

TRIBUNALE DI TRANI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Forzata

ASTE
GIUDIZIARIE.it

R.G.E.N. 116/2013

Giudice Dr.ssa MOSCATELLI MARIA TERESA

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. DLRCVN73S16L328W

con studio in Trani (BT) VIA PIAZZOLA, 7
telefono: 331.8078982
e-mail: v.dilauro@tnwind.it
p.e.c.: vincenzo.dilauro@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Giudice Dr.ssa MOSCATELLI MARIA TERESA
Perito: Ing. VINCENZO DI LAURO

Pagina 1 di 8

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**Beni in Andria (BT) Via C Goldoni, 46-48
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione sita in Andria (BT) alla Via C Goldoni, 46-48.
L'immobile A assieme all'immobile B costituisce un intero fabbricato. L'immobile A occupa i piani terra e primo ed ha accesso diretto dalla pubblica via sia al civico 46 sia al civico 48. Dalla documentazione ipo-catastale risulta complessivamente una consistenza di 8,5 vani, una superficie **216 mq coperti ed un totale di superficie catastale pari a 221 mq.**
Identificato al catasto fabbricati: foglio 225 particella 420 subalterno 7, categoria A/3, classe 3, con una rendita di Euro 812,13.
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di lastrico solare sito in Andria (BT) alla Via C Goldoni, 48. Esso è il lastrico di copertura dell'immobile A e vi si accede dalla scala posta al civico 48.
Dalla documentazione ipo-catastale risulta complessivamente una consistenza di 72 mq.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 225 particella 420, subalterno 6.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

- Caratteristiche zona: centrale residenziale (economica) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), cinema (sufficiente), palazzetto dello sport (buono), supermercato (buono), ospedale (buono).
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 (0,5), ferrovia (1,5), autostrada (4,5).

3. STATO DI POSSESSO

Occupato da [redacted] e famiglia, in qualità di proprietario in forza di un contratto di compravendita per Notaio Leonetti Michele in data 13/12/2011 rep. 1811/1463, trascritto in Trani il 15/12/2011.

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**4.2.1. Iscrizioni**

Ipoteca volontaria (annotata) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. sede di Roma c.f. 09339391006, contro [redacted] emessa dal Pubblico Ufficiale Notaio Leonetti Michele repertorio 1812/1464 del 13/12/2011 presentato a Trani in data 15/12/2011 e iscritto ai nn. 3883 reg. part. e 24383 reg. gen.
Importo capitale: € 116.663,83
Importo ipoteca: € 233.559,66.

4.2.2. Pignoramenti

Pignoramento derivante da ATTO GIUDIZIARIO a favore di [REDACTED]

eseguito dall'Ufficiale Giudiziario in data 18/1/2013 ai nn. 53/2013 di repertorio presentato a Trani in data 7/2/2013 e trascritto ai nn. 1954 Reg. Part. e 2516 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: Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella Zona A3: Edifici sparsi di valore storico-ambientale. Per questa tipologia di edifici lo strumento urbanistico prevede il "recupero edilizio", ovvero "in assenza di Piano Particolareggiato e/o di piani di recupero, sono permessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria... Per la realizzazione di questi interventi è necessario chiedere autorizzazione al Sindaco".

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Andria, gli ultimi atti e pratiche edilizie che autorizzano interventi fanno riferimento al Permesso di Esecuzione dei Lavori Edili n. 303 del 1966. Inoltre, dalle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio sez. di Trani si sono ottenute le planimetrie degli immobili che determinano una consistenza dei luoghi conforme a quella relativa all'ultimo procedimento autorizzativo (n. 303/66). Tuttavia, a seguito del sopralluogo sono state riscontrate differenze dal punto di vista delle volumetrie. In particolare, al piano ammezzato risultano essere stati completamente chiusi su tutti i lati sia il balcone in aggetto sul lato del cortile scoperto e sostituito da due finestre, sia la porzione d'immobile sovrastante il bagno del piano terra, ove è stato realizzato un ambiente destinato ad ospitare un bagno ed un disimpegno; al piano primo, invece, la superficie in pianta del cortile scoperto risulta essere completamente edificata ad eccezione di un lucernario destinato ad illuminare il cortile al piano terra, ed un piccolo atrio chiuso su tre lati sul quale si affacciano gli altri ambienti.

Stante quanto sopra, la conformità urbanistico edilizia si ripristinerebbe solo a seguito del ripristino dei luoghi in conformità agli ultimi provvedimenti autorizzativi. A tal fine sarebbe necessario prevedere la demolizione delle volumetrie riscontrate in differenza rispetto a questi: integrale per il piano primo pari ad una superficie di 25 mq x 3,00 m di altezza media pari 75 mc e parziale per il piano secondo pari alla metà della superficie in pianta di 17,5x0,5x2,20 m di altezza media pari 19 mc, per un totale di 94 mc. Considerati tutti i costi relativi al ripristino si ottiene un onere complessivo pari a € 9.500,00.

Oneri totali € 9.500,00

4.3.2. Conformità catastale:

Con riferimento al punto precedente, con il ripristino dei luoghi si rideterminerebbe la conformità dell'attuale situazione catastale.

Oneri totali: € 0,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile circa:

€ 0,00

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

€ 0,00

Spese condominiali scadute, gli immobili non ricadono in condominio:

€ 0,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr.ssa MOSCATELLI MARIA TERESA
Perito: Ing. VINCENZO DI LAURO

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

██████████ pieno proprietario a seguito di contratto di compravendita stipulato in data 13/12/2011 dinanzi al Notaio Leonetti Michele rep. 1811/1463, trascritto in Trani il 15/12/2011 al n. 24382/17614.

7. PRATICHE EDILIZIE

Dalle ricerche presso gli Uffici Comunali e dall'atto di provenienza risulta che l'immobile è stato edificato antecedentemente al 1 settembre 1967 mentre l'ultimo provvedimento autorizzativo è il Permesso di Esecuzione dei Lavori Edili n. 303 del 1966.

Descrizione beni di cui al punto A e B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione sita in Andria (BT) alla Via C. Goldoni, 46-48.

L'immobile A, assieme all'immobile B, costituisce un intero fabbricato. L'immobile A occupa i piani terra e primo ed ha accesso diretto dalla pubblica via sia al civico 46 sia al civico 48. In particolare, esso è così composto: al piano terra esso consta di tre vani, accessori e cortile scoperto di pertinenza esclusiva con accesso indipendente sia dal civico 46 della Via Goldoni sia dal civico 48; al piano ammezzato un vano con accesso posto dalla scala posta al civico 48 di Via Goldoni, tre vani ed accessori al primo piano con accesso dalla scala posta al civico 48 di Via Goldoni.

Le caratteristiche funzionali e manutentive sono diverse in funzione dei tre livelli su cui è distribuito immobile. In particolare, sia la scala di accesso posta al civico 48 sia la porzione d'immobile posta al piano primo risultano realizzati al rustico a seguito di un intervento di ristrutturazione edilizia ed ampliamento non ultimato; tale porzione d'immobile risulta essere priva di pavimentazione, infissi e di impianti funzionanti. Invece, la porzione d'immobile che occupa il piano terra ed ammezzato oltre al cortile scoperto di pertinenza sono rifinite ed abitate.

Dalla documentazione catastale risulta complessivamente una consistenza di 8,5 vani, una superficie **216 mq coperti ed un totale di superficie catastale pari a 221 mq.**

Identificato al catasto fabbricati: foglio 225 particella 420 subalterno 7, categoria A/3, classe 3, con una rendita di: Euro 812,13.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna variabile tra i 3,75 m degli ambienti più grandi ai 2,20 di quelli più piccoli.

Destinazione urbanistica

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella Zona A3 Edifici sparsi di valore storico-ambientale.

Le superfici caratterizzanti l'immobile fanno riferimento ai tre livelli su cui esso si distribuisce ed al loro differente stato di realizzazione e manutenzione; pertanto, al fine di ottenere un valore omogeneo per le superfici di sopra è applicato un coefficiente di valutazione pari a 0,5 per le superfici del cortile scoperto e del livello ammezzato e 0,7 per le superfici del piano primo.

L'immobile B rappresenta il lastrico solare a copertura dell'immobile A; pertanto esso è funzionalmente strettamente connesso, è privo di rendita catastale ed è solo una superficie d'ornamento il cui valore commerciale è computato con un coefficiente di valutazione pari a 0,25 fino a 25 mq ed a 0,10 per la superficie eccedente.

In questo modo viene determinato il valore della superficie equivalente nella sottostante tabella.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione piano terra	Sup. reale lorda	95,00	1,00	95,00
Cortile scoperto piano terra	Sup. reale lorda	25,00	0,50	12,50
Piano ammezzato	Sup. reale lorda	20,00	0,50	10,00
Abitazione piano primo	Sup. reale lorda	101,00	0,70	70,70
Lastrico Solare	Sup. reale lorda	72,00	0,25x25 72-25=47 x 0,1	6,25 4,70
Sup. reale lorda		313,00		199,15

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Strutture materiale: c.a. e conci in tufo, condizioni: buone.

verticali:

Solai materiale: c.a., condizioni: buone.

Cortile condizioni: ottime.

scoperto e

lastrico

solare

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: anta singola/doppia a battente, materiale: pvc, condizioni: ottime.

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

Pavim. Esterna materiale: mattonelle in gres, condizioni: ottime.

Pavim. Interna materiale: piastrelle in conglomerato cementizio, condizioni: sufficienti.

materiale: piastrelle in 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, condizioni: scarse.

Portone di accesso ai piani: tipologia: blindati ad anta singola a battente, materiale: legno e metallo, condizioni: ottime.

Impianti:

Antenna collettiva: esistente.

Ascensore: condizioni: buone.

Citofonico: condizioni: buone.

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone per le parti abitate.

Idrica: tipologia: sottotraccia.

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.

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.

Giudice Dr.ssa MOSCATELLI MARIA TERESA

Perito: Ing. VINCENZO DI LAURO

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.

Provincia: BAT

Comune: ANDRIA

Fascia/zona: Centrale/VIGILI-OSPEDALE-S.ANGELO

Codice di zona: B2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1450	L
Abitazioni civili	Ottimo	1450	1800	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1300	1500	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1300	L
Autorimesse	NORMALE	910	1150	L
Box	NORMALE	1100	1300	L
Posti auto coperti	NORMALE	760	970	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

ELENCO DEGLI ALLEGATI
(RILEGATI IN UN FASCICOLO A PARTE)

- 1. visure catastali attuali
- 2 planimetrie catastali
- 3 atto di provenienza dell'immobile
- 4 Estratto per il riassunto dell'Atto di Matrimonio del proprietario
- 5 Copia ultima pratica edilizia disponibile per l'immobile
- 6 Rilievo fotografico
- 7 ispezione ipotecarie degli immobili oggetto di esecuzione presso la Conservatoria RR. II. dal 12/2/1998 al 4/1/2017
- 8 verbale di sopralluogo
- 9 ricevute invio elaborato peritale

il perito
Ing. Vincenzo Di Lauro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr.ssa MOSCATELLI MARIA TERESA
Perito: Ing. VINCENZO DI LAURO

