



# TRIBUNALE di TRANI



## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n.216/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

XXXXXXXXXXXX

ASTE GIUDIZIARIE **DEBITORI:**  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



GIUDICE:

Dott.ssa DILETTA CALO'



## PERIZIA DI STIMA



ESPERTO STIMATORE:

**Arch. Salvatore Lanotte**

con studio in Barletta (BT)

Via O. Capacchione n.19

e-mail: [architetto.salvatore.lanotte@gmail.com](mailto:architetto.salvatore.lanotte@gmail.com)





## DATI GENERALI

### Procedura n.216-2024

Giudice dell'Esecuzione .....dott.ssa Diletta Calò

### Recapiti dell'esperto stimatore:

Indirizzo studio tecnico: ..... Via O. Capacchione n.19

Indirizzo E-mail: .....architetto.salvatore.lanotte@gmail.com

Indirizzo PEC: .....salvatore.lanotte@archiworldpec.it

### Date significative

Notifica precetto .....24.10.2023

Notifica pignoramento ..... 11.12.2023

Nomina dell'esperto stimatore..... 19.12.2024

Notifica nomina dell'esperto stimatore.....21.12.2024

Giuramento telematico dell'esperto stimatore .....30.12.2024

Primo accesso ai luoghi di causa .....28.01.2025

Udienza ex art. 569 c.p.c..... 10.06.2025

## PREMESSA

Elenco dei beni pignorati nel comune di Andria (BT) al Viale Alto Adige n.63 e n.65:

**LOTTO 01)** Appartamento in piano secondo, con accesso dal portone-androne scale condominiale civico n.65 del suddetto Viale Alto Adige, con ingresso dalla porta sinistra di chi salendo le scale giunge dal ballatoio, confinante con la gabbia delle scale, con il pozzo luce, con proprietà Montingelli e con il Viale Alto Adige; riportato nel catasto dei fabbricati di Andria al fg. 219 p.la 323 sub 07, int. 04, cat. A/2, Cl. 02, consistenza 4,5 vani, rendita catastale 534,53 euro.

**LOTTO 02)** Locale magazzino deposito in piano terzo, Cat C/2, consistenza 78 mq, in catasto fabbricati di detto comune al Fg. 219 P.la 323 sub 9, rendita catastale 346,44 euro.

**LOTTO 03)** Autorimessa in piano interrato interno 01 e 02, con accesso dalla rampa di discesa e corsia di scorrimento, confinati nell'insieme, con il terrapieno verso la proprietà Brandonisio e verso viale Alto Adige, con la rampa di discesa e con la corsia di scorrimento; riportati in catasto dei fabbricati di Andria al fg. 219, p.la 323, sub 11, cat C/6, int. 01, cl. 05, consistenza mq. 28, rendita catastale 89,66 euro e p.la 323, sub. 12, cat. C/6, int 02, cl. 05, consistenza mq 27, rendita catastale 86,45 euro.



## Identificazione del bene.

### Appartamento



#### Confini.

Il bene appartamento, come riportato nella planimetria allegata, è confinante:

- a nord con giunto sismico
- a est con viale Alto Adige
- a sud con ditta Montingelli
- a ovest con atrio interno



#### Dati catastali.

Il bene appartamento catastalmente è identificato nel seguente modo:

- Foglio 219
- Particella 323
- Sub 7
- Categoria A/2
- Classe 02
- Consistenza 4,5 vani
- Superficie catastale 97 mq
- Rendita 534,53 €
- Piano 2



#### Corrispondenza catastale.

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



## Sommara descrizione del bene.

#### Descrizione.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima si trova al civico n. 65 di Viale Alto Adige, nel comune di Andria, ed è situata al secondo piano (interno 04) di un edificio di recente costruzione, risalente al 2010. Il fabbricato si sviluppa su più livelli: un piano interrato destinato a parcheggio, un piano terra adibito ad uso commerciale con retrostante area esterna scoperta, due piani residenziali superiori e un piano sottotetto. L'edificio è dotato di ascensore con fermata a tutti i piani, garantendo così un comodo accesso alle unità.



L'appartamento si sviluppa su un unico livello e ha una superficie commerciale complessiva di circa 103,60 mq. L'ingresso introduce direttamente in un'ampia zona giorno, articolata in soggiorno-pranzo e cucinino a vista. La zona notte è composta da due camere da letto, un bagno, un ripostiglio, una veranda aperta e un balcone. L'ambiente della zona giorno è dotata di porta-finestra che si affaccia su Viale Alto Adige, assicurando buona luminosità naturale. Le camere da letto si affacciano invece sull'atrio interno del fabbricato, mentre il bagno e il disimpegno ricevono luce da un pozzo luce interno. Il ripostiglio è privo di aperture dirette, ma è dotato di un sopraluce verso la zona giorno che permette comunque un minimo apporto di luce.

La posizione dell'immobile è particolarmente favorevole: l'edificio si trova nella zona est di Andria, a ridosso del centro cittadino, in prossimità dell'ospedale e di vari servizi pubblici. L'area è ben collegata e dotata di numerosi parcheggi pubblici, il che la rende molto comoda per la residenzialità.

La vendita del bene non è soggetta a IVA, e non è stato necessario effettuare alcun accesso forzoso all'unità per la valutazione.

#### **Stato conservativo.**

Per quanto riguarda lo stato conservativo, l'appartamento si presenta in buone condizioni generali. Le finiture interne mostrano solo i normali segni di usura dovuti al tempo e all'uso, ma non si rilevano particolari criticità.

Complessivamente, quindi, lo stato può definirsi buono.

#### **Caratteristiche costruttive prevalenti.**

Dal punto di vista costruttivo, l'immobile presenta una buona qualità dei materiali e degli impianti. L'altezza interna utile è pari a 2,70 metri. Tutti gli ambienti sono pavimentati in parquet, ad eccezione del bagno, dove le pareti sono rivestite in gres porcellanato. Le pareti restanti sono finite ad intonaco e pitturate.

L'appartamento è dotato di impianto idrico-fognario a servizio di cucina e bagno, impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia a gas con distribuzione tramite radiatori in acciaio e impianto di raffrescamento composto da due unità split: una posizionata nella zona giorno e l'altra nel disimpegno della zona notte. È inoltre presente un impianto elettrico protetto da quadro generale con interruttori differenziali e un videocitofono.

Per quanto riguarda i serramenti, l'appartamento è dotato di porta blindata e infissi esterni in alluminio a taglio termico, corredati da persiane anch'esse in alluminio.

#### **Costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.**

La costruzione dei beni oggetto di stima è successiva al 02.09.1967.

#### **Regolarità edilizia.**

Il fabbricato, ove insiste l'unità immobiliare di stima, è stato costruito in conformità del progetto di cui al Permesso di Costruire Numero 82, rilasciato dal Capo Settore Pianificazione del Territorio - Servizio Edilizia Privata - del Comune di Andria in data 22 maggio 2008 (Pratica Edilizia numero 299/2006), nonché Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) protocollate il 14 aprile 2009 - Numero Protocollo 30763/2009 - e il 17 dicembre 2009 - Numero protocollo 106737/2009; La comunicazione di inizio lavori è stata presentata al Settore Pianificazione del Territorio del Comune di Andria in data 24 giugno 2008 - Numero protocollo 46319/2008, e la comunicazione di ultimazione dei lavori è stata presentata al suddetto Settore del Comune di Andria in data 20 aprile 2010, Numero protocollo 32315/2010;

L'impresa venditrice e il progettista - Direttori dei Lavori, hanno rilasciato in data 20 aprile 2010 la dichiarazione di conformità della costruzione ai relativi progetti;

Successivamente sono state eseguite le seguenti SCIA:

S.C.I.A. del 27/10/2010 prot. n. 92431 (Reg. 1M/10)

S.C.I.A. del 27/10/2010 prot. n. 92431 (Reg. 2L/10)

S.C.I.A. del 04/08/2011 prot. n. 66913 (Reg. 57/C/11)

La richiesta del certificato di agibilità è stata inoltrata presso il Comune di Andria - Settore Pianificazione del Territorio in data 10/10/2011, Numero di protocollo 88318/2011;

In ordine alla presentazione della detta istanza in data 29/12/2011, l'Ufficio ha rilasciato l'attestazione Numero 27/C (P.E. n.299/06), relativa all'agibilità del fabbricato, ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 artt.24 e 25;

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

### **Procedura espropriativa per pubblica utilità.**

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

### **Certificato di destinazione urbanistica (terreni).**

Non si tratta di terreni.

### **Titolarità.**

Il bene oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

xxxxxxxx, nata in Andria il xx xxxxx xxx, coniugata in regime di separazione dei beni (codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx).

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

xxxxxxx (Proprietà 1/1)

xxxxxxxx ha acquisito la piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento allo stato coniugata in regime patrimoniale di separazione dei beni, con atto di compravendita rogato dal Dott. Notaio Sabino Zinni in Andria il 02/08/2010, repertorio 33240/13115, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Trani il 04/08/2010 ai nn. 15843/13115.

### **Formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.**

ISCRIZIONE NN. 15844/3403 del 04/08/2010 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 02/08/2010 Numero di repertorio 33241/13116 Notaio ZINNI SABINO Sede ANDRIA a favore di BANCA FEDERICIANA S.P.A. Sede ANDRIA Codice fiscale 06150120720 (Domicilio ipotecario eletto ANDRIA VIA REGINA MARGHERITA 62), contro xxxxxxxxA nata il xxxxxx a xxxxxxxx Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Capitale € 260.000,00 Totale € 520.000,00 Durata 30 anni

Grava su Andria Foglio 219 Particella 323 Sub. 7 Particella 323 Sub. 11 Particella 323 Sub. 12

TRASCRIZIONE NN. 25045/20094 del 20/11/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 15/10/2024 Numero di repertorio 3301 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TRANI Sede TRANI A favore di xxxxxxxx. Sede xxxxxxxx Codice fiscale xxxxxxxx (Richiedente: xxxxxxxx VIA TERRAGLIO 63 VENEZIA), contro xxxxxxxx nata il xxxxxxxx a xxxxxxxx Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx

Grava su Andria Foglio 219 Particella 323 Sub. 7 Particella 323 Sub. 11 Particella 323 Sub. 12 Particella 323 Sub. 9

### **Stato di possesso del bene.**

Come riportato nel verbale di accesso depositato in allegato alla relazione iniziale del custode giudiziario l'avv. Cosimo Marzocca, l'immobile pignorato, attualmente risultano occupato dalla sig.ra xxxxxxxxxxxx con il proprio nucleo familiare.

### **Formalità, vincoli o oneri.**

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

### **Spese condominiali.**

Il riepilogo gestione ordinaria 2025 inviato dall'Amministrazione condominiale xxxxxxxxxxxx srl di Andria è il seguente:

- l'importo annuo delle spese fisse e di gestione condominiale ammonta a 705,63 euro ed a tutt'oggi risultano versate rate per € 228,75;
- non risultano spese straordinarie già deliberate;
- risultano spese condominiali non pagate negli ultimi due anni, di € 531,46 inerente l'anno 2024;
- non sono noti altri procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

### **Determinazione del valore degli immobili pignorati.**

#### **Criteri di calcolo**

Il valore di mercato è stato determinato attraverso un procedimento di stima "sintetico" (stima per confronto diretto), basato sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi. A tal fine, è stata condotta un'indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori per beni comparabili, dei quali sono noti i recenti e normali valori di compravendita. Il bene oggetto di stima è stato quindi collocato all'interno di questa scala di valori, assumendo come parametro di confronto la superficie, che è generalmente il criterio tecnico utilizzato in questo tipo di stima.

Il procedimento adottato ha permesso di formulare un giudizio di stima basato su riferimenti concreti e oggettivi. Inoltre, sono stati presi in considerazione anche i fattori intrinseci (ad esempio, lo stato di manutenzione, la consistenza, l'esposizione, ecc.) ed estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata, dotata di strutture e servizi) dell'immobile, applicando opportuni coefficienti per ciascuna di queste caratteristiche.

Una volta determinato il parametro unitario di valore, si è proceduto a un ulteriore confronto con i dati provenienti da fonti esterne, quali la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Bari e gli annunci immobiliari di agenzie locali. Questo confronto ha

confermato la quasi totale corrispondenza con la media delle quotazioni rilevate. Di conseguenza, è stato fissato il parametro unitario per la determinazione del valore di mercato.

Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale, è stata utilizzata la superficie lorda, comprendente anche le murature perimetrali.

### Consistenza

A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente e dal custode, in data 28/01/2025, è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare del bene pignorato attraverso la quantificazione delle corrispondenti superfici commerciali.

#### Consistenza del bene appartamento

| Destinazione                         | Superficie netta | Superficie lorda | Coefficiente | Superficie convenzionale | Altezza | Piano |
|--------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Appartamento                         | -----            | 88,30 mq         | 1            | 88,30 mq                 | 2,70 mt | 2     |
| Veranda aperta                       | -----            | 24,60 mq         | 0,5          | 12,30 mq                 | -----   | 2     |
| Balcone atrio                        | -----            | 6,00 mq          | 0,5          | 3,00 mq                  | -----   | 2     |
| Totale superficie convenzionale      |                  |                  |              | 103,60 mq                |         |       |
| Incidenza condominiale               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva |                  |                  |              | 103,60 mq                |         |       |

### Valore di stima

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|----------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Appartamento         | 103,60 mq                | 1.600,00 €/mq   | 165.760,00 €       | 100,00%          | 165.760,00 € |
|                      |                          |                 |                    | Valore di stima: | 165.760,00 € |

### Deprezzamenti

Bene appartamento

| Tipologia deprezzamento   | Valore             | Importo     |
|---|--------------------|-------------|
| Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base | € 165.760,00 x 15% | € 24.864,00 |

|   |  |  |
|---|--|--|
| catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria |  |  |
|---|--|--|

**Valore di stima finale**

**Il valore di stima finale è di: € 165.760,00 - € 24.864,00 = € 140.896,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Trani, 26.05.2025

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





## Identificazione del bene.

### Deposito-Magazzino



#### Confini.

Il bene Deposito, è confinante:

- a nord con giunto sismico
- a est con viale Alto Adige
- a sud con ditta Montingelli
- a ovest con atrio interno



#### Dati catastali.

Il bene deposito catastalmente è identificato nel seguente modo:

- Foglio 219
- Particella 323
- Sub 9
- Categoria C/2
- Classe 10
- Consistenza 78 mq
- Superficie catastale 89 mq
- Rendita 346,44 €
- Piano 3
- Interno 06



#### Corrispondenza catastale.

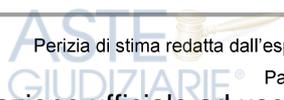
Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



## Sommatoria descrizione del bene.

#### Descrizione.

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è ubicata al civico n. 65 di Viale Alto Adige, nel comune di Andria, e si trova al terzo piano (interno 06) di un edificio moderno, realizzato nel 2010. Il fabbricato si sviluppa su più livelli: un piano interrato destinato a parcheggio, un piano terra ad uso commerciale con un'area esterna retrostante non coperta, due piani superiori ad uso residenziale e un piano sottotetto. L'edificio è dotato di ascensore che serve tutti i piani, garantendo un comodo accesso a tutte le unità.





L'unità oggetto di stima è originariamente classificata come deposito sottotetto e si sviluppa interamente su un unico livello, per una superficie commerciale legittima complessiva pari a circa 87,70 mq. Tuttavia, nel tempo, l'ambiente è stato trasformato in maniera non autorizzata in una vera e propria abitazione, articolata in una spaziosa zona giorno con soggiorno-pranzo e parete cottura a vista. La zona notte comprende due camere da letto, un bagno, un ripostiglio, una veranda aperta e un balcone.

Gli ambienti della zona giorno godono di buona luminosità naturale grazie alla porta-finestra con affaccio diretto su Viale Alto Adige. Le camere da letto si affacciano sull'atrio interno del fabbricato, mentre bagno e disimpegno ricevono luce naturale da un pozzo luce interno. Il ripostiglio, pur essendo privo di aperture dirette, dispone di un sopraluce che si affaccia sulla zona giorno, garantendo un minimo apporto di luce.

Dal punto di vista urbanistico, si rilevano importanti difformità. L'intervento ha comportato non solo un cambio di destinazione d'uso, da deposito a civile abitazione, ma anche una modifica volumetrica rispetto al progetto originario. La copertura autorizzata, prevista con una sola falda inclinata (altezza lorda massima di 3,00 metri e minima di 1,00 metro), è stata invece realizzata con due falde, determinando un incremento delle altezze interne. In particolare, l'altezza massima interna, misurata alla base del tavolato, risulta di 2,88 metri, mentre le altezze minime variano tra 2,53 e 2,42 metri, valori ben superiori rispetto a quelli approvati. Inoltre, sono state realizzate aperture dirette sulla veranda e sul balcone, anch'esse in contrasto con il titolo edilizio rilasciato.

Tutte queste difformità risultano non sanabili, in quanto non conformi alle normative urbanistiche e sismiche vigenti. Pertanto, sarà necessario procedere con il ripristino dello stato dei luoghi originario, secondo quanto previsto dal titolo abilitativo iniziale.

I costi stimati per il ripristino, comprensivi di spese tecniche, ammontano complessivamente a € 25.000,00.

La posizione dell'immobile è particolarmente favorevole: l'edificio si trova nella zona est di Andria, a ridosso del centro cittadino, in prossimità dell'ospedale e di vari servizi pubblici. L'area è ben collegata e dotata di numerosi parcheggi pubblici, il che la rende molto comoda per la residenzialità.

#### **Stato conservativo.**

Lo stato conservativo del sottotetto è buono a meno della regolare usura delle finiture interne e ai fini della presente stima, può considerarsi normale.

#### **Caratteristiche costruttive prevalenti.**

Tutti gli ambienti sono pavimentati in parquet, ad eccezione del bagno, dove le pareti sono rivestite in gres porcellanato. Le pareti restanti sono finite ad intonaco e pitturate.

Il deposito è dotato di impianto idrico-fognario a servizio di cucina e bagno, impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia a gas con distribuzione tramite radiatori in acciaio e impianto di raffrescamento composto da due unità split: una posizionata nella zona giorno e l'altra nel disimpegno della zona notte. È inoltre presente un impianto elettrico protetto da quadro generale con interruttori differenziali e un videocitofono.

Per quanto riguarda i serramenti, il deposito è dotato di porta blindata e infissi esterni in alluminio a taglio termico, corredati da persiane anch'esse in alluminio.

#### **Costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.**

La costruzione dei beni oggetto di stima è successiva al 02.09.1967.



### **Regolarità edilizia.**

Il fabbricato, ove insiste l'unità immobiliare di stima, è stato costruito in conformità del progetto di cui al Permesso di Costruire Numero 82, rilasciato dal Capo Settore Pianificazione del Territorio - Servizio Edilizia Privata - del Comune di Andria in data 22 maggio 2008 (Pratica Edilizia numero 299/2006), nonché Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) protocollate il 14 aprile 2009 - Numero Protocollo 30763/2009 - e il 17 dicembre 2009 - Numero protocollo 106737/2009; La comunicazione di inizio lavori è stata presentata al Settore Pianificazione del Territorio del Comune di Andria in data 24 giugno 2008 - Numero protocollo 46319/2008, e la comunicazione di ultimazione dei lavori è stata presentata al suddetto Settore del Comune di Andria in data 20 aprile 2010, Numero protocollo 32315/2010;

L'Impresa venditrice e il progettista - Direttori dei Lavori, hanno rilasciato in data 20 aprile 2010 la dichiarazione di conformità della costruzione ai relativi progetti;

La richiesta del certificato di agibilità parziale è stata inoltrata presso il Comune di Andria - Settore Pianificazione del Territorio in data 26/04/2010, Numero di protocollo 33842/2010;

In ordine alla presentazione della detta istanza in data 22/06/2010, l'Ufficio ha rilasciato l'attestazione Numero 10/C (P.E. n.299/06), relativa all'agibilità parziale del fabbricato, ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 artt.24 e 25;

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

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi emerso durante il primo accesso ai luoghi di causa e il progetto allegato all'ultima DIA in variante, sono state rilevate difformità, consistenti in un cambio di destinazione d'uso rilevante, da deposito a residenza, nonché un aumento volumetrico come indicato nell'elaborato grafico-planimetrico allegato.

Tali difformità non sono suscettibili di sanatoria in quanto in contrasto con le normative urbanistiche e sismiche pertanto si dovrà procedere al ripristino dello stato ante-operam così come riportato nel titolo abilitativo originario.

I costi relativi al ripristino dei luoghi ammontano a € 25.000,00 comprese spese tecniche.



### **Procedura espropriativa per pubblica utilità.**

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



### **Certificato di destinazione urbanistica (terreni).**

Non si tratta di terreni.





### **Titolarietà.**

Il bene oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

xxxxxxxxxx, nata in xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx, coniugata in regime di separazione dei beni  
(codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxx).



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

xxxxxxxxxx (Proprietà 1/1)



xxxxxxxxxx ha acquisito la piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento allo stato coniugata in regime patrimoniale di separazione dei beni, con atto di compravendita rogato dal Dott. Notaio Sabino Zinni in Andria il 02/08/2010, repertorio 33240/13115, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Trani il 04/08/2010 ai nn. 15843/13115.



### **Formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.**

TRASCRIZIONE NN. 25045/20094 del 20/11/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 15/10/2024 Numero di repertorio 3301 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TRANI Sede TRANI  
A favore di xxxxxxxxxxx. Sede xxxxxxxx Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Richiedente: xxxxxxxxxxxx),  
contro xxxxxxxx nata il xxxxxxxxxxxx Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx  
Grava su Andria Foglio 219 Particella 323 Sub. 7 Particella 323 Sub. 11 Par1icella 323 Sub. 12 Particella 323 Sub. 9



### **Stato di possesso del bene.**

Come riportato nel verbale di accesso depositato in allegato alla relazione iniziale del custode giudiziario l'avv. Cosimo Marzocca, l'immobile pignorato, attualmente risultano occupato dalla sig.ra xxxxxxxxxxxx con il proprio nucleo familiare.



### **Formalità, vincoli o oneri.**

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



### **Spese condominiali.**

Il riepilogo gestione ordinaria 2025 inviato dall'Amministrazione condominiale xxxxxxxxxxxx srl di Andria è il seguente:

- l'importo annuo delle spese fisse e di gestione condominiale ammonta a 575,51 euro ed a tutt'oggi non risulta alcun versamento;
- non risultano spese straordinarie già deliberate;
- risultano spese condominiali non pagate negli ultimi due anni, pari a € 242,05 inerente l'anno 2024;
- non sono noti altri procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.





## Determinazione del valore degli immobili pignorati.

### Criteria di calcolo

Il valore di mercato è stato determinato attraverso un procedimento di stima "sintetico" (stima per confronto diretto), basato sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi. A tal fine, è stata condotta un'indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori per beni comparabili, dei quali sono noti i recenti e normali valori di compravendita. Il bene oggetto di stima è stato quindi collocato all'interno di questa scala di valori, assumendo come parametro di confronto la superficie, che è generalmente il criterio tecnico utilizzato in questo tipo di stima.

Il procedimento adottato ha permesso di formulare un giudizio di stima basato su riferimenti concreti e oggettivi. Inoltre, sono stati presi in considerazione anche i fattori intrinseci (ad esempio, lo stato di manutenzione, la consistenza, l'esposizione, ecc.) ed estrinseci (ubicazione in zona rurale non dotata di strutture e servizi) dell'immobile, applicando opportuni coefficienti per ciascuna di queste caratteristiche.

Una volta determinato il parametro unitario di valore, si è proceduto a un ulteriore confronto con i dati provenienti da fonti esterne, quali la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Bari e gli annunci immobiliari di agenzie locali. Questo confronto ha confermato la quasi totale corrispondenza con la media delle quotazioni rilevate. Di conseguenza, è stato fissato il parametro unitario per la determinazione del valore di mercato.

Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale, è stata utilizzata la superficie lorda, comprendente anche le murature perimetrali, per il fondo rustico è stata utilizzata la superficie catastale.

### Consistenza

A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 28/01/2025, è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare dei beni pignorati attraverso la quantificazione delle corrispondenti superfici commerciali.

#### Consistenza del bene (sottotetto)

| Destinazione                         | Superficie netta | Superficie lorda | Coefficiente | Superficie convenzionale | Altezza Lorda aut. | Piano |
|--------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|--------------------|-------|
| Sottotetto                           | 87,70 mq         | 87,70 mq         | 1            | 87,70 mq                 | 1,00 mt 3,00 mt    | 3     |
| Totale superficie convenzionale      |                  |                  |              | 87,70 mq                 |                    |       |
| Incidenza condominiale               |                  |                  |              | 0,00                     | %                  |       |
| Superficie convenzionale complessiva |                  |                  |              | 87,70 mq                 |                    |       |





**Valore di stima**



| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|----------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene (deposito)      | 87,70 mq                 | 800,00 €/mq     | 70.160,00 €        | 100,00%          | 70.160,00 € |
| Valore di stima:     |                          |                 |                    |                  | 70.160,00 € |

**Deprezzamenti**

Bene (Deposito)

| Tipologia deprezzamento   | Valore              | Importo     |
|---|---------------------|-------------|
| Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria | € 70.160,00 € x 15% | € 10.524,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale  | € 25.000,00         | € 25.000,00 |
|   |                     | € 35.524,00 |

**Valore di stima finale**

**Il valore di stima finale è di: € 70.160,00 € - € 35.524,00 = € 34.636,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Trani , 26.05.2025



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



## Identificazione del bene.

### Box auto

#### Confini.

Il bene box, è confinante:

- a nord con muro di sostegno
- a est con viale Alto Adige
- a sud con rampa
- a ovest con corsia

#### Dati catastali.

Il bene box Interno 01 catastalmente è identificato nel seguente modo:

- Foglio 219
- Particella 323
- Sub 11
- Categoria C/6
- Classe 05
- Consistenza 28 mq
- Superficie catastale 32 mq
- Rendita 89,66 €
- Piano S1

Il bene box Interno 02 catastalmente è identificato nel seguente modo:

- Foglio 219
- Particella 323
- Sub 12
- Categoria C/6
- Classe 05
- Consistenza 27 mq
- Superficie catastale 32 mq
- Rendita 86,45 €
- Piano S1

#### Corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, in quanto i due box sono stati fusi tra loro.



### **Sommatoria descrizione del bene.**

L'unità oggetto della presente stima è costituita da un'autorimessa ubicata al piano interrato (livelli -1 e -2) contrassegnata internamente come locali n. 01 e n. 02, sita al civico n. 63 di Viale Alto Adige, nel Comune di Andria (BT). L'immobile è inserito all'interno di un fabbricato condominiale di recente costruzione, risalente all'anno 2010, articolato su più livelli fuori e sotto terra: un piano interrato destinato a parcheggi, un piano terra ad uso commerciale con area scoperta retrostante, due piani residenziali e un piano sottotetto.

Il fabbricato è dotato di ascensore con fermata a tutti i livelli, compreso il piano interrato, garantendo così l'accessibilità a tutte le unità immobiliari, ivi compresi i box auto.

Il box si sviluppa su un unico livello interrato ed è costituito da un unico vano a pianta rettangolare. È ubicato in posizione facilmente individuabile, in quanto accessibile immediatamente a destra per chi percorre la rampa di ingresso carrabile. L'accesso avviene attraverso due serrande metalliche motorizzate. In origine, le due unità erano distinte e separate da un setto murario in corrispondenza del montante divisorio tra le due serrande, successivamente demolito al fine di ottenere un unico ambiente.

L'autorimessa è dotata di una grata metallica a filo del solaio del marciapiede, attualmente chiusa, con conseguente assenza di ventilazione naturale, in contrasto con le prescrizioni normative in materia di prevenzione incendi. Inoltre, risulta demolita la parete perimetrale posta sul lato dell'intercapedine confinante con Viale Alto Adige, con un ampliamento non autorizzato della superficie utile interna.

L'autorimessa condominiale nel suo complesso risulta priva di Certificato di Prevenzione Incendi (CPI).

La vendita dell'unità non è soggetta ad imposta sul valore aggiunto (IVA), e per la presente stima non è stato effettuato accesso forzoso all'interno dell'immobile.

### **Stato conservativo.**

Lo stato conservativo del box è generalmente buono a meno della regolare usura delle finiture interne e, ai fini della presente stima, può considerarsi normale.

### **Caratteristiche costruttive prevalenti.**

L'altezza utile interna del box, misurata tra pavimento e intradosso solaio risulta di circa 2,55 mt.

Il pavimento è realizzato con pavimentazione cementizia industriale in opera.

Le pareti interne sono finite a intonaco.

Il box è dotato di impianto elettrico.

L'ingresso al box è dotato di due serrande metalliche motorizzate che consentono l'accesso carrabile.

### **Costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.**

La costruzione dei beni oggetto di stima è successiva al 02.09.1967.

### **Regolarità edilizia.**

Il fabbricato, ove insiste l'unità immobiliare di stima, è stato costruito in conformità del progetto di cui al Permesso di Costruire Numero 82, rilasciato dal Capo Settore Pianificazione del Territorio - Servizio Edilizia Privata - del Comune di Andria in data 22 maggio 2008 (Pratica Edilizia numero 299/2006), nonché Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) protocollate il 14 aprile 2009 - Numero Protocollo 30763/2009 - e il 17 dicembre 2009 - Numero protocollo 106737/2009;

La comunicazione di inizio lavori è stata presentata al Settore Pianificazione del Territorio del Comune di Andria in data 24 giugno 2008 - Numero protocollo 46319/2008, e la comunicazione di ultimazione dei lavori è stata presentata al suddetto Settore del Comune di Andria in data 20 aprile 2010, Numero protocollo 32315/2010;

L'Impresa venditrice e il progettista - Direttori dei Lavori geom.Campana Domenico di Andria, hanno rilasciato in data 20 aprile 2010 la dichiarazione di conformità della costruzione ai relativi progetti;

La richiesta del certificato di agibilità parziale è stata inoltrata presso il Comune di Andria - Settore Pianificazione del Territorio in data 26/04/2010, Numero di protocollo 33842/2010;

In ordine alla presentazione della detta istanza in data 22/06/2010, l'Ufficio ha rilasciato l'attestazione Numero 10/C (P.E. n.299/06), relativa all'agibilità parziale del fabbricato, ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 artt.24 e 25;

Questi titoli autorizzativi sono archiviati nel fascicolo del fabbricato consultabile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Andria.

Se ne allega un estratto significativo.

Nel corso del sopralluogo tecnico effettuato, è stato rilevato uno stato dei luoghi difforme rispetto a quanto previsto nel progetto allegato all'ultima Denuncia di Inizio Attività (DIA) in variante regolarmente presentata. In particolare, sono emerse due difformità principali:

- Demolizione della muratura divisoria tra due box auto, con conseguente unione dei locali in un unico vano;
- Demolizione della muratura di separazione tra il box e l'intercapedine, con conseguente incremento della superficie utile.

#### Analisi delle difformità

- Intervento 1 – Fusione dei box auto:

Tale intervento consiste esclusivamente nella rimozione di una parete divisoria interna, senza alterazione di strutture portanti, volumi, destinazione d'uso o incremento di superficie lorda. Rientra pertanto tra gli interventi di manutenzione straordinaria non soggetti a permesso di costruire, ai sensi dell'art. 6 comma 1 lett. e-ter del D.P.R. 380/2001.

Poiché eseguito in assenza di preventiva comunicazione, si configura come intervento realizzato in assenza di CILA, regolarizzabile mediante presentazione di CILA postuma, ai sensi dell'art. 6-bis del medesimo D.P.R.

È prevista una sanzione pecuniaria di € 1.000,00, da versare al Comune competente.

- Intervento 2 – Demolizione della muratura verso l'intercapedine:

L'intervento ha determinato un incremento della superficie utile, in contrasto con la destinazione urbanistica dell'intercapedine, che è da considerarsi tecnicamente "non computabile" e non utilizzabile ai fini di superficie a parcheggio.

Tale trasformazione costituisce violazione edilizia non sanabile, in quanto in contrasto con la normativa urbanistica vigente, e pertanto si rende necessario procedere al ripristino dello stato originario, come da titolo edilizio assentito.

#### Conclusioni e indicazioni operative

- La fusione dei box auto potrà essere regolarizzata mediante presentazione di CILA postuma, corredata da idonea documentazione tecnica e attestazione del pagamento della sanzione.
- L'ampliamento della superficie mediante occupazione dell'intercapedine non può essere sanato. Dovrà quindi essere ripristinata la muratura di separazione tra il box e l'intercapedine, in conformità al titolo abilitativo originario.

#### Stima dei costi

Il costo complessivo previsto per il ripristino dell'intervento non sanabile, inclusi i costi tecnici e la sanzione amministrativa relativa alla CILA postuma, è pari a € 3.500,00.



### **Procedura espropriativa per pubblica utilità.**

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

### **Certificato di destinazione urbanistica (terreni).**

Non si tratta di terreni.



### **Titolarietà.**

Il bene oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

xxxxxxxxxx, nata inxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxx, coniugata in regime di separazione dei beni  
(codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx).



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

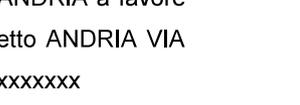
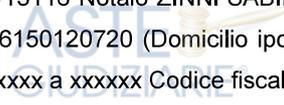
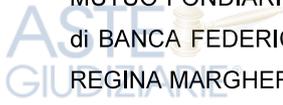
xxxxxxxxxx (Proprietà 1/1)

xxxxxxxxxx ha acquisito la piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento allo stato coniugata in regime patrimoniale di separazione dei beni, con atto di compravendita rogato dal Dott. Notaio Sabino Zinni in Andria il 02/08/2010, repertorio 33240/13115, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Trani il 04/08/2010 ai nn. 15843/13115.

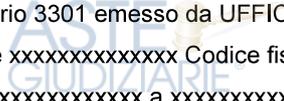


### **Formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.**

ISCRIZIONE NN. 15844/3403 del 04/08/2010 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 02/08/2010 Numero di repertorio 33241/13116 Notaio ZINNI SABINO Sede ANDRIA a favore di BANCA FEDERICIANA S.P.A. Sede ANDRIA Codice fiscale 06150120720 (Domicilio ipotecario eletto ANDRIA VIA REGINA MARGHERITA 62), contro xxxxxxxxxxx nata il xxxxxxxxxxx a xxxxxx Codice fiscale xxxxxxxxxxxxx Capitale € 260.000,00 Totale € 520.000,00 Durata 30 anni  
Grava su Andria Foglio 219 Particella 323 Sub. 7 Particella 323 Sub. 11 Particella 323 Sub. 12

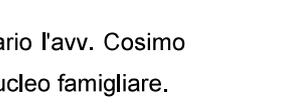


TRASCRIZIONE NN. 25045/20094 del 20/11/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 15/10/2024 Numero di repertorio 3301 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TRANI Sede TRANI A favore di xxxxxxxxxxx. Sede xxxxxxxxxxx Codice fiscale xxxxxxxxxxx(Richiedente: xxxxxxxxxxx), contro xxxxxxxxxxx nata il xxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxx Codice fiscale xxxxxxxxxxxxx  
Grava su Andria Foglio 219 Particella 323 Sub. 7 Particella 323 Sub. 11 Particella 323 Sub. 12 Particella 323 Sub. 9



### **Stato di possesso del bene.**

Come riportato nel verbale di accesso depositato in allegato alla relazione iniziale del custode giudiziario l'avv. Cosimo Marzocca, l'immobile pignorato, attualmente risulta occupato dalla sig.ra xxxxxxxxxxx con il proprio nucleo familiare.





### **Formalità, vincoli o oneri.**

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

### **Spese condominiali.**

Il riepilogo gestione ordinaria 2025 inviato dall'Amministrazione condominiale xxxxxxxxxxxx srl di Andria è il seguente:

- l'importo annuo delle spese fisse e di gestione condominiale per il box auto contraddistinto al fg. 219 P.IIa 323 sub 11 ammonta a 42,45 euro ed a tutt'oggi non risultano versate rate;
- l'importo annuo delle spese fisse e di gestione condominiale per il box auto contraddistinto al fg. 219 P.IIa 323 sub 12 ammonta a 406,35 euro ed a tutt'oggi risultano versate rate per € 455,99;
- non risultano spese straordinarie già deliberate;
- non risultano spese condominiali non pagate negli ultimi due anni, tranne un residuo di € 24,54 inerente l'anno 2024;
- non sono noti altri procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

### **Determinazione del valore degli immobili pignorati.**

#### **Criteri di calcolo**

Il valore di mercato è stato determinato attraverso un procedimento di stima "sintetico" (stima per confronto diretto), basato sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi. A tal fine, è stata condotta un'indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori per beni comparabili, dei quali sono noti i recenti e normali valori di compravendita. Il bene oggetto di stima è stato quindi collocato all'interno di questa scala di valori, assumendo come parametro di confronto la superficie, che è generalmente il criterio tecnico utilizzato in questo tipo di stima.

Il procedimento adottato ha permesso di formulare un giudizio di stima basato su riferimenti concreti e oggettivi. Inoltre, sono stati presi in considerazione anche i fattori intrinseci (ad esempio, lo stato di manutenzione, la consistenza, l'esposizione, ecc.) ed estrinseci (ubicazione in zona dotata di strutture e servizi) dell'immobile, applicando opportuni coefficienti per ciascuna di queste caratteristiche.

Una volta determinato il parametro unitario di valore, si è proceduto a un ulteriore confronto con i dati provenienti da fonti esterne, quali la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Bari e gli annunci immobiliari di agenzie locali. Questo confronto ha confermato la quasi totale corrispondenza con la media delle quotazioni rilevate. Di conseguenza, è stato fissato il parametro unitario per la determinazione del valore di mercato.

Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale, è stata utilizzata la superficie lorda, comprendente anche le murature perimetrali.





A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 28/01/2025, è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare dei beni pignorati attraverso la quantificazione delle corrispondenti superfici commerciali.

**Consistenza del bene**

| Destinazione                         | Superficie netta | Superficie lorda | Coefficiente | Superficie convenzionale | Altezza | Piano |
|--------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Box int. 01                          | -----            | 28,22 mq         | 1            | 28,22 mq                 | 2,55 mt | S1    |
| Box int. 02                          | -----            | 29,30 mq         | 1            | 29,30 mq                 | 2,55 mt | S1    |
| Totale superficie convenzionale      |                  |                  |              | 57,52 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva |                  |                  |              | 57,52 mq                 |         |       |

**Valore di stima**

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|----------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene (autorimessa)   | 57,52 mq                 | 1.100,00 €/mq   | 63.272,00 €        | 100,00%          | 63.272,00 € |
| Valore di stima:     |                          |                 |                    |                  | 63.272,00 € |

**Deprezzamenti**

Bene (Autorimessa)

| Tipologia deprezzamento   | Valore              | Importo     |
|---|---------------------|-------------|
| Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria | € 63.272,00 € x 15% | € 9.490,80  |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale  | € 3.500,00          | € 3.500,00  |
|   |                     | € 12.990,80 |



**Il valore di stima finale è di: € 63.272,00 - € 12.990,80 = € 50.281,20**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Trani , 26.05.2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Salvatore Lanotte



## ALLEGATI



### LOTTO 01 – 02 - 03

- 01 Descrizione sintetica del lotto
- 02 Rilievo planimetrico
- 03 Documentazione fotografica
- 04 Perizia versione "privacy".
- 05 Atto di provenienza
- 06 Visura catastale
- 07 Planimetria catastale
- 08 Selezione titoli edilizi
  - 8a) Titolo PdC n 82/2008
  - 8b) Grafici PdC n 82/2008
  - 8c) Dia del 14/01/2009 Sottotetto
  - 8d) Grafici Sottotetto
  - 8e) SCIA DEL 27/10/2010 PROT. N. 92433
  - 8f) Agibilità parziale
  - 8g) Agibilità
- 09 Ispezione ipotecaria
- 10 Valori OMI-Borsino immobiliare
- 11 Estratto matrimonio

