

**TRIBUNALE DI TRANI**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**Esecuzione Forzata**  
contro



N. Gen. Rep. **000107/2014**

Giudice Dr.ssa **PICARDI ROBERTA**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. VINCENZO DI LAURO*  
*iscritto all'Albo della provincia di BAT al N. 935*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Trani al N. 477*  
*C.F. DLRVN73S16L328W*



*con studio in Trani (BT) VIA CALDARONE, 10*  
*telefono: 0883.481927*  
*cellulare: 331.8078982*  
*fax: 0883.481927*  
*e-mail: v.dilauro@inwind.it*

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)

---



Giudice Dr.ssa ROBERTA PICARDI  
Perito: Ing. VINCENZO DI LAURO



**Beni in Andria (BT) Via Isonzo, 8  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

- A.** Usufrutto per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Andria (BT) Via Isonzo, 8.  
L'immobile è ubicato al piano terra di Via Isonzo n. 8 con accesso dalla porta a destra per chi sale le scale. Esso consta di n. sette vani oltre ad accessori e sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **137 coperti e mq 232 scoperti**  
Identificato al catasto fabbricati: foglio 31 particella 2686 subalterno 3, categoria A/2, classe 3, composto da vani 7 vani, posto al piano terra, rendita: Euro 976,10.
- B.** Usufrutto per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare adibita a parcheggio coperto sita in Andria (BT) Isonzo, 8.  
L'immobile appartiene allo stesso stabile di cui all'immobile A. Esso è posto al piano interrato, sviluppa una superficie netta complessiva di circa mq **10**  
Identificato al catasto fabbricati: foglio 31 mappale 2686 subalterno 22, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 11 mq, posto al piano S-1, rendita: Euro 27,37.
- C.** Usufrutto per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare adibita a parcheggio coperto sita in Andria (BT) Isonzo, 8.  
L'immobile appartiene allo stesso stabile di cui all'immobile A. Esso è posto al piano interrato, sviluppa una superficie netta complessiva di circa mq **13**  
Identificato al catasto fabbricati: foglio 31 mappale 2686 subalterno 23, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 13 mq, posto al piano S-1, rendita: Euro 35,58.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

- Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), cinema (sufficiente), palazzetto dello sport (buono), supermercato (buono), ospedale (ottimo).  
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, i principali centri limitrofi sono Canosa, Trani, Corato, Spinazzola, Minervino Murge, Barletta. Tra le attrazioni storiche presenti vi è il Castel del Monte.
- Collegamenti pubblici (km): autobus (0,2), ferrovia (0,5), autostrada (3).

**3. STATO DI POSSESSO**

Occupato da e famiglia in qualità di usufruttario e di proprietà di e in forza di un contratto di compravendita della nuda proprietà con riserva dell'usufrutto vita natural durante stipulato in data 19/05/2004 dinanzi al Notaio Porziotta Paolo rep. . 13018/5869, in atti dal 27/05/2004.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**



Giudice Dr.ssa ROBERTA PICARDI  
Perito: Ing. VINCENZO DI LAURO



**4.2.1. Iscrizioni**

Ipoteca volontaria (annotata) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO a favore di **MELIORBANCA S.P.A., contro**

, emesso dal Pubblico Ufficiale Notaio

Paolo Porziotta repertorio 8556 del 07/06/2002 iscritto a Trani in data 20/06/2002 ai nn. 1947 reg. part. e 12770 reg. gen.

Importo capitale: € 6.850.000,00

Importo ipoteca convenzionale: € 200.000,00.

Ipoteca legale (annotata) derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602 a favore di **S.ES.I.T. PUGLIA SPA, contro**

, emesso dal Pubblico Ufficiale S. ES. I.T. Puglia

S.P.A. repertorio 8659/14 del 20/09/2004 iscritto a Trani in data 27/09/2004 ai nn. 4155 reg. part. e 21187 reg. gen.

Importo capitale: € 180.968,99, Tasso interesse annuo 8,4%.

Importo Totale: € 361.937,98

Importo richiesto € 48.462,61 a mezzo di ricorso di **EQUITALIA SUD SPA (già S.ES.I.T. PUGLIA SPA)** per intervento del 26/6/2015

**4.2.2. Pignoramenti**

Pignoramento derivante da ATTO GIUDIZIARIO a favore di contro

eseguito dall'Ufficiale Giudiziario in data 9/05/2014 ai nn. 2297 di repertorio trascritto a Trani in data 27/05/2014 ai nn. 6874 Reg. Part. e 8790 reg. gen.

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna****4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna****4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:** L'unica difformità riscontrata è la diversa distribuzione degli ambienti indicati nella planimetria catastale come cucinino e wc di servizio. Tale difformità è sanabile con la presentazione di una CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria e con il pagamento della relativa sanzione amministrativa.

Oneri totali € 2.000,00

**4.3.2. Conformità catastale:**

Con riferimento al punto precedente è necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

Oneri totali: € 400,00

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile circa:

**€ 1.550,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

**€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data del 18/07/2016:

**€ 1.697,31**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI****6.1 Attuali proprietari**

in qualità di nudi proprietari pro quota del 50% dell'immobile.

in qualità di usufruttuario per il 100%

dell'immobile a seguito di contratto di compravendita con riserva di usufrutto stipulato in data 19/05/2004 dinanzi al Notaio Porziotta Paolo rep. 13018/5869, in atti dal 27/05/2004.

**7. PRATICHE EDILIZIE**

**P.E. Concessione edilizia n. 18 del 9/4/1986 e successive varianti intestate a**

. L'abitabilità è stata rilasciata in data 11/06/1987- n. prot. 18/Ab pratica n. 8/1986.



Giudice Dr.ssa ROBERTA PICARDI  
Perito: Ing. VINCENZO DI LAURO



Descrizione **beni** di cui al punto **A**

Usufrutto per la quota di 1000/1000 (usufrutto a favore di 1956 ) di appartamento sito in Andria (BT) Via Isonzo, 8.

L'appartamento è ubicato al piano terra di Via Isonzo n. 8 con accesso dalla porta a destra per chi sale le scale. Esso consta di n. sette vani oltre ad accessori e sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **137 coperti e mq 232 scoperti**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 31 particella 2686 subalterno 3, categoria A/2, classe 3, composto da vani 7 vani, posto al piano terra, rendita: Euro 976,10.

L'edificio è stato costruito nel 1986.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 2 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,70 m.

Lo stato manutentivo dell'edificio e delle finiture riscontrato è molto buono.

**Destinazione urbanistica**

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella Zona B1: Zone di impianto consolidato.

Le superfici caratterizzanti l'immobile fanno riferimento all'abitazione in senso stretto e ad un ampio terrazzo di pertinenza. Al fine di ottenere un valore omogeneo per le due superfici di sopra è applicato un coefficiente di valutazione pari 0,3 per le superfici dei balconi e viene determinato il valore della superficie equivalente nella sottostante tabella.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr.ssa ROBERTA PICARDI  
Perito: Ing. VINCENZO DI LAURO



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	137,00	1,00	137,00
Terrazzo	Sup. reale lorda	232,00	0,30	69,60
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>369,00</b>		<b>206,60</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:* condizioni: ottime.

*Balconi:* materiale: c.a., condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: anta singola/doppia a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.

*Pavim. Esterna:* materiale: mattonelle di cemento, condizioni: buone.

*Pavim. Interna:* materiale: gres, condizioni: ottime.

*Plafoni:* materiale: stucco spatolato, condizioni: buone.

ubicazione: bagno e cucina, materiale: piastrelle ceramiche, condizioni: buone.

*Rivestimento:*

*Portone di ingresso:* tipologia: anta doppia a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: ottime.

*Scale:* posizione: a rampe parallele.

Impianti:

*Antenna collettiva:* esistente.

*Ascensore:* condizioni: buone.

*Citofonico:* condizioni: buone.

*Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buone.

*Idrico:* tipologia: sottotraccia.

### Descrizione **beni** di cui al punto **B**

Usufrutto per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare adibita a parcheggio coperto sita in Andria (BT) Isonzo, 8.

L'immobile appartiene allo stesso stabile di cui all'immobile A e ne rappresenta una pertinenza. Esso è posto al piano interrato, sviluppa una superficie netta complessiva di mq 10.

L'accesso è garantito a mezzo di una rampa carrabile direttamente dalla via Isonzo. L'area del parcheggio è delimitata da alcuni pilastri e la sua pavimentazione è realizzata in piastrelle realizzate in graniglia di cemento

Identificato al catasto fabbricati: foglio 31 mappale 2686 subalterno 22, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 11 mq, posto al piano S-1, rendita: Euro 27,37.

### Descrizione **beni** di cui al punto **C**

Usufrutto per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare adibita a parcheggio coperto sita in Andria (BT) Isonzo, 8.

L'immobile appartiene allo stesso stabile di cui all'immobile A e ne rappresenta una pertinenza. Esso è posto al piano interrato, sviluppa una superficie netta complessiva di circa mq 13.

L'accesso è garantito a mezzo di una rampa carrabile direttamente dalla via Isonzo. L'area del parcheggio è delimitata da alcuni pilastri e la sua pavimentazione è realizzata in piastrelle realizzate in graniglia di cemento

Identificato al catasto fabbricati: foglio 31 mappale 2686 subalterno 23, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 13 mq, posto al piano S-1, rendita: Euro 35,58.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1. Criterio di Stima

Per quanto riguarda la determinazione del valore attuale di mercato, lo scrivente ha adottato il criterio di stima basato sull'analisi della domanda e dell'offerta di beni simili a quello oggetto di stima. Pertanto, il criterio adoperato è quello della stima sintetica comparativa.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr.ssa ROBERTA PICARDI  
Perito: Ing. VINCENZO DI LAURO



*Metodo Sintetico Comparativo*

Tale metodo consiste nella comparazione del bene da stimare con altri simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche. La stima avviene attraverso un processo logico deduttivo che raffronta tra loro parametri tecnici ed economici. Tali parametri devono essere caratterizzati da criteri di misurabilità, rilevabilità e proporzionalità.

Nello specifico si è assunto quale parametro di stima il prezzo al mq.



**8.2. Fonti di informazione**

Per la raccolta di informazioni che consentissero di esprimere la stima in funzione del parametro di sopra si sono utilizzate le seguenti fonti: quotazioni O.M.I., Conservatoria dei Registri Immobiliari, tecnici ed operatori del settore immobiliare.

Le quotazioni ultime disponibili dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono di seguito riportate.



Giudice Dr.ssa ROBERTA PICARDI  
Perito: Ing. VINCENZO DI LAURO



Provincia: BARI

Comune: ANDRIA

Fascia/zona: Semicentrale/VIA BARLETTA-PALAZZETTO DELLO SPORT-PINETA-VIA CORATO

Codice di zona: C3

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1400	L	3	3,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1450	1650	L	4	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1250	1450	L	3,5	4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1200	L	2,7	3,3	L
Autorimesse	NORMALE	600	760	L	2,5	3,2	L
Box	NORMALE	700	900	L	2,9	3,7	L



**8.3. Valutazione corpi**

Considerato che l'appartamento del lotto in questione può ritenersi appartenere alla categoria delle abitazioni civili in stato di conservazione ottimo e tenendo conto di uso, vetustà, altezza di piano, esposizione, funzionalità, affacci, distribuzione interna, tipo e grado delle finiture, stato di conservazione e di manutenzione, caratteri architettonici, impianti presenti, si possono attribuire i seguenti valori unitari per l'abitazione e per i posti auto coperti, rispettivamente pari a 1.600,00 €/mq e 900 €/mq per il valore venale.

Tuttavia, per la determinazione del valore dell'*usufrutto*, si possono applicare le tabelle per la determinazione del valore della quota di usufrutto pubblicate ai fini dell'imposta di registro (D.P.R. n. 131/1986 e s.m.i.), considerando che con D.M. 11 dicembre 2015 in G.U. 15 dicembre 2015, n. 291 è stato fissato nella misura dello 0,2% annuo il saggio d'interesse legale e che, per l'usufruttuario 1956, determina un valore di *usufrutto* del 60%, per l'abitazione e per i posti auto coperti, rispettivamente pari a 960,00 €/mq e 540 €/mq.

	Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
<b>Immobile</b>	<b>A</b> Abitazione e terrazzi	206,60	1.600,00	330.560,00
<b>Immobile</b>	<b>B</b> Posto auto coperto	10,00	900,00	9.000,00
<b>Immobile</b>	<b>C</b> Posto auto coperto	13,00	900,00	11.700,00
				€ 351.260,00

- Valore corpo:	€ 351.260,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 351.260,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 210.756,00

ID	Immobile	Superficie lorda equivalente	Valore unitario quota usufrutto	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento</b>	206,6 mq	€/mq 960,00	<b>€ 198.336,00</b>
<b>B</b>	<b>posto auto coperto</b>	10 mq	€/mq 540,00	<b>€ 5.400,00</b>
<b>C</b>	<b>posto auto coperto</b>	13 mq	€/mq 540,00	<b>€ 7.020,00</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota:</b>				<b>€ 210.756,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 31.613,40

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.400,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data del 18/07/2016:

€ 1.697,31

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore della quota di usufrutto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 179.142,60

Valore della quota di usufrutto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 175.045,29

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

il perito  
Ing. Vincenzo Di Lauro

Giudice Dr.ssa ROBERTA PICARDI  
Perito: Ing. VINCENZO DI LAURO

ELENCO DEGLI ALLEGATI  
(RILEGATI IN UN FASCICOLO A PARTE)

- 1. visure catastale attuali
- 2 planimetrie catastali
- 3 atto di provenienza diritto d'usufrutto
- 4 comunicazione rendiconto spese condominiali
- 5 Estratto per il riassunto dell'Atto di Matrimonio dell'usufruttuario
- 6 Autorizzazione di abitabilità degli immobili
- 7 Rilievo fotografico degli immobili
- 8 ispezione ipotecaria dell'usufruttuario presso la Conservatoria RR. II. dal 12/2/1998 al 20/4/2016
- 9 ispezione ipotecaria dei nudi proprietari presso la Conservatoria RR. II. dal 19/5/2004 al 20/4/2016
- 10 verbale di sopralluogo
- 11 ricevute invio elaborato peritale

il perito  
Ing. Vincenzo Di Lauro

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr.ssa ROBERTA PICARDI  
Perito: Ing. VINCENZO DI LAURO

