialzato. L'appartamento è composto da cucina, soggiorno, bagno, camera da letto, ufficio, disimpegno e ripostiglio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1973 al 23/11/1973	---- OMISSIS ----	Catasto Terreni Fg. 107, Part. 629 Qualità Vigneto Cl.01 Superficie (ha are ca) 5.72.21
Dal 23/11/1973 al 12/11/1975	---- OMISSIS ---- vende parte del terreno ai Sig.ri ---- OMISSIS ---- e ---- OMISSIS ---- (Fg.107 p.lle 629 e 657)	Catasto Terreni Fg. 107, Part. 734 Qualità Vigneto Cl.01 Superficie (ha are ca) 5.17.33
Dal 12/11/1975 al 21/12/1976	---- OMISSIS ---- vende a---- OMISSIS ----	Catasto Terreni Fg. 107, Part. 745 Qualità Vigneto Cl.01 Superficie (ha are ca) 4.60.04
Dal 21/12/1976 al 22/12/1976	---- OMISSIS ----	Catasto Terreni Fg. 107, Part. 776 Qualità Vigneto Cl.01 Superficie (ha are ca) 4.28.89
Dal 21/12/1976 al 30/01/1978	---- OMISSIS ---- che vende al---- OMISSIS ---- e a ---- OMISSIS ----	Catasto Terreni Fg. 107, Part. 745 Qualità Vigneto Cl.01

		Superficie (ha are ca) 31.15
Dal 22/12/1976 al 22/04/1977	---- OMISSIS ----	Catasto Terreni Fg. 107, Part. 799 Qualità Vigneto Cl.01 Superficie (ha are ca) 57.76
Dal 22/04/1977 al 30/01/1978	---- OMISSIS ----	Catasto Terreni Fg. 107, Part. 839 Qualità Vigneto Cl.01 Superficie (ha are ca) 28.47
Dal 30/01/1978 al 02/12/1995	---- OMISSIS ----	Catasto Terreni Fg. 107, Part. 872 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 28.35
Dal 30/01/1978 al 13/03/2023	---- OMISSIS ----	Catasto Terreni Fg. 107, Part. 745 Qualità Vigneto Cl.01 Superficie (ha are ca) 2.80
Dal 02/12/1995 al 13/03/2023	ENTE URBANO	Catasto Terreni Fg. 107, Part. 872 Superficie (ha are ca) 53.67

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	107	872	3		A3	5	4,5	97 mq	546,15 €	T	

Corrispondenza catastale

In seguito ad analisi delle planimetrie catastali in atti e stato dei luoghi si è riscontrata la NON corrispondenza dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale in atti che necessita di aggiornamento.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere ma l'immobile risulta essere occupato dalla ditta ---- OMISSIS ---- SRL con comodato gratuito senza contratto.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile (appartamento custode sito in opificio industriale) risulta in buono stato conservativo. L'immobile è composto da cucina, soggiorno, camera da letto, bagno, ufficio, disimpegno e ripostiglio.

PARTI COMUNI

L'immobile ha quale parte comune con altri immobili confinanti la parte esterna (piazzale) oltre alle tettoie esterne.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si presenta in buone condizioni statiche e buone condizioni di manutenzione e risulta essere agibile. L'appartamento posto all'interno del complesso industriale è realizzato con struttura in c.a. e solai in latero - cemento.

Quale pavimentazione sono presenti piastrelle in ceramica di colore chiaro nella zona giorno e di colore scuro negli altri ambienti; le pareti del bagno risultano intonacate e rivestite con piastrelle colorate in ceramica, mentre le restanti pareti dell'immobile risultano intonacate e pitturate.

Sono presenti terminali in alluminio per riscaldamento e split quale condizionamento.

Gli infissi risultano essere in legno, è presente uno scaldacqua elettrico in bagno per la produzione di ACS.

L'impianto elettrico risulta essere a 220V sottotraccia e gli impianti risultano allacciati alle reti cittadine.

Gli impianti presenti risultano essere a norma.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Occupato dal debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/1978 al 13/03/2023	---- OMISSIS ----, industriale, nato a Barletta il ---- OMISSIS ---- proprietario di zona di suolo edificatorio posta in agro di Barletta (Contrada Impalata) Codice Fiscale/P.IVA: ---- OMISSIS ----	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dr. SIGISMUNDO GIANGRASSO	22/05/1978	6464	897
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	31/05/1978	8560	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Barletta	07/06/1978	4095			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza di acquisto del terreno che ha dato origine alla realizzazione degli immobili sarà depositato con la relazione quale allegato congiuntamente agli atti di realizzazione degli immobili.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trani aggiornate al 20/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Trani il 28/05/1999
Reg. gen. 1807 - Reg. part. 10899
Importo: € 774.685,35
Rogante: Dr. Mario Lamanna
Data: 26/05/1999
N° repertorio: 72705
Note: Doc. correlati: Iscrizione n.1097 del 24/04/2019
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Barletta il 17/07/2002
Reg. gen. 14814 - Reg. part. 2320

Importo: € 269.000,20

Note: Annotazione n.374 del 11/02/2019 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Barletta il 14/11/2002
Reg. gen. 3677 - Reg. part. 22689
Importo: € 380.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TRIBUNALE DI ROMA il 21/02/2003
Reg. gen. 3875 - Reg. part. 527
Importo: € 15.501,00
- **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** derivante da RINNOVAZIONE
Iscritto a TRANI il 24/04/2019
Reg. gen. 8843 - Reg. part. 1097
Importo: € 0,00
Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n.1807 del 1999 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Trani il 17/05/2004
Reg. gen. 10202 - Reg. part. 7125
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Trani il 28/04/2008
Reg. gen. 8425 - Reg. part. 5861

Annotazioni a trascrizioni

- **Rettifica**
Trascritto a Trani il 15/06/2004
Reg. gen. 12516 - Reg. part. 8640

NORMATIVA URBANISTICA

L'Immobile è stato dichiarato agibile ed abitabile mediante certificati rilasciati dal Sindaco del Comune di Barletta e si allegano alla presente certificati di agibilità/abitabilità e certificato di collaudo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Da un'esame della documentazione in possesso dell'U.T.C. del Comune di Barletta, a seguito di richiesta inoltrata presso il comune stesso, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

1) C.E. 32/79 e C.E. 68/79 con cui è stato realizzato l'opificio industriale, la zona uffici e gli alloggi presenti

(alloggi a pianto terra e alloggi a piano primo).

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con le planimetrie catastali emergono difformità da sanare per rendere conformi le planimetrie allo stato reale dei luoghi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il Valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base dei seguenti parametri: ubicazione degli immobili, caratteristiche, peculiarità e tipologia prevalente degli immobili della zona, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica, sussistenza di eventuali vincoli e/o servitù, dati metrici e situazione attuale del mercato. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato rispetto alla compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Barletta (BT) - Via Trani P.T.
Opificio industriale composto da deposito interrato, capannone a piano terra e n.2 zone uffici, oltre a n.2 appartamenti custode, completa il lotto una tettoia posteriore in profilati metallici e una tettoia anteriore in muratura oltre ad un piccolo vano uso deposito esterno posto sotto la tettoia anteriore in muratura sito in zona industriale densamente popolata del Comune di Barletta
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 872, Sub. 1, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.121.995,40
Le valutazioni condotte dal sottoscritto Esperto stimatore sono state elaborate applicando, per ciascun immobile, il criterio di STIMA DIRETTA (O SINTETICA) TRAMITE PROCEDIMENTO MONOPARAMETRICO, così come richiesto dal G.I. e così come richiesto nelle "Istruzioni all'esperto Estimatore".
Tale metodo è incentrato sulla individuazione del valore di mercato come il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte cedente ad una parte acquirente, senza costrizione, con una ragionevole conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche dell'immobile e delle consizioni esistenti sul libero mercato.

In tale metodologia si presuppone il principio della razionalità dell'acquirente che risulta essere disponibile a pagare un prezzo identico a quello che potrebbe pagare per un analogo bene dal quale trae la medesima utilità (principio di sostituzione).

Il valore del complesso immobiliare è determinato calcolando autonomamente le quotazioni medie correnti sul mercato locale per immobili aventi caratteristiche costruttive, di destinazione, di ubicazione, di stato d'uso, di consistenza e di dotazione di servizi analoghe al complesso immobiliare in relazione alla comparazione delle quotazioni espresse dalla transazioni che il mercato ha registrato.

Ogni singola valutazione può essere caratterizzata da un'alea di incertezza derivante da fattori come la variazione dei prezzi di mercato che effettivamente si contratteranno o dalle caratteristiche proprie degli immobili messi a confronto.

La corretta applicazione di tale metodo implica dunque la disponibilità di dati di mercato aventi una significativa base statistica e, pertanto, l'esistenza di informazioni relative ad un numero di transazioni aventi per oggetto immobili analoghi a quelli in esame.

Tutti gli immobili facenti parte del complesso immobiliare sono stati valutati a Mq. e sono stati riferiti ai dati riportati dall'Osservatorio del mercato immobiliare locale, mentre per gli immobili non contemplati sul sito è stata effettuata una valutazione con metodo comparativo con immobili simili.

Il valore di stima dell'intero lotto tiene conto anche dell'impossibilità, oggi, di poter realizzare nuovi complessi immobiliari nella zona tipizzata del complesso stimato.

Detto ciò si è stimato come congruente un prezzo di €/Mq. 310,00 considerato quale prezzo medio tra la quotazione massima di €/Mq. 360,00 ed un prezzo minimo di €/Mq. 260,00.

Da una ricerca presso i siti internet delle agenzie immobiliari del Comune di Barletta non si sono riscontrati opifici industriali in vendita simili per dimensioni e tipologia a quello oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Barletta (BT) - Via Trani P.T.	3619,34 mq	310,00 €/mq	€ 1.121.995,40	100,00%	€ 1.121.995,40
				Valore di stima:	€ 1.121.995,40

Valore di stima: € 1.121.995,40

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15516,00	€

Valore finale di stima: € 1.106.479,40

Si precisa che si sono riscontrate difformità dello stato dei luoghi rispetto ai titoli abilitativi, difformità che vanno sanate mediante pratiche edilizie in sanatoria a redigersi ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01.

Tali pratiche riguarderanno sia la regolarizzazione dei soppalchi in acciaio presenti nell'opificio industriale (Sub.1), sia i vani montacarichi, sia gli appartamenti custode (Sub. n.2 e n.3).

Per quanto riguarda l'opificio industriale è necessario redigere e presentare le seguenti pratiche edilizie:

1) SCIA in sanatoria per sanare la realizzazione dei soppalchi in acciaio presenti all'interno dell'opificio, vani montacarichi/ascensori, diversa distribuzione interna, il cui costo ammonta a circa €. 2.500,00 oltre oneri fiscali che variano da un minimo di €.516,00 a un massimo di €. 5.164,00 a discrezione del dirigente dell'U.T.C. del Comune di Barletta.

2) Pratica strutturale autorizzativa redatta ai sensi dell'art. 94 del D.P.R: 380/01 per le opere realizzate in assenza di titolo edilizio abilitativo il cui costo (comprese le verifiche strutturali a redigersi) è di circa €.

10.000,00

3) Pratica catastale (DOCFA) per la regolarizzazione delle opere esistenti realizzate in difformità e per una diversa distribuzione interna di vani e murature il cui costo è di €. 2.500,00.

In riferimento alle altezze difformi riscontrate all'interno dell'opificio industriale potrebbe essere possibile presentare una fiscalizzazione delle opere realizzate con cubatura maggiore rispetto ai titoli abilitativi ai sensi degli artt. 33, co. 2 e 34, co. 2, in caso di impossibilità di rimozione della porzione irregolare riguardante una maggiore altezza della struttura rispetto a quanto assentito dai titoli abilitativi; in alternativa, in caso il dirigente dell'U.T.C. del Comune di Barletta decida di non concedere la fiscalizzazione di tali opere, è necessario rimuovere la copertura dell'opificio industriale, rimuovere le strutture di sostegno (travi reticolari che sostengono la copertura),

tagliare le murature di tompagno fino all'altezza di mt 5,00 (altezza autorizzata) e i pilastri di sostegno delle travature reticolari a sostegno della copertura e rimontare quanto rimosso il tutto con costi a quantizzarsi secondo computo metrico a realizzarsi.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Via Trani P.T., piano T
Opificio industriale composto da deposito interrato, capannone a piano terra e n.2 zone uffici, oltre a n.2 appartamenti custode, completa il lotto una tettoia posteriore in profilati metallici e una tettoia anteriore in muratura oltre ad un piccolo vano uso deposito esterno posto sotto la tettoia anteriore in muratura sito in zona industriale densamente popolata del Comune di Barletta
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 872, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 198.112,50
Le valutazioni condotte dal sottoscritto Esperto stimatore sono state elaborate applicando, per ciascun immobile, il criterio di STIMA DIRETTA (O SINTETICA) TRAMITE PROCEDIMENTO MONOPARAMETRICO, così come richiesto dal G.E. e così come richiesto nelle "Istruzioni all'esperto Estimatore".
Tale metodo è incentrato sulla individuazione del valore di mercato come il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte cedente ad una parte acquirente, senza costrizione, con una ragionevole conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche dell'immobile e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

In tale metodologia si presuppone il principio della razionalità dell'acquirente che risulta essere disponibile a pagare un prezzo identico a quello che potrebbe pagare per un analogo bene dal quale trae la medesima utilità (principio di sostituzione).

Il valore del complesso immobiliare è determinato calcolando autonomamente le quotazioni medie correnti sul mercato

locale per immobili aventi caratteristiche costruttive, di destinazione, di ubicazione, di stato d'uso, di consistenza e di dotazione di servizi analoghe al complesso immobiliare in relazione alla comparazione delle quotazioni espresse dalla transazioni che il mercato ha registrato.

Ogni singola valutazione può essere caratterizzata da un'alea di incertezza derivante da fattori come la variazione dei prezzi di mercato che effettivamente si contratteranno o dalle caratteristiche proprie degli immobili messi a confronto.

La corretta applicazione di tale metodo implica dunque la disponibilità di dati di mercato aventi una significativa base statistica e, pertanto, l'esistenza di informazioni relative ad un numero di transazioni aventi per oggetto immobili analoghi a quelli in esame.

Tutti gli immobili facenti parte del complesso immobiliare sono stati valutati a Mq. e sono stati riferiti ai dati riportati dall'Osservatorio del mercato immobiliare locale, mentre per gli immobili non contemplati sul sito è stata effettuata una valutazione con metodo comparativo con immobili simili.

Il valore di stima dell'intero lotto tiene conto anche dell'impossibilità, oggi, di poter realizzare nuovi complessi immobiliari nella zona tipizzata del complesso stimato.

Detto ciò si è stimato come congruente un prezzo di €/Mq. 1.350,00 considerato quale prezzo medio tra la quotazione massima di €/Mq. 1.550,00 ed un prezzo minimo di €/Mq. 1.150,00.

Da una ricerca presso i siti internet delle agenzie immobiliari del Comune di Barletta non si sono riscontrati appartamenti in complessi industriali in vendita simili per dimensioni e tipologia a quello oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Barletta (BT) - Via Trani P.T., piano T	146,75 mq	1.350,00 €/mq	€ 198.112,50	100,00%	€ 198.112,50
				Valore di stima:	€ 198.112,50

Valore di stima: € 198.112,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3716,00	€

Valore finale di stima: € 194.396,50

Per gli alloggi custode (sub. 2 e sub.3) dei lotti n.2 e n.3 è necessario presentare una pratica edilizia di SCIA in Sanatoria per ogni sub dal costo di €. 2.500,00 oltre oneri fiscali a partire da un minimo di 516,00 euro fino ad un massimo di 5.164,00 euro e redazione di nuova pratica catastale (DOCFA) al costo di €. 700,00.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Via Trani P.T., piano T
Opificio industriale composto da deposito interrato, capannone a piano terra e n.2 zone uffici, oltre a n.2

appartamenti custode, completa il lotto una tettoia posteriore in profilati metallici e una tettoia anteriore in muratura oltre ad un piccolo vano uso deposito esterno posto sotto la tettoia anteriore in muratura sito in zona industriale densamente popolata del Comune di Barletta

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 872, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 198.112,50

Le valutazioni condotte dal sottoscritto Esperto stimatore sono state elaborate applicando, per ciascun immobile, il criterio di STIMA DIRETTA (O SINTETICA) TRAMITE PROCEDIMENTO MONOPARAMETRICO, così come richiesto dal G.E. e così come richiesto nelle "Istruzioni all'esperto Estimatore".

Tale metodo è incentrato sulla individuazione del valore di mercato come il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte cedente ad una parte acquirente, senza costrizione, con una ragionevole conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche dell'immobile e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

In tale metodologia si presuppone il principio della razionalità dell'acquirente che risulta essere disponibile a pagare un prezzo identico a quello che potrebbe pagare per un analogo bene dal quale trae la medesima utilità (principio di sostituzione).

Il valore del complesso immobiliare è determinato calcolando autonomamente le quotazioni medie correnti sul mercato

locale per immobili aventi caratteristiche costruttive, di destinazione, di ubicazione, di stato d'uso, di consistenza e di dotazione di servizi analoghe al complesso immobiliare in relazione alla comparazione delle quotazioni espresse dalla transazioni che il mercato ha registrato.

Ogni singola valutazione può essere caratterizzata da un'alea di incertezza derivante da fattori come la variazione dei prezzi di mercato che effettivamente si contratteranno o dalle caratteristiche proprie degli immobili messi a confronto.

La corretta applicazione di tale metodo implica dunque la disponibilità di dati di mercato aventi una significativa base statistica e, pertanto, l'esistenza di informazioni relative ad un numero di transazioni aventi per oggetto immobili analoghi a quelli in esame.

Tutti gli immobili facenti parte del complesso immobiliare sono stati valutati a Mq. e sono stati riferiti ai dati riportati dall'Osservatorio del mercato immobiliare locale, mentre per gli immobili non contemplati sul sito è stata effettuata una valutazione con metodo comparativo con immobili simili.

Il valore di stima dell'intero lotto tiene conto anche dell'impossibilità, oggi, di poter realizzare nuovi complessi immobiliari nella zona tipizzata del complesso stimato.

Detto ciò si è stimato come congruente un prezzo di €/Mq. 1.350,00 considerato quale prezzo medio tra la quotazione massima di €/Mq. 1.550,00 ed un prezzo minimo di €/Mq. 1.150,00.

Da una ricerca presso i siti internet delle agenzie immobiliari del Comune di Barletta non si sono riscontrati appartamenti in complessi industriali in vendita simili per dimensioni e tipologia a quello oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 3 - Appartamento Barletta (BT) - Via Trani P.T., piano T	146,75 mq	1.350,00 €/mq	€ 198.112,50	100,00%	€ 198.112,50
				Valore di stima:	€ 198.112,50

Valore di stima: € 198.112,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3716,00	€

Valore finale di stima: € 194.396,50

Per gli alloggi custode (sub. 2 e sub.3) dei lotti n.2 e n.3 è necessario presentare una pratica edilizia di SCIA in Sanatoria per ogni sub dal costo di €. 2.500,00 oltre oneri fiscali a partire da un minimo di 516,00 euro fino ad un massimo di 5.164,00 euro e redazione di nuova pratica catastale (DOCFA) al costo di €. 700,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che si sono riscontrate difformità dello stato dei luoghi rispetto ai titoli abilitativi, difformità che vanno sanate mediante pratiche edilizie in sanatoria a redigersi ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01.

Tali pratiche riguarderanno sia la regolarizzazione dei soppalchi in acciaio presenti nell'opificio industriale (Sub.1), sia i vani montacarichi, sia gli appartamenti custode (Sub. n.2 e n.3).

Per quanto riguarda l'opificio industriale è necessario redigere e presentare le seguenti pratiche edilizie:

1) SCIA in sanatoria per sanare la realizzazione dei soppalchi in acciaio presenti all'interno dell'opificio, vani montacarichi/ascensori, diversa distribuzione interna, il cui costo ammonta a circa €. 2.500,00 oltre oneri fiscali che variano da un minimo di €.516,00 a un massimo di €. 5.164,00 a discrezione del dirigente dell'U.T.C. del Comune di Barletta.

2) Pratica strutturale autorizzativa redatta ai sensi dell'art. 94 del D.P.R. 380/01 per le opere realizzate in assenza di titolo edilizio abilitativo il cui costo (comprese le verifiche strutturali a redigersi) è di circa €. 10.000,00

3) Pratica catastale (DOCFA) per la regolarizzazione delle opere esistenti realizzate in difformità e per una diversa distribuzione interna di vani e murature il cui costo è di €. 2.500,00.

Per gli alloggi custode (sub. 2 e sub.3) dei lotti n.2 e n.3 è necessario presentare una pratica edilizia di SCIA in Sanatoria per ogni sub dal costo di €. 2.500,00 oltre oneri fiscali a partire da un minimo di 516,00 euro fino ad un massimo di 5.164,00 euro e redazione di nuova pratica catastale (DOCFA) al costo di €. 700,00.

In riferimento alle altezze difformi riscontrate all'interno dell'opificio industriale potrebbe essere possibile presentare una fiscalizzazione delle opere realizzate con cubatura maggiore rispetto ai titoli abilitativi ai sensi degli artt. 33, co. 2 e 34, co. 2, in caso di impossibilità di rimozione della porzione irregolare riguardante una maggiore altezza della struttura rispetto a quanto assentito dai titoli abilitativi; in alternativa, in caso il

dirigente dell'U.T.C. del Comune di Barletta decida di non concedere la fiscalizzazione di tali opere, è necessario rimuovere la copertura dell'opificio industriale, rimuovere le strutture di sostegno (travi reticolari che sostengono la copertura), tagliare le murature di tompagno fino all'altezza di mt 5,00 (altezza autorizzata) e i pilastri di sostegno delle travature reticolari a sostegno della copertura e rimontare quanto rimosso il tutto con costi a quantizzarsi secondo computo metrico a realizzarsi.

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.

Corato, li 14/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Tedone Giuseppe Pierluigi

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Barletta (BT) - Via Trani P.T.
Opificio industriale composto da deposito interrato, capannone a piano terra e n.2 zone uffici, oltre a n.2 appartamenti custode, completa il lotto una tettoia posteriore in profilati metallici e una tettoia anteriore in muratura oltre ad un piccolo vano uso deposito esterno posto sotto la tettoia anteriore in muratura sito in zona industriale densamente popolata del Comune di Barletta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 872, Sub. 1, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'Immobilabile è stato dichiarato agibile ed abitabile mediante certificati rilasciati dal Sindaco del Comune di Barletta e si allegano alla presente certificati di agibilità/abitabilità e certificato di collaudo.

Prezzo base d'asta: € 1.106.479,40

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Via Trani P.T., piano T
Opificio industriale composto da deposito interrato, capannone a piano terra e n.2 zone uffici, oltre a n.2 appartamenti custode, completa il lotto una tettoia posteriore in profilati metallici e una tettoia anteriore in muratura oltre ad un piccolo vano uso deposito esterno posto sotto la tettoia anteriore in muratura sito in zona industriale densamente popolata del Comune di Barletta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 872, Sub. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'Immobilabile è stato dichiarato agibile ed abitabile mediante certificati rilasciati dal Sindaco del Comune di Barletta e si allegano alla presente certificati di agibilità/abitabilità e certificato di collaudo.

Prezzo base d'asta: € 194.396,50

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Barletta (BT) - Via Trani P.T., piano T
Opificio industriale composto da deposito interrato, capannone a piano terra e n.2 zone uffici, oltre a n.2 appartamenti custode, completa il lotto una tettoia posteriore in profilati metallici e una tettoia anteriore in muratura oltre ad un piccolo vano uso deposito esterno posto sotto la tettoia anteriore in muratura sito in zona industriale densamente popolata del Comune di Barletta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 872, Sub. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'Immobilabile è stato dichiarato agibile ed abitabile mediante certificati rilasciati dal Sindaco del Comune di Barletta e si allegano alla presente certificati di agibilità/abitabilità e certificato di collaudo.

Prezzo base d'asta: € 194.396,50

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 142/2004 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.106.479,40

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Barletta (BT) - Via Trani P.T.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 872, Sub. 1, Categoria D1	Superficie	3619,34 mq
Stato conservativo:	L'immobile (opificio industriale) risulta in buono stato conservativo salvo alcune eccezioni. In particolare si è riscontrato un degrado della finitura esterna delle murature dell'opificio industriale in piano terra (esclusa la parte ampliata) che presentano e il distacco di pitturazioni ed intonaco; stesso fenomeno si presenta in alcune zone dei bagni e degli spogliatoi a piano terra oltre che distacco dell'intonaco e pitturazione in alcune piccole aree del piano interrato.		
Descrizione:	Opificio industriale composto da deposito interrato, capannone a piano terra e n.2 zone uffici, oltre a n.2 appartamenti custode, completa il lotto una tettoia posteriore in profilati metallici e una tettoia anteriore in muratura oltre ad un piccolo vano uso deposito esterno posto sotto la tettoia anteriore in muratura sito in zona industriale densamente popolata del Comune di Barletta		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 194.396,50

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Barletta (BT) - Via Trani P.T., piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 872, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	146,75 mq
Stato conservativo:	L'immobile (appartamento custode sito in opificio industriale) risulta in buono stato conservativo. L'immobile è composto da cucina, soggiorno, camera da letto, bagno, ufficio, disimpegno e ripostiglio.		
Descrizione:	Opificio industriale composto da deposito interrato, capannone a piano terra e n.2 zone uffici, oltre a n.2 appartamenti custode, completa il lotto una tettoia posteriore in profilati metallici e una tettoia anteriore in muratura oltre ad un piccolo vano uso deposito esterno posto sotto la tettoia anteriore in muratura sito in zona industriale densamente popolata del Comune di Barletta		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 194.396,50

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Barletta (BT) - Via Trani P.T., piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 872, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	146,75 mq
Stato conservativo:	L'immobile (appartamento custode sito in opificio industriale) risulta in buono stato conservativo. L'immobile è composto da cucina, soggiorno, camera da letto, bagno, ufficio, disimpegno e ripostiglio.		
Descrizione:	Opificio industriale composto da deposito interrato, capannone a piano terra e n.2 zone uffici, oltre a n.2 appartamenti custode, completa il lotto una tettoia posteriore in profilati metallici e una tettoia anteriore in muratura oltre ad un piccolo vano uso deposito esterno posto sotto la tettoia anteriore in muratura sito in zona industriale densamente popolata del Comune di Barletta		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA TRANI P.T.

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Barletta il 17/05/2004
Reg. gen. 10202 - Reg. part. 7125
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Trani il 28/04/2008
Reg. gen. 8425 - Reg. part. 5861
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA TRANI P.T., PIANO T

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Trani il 28/04/2008
Reg. gen. 8425 - Reg. part. 5861

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BARLETTA (BT) - VIA TRANI P.T., PIANO T

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Trani il 17/05/2004
Reg. gen. 10202 - Reg. part. 7125
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Trani il 28/04/2008
Reg. gen. 8425 - Reg. part. 5861