

TRIBUNALE ORDINARIO DI TRANI
CANCELLERIA ESPROPRIATIVA IMMOBILIARE

OGGETTO

PROCESSO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. Gen. Rep. 000322/15
ELABORATO PERITALE CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Promosso da
Banca Popolare di Puglia e Basilicata

Nei confronti della
[REDACTED]

Giudice Dr. Maria Teresa Moscatelli
Custode Giudiziario [REDACTED]

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
DOTT. ING. VITO FABIO BELLAPIANTA



Oggetto: CTU 322/15 Banca di
Puglia e Basilicata c/ Sig.ra
[REDACTED]

Dott. Ing. Vito Fabio Bellapianta
Ing. Civile Spec. progettazione strutturale e geotecnica
CTU Tribunale di Trani N. 682, iscritto all'Albo della provincia di Bari al N. 10694
C.F. BILVFB89E22L328D, Via Molfettesi d'America, 94 - 70056 Molfetta (BA)
Tel.: 080.3380158, Cel.: 340.5247518, pec: vito.fabio.bellapianta@pec.it,
vito.fabio.bellapianta10694@pec.ordingbari.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE DELLA RELAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1.	PREMESSA	3
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
3.	METODOLOGIE E LINEE GUIDA ADOTTATE	14
4.	STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ACCERTAMENTO	15
4.1	Collocazione beni	15
4.2	Procedura di stima dei Beni	17
5.	CONCLUSIONI	26
6.	ALLEGATI	27

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

File: CTU- 322_15 (Repaired).doc

Tribunale di Trani; Giudice dell'Esecuzione la Dott.ssa Maria Teresa MOSCATELLI

Pag. 8



Oggetto: CTU 322/15 Banca di
Puglia e Basilicata/ Sig.ra

Dott. Ing. Vito Fabio Bellapianta
Ing. Civile Spec. progettazione strutturale e geotecnica
CTU Tribunale di Trani
Via Molfettesi d'America, 94 - 70056 Molfetta (BA) Tel.: 080.3380158, Cel.: 340.5247518 pec:
vito.fabio.bellapianta@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Capitolo

1

PREMESSA

Con decreto del 10.05.2017 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione la Dott.ssa Maria Teresa MOSCATELLI nominava il sottoscritto Dott. Ing. Vito Fabio Bellapianta, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari, Sezione A n.10694, e al n. 2636 d'Ordine ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Trani nonché all'Albo dei consulenti del Comune di Molfetta, C.T.U. nel procedimento N. 322/2015 R.G. Esecuzioni Immobiliari, promosso da Banca Popolare di Puglia e Basilicata nei confronti della Sig.ra [REDACTED]. Il sottoscritto in data 19.05.2017, accettava l'incarico prendendo buona nota del quesito conferitogli.

Con decreto del 10.05.2017 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione assegnava i seguenti termini:

-al CTU termine di giorni fino a gg 10 per la redazione della consulenza, prima della data di fissazione udienza prevista nel giorno 19.10.2017.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

File: CTU-322/15 (Repaired).doc

Tribunale di Trani, Giudice dell'Esecuzione la Dott.ssa Maria Teresa MOSCATELLI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

Pag. 3



Oggetto: CTU 322/15 Banca di
Puglia e Basilicata c/ Sig.ra

Dott. Ing. Vito Fabio Bellapianta
Ing. Civile, Spec. progettazione strutturale e geotecnica
CTU Tribunale di Trani
Via Molfettesi d'America, 94 – 70056 Molfetta (BA) Tel.: 080.3380158, Cel.: 340.5247518 pec:
vtofablo.bellapianta@pec.it

Capitolo

2

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente CTU ha provveduto a fissare le operazioni di rilievo peritale il giorno 30.05.2017 alle ore 16,00 e ad inoltrare con pec e raccomandata A/R veloce regolare comunicazioni alle parti costituite in giudizio.

Così come stabilito nelle comunicazioni trasmesse, il giorno 30.05.2017 alle ore 16,00, in Andria presso gli immobili oggetto della procedura alla Via Nazario Sauro n.56, il sottoscritto CTU dava inizio alle operazioni peritali alla presenza per la parte convenuta della Sig.ra [REDACTED] (Marito) e del Sig. [REDACTED] (figlio).

Il sottoscritto analizzava attentamente tutta la documentazione allegata nei fascicoli, dando lettura dell'incarico conferito dall'Onorevole Giudicante.

Preliminarmente sono stati identificati gli immobili oggetto della procedura così definiti:

- **Laboratorio artigianale** costituito da locale in piano terra, con porta d'ingresso su via Nazario Sauro n.56, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Andria al foglio 224 – particella 172 sub. 7 – cat. C/3 – cl. 5 – Consistenza 111,00 mq, R.C. Euro 493,01.

File: CTU-322_15 (Repaired).doc

Tribunale di Trani, Giudice dell'Esecuzione la Dott.ssa Maria Teresa MOSCATELLI

Pag. 4



Oggetto: CTU 322/15 Banca di
Puglia e Basilicata c./Sig.ra
[REDACTED]

Dott. Ing. Vito Fabio Bellapianta
Ing. Civile Spec. progettazione strutturale e geotecnica
CTU Tribunale di Trani
Via Molfettesi d'America, 94 - 70056 Molfetta (BA) Tel.: 080.3380158, Cell.: 340.5247518 pec:
vito.fabio.bellapianta@pec.it

Il CTU, al fine di assolvere compiutamente all'incarico ricevuto, effettuava tutti i rilievi tecnici e fotografici ritenuti opportuni per il caso di specie, verificando lo stato dei luoghi dei locali alla data del sopralluogo, prestando particolare attenzione alle difformità catastali, alla consistenza ed allo stato d'uso degli immobili.

In quella sede veniva richiesta copia dell'atto di proprietà e delle ultime incombenze di app, luce, gas e condominiali versate dal conduttore, ai fini di una corretta quantificazione delle spese di gestione. Il custode riferiva che alla data del sopralluogo non vi erano debiti o arretrati nei versamenti delle spese di gestione.

In seguito si procedeva nelle rilevazioni planimetriche del laboratorio artigianale.

Dopo ampia discussione le operazioni peritali venivano concluse con redazione a cura del CTU di regolare verbale sottoscritto dagli intervenuti (vedi all.1).

Dalle operazioni peritali del 13.12.2016 è stato possibile accertare quanto segue:

- il laboratorio sito in Andria alla Via N. Sauro al civico n. 56 (foto n. 1, 2) si presenta in condizioni normali di uso e manutenzione;
- Il locale risulta accatastato e si riscontrano anomalie e discrepanze fra lo stato dei luoghi e le informazioni catastali disponibili. Si rileva la presenza di un soppalco installato nel primo ambiente costituito da singola orditura di travi in acciaio rettangolari e monconi di travi ad irrigidire l'orizzontamento in prossimità dei bordi nella direzione ortogonale (Cfr Foto 3, 4), inoltre una porzione di locale che sarebbe dovuta essere scoperta al

File: CTU- 322.15 (Repaired).doc

Tribunale di Trani, Giudice dell'Esecuzione la Dott.ssa Maria Teresa MOSCATELLI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

Pag. 5

Oggetto: CTU 322/15 Banca di
Puglia e Basilicata c/ Sig.ra

Dott. Ing. Vito Fabio Bellapianta
Ing. Civile Spec. progettazione strutturale e geotecnica
CTU Tribunale di Trani
Via Molfettesi d'America, 94 - 70056 Molfetta (BA) Tel.: 080.3380158; Cel.: 340.5247518 pec:
vita.fabio.bellapianta@pec.it

momento delle operazioni peritali è stata rinvenuta coperta con intelaiatura metallica a
supporto di pannellaggio in vetro (Cfr foto 8, 9).

La Sig.ra [REDACTED] risulta coniugata in regime di separazione dei beni con il Sig.

[REDACTED] (Cfr. Atto di Assegnazione All. 3 Rogato il 09.06.2004 n. rep. 1420 r.g.

254/98, Registrato a Trani il 21.05.2004 N. rg. 1022 e trascritto a Trani il 25.06.2004 n.
13411/9242).



Oggetto: Portone d'accesso al laboratorio artigianale

File: CTU- 322,15 (Repaired).doc

Tribunale di Trani, Giudice dell'Esecuzione la Dott.ssa Maria Teresa MOSCATELLI

Pag. 6

Oggetto: CTU 322/15 Banca di
Puglia e Basilicata o/ Sig.ra



Dott. Ing. Vito Fabio Bellapianta
Ing. Civile Spec. progettazione strutturale e geotecnica
CTU Tribunale di Trani
Via Molfettesi d'America, 94 - 70056 Molfetta (BA) Tel.: 080.3380158; Celi.: 340.5247518 pec:
vito.fabio.bellapianta@pec.it



Oggetto: Portone d'accesso al laboratorio artigianale



Oggetto: Ingresso e ufficio

File: CTU- 322.15 (Repaired).doc

Tribunale di Trani, Giudice dell'Esecuzione la Dott.ssa Maria Teresa MOSCATELLI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pag. 7

Firmato Da: BELLAPIANTA VITO.FABIO Emesso Da: ARUBA PEC S.P.A. NG-CA 3 Serial#: 19c706bes59ae76124526ae34853035b



Oggetto: CTU 322/15 Banca di
Puglia e Basilicata o/ Sigra

Dott. Ing. Vito Fabio Bellapianta
Ing. Civile Spec. progettazione strutturale e geotecnica
CTU Tribunale di Trani
Via Molfettesi d'America, 94 - 70056 Molfetta (BA) Tel.: 080/3380158 - Cell.: 340/5247518 pec:
vtofabiobellapianta@pec.it



Foto 4

Oggetto: Ingresso e ufficio dettaglio sopralco



Foto 5

Oggetto: Magazzino deposito materiali

File: CTU-322-15 (Repaired).doc

Tribunale di Trani, Giudice dell'Esecuzione la Dott.ssa Maria Teresa MOSCATELLI

Pag. 8

Oggetto: CTU 322/15 Banca di
Puglia e Basilicata c/ Sig.ra

Dott. Ing. Vito Fabio Bellapianta
Ing. Civile Spec. progettazione strutturale e geotecnica
CTU Tribunale di Trani
Via Molfettesi d'America, 94 - 70056 Molfetta (BA) Tel.: 080.3380158; Cel.: 340.5247518 pec:
vito.fabio.bellapianta@pec.it



Foto 6

Oggetto: Magazzino deposito materiali



Foto 7

Oggetto: Servizio igienico

File: CTU- 322/15 (Repaired).doc

Tribunale di Trani, Giudice dell'Esecuzione la Dott.ssa Maria Teresa MOSCATELLI

Pag. 9

Oggetto: CTU 322/15 Banca di
Puglia e Basilicata c/ Sigra

Dott. Ing. Vito Fabio Bellapianta
Ing. Civile Spec. progettazione strutturale e geotecnica
CTU Tribunale di Trani

Via Molfettese d'America, 94 - 70056 Molfetta (BA) Tel.: 080.3380158; Cel.: 340.5247518 pec:
vito.fabio.bellapianta@pec.it



Foto 8

Oggetto: Retrobottega coperto



Foto 9

Oggetto: Retrobottega coperto

File: CTU 322/15 (Repaired).doc

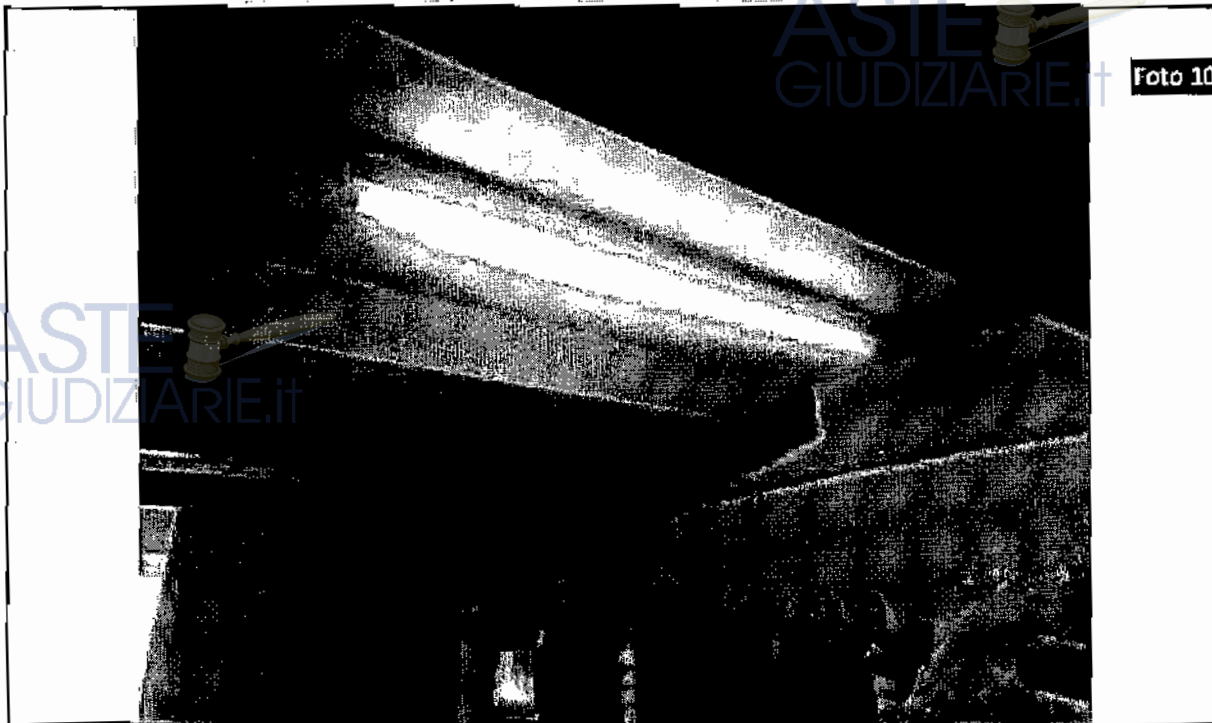
Tribunale di Trani, Giudice dell'Esecuzione la Dott.ssa Maria Teresa MOSCATELLI

Pag. 10



Oggetto: CTU 322/15 Banca di
Puglia e Basilicata/Sigra

Dott. Ing. Vito Fabio Bellapianta
Ing. Civile Spec. progettazione strutturale e geotecnica
CTU Tribunale di Trani
Via Molfettesi d'America, 94 - 70056 Molfetta (BA) Tel.: 080.3380158, Cel.: 340.5247518 pec:
vitofabio.bellapianta@pec.it



Oggetto: Dettaglio elementi costitutivi il soffitto



Oggetto: Dettaglio elementi costitutivi la copertura del retrobottega

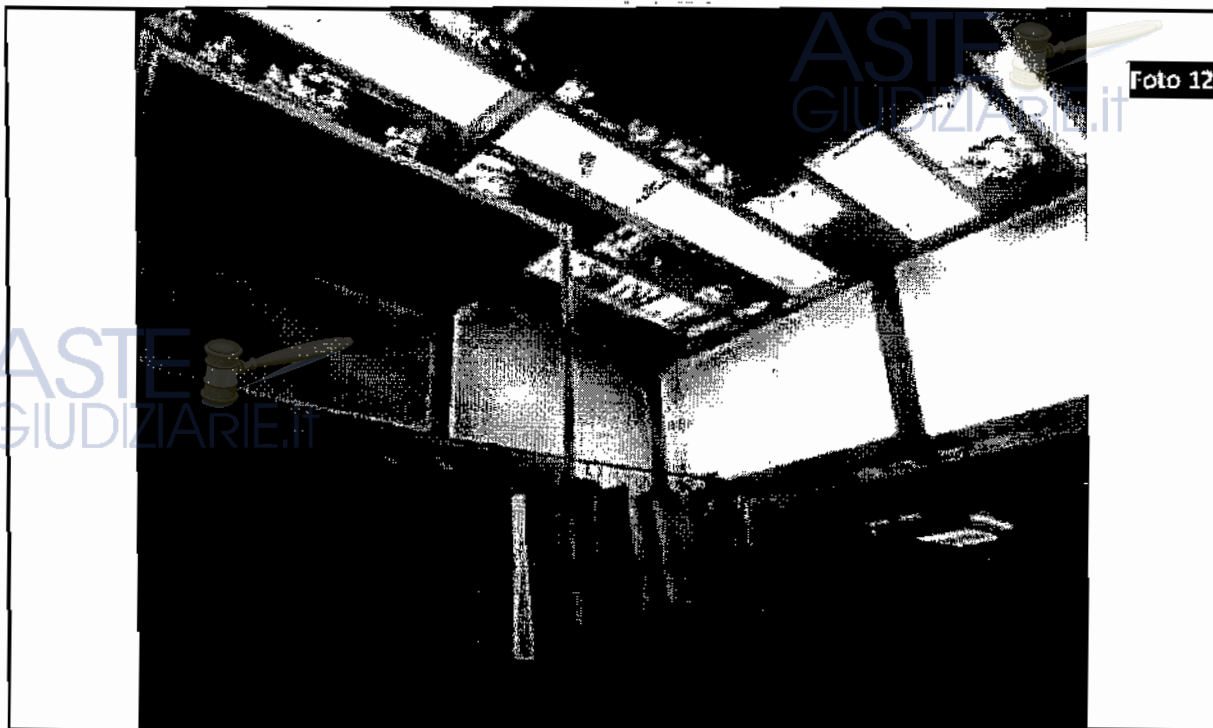
File: CTU-322.15 (Repaired).doc

Tribunale di Trani, Giudice dell'Esecuzione la Dott.ssa Maria Teresa MOSCATELLI

Pag. 11

Oggetto: CTU 322/15 Banca di
Puglia e Basilicata/ Sig.ra

Dott. Ing. Vito Fabio Bellapiana
Ing. Civile Spec. progettazione strutturale e geotecnica
CTU Tribunale di Trani
Via Molfettesi d'America, 94 - 70056 Molfetta (BA) Tel.: 080.3380158; Cel.: 340.5247518 pec:
vito.fabio.bellapiana@pec.it



Oggetto: Dettaglio elementi costitutivi la copertura del retrobottega



Oggetto: Dettaglio allacci elettrici di tipo industriale

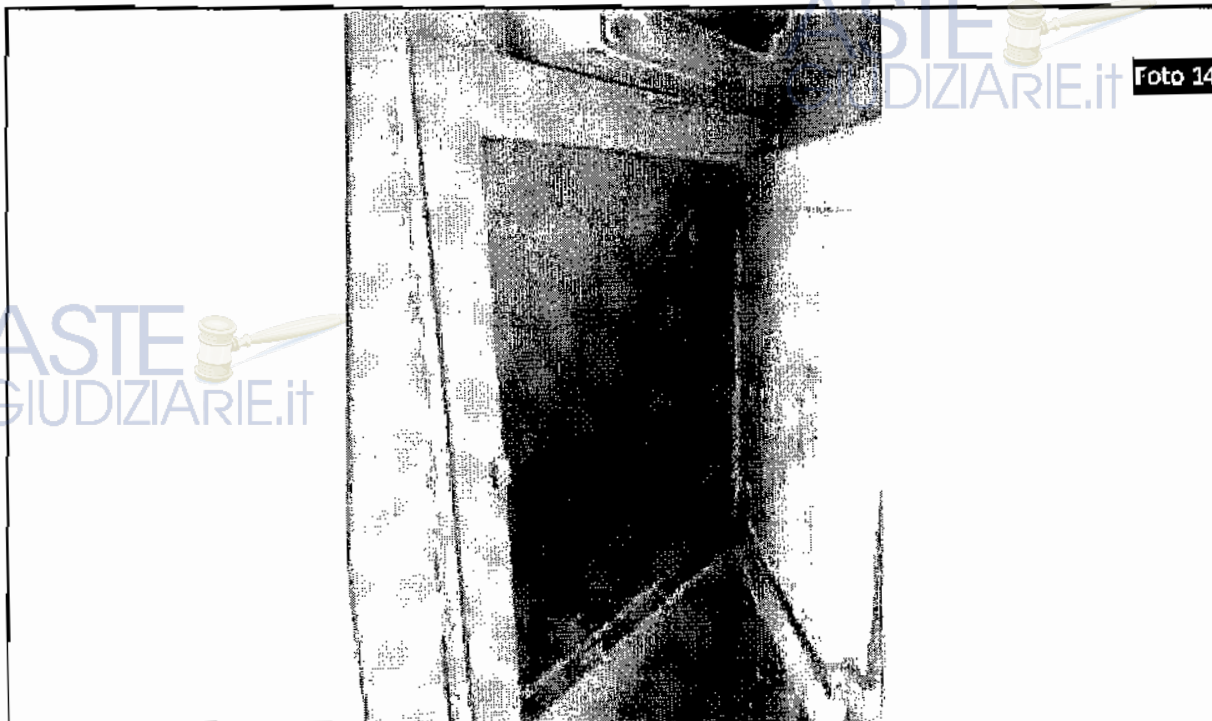
File: CTU- 322_15 (Repaired).doc

Tribunale di Trani, Giudice dell'Esecuzione la Dott.ssa Maria Teresa MOSCATELLI

Pag. 12

Oggetto: CTU 322/15 Banca di
Rudine Bellapianta/Sigra

Dott. Ing. Vito Fabio Bellapianta
Ing. Civile Spec. progettazione strutturale e geotecnica
CTU Tribunale di Trani
Via. Molfettesi d'America, 94 - 70056 Molifetta (BA) Tel.: 080.3380158, Cel.: 340.5247518 pec:
vito.fabio.bellapianta@pec.it



Oggetto: Dettaglio contatore idrico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

File: CTU- 322.15 (Repaired).doc

Tribunale di Trani, Giudice dell'Esecuzione la Dott.ssa Maria Teresa MOSCATELLI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pag. 13

Firmato Da: BELLAPIANTA VITO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c708bee68ae76124528ae31853035b



Oggetto: CTU 322/15 Banca di
Puglia e Basilicata c/ Sigra

Dott. Ing. Vito Fabio Bellapianta
Ing. Civile Spec. progettazione strutturale e geotecnica
CTU Tribunale di Trani
Via Molfettesi d'America, 94 - 70056 Molfetta (BA) Tel.: 080.3380158, Cel.: 340.5247518 pec:
vito.fabio.bellapianta@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Capitolo

3

METODOLOGIE E LINEE GUIDA ADOTTATE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Assunti come certi i fatti di causa, le linee guida tenute dallo scrivente nella elaborazione della presente relazione, al fine di assolvere compiutamente all'incarico conferitogli dall'Onorevole Giudicante, sono state le seguenti:

- Analisi della documentazione versata nei fascicoli delle parti costituite in giudizio;
- Ricerca della documentazione planimetrica catastale dell'immobile oggetto di indagine;
- Analisi dello stato degli immobili e delle finiture emergente a seguito dei rilievi tecnici geometrico-fotografici svolti dallo scrivente durante le operazioni peritali;
- Valutazione di eventuali anomalie catastali.

Ciò premesso, il CTU riferisce quanto riportato nei capitoli successivi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

File: CTU-322.15 (Repaired).doc

Tribunale di Trani, Giudice dell'Esecuzione la Dott.ssa Maria Teresa MOSCATELLI

Pag. 14



Oggetto: CTU 322/15 Banca di
Puglia e Basilicata c/ Sig.ra

Dott. Ing. Vito Fabio Bellapianta
Ing. Civile Spec. progettazione strutturale e geotecnica
CTU Tribunale di Trani
Via Molfettesi d'America, 94 - 70056 Molfetta (BA) Tel.: 080.3380158, Cel.: 340.5247518 pec:
vito.fabio.bellapianta@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Capitolo

4

STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ACCERTAMENTO

Nel capitolo seguente vengono riportate le informazioni raccolte e ricercate riguardanti gli immobili coinvolti utili per l'esatta identificazione delle proprietà. Viene riportata inoltre la stima effettuata secondo quanto disposto con decreto del 10.05.2016 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

4.1

COLLOCAZIONE BENI

La proprietà oggetto di indagine trova la sua ubicazione nella zona sud est del centro del Comune di Andria, alla Via Nazario Sauro n.56. Al locale si accede direttamente dal civico n. 56, da una porta a vetri a doppio battente ad infisso metallico (freccia verde in foto 16).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

File: CTU-322.15 (Repaired).doc

Tribunale di Trani, Giudice dell'Esecuzione la Dott.ssa Maria Teresa MOSCATELLI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

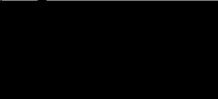
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pag. 15

Firmato Da: BELLAPIANTA VITO FABIO Emesso Da: ARUBAP EC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c706bee59ae76124528ae3483035b



Oggetto: CTU 322/15 Banca di
Puglia e Basilicata c/ Sig.ra



Dott. Ing. Vito Fabio Bellapianta
Ing. Civile Spec. progettazione strutturale e geotecnica
CTU Tribunale di Trani
Via Molfettesi d'America, 94 - 70056 Molfetta (BA) Tel.: 080.3380158, Cel.: 340.5247518 pec:
vito.fabio.bellapianta@pec.it



Oggetto: Ubicazione planimetrica delle proprietà della parte convenuta.



Oggetto: Ubicazione planimetrica delle proprietà della parte convenuta.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

File: CTU-322/15 (Repaired).doc

Tribunale di Trani, Giudice dell'Esecuzione la Dott.ssa Maria Teresa MOSCATELLI

Pag. 16



Oggetto: CTU 322/15 Banca di
Puglia e Basilicata c/ Sig.ra

Dott. Ing. Vito Fabio Bellapianta
Ing. Civile Spec. progettazione strutturale e geotecnica
CTU Tribunale di Trani
Via Molfettesi d'America, 94 - 70056 Molfetta (BA) Tel.: 080.3380158, Cel.: 340.5247518 per:
vito.fabio.bellapianta@pec.it

4.2

PROCEDURA DI STIMA DEI BENI

**Immobili siti in Andria (BT) Via Nazario Sauro, n.56, laboratorio
artigianale in piano terra (sub. 7)
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di laboratorio artigianale sito in Andria (BT)
Zona prossima al centro, alla Via Nazario Sauro, n.56.

Composto da:

- **Locale**, in piano terra sito nel comune di Andria alla via N. Sauro, con
accesso dal civico n. 56, della consistenza catastale di metri quadrati
centoundici, suddiviso in tre ambienti ed accessori (allegati fotografici).
Gli ambienti risultano planimetricamente suddivisi nelle zone di seguito
elencate (Cfr Planimetria Allegato 2):

-ingresso (Foto 1 e 2), Ufficio e banco (Foto 3); -Laboratorio e magazzino
materiali (Foto 4-6); -Retrobottega con bagno (Foto 7-12).

L'immobile oggetto si stima sviluppa una superficie lorda complessiva,
desunta dagli elaborati catastali esclusi gli accessori, di circa mq 111.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestati (1)

Piena proprietà per 1/1) **Catasto Fabbricati del Comune di Andria al foglio
224 - particella 172 sub. 7 - cat. C/3 - cl. 5 - Consistenza 111,00 mq, R.C.
Euro 493,01 - registrata all'UTE con la scheda di [redacted] data ad
[redacted], scaturita dall'originaria particella 172 sub 2 del
medesimo foglio, giusta denuncia di variazione per cambio di destinazione
numero 25754 del 09.05.2005.**

Coerenze e confini: Il locale è confinante con la via su cui esso si affaccia,
con proprietà [redacted] proprietà di [redacted] oltre che con il
portone dell'edificio in cui è inserito al PT.

Note: Variazioni catastali riscontrate consistenti nella presenza di soppalco
nell'ambiente principale e della copertura dell'ambiente retrostante che
sarebbe dovuto essere scoperto. Il laboratorio viene stimato e proposto
all'asta in maniera unitaria, al fine di rendere più facile e conveniente la
vendita.

File: CTU-322.15 (Repaired).doc

Tribunale di Trani, Giudice dell'Esecuzione la Dott.ssa Maria Teresa MOSCATELLI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

Pag. 17

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BELLAPIANTA VITO FABIO Emesso Da: ARUBAP EC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 19c706bee59ae7612452dae34653035b

Oggetto: CTU 322/15 Banca di
Puglia e Basilicata s.p.a. Sig.ra

Dott. Ing. Vito Fabio Bellapianta
Ing. Civile Spec. progettazione strutturale e geotecnica
CTU Tribunale di Trani
Via Molfettesi d'America, 94 - 70056 Molfetta (BA) Tel: 080.3380158, Cel: 340.5247518 pec:
vito.fabio.bellapianta@pec.it

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Zona di centrale residenziale (normale) a traffico rallentato a causa di strade strette dotata di parcheggio strettamente necessario di difficile individuazione.

Servizi della zona: farmacie (buono), piazze, parchi giochi (buono), spazi verdi (buono), supermercati (buono), vigili (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Barletta, Trani, Corato, le attrazioni storiche presenti sono: Castello di Barletta, Centro storico di Barletta, Centro Storico di Trani, Centro storico di Corato.

Collegamenti pubblici (km): ferrovia (1,5 km), autostrada (3,5 km), superstrada (1 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato nel periodo 2004-2017 dalla Sig.ra

(figlio). L'occupazione risulta conforme in forza ad un atto di trasferimento del bene a firma del Giudice Istruttore Dott. A. Binetti, rogato dal Notaio Dott. P. Porziotta il 09.06.2004 n. rep. 1420 rog. 254/98, Registrato a Trani il 21.05.2004 N. rog. 1022 e trascritto a Trani il 25.06.2004 n. 13411/9242, per importo di Euro 28.600 (Cfr. Atto di Assegnazione All. 3)

Pervenuto a (proprietà per 1/1 -separazione dei beni) con trascrizione a favore Ufficio Provinciale Di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani nn. 13411/9242 del 25 giugno 2004 contro

(proprietà per 1/2) e (proprietà per 1/2) - decreto di trasferimento Tribunale di Trani del 09 giugno 2014 - foglio 224 particella 172 sub 2 via N. Sauro n. 56, divenuta 172 sub 7 del medesimo foglio, giusta denuncia di variazione per cambio di destinazione numero 25754 del 09.05.2005.

Precedentemente all'anno 2004, ed esattamente alla data dell'atto di assegnazione del 09.06.2004, il locale era di proprietà in comunione dei beni della Sig.ra

Il bene è pervenuto al coniug in virtù di acquisto in regime di comunione legale dei beni, nota di trascrizione a favore Ufficio Provinciale Di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani nn. 11523/9233 del 14 giugno 1984 contro

- atto di compravendita Notaio Oscar Pagliani del 18 maggio 1984.

File: CTU- 322/15 (Repaired).doc

Tribunale di Trani, Giudice dell'Esecuzione la Dott.ssa Maria Teresa MOSCATELLI

Pag. 18

Oggetto: CTU 322/15 Banca di
Puglia e Basilicata c/ Sig.ra

Dott. Ing. Vito Fabio Bellapianta
Ing. Civile Spec. progettazione strutturale e geotecnica
CTU Tribunale di Trani
Via Molfettesi d'America, 94 - 70056 Molfetta (BA) Tel.: 080.3380158, Cel.: 340.5247518 pec:
vito.fabio.bellapianta@pec.it

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: Nessuna*
- 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:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo con atto iscritto a Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Bari, Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani ai nn. 11983/2807 del 18 maggio 2005 a favore di **BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SCRL** con sede in Matera, C.F. 00604840777, contro la Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] (proprietà per 1/1) - atto per Notaio Riccardo FUCCI del 17 maggio 2005

Importo ipoteca: importo ipoteca: 120.000,00

Importo capitale: 60.000,00

Cfr. Allegato Certificazione notarile ipocatastale versato in atti

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto di pignoramento Immobiliare a favore di **BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SCRL** contro [REDACTED] con atto trascritto a Agenzia delle Entrate, Uff. Prov. Bari, Servizio di pubblicità immobiliare di Trani in data 19/11/2015 ai nn. Reg. Gen. N. 21152; Reg. Part. N. 15971. (Cfr. Nota di trascrizione bpbp versata in atti)

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Fondo patrimoniale Ufficio Provinciale di Bari, Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani ai nn. 9149/7215 del 25 maggio 2012 a favore e contro [REDACTED]

[REDACTED] (proprietà per 1/2) a favore [REDACTED] (proprietà per 1/2 - separazione dei beni) - atto per Notaio Riccardo FUCCI del 18 maggio 2012 - Immobili in Andria fg 224 particella 172 sub 7, particella 441 sub 3, particella 441 sub 10

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

File: CTU- 322.15 (Repaired).doc

Tribunale di Trani, Giudice dell'Esecuzione la Dott.ssa Maria Teresa MOSCATELLI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

Pag. 19

4.3.2. Conformità catastale: **Ricontrate difformità minori**

In sede di operazioni di rilievo peritale è stata accertata la presenza di un soppalco metallico nel primo ambiente, e nel retro bottega copertura a pannellaggio di vetri con intelaiatura metallica.

In ogni caso l'anomalia risulta di poco peso per quanto concerne la valutazione degli immobili, a parte l'incremento della superficie catastale utilizzabile. La circostanza è regolarizzabile mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L. 28/2/85, n.47) o aggiornamento delle informazioni catastali.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 1.080,00
Spese condominiali e fornitura idrica AQP medie mensili	€ 30,00
Fornitura Gas media mensile	€ 0,00
Fornitura Energia elettrica Sorgenia S.p.A. media mensile:	€ 60,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze:	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] (proprietà per 1/1) Proprietaria del laboratorio dal 09/06/2004.

Precedentemente all'anno 2004, ed esattamente alla data dell'atto di assegnazione del 09.06.2004, il locale era di proprietà in comunione dei beni della Sig.ra [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Pur non essendoci pratiche edilizie connesse alla prima edificazione del manufatto edilizio a utilità laboratorio artigianale appartiene dagli atti è possibile rilevare che: "... La costruzione del fabbricato cui fa parte il detto locale risulta iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967.

Denuncia di variazione per cambio di destinazione numero 25754 del 09.05.2005.

Oggetto: CTU 322/15 Banca di
Puglia e Basilicata c./Sig.ra

Dott. Ing. Vito Fabio Bellapianta
Ing. Civile Spec. progettazione strutturale e geotecnica
CTU Tribunale di Trani
Via Molfettesi d'America, 94 - 70056 Molfetta (BA) Tel.: 080.3380158, Cel.: 340.5247518 pec:
vito.fabio.bellapianta@pec.it

Descrizione appartamento di cui al punto A

Plena Proprietà per la quota di 1/1 di laboratorio artigianale in piano terra sito nel comune di Andria alla via N. Sauro, con accesso dal civico n. 56, della consistenza catastale di metri quadrati cento undici, suddiviso in tre ambienti ed accessori (allegati fotografici).

Gli ambienti risultano planimetricamente suddivisi nelle zone di seguito elencate (Cfr Planimetria Allegato 2):

- ingresso (Foto 1 e 2), ufficio e banco (Foto 3); - Laboratorio e magazzino materiali (Foto 4-6); - Retrobottega con bagno (Foto 7-12).

L'immobile oggetto si stima sviluppa una superficie lorda complessiva, desunta dagli elaborati catastali esclusi gli accessori, di circa mq 111.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestati (1)

Plena proprietà per 1/1) Catasto Fabbricati del Comune di Andria al foglio 224 - particella 172 sub. 7 - cat. C/3 - cl. 5 - Consistenza 111,00 mq, R.C. Euro 493,01 - registrata all'UTE con la scheda di scaturita dall'originaria particella 172 sub 2 del medesimo foglio, giusta denuncia di variazione per cambio di destinazione numero 25754 del 09.05.2005.

Coerenze e confini: Il locale è confinante con la via su cui esso si affaccia, con proprietà oltre che con il portone dell'edificio in cui è inserito al PT.

Note: Variazioni catastali riscontrate consistenti nella presenza di soppalco nell'ambiente principale e della copertura dell'ambiente retrostante che sarebbe dovuto essere scoperto.

Note: L'edificio è stato costruito in data antecedente al 01.09.1967.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna media di circa 3,00 m ed esibisce nei tre ambienti principali solaie voltati a botte in muratura portante.

Destinazione urbanistica: Laboratorio artigianale

Norme tecniche ed indici: antecedenti al D.M. 92

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso e ufficio	Sup. reale lorda	32,77	1,00	32,77
Laboratorio artigianale	Sup. reale lorda	26,18	1,00	26,18
Magazzino	Sup. reale lorda	31,89	1,00	31,89
Deposito e bagno	Sup. reale lorda	28,13	1,00	28,13
	Sup. reale lorda	120,47		120,47

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: fondazione presumibilmente superficiale costituita da plinto di maschio murario in Calcestruzzo, condizioni: non visibili. Note: la struttura non presenta segni di cedimento strutturale.

File: CTU- 322.15 (Rapared).doc

Tribunale di Trani, Giudice dell'Esecuzione la Dott.ssa Maria Teresa MOSCATELLI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

Pag. 21

Oggetto: CTU 322/15 Banca di
Puglia e Basilicata e/ Sig.ra

Dott. Ing. Vito Fabio Bellapianta
Ing. Civile Spec. progettazione strutturale e geotecnica
CTU Tribunale di Trani
Via Molfettesi d'America, 94 - 70056 Molfetta (BA) Tel. +080.3380158; Cel. +340.5247518 pec:
vito.fabio.bellapianta@pec.it

Strutture verticali:

materiale: muratura di tufo; condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio costituito da volte a botte in blocchi murari,
condizioni: buone.

Scale:

-

Balconi:

-

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: a doppia anta a battente e a singola anta, materiale:
infissi metallici, protezione: nessuna, solo serranda metallica,
condizioni: buone.

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni di tufo, coibentazione:
nessuna; rivestimento: intonaco di cemento, condizioni:
normali.

Rivestimento interno:

materiale: intonaco; condizioni: normali ammaloramenti ed
esfoliazioni nelle zone più umide come il bagno e la bassa
zona dei paramenti murari.

Impianti:

Ascensore:

-

Citofonico:

tipologia: campanello di pertinenza; condizioni: normali.

Gas:

-

Elettrico:

tipologia: Allaccio elettrico industriale, tensione: 200-250 V
(prese Blu) 380-480 V (prese Rosse) 50/60 Hz, contatore
condiviso con altri 6 condomini, condizioni: buone (cfr foto
13).

Condizionamento:

-

Fognatura:

tipologia: separata; rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito:
collettore o rete comunale, ispezionabilità: impossibile,
condizioni: non rilevabili.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta allaccio ad da
rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato,
condizioni: buone. (cfr. foto 14)

Termico:

Non presente

File: CTU- 322/15 (Repaired).doc

Tribunale di Trani, Giudice dell'Esecuzione la Dotessa Maria Teresa MOSCATELLI

Pag. 22

8.1. Criterio di Stima

Da detta indagine è emerso che il valore, al mq lordi riportato sul sito dell'Agenzia del Territorio O.M.I per immobili adibiti a laboratori in condizioni normali, parte da minimo di € 820,00 fino ad un valore massimo di € 1100,00.

In tali valori, si è valutato lo stato oggettivo del laboratorio.

METODOLOGIA: Stima indiretta per valori unitari attraverso i dati dell'O.M.I.

Un'ulteriore Valutazione del cespite è stata effettuata tenendo conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito Internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Consultando i dati dell'O.M.I. relativi al II° semestre 2016, non essendo ancora disponibili i dati relativi al I° semestre 2017, risulta che il valore di mercato unitario in €/mq per zona:

Zona C2 Semicentrale/S.MARIA VETERE-VIA CORATO, gli importi variano tra 820,00 €/mq e 1.100,00 €/mq per i laboratori.

Si ritiene equo in questa valutazione parametrica considerare il valore di 1.000,00 €/mq, tenuto in considerazione delle condizioni del bene.

Pertanto moltiplicati per la rispettiva superficie commerciale si ha il valore di mercato del singolo bene:

- Appartamento = 120,47 mq x €/mq 1.000,000 = € 120.470,00;

Il valore medio desunto da questa seconda metodologia è di Euro 120.470,00

VALORE STIMATO DEL LOTTO in c.t. € 120.470,00

Considerando gli oneri necessari per la rimozione dei gravami e dei vizi del bene nonché di quelli necessari per istruire le pratiche per la regolarizzazione delle difformità e per rendere più agevole la liquidazione del bene che verrà posto all'asta, viene applicata una riduzione del valore stimato del 10 %

VALORE STIMATO DEL LOTTO in c.t. € 108.423,00

8.2. Fonti di informazione

Osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione corpi

A. Laboratorio

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

- Valore corpo:	€ 108.423,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 108.423,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 108.423,00

*Stima sintetica comparativa parametrica
(semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Ingresso e ufficio	32,77	€ 1.000,00	€ 32.770,00
Laboratorio artigianale	28,18	€ 1.000,00	€ 28.180,00
Magazzino	31,39	€ 1.000,00	€ 31.390,00
Deposito e bagno	28,13	€ 1.000,00	€ 28.130,00
	120,47		€ 120.470,00
- Valore corpo:			€ 120.470,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 120.470,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 120.470,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie reale	Valore medio ponderale dalle stime	Valore diritto e quota
A	Laboratorio	120,47	€ 120.470,00 € 120.470,00	€ 120.470,00 € 120.470,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 12.470,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

File: CTU- 322/15 (Repaired).doc

Tribunale di Trani, Giudice dell'Esecuzione la Dott.ssa Maria Teresa MOSCATELLI

Pag. 24

Oggetto: CTU 322/15 Banca di
Puglia e Basilicata c/ Sig.ra

Dott. Ing. Vito Fabio Bellapianta
Ing. Civile Spec. progettazione strutturale e geotecnica
CTU Tribunale di Trani
Via Molfettesi d'America, 94 - 70056 Molitetta (BA) Tel.: 080/3380158, Cel.: 340/5247518 pec:
vito.fabio.bellapianta@pec.it

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato
di fatto in cui si trova:

€ 108.423,00

Relazione lotto 003 creata in data 15/07/2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

File: CTU- 322/15 (Repaired).doc

Tribunale di Trani, Giudice dell'Esecuzione la Dott.ssa Maria Teresa MOSCATELLI

Pag. 25



Oggetto: CTU 322/15 Banca di
Ruglia e Basilicata c/ Sig.ra

Dott. Ing. Vito Fabio Bellapianta
Ing. Civile Spec. progettazione strutturale e geotecnica
CTU Tribunale di Trani
Via Molfettesi d'America, 94 - 70056 Molitta (BA) Tel.: 080.3380158, Cel.: 340.5247518 pec:
vito.fabio.bellapianta@pec.it

Capitolo

5

CONCLUSIONI

Alla luce di tutte le considerazioni su esposte, di tutte le valutazioni geometriche ed economiche presentate, dei rilievi e gli accertamenti condotti, lo scrivente può riferire al Giudice quanto segue:

Il prezzo di base d'asta del lotto costituito da:

Laboratorio artigianale censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Andria al foglio 224 -
particella 172 sub. 7 - cat. C/3 - cl. 5 -, R.C. Euro 493,01

è di **€ 108.423,00.**

In tal modo, con una dettagliata, motivata ed esauriente risposta al quesito posto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione la Dott.ssa Maria Teresa MOSCATELLI, si ritiene di aver adempiuto secondo coscienza e sorretto dalle proprie cognizioni professionali, all'incarico conferito rassegnando la presente relazione in singola copia composta da n°27 pagine e 6 allegati.

Molfetta, 17.07.2017.

Dott. Ing. Vito Fabio Bellapianta

File: CTU 322/15 (Repaired).doc

Tribunale di Trani, Giudice dell'Esecuzione la Dott.ssa Maria Teresa MOSCATELLI

Pag. 26

Oggetto: CTU 322/15 Banca di
Puglia e Basilicata c/ Sig.ra

Dott. Ing. Vito Fabio Bellapianta
Ing. Civile Spec. progettazione strutturale e geotecnica
CTU Tribunale di Trani
Via Molfettesi d'America, 94 - 70056 Molfetta (BA) Tel.: 080.3380158, Cel.: 340.5247518 pec:
vito.fabio.bellapianta@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Capitolo

6

ALLEGATI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Al presente elaborato peritale si allegano i seguenti allegati:

- Allegato 1) Verbale delle operazioni peritali condotte in data 30.05.2017 presso gli immobili oggetto della procedura;
- Allegato 2) Planimetrie ricostruttive della situazione attuale dei beni;
- Allegato 3) Atto di Assegnazione;
- Allegato 4) Scheda Valori OMI;
- Allegato 5) Denuncia cambio destinazione uso;
- Allegato 6) CD-rom Contenente gli elaborati peritali e i rilievi tecnico fotografici effettuati.

Molfetta, 17.07.2017.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C. T. U.

Dott. Ing. Vito Fabio Bellapianta

ASTE
GIUDIZIARIE.it

File: CTU-322.15 (Repaired).doc

Tribunale di Trani, Giudice dell'Esecuzione la Dott.ssa Maria Teresa MOSCATELLI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pag. 27

Firmato Da: BELLAPIANTA VITO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA:3 Serial#: 19c708bee58ae76124528ae3485035b

