

TRIBUNALE DI TRANI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



RELAZIONE DI STIMA

PER LA PROCEDURA IMMOBILIARE

N° 80/2010 R.G.Es.



Tecnico incaricato: Ing. Vincenzo Berardi
iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Bari al N. 5024
iscritto all'Albo del Tribunale di Trani al N. 363
C.F. BRRVCN63107H643Y- P.Iva 05684830721
con studio in Ruvo di Puglia (Bari) Via F.lli Carrante, 9
telefono: 0803629821
cellulare: 3479443737
fax: 0803629821
email: ing.vincenzoberardi@libero.it



TRIBUNALE DI TRANI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



RELAZIONE DI STIMA

per la procedura esecutiva immobiliare n.80/2010 R.G.Es. promossa da
non in proprio, ma esclusivamente in nome e per conto della
in danno dei sigg. e



PREMESSA

Nel corso della Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da
in danno dei sigg. e con decreto emesso in data
14.01.2013, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dr Roberta Picardi nominava Consulente Tecnico
di Ufficio (C.T.U.) il sottoscritto Dott. Ing. Vincenzo Berardi, iscritto al n.5024 dell'Ordine degli
Ingegneri della Provincia di Bari, al fine di periziare le seguenti unità negoziali:

- unità negoziale n°1
 - abitazione di tipo economico, Viale Firenze n.33, cat. A3, fg.30, p.lla 100, sub.15 in Catasto Fabbricati di Andria (BT);
 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Viale Firenze n.45/A, piano S2, cat. C6, fg. 30, p.lla 964, sub. 100 in Catasto Fabbricati di Andria (BT);
 - magazzini e locali di deposito, Viale Firenze n.45/A, piano S2, cat. C2, fg. 30, p.lla 964, sub. 101 in Catasto Fabbricati di Andria (BT);

di proprietà dei coniugi [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno;

- unità negoziale n°2
 - abitazione di tipo popolare, Via Dandolo nn.54-56, piani S1-T1, cat. A4, fg.204. p.lla 152, sub.1 in Catasto Fabbricati di Andria (BT);
 - abitazione di tipo popolare, Via Vittorio Emanuele Orlando n.35, piani S1-T1, cat. A4, fg.204, p.lla 152, sub.2 in Catasto Fabbricati di Andria (BT);

di proprietà della sig.ra

per la quota di 100/100 ciascuno:



Dopo aver prestato il giuramento di rito in data 18 febbraio 2013, al sottoscritto veniva consegnato il fascicolo di ufficio contenente l'Atto di pignoramento immobiliare a firma dell'Avv.

in data 11 gennaio 2010, il Certificato Notarile a firma del notaio Giuseppe Cardinali in data 10 giugno 2010 e depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Trani in data 23 giugno 2010 e la "nota di deposito integrazione documentale" a firma dell'Avv.

in data 19 dicembre 2012 e depositato in Cancelleria del Tribunale di Trani in data 9 gennaio 2013.

Dopo aver richiesto l'indirizzo di residenza dei coniugi all'ufficio anagrafe del Comune di Andria, le operazioni peritali, come riportato nell'allegato verbale, hanno avuto inizio in data 27 maggio 2013 alle ore 15,30 presso l'ingresso di uno degli immobili oggetto di stima, sito in Andria e avente accesso dai civici 54 e 56 di Via Dandolo, previa avviso a mezzo di raccomandata A/R ai debitori esecutati e tramite fax al procuratore costituito. Sul posto non si è presentato nessuno dei convocati; contattando telefonicamente il sig.

lo stesso mi comunicava che era impossibilitato a raggiungere il posto e che tale immobile era sotto sequestro e che il curatore giudiziario era il dr

Successivamente, in data 24 luglio 2013, previa avviso a mezzo di raccomandata A/R ai debitori esecutati e tramite fax al procuratore costituito, riprendevo le operazioni peritali presso l'immobile sito in Andria e avente ingresso dal civico 33 di Via Firenze. In tale circostanza nessuno si è presentato né si è avuta alcuna risposta al videocitofono fino alle 17,40 né alcuna risposta si è avuta contattando il cellulare del sig.

In data 16 luglio 2013 il sottoscritto provvedeva a richiedere tramite fax, al dr

custode giudiziario degli immobili di proprietà della sig.ra di poter accedere agli stessi facendo quanto tutto in suo potere per consentire l'espletamento delle operazioni peritali disposte dal Giudice dell'esecuzione; lo stesso telefonicamente mi comunicava che non era più il custode giudiziario e mi invitava a rivolgermi presso la Sezione Penale del Tribunale di Trani. In data 30 agosto il sottoscritto provvedeva a richiedere sia presso la Procura della Repubblica del Tribunale di Trani che presso la Sezione Penale del Tribunale di Trani le modalità di accesso ai luoghi di causa per l'espletamento delle operazioni peritali; presso tali sedi nulla mi veniva riferito poiché non ero in grado di comunicare gli estremi del procedimento penale. Dopo aver richiesto telefonicamente gli stessi al dr

(R.G.T. n.5010/2012), inoltravo personalmente in data 9 settembre 2013 presso la Sezione Penale del Tribunale di Trani nuova richiesta per l'accesso agli immobili sotto sequestro giudiziario, per l'espletamento delle operazioni peritali. Nella stessa data il sottoscritto depositava istanza presso il Comando della stazione dei Carabinieri di Andria per concordare le modalità per avvalersi della forza pubblica per l'eventuale apertura delle porte ad opera di un

RELAZIONE DI STIMA E CRITERI PER LA FORMAZIONE DEI LOTTI

Nella documentazione rinvenuta nel fascicolo della procedura, le unità immobiliari da stimare sono già suddivise in due unità negoziali: la prima costituita dalla appartamento di Viale Firenze n.33 e le due pertinenze quali il box auto e il ripostiglio aventi accesso da Viale Firenze n.45/A di proprietà dei coniugi _____ mentre la seconda unità negoziale risulta costituita dalle due unità immobiliari adiacenti e aventi ingresso rispettivamente dai civici 54 e 56 di Via Enrico Dandolo e dal civico 35 di Via Vittorio Emanuele Orlando. Pertanto il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno far corrispondere a ciascuna unità negoziale il corrispondente lotto.

**Appartamento a 5° piano del condominio sito in Andria (BT) in Viale Firenze n.33
con sottostante box auto e adiacente ripostiglio che prende accesso dalla rampa in
corrispondenza del civico 45/A di Viale Firenze**

LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà dell'appartamento posto al piano quinto del "CORPO SCALA F", identificato con l'interno dieci, che prende accesso dall'androne comune e vano scala al civico 33 di Viale Firenze composto da quattro vani ed accessori, con posto auto e ripostiglio adiacente al secondo piano interrato, che prende accesso dalla rampa al civico 45/A di Viale Firenze. Gli stessi sono censiti nel N.C.E.U. del Comune di Andria:

- appartamento: fg.30, p.lla100, sub.15, cat.A/3, classe 4; 6,5 vani; rendita € 783,53;
- box auto: fg.30, p.lla 964, sub.100, cat.C/6, classe 1; 13 mq; rendita € 21,48;
- deposito: fg.30, p.lla 964, sub.101, cat.C/2, classe 9; 5 mq; rendita € 18,85.

2. PROVENIENZA, DESCRIZIONE COMPLESSO CONDOMINIALE, PRATICHE EDILIZIE, REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

L'appartamento con posto auto e ripostiglio è giunto ai coniugi _____ e _____
tramite Atto di Compravendita a rogito del Notaio Agostino Lauro in Corato del 23 dicembre 1991 Rep. n.22113 e trascritto a Trani il 9 gennaio 1992 al n.787 del Reg. Gen. e al n.733 del Reg. Part. dal sig. _____ imprenditore edile, che ha edificato a propria cura e spese un complesso edilizio posto in Andria in Viale Firenze n.33 composto da sei corpi di

fabbrica con sei piani fuori terra, ciascuno ad uso residenziale ed un piano terra ad uso negozi, denominati CORPI SCALA "D", "E", "F", "H", "I" ed "L", un corpo di fabbrica con quattro piani fuori terra ad uso uffici e un piano terra ad uso negozi denominato CORPO SCALA "M", un corpo di fabbrica con sei piani fuori terra ad uso uffici denominato CORPO SCALA "G", un corpo di fabbrica ad uso albergo-ristorante denominato CORPO SCALA "F", due piani interrati adibiti entrambi ad autorimessa e in parte a impianti sportivi e un giardino condominiale con viali interni di disimpegno.

L'unità immobiliare oggetto di indagine con le relative pertinenze costituiscono complessivamente i 4,822 millesimi dell'intero complesso edilizio giusto quanto contenuto nel Regolamento di Condominio ed annesse Tabelle Millesimali a rogito Notaio Agostino Lauro di Corato in data 12 aprile 1991, registrato in Trani il 22 aprile 1991 al n.664 e trascritto in Trani il 30 successivo al n.8908/7292.

La parte venditrice dichiara e garantisce la piena proprietà di quanto in oggetto perché pervenuta per aver edificato il complesso edilizio di che trattasi sul suolo di risulta dalla demolizione di un vecchio complesso industriale con entro stanti e circostanti aree scoperte di disimpegno acquistato in forza dei seguenti atti tutti a rogito Notaio Giuseppe Murolo in Corato:

- a) dell'1 marzo 1986, repertorio 30245, registrato in Trani il 18 marzo 1986 al n.1616 e trascritto in Trani il 28 marzo 1986 al n.5940/4859;
- b) dell'1 marzo 1986, repertorio 30246, registrato in Trani il 14 marzo 1986 al n.1557 e trascritto in Trani il 18 marzo 1986 al n.5214/4268;
- c) del 25 giugno 1986, repertorio 30940, registrato in Trani l'11 luglio 1986 al n.3797 e trascritto in Trani il 10 luglio 1986 al n.11970/9526;
- d) del 25 giugno 1986, repertorio 30941, registrato in Trani l'11 luglio 1986 al n.3798 e trascritto in Trani il 10 luglio 1986 al n.11971/9527.

Il venditore garantisce altresì che quanto in oggetto è libero da ipoteche, trascrizioni ed altri vincoli pregiudizievoli, anche fiscali, litispendenze e diritti, anche di prelazione, a terzi spettanti, fatta eccezione per le trascrizioni che riguardano la convenzione edilizia con il Comune di Andria, gli atti di asservimento ai sensi della Legge Regionale 31 maggio 1980 n.56, per il rilascio delle varie concessioni edilizie. La parte venditrice inoltre dichiara, ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n.47, che quanto in oggetto è stato edificato in conformità del progetto approvato ed in esecuzione della seguente concessione edilizia: per il "CORPO SCALA F" e "CORPO SCALA G" concessione edilizia n.58, rilasciata dal Sindaco di Andria in data 25 giugno 1987; concessioni edilizie di variante n.58/A, n.58/B e n.58/C, rilasciate dal Sindaco di

Andria rispettivamente in data 7 aprile 1989, 7 novembre 1989 e 25 maggio 1990; inoltre tale corpo scala ha conseguito l'autorizzazione di agibilità in data 22 gennaio 1991 prot. n.58/AG.

Sono ricompresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà sui vani, spazi, impianti e servizi da ritenersi condominiali, in particolare il giardino nonché le strade e i percorsi interni in esso ubicati; le rampe di discesa e le corsie di scorrimento nei rispettivi piani interrati; il portone di ingresso e il vano scala della medesima scala; mentre non sono di natura condominiale i lastrici solari sovrastanti ciascuna scala, il terrazzo a livello di primo piano del "CORPO SCALA F", le porzioni dei due piani interrati adibiti ad impianti sportivi, il vano in piano terra del "CORPO SCALE L" ove sono alloggiati i contatori ENEL.

3 STATO DI POSSESSO

Attualmente l'unità immobiliare adibita ad appartamento, insieme alle sottostanti pertinenze quali il box auto e l'adiacente ripostiglio, sono rispettivamente occupati ed utilizzati dai coniugi con i propri figli come dimora familiare.

4 FORMALITA', VINCOLI E ONERI

Dal Certificato Notarile del Notaio dr Giuseppe Cardinali in Bari depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale risulta che sulle unità immobiliari oggetto di stima gravano le seguenti trascrizioni:

- Atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Trani in data 20.01.2010 (precetto notificato il 03.11.2009 alla _____ e ai fideiussori sigg. _____ e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bari, Sezione Staccata di Trani, in data 12.03.2010 al n.5.005 Reg. Gen. e al n.3.581 Reg. Part.

5 DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona:	Centrale residenziale (buono) a traffico normale con parcheggi sufficienti
Servizi della zona:	asilo nido (buono), centro commerciale (buono), centro sportivo (buono), campo da tennis (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio (buono), ospedali (buono), palazzetto dello sport (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), stadio (buono), supermercato (buono). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe	I principali centri limitrofi sono Barletta, Trani, Corato, Canosa di Puglia, Minervino Murge; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Castel del Monte e il Parco dell'Alta Murgia; le principali attrazioni storiche presenti sono: Cattedrale, Palazzo Ducale, Castel del Monte ...
Collegamenti pubblici (km)	Autobus (0,3); autostrada (2); ferrovia (0,7); tangenziale (2); tram (0,3)

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: telaio in c.a.; condizioni: buone
<i>Solai:</i>	tipologia: in latero-cementizio; condizioni: buone
<i>Scale</i>	Tipologia: a rampe parallele; materiale: marmo, ubicazione interna, condizioni: buone
<i>Copertura</i>	Tipologia: a terrazzo, condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente; materiale: alluminio, condizioni: buone
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: doppia anta a battente; materiale: legno tamburato, condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	Materiale: mattoni forati in poroton rivestiti con piastrelle, condizioni (buone)
<i>Pavimentazione interna</i>	Materiale: piastrelle in ceramica e parquet, condizioni: buone

Altre informazioni

<i>Ascensore</i>	tipologia: oleodinamico, condizioni: buone
<i>Videocitofono</i>	presente
<i>Impianto di riscaldamento</i>	Tipologia: centralizzato
<i>Fonti rinnovabili</i>	assenti
<i>Impianto di condizionamento</i>	Tipologia: monosplit nelle stanze principali
<i>Sorveglianza per accesso complesso condominiale</i>	presente
<i>Accesso sorvegliato e motorizzato al complesso condominiale</i>	presente

6 VALUTAZIONE E STIMA

Il valore di mercato è stato ottenuto con un procedimento di "stima sintetica comparativa parametrica", basata sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi. Ciò ha richiesto, pertanto, una indagine di mercato finalizzata

all'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi entro cui è stato collocato il bene oggetto di stima; il procedimento adottato ha consentito di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti concreti e obiettivi. Effettuata, quindi, un'estesa indagine di mercato alla ricerca di un valore unitario corrente, definibile "statisticamente medio", si è proceduto ad un'assimilazione economica comparativa, in termini incrementali e decrementali utilizzando un insieme di parametri formativi per la definizione concreta del "valore del bene". I parametri formativi innanzi citati tengono conto sia delle caratteristiche estrinseche quali: centralità, qualità del tessuto urbano, qualità dei collegamenti esterno e rapporti con il contesto urbano, qualità e grado di diffusione servizi, che delle caratteristiche intrinseche del fabbricato quali: tipologia, architettura, distribuzione, finiture, esposizione, nonché dello stato di conservazione in relazione all'età dell'edificio e alle condizioni dell'immobile. Il parametro unitario così ottenuto è stato, infine, confrontato con quello riportato nella Banca Dati dell' Osservatorio Immobiliare dell'Ufficio Tecnico Erariale di Bari. Il valore definito "statisticamente medio" tiene conto, quindi di entrambi i dati rilevati. Dalla media aritmetica è stato ricavato il parametro unitario per la determinazione di valori di mercato.

Come fonti di informazione sono state utilizzate Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio del mercato immobiliare - OMI - Agenzia del territorio Provincia di Bari, Ufficio Tecnico del Comune di Andria, Fascia/Zona: semicentrale/zona interna alle estramurali: VIA BARI, FIRENZE, MONTEGRAPPA, PUCCINI, MURGE, R. PILO, SACCATELLI, AUSONIA. Codice di zona: C1; Microzona catastale: n. 2

Destinazione	Parametro	Valore Reale/potenziale	Coefficiente	Valore Equivalente
Appartamento a 5° piano	Superficie reale lorda	143,05	1	143,05
Balconi	Superficie reale lorda	20,85	0,5	10,43
totale	Superficie reale lorda	163,90 mq	Superficie equivalente	153,48 mq

Valutazione Corpo

Unità immobiliare	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento	153,48	1.900 €/mq	291.612,00 €
Box auto	13	1.250 €/mq	16.250,00 €
Deposito	5	1.250 €/mq	6.250,00 €
Totale			314.112,00 €

6.1 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Considerate le caratteristiche del complesso condominiale in cui l'appartamento e relative pertinenze si trova, caratterizzato dalla presenza di un hotel, banca, strutture sportive, negozi, ampio giardino interno, vigilanza e accesso ai mezzi motorizzati e sorvegliato, elevate caratteristiche delle finiture, il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno incrementare del 10% il valore ottenuto ottenendo un valore di € 345.523,20 e successivamente decurtarlo di € 2.894,42 per spese condominiali non quietanzate come da relazione (allegata) del nuovo amministratore del condominio di Viale Firenze n.33, dr. ottenendo come valutazione finale a corpo per il lotto n.1 un ammontare di:

€ 342.628,78 (euro trecentoquarantaduemilaseicentoventotto/78)

Abitazioni site in Andria (BT) e aventi ingresso dal civico 35 di Via Vittorio Emanuele Orlando e dai civici 54 4 56 di Via Enrico Dandolo
LOTTO 002

7. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà degli appartamenti siti in Andria e aventi ingresso rispettivamente dal civico 35 di Via Vittorio Emanuele Orlando e dai civici 54 e 56 di Via Enrico Dandolo. Gli stessi sono rispettivamente censiti nel N.C.E.U. del Comune di Andria come:

- Abitazione di tipo popolare, Via Vittorio Emanuele Orlando n.35; piani T-1-S1; fg. 204, p.lla 152, sub.2; cat. A/4; classe 3; 2,5 vani; rendita € 148,48;
- Abitazione di tipo popolare, Via Enrico Dandolo nn.54-56; piani T-S1; fg. 204, p.lla 152, sub.1; cat. A/4; classe 3; 2,5 vani; rendita € 148,48;

Nota: le due unità immobiliari adiacenti, pur essendo distinte catastalmente, non sono fisicamente separate; né in alcuni tratti, risultano fisicamente separate dall'unità immobiliare adiacente di proprietà della sig.ra

8. PROVENIENZE, PRATICHE EDILIZIE, REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

L'unità immobiliare avente ingresso dal civico 35 di Via Vittorio Emanuele Orlando, è pervenuta alla sig.ra _____ tramite atto di compravendita a rogito del Notaio Riccardo Fucci in Andria del 21 ottobre 2002, repertorio n.11765 dal sig. _____

Quanto in oggetto è pervenuto alla parte venditrice in virtù di atto a rogito Notaio Edmondo Piccinelli di Andria in data 14 aprile 1977, registrato a Barletta il 4 maggio 1977 al n.2243 e trascritto in Trani il 5 maggio 1977 al n.7067.

L'unità immobiliare avente ingresso dai civico 54 e 56 di Via Enrico Dandolo, è pervenuto alla sig.ra _____ tramite atto di compravendita a rogito del Notaio Paolo Porziotta in Canosa del 5 settembre 2005, repertorio n.16715, raccolta n.7230 dalla sig.ra _____

madre della sig.ra _____ Quanto in oggetto è pervenuto alla parte venditrice in virtù di atto a rogito Notaio Edmondo Piccinelli di Andria in data 14 aprile 1977, registrato a Barletta il 4 maggio 1977 al n.2243 e trascritto in Trani il 5 maggio 1977 al n.7066.

9. DESCRIZIONE E REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Le due unità immobiliari oggetto di stima, tra loro non fisicamente separate, fanno parte di un fabbricato realizzato in data antecedente al primo settembre 1967 con strutture portanti in pietra calcarea e conci di tufo. In particolare il concio superiore dell'arco in pietra in corrispondenza dell'ingresso del civico 56 di Via Enrico Dandolo, riporta la data del 1927. Le volte dei principali vani sono a botte e al momento del sopralluogo risultava non occupato e con le varie utenze non allacciate. L'unità immobiliare oggetto di indagine si trova in adiacenza a due edifici di nuova costruzione.

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona:	Centrale residenziale (buono) a traffico normale con parcheggi sufficienti
Servizi della zona:	asilo nido (buono), centro commerciale (buono), centro sportivo (buono), campo da tennis (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio (buono), ospedali (buono), palazzetto dello sport (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), stadio (buono), supermercato (buono). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe	I principali centri limitrofi sono Barletta, Trani, Corato, Canosa di Puglia, Minervino Murge; le attrazioni paesaggistiche presenti

Collegamenti pubblici (km)

sono: Castel del Monte e il Parco dell'Alta Murgia; le principali attrazioni storiche presenti sono: Cattedrale, Palazzo Ducale, Castel del Monte ...

Autobus (0,3); autostrada (2); ferrovia (0,7); tangenziale (2); tram (0,3)

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: discrete.

Solai: tipologia: archi e/o volte in muratura, condizioni: discrete; la struttura portante della soffitta a primo piano è costituita da travi in legno; condizioni: pessime

Scale: tipologia: unica rampa; materiale: pietra, ubicazione: interna; conduzioni sufficienti; la scala di accesso alla soffitta a primo piano è in legno; condizioni: pessime;

Copertura: tipologia: a terrazzo; condizioni: discrete

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente; materiale: legno o ferro; condizioni: sufficienti.

Infissi interni: tipologia: a battente; materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti;

Pareti esterne: materiale: muratura in conci di pietra; condizioni: discrete;

Pavim. interna: materiale: piastrelle di grès; condizioni: sufficienti

Altre informazioni:

Impianto elettrico: tipologia: non a regola d'arte e non allacciato; condizioni: pessime;

Impianto idrico-fognante: condizioni: scarse;

Impianto citofonico: assente

10. STATO DI POSSESSO

Attualmente l'unità immobiliare, non occupata, risulta la sede della _____ il cui legale rappresentante è il sig. _____ nato ad _____ il _____ ed è oggetto di sequestro preventivo, come da decreto ai sensi art.12 sexies l.n.356/92 del Giudice Roberto Olivieri del Castillo.

11. FORMALITA', VINCOLI E ONERI

Dal Certificato Notarile del Notaio dr Giuseppe Cardinali in Bari depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale risulta che sulle unità immobiliari oggetto di stima gravano le seguenti trascrizioni:

- Atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Trani in data 20.01.2010 (precetto notificato il 03.11.2009 alla _____ e ai fideiussori sigg. _____ e _____ e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bari, Sezione Staccata di Trani, in data 12.03.2010 al n.5.005 Reg. Gen. e al n.3.581 Reg. Part.;
- sequestro preventivo, come da decreto ai sensi art.12 sexies l.n.356/92 del Giudice Roberto Olivieri del Castillo

12. VALUTAZIONE E STIMA

Il valore di mercato è stato ottenuto con un procedimento di "stima sintetica comparativa parametrica", basata sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi. Ciò ha richiesto, pertanto, una indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi entro cui è stato collocato il bene oggetto di stima; il procedimento adottato ha consentito di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti concreti e obiettivi. Effettuata, quindi, un'estesa indagine di mercato alla ricerca di un valore unitario corrente, definibile "statisticamente medio", si è proceduto ad un'assimilazione economica comparativa, in termini incrementali e decrementali utilizzando un insieme di parametri formativi per la definizione concreta del "valore del bene". I parametri formativi innanzi citati tengono conto sia delle caratteristiche estrinseche quali: centralità, qualità del tessuto urbano, qualità dei collegamenti esterno e rapporti con il contesto urbano, qualità e grado di diffusione servizi, che delle caratteristiche intrinseche del fabbricato quali: tipologia, architettura, distribuzione, finiture, esposizione, nonché dello stato di conservazione in relazione all'età dell'edificio e alle condizioni dell'immobile. Il parametro unitario così ottenuto è stato, infine, confrontato con quello riportato nella Banca Dati dell' Osservatorio Immobiliare dell'Ufficio Tecnico Erariale di Bari. Il valore definito "statisticamente medio" tiene conto, quindi di entrambi i dati rilevati. Dalla media aritmetica è stato ricavato il parametro unitario per la determinazione di valori di mercato.

Come fonti di informazione sono state utilizzate Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio del mercato immobiliare - OMI - Agenzia del territorio Provincia di Bari, Comune di Andria, Fascia/zona: Centrale/Borgo antico e zona adiacente interna ai viali. Codice di zona: B1; microzona catastale: n.1; tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico; destinazione: residenziale.

Destinazione	Parametro	Valore Reale/potenziale	Coefficiente	Valore Equivalente
Locali a piano terra di altezza al colmo di 4,6m e 3,2 m	Superficie reale lorda	119,20	1	119,20
Locali a piano interrato di altezza al colmo di 3,2m	Superficie reale lorda	97,24	0,7	68,07
Soffitta di accesso al lastrico solare	Superficie reale lorda	10,37	0,6	6,22
Scale e corridoi	Superficie reale lorda	10,37	0,6	6,22
Area scoperta a piano terra	Superficie reale lorda	10,46	0,6	6,28
Area scoperta lastrico solare	Superficie reale lorda	108,48	0,4	43,39
totale	Superficie reale lorda	356,12 mq		249,38 mq

Valutazione Corpo

Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
249,38	750 mq	187.035,00 €

12.1 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Dall'esame della documentazione reperita risulta che le planimetrie catastali risultano non conformi per variazioni di spazi interni. Pertanto a tale ammontare occorre decurtare € 1.500,00 per la regolarizzazione catastale (inclusi oneri, oneri professionali, spese varie ecc.) ottenendo come valutazione a corpo del lotto n.2 l'ammontare di:

€ 185.535,00 (euro centoottantacinquemilacinquecentotrentacinque/00)

CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto; tanto si riferisce e si rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Ruvo di Puglia, 22 febbraio 2014

U.C.T.U.
Ing. Vincenzo Berardi

Vincenzo Berardi

ALLEGATI

- N°25 elaborati fotografici (all.n.1);
- Visure catastali degli immobili oggetto di stima (all.n.2);
- Planimetrie catastali degli immobili oggetto di stima (all.n.3);
- Planimetrie degli immobili oggetto di stima (all.n.4);
- Comunicazioni di Inizio delle Operazioni Peritali con relative ricevute delle raccomandate e dei fax (all.n.5);
- Comunicazioni richiesta accesso ai locali sotto sequestro giudiziario per espletamento operazioni peritali e autorizzazione Giudice Buonvino (all.n.6);
- Richiesta assistenza Carabinieri e Polizia di Stato per espletamento operazioni peritali (all.n.7);
- Richiesta proroga (all.n.8);
- Copia degli atti di proprietà degli immobili oggetto di stima (all.n.9);
- Copia dell'estratto di matrimonio dei coniugi e relative richieste e richiesta certificato di residenza dei coniugi al Comune di Andria (all.n.10);
- Copia della bolletta elettrica dell'appartamento di Viale Firenze n.33 (all.n.11);
- Copia di dichiarazione della situazione debitoria nei confronti del condominio di Viale Firenze da parte dei coniugi rilasciata dall'amministratore di condominio dr. e relativa istanza (all.12);
- Copia delle quotazioni immobiliari (all.13);
- Copia del decreto di sequestro preventivo dell'immobile sito in Andria in Via Vittorio Emanuele Orlando n.35 (all.14);
- Copia di richiesta di atto di compravendita dell'immobile sito in Andria In Viale Firenze n.33 presso l'Archivio Notarile di Trani e relativa quietanza (all.n.15);
- Verbale delle operazioni peritali (all.n.16).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Verbale delle operazioni peritali ①

Procedure Esecutive Immobiliare n. 80/12 R.G. Es

Il giorno ventotto del mese di maggio dell'anno
duemilatrecento tredici, alle ore 15,30 io sottoscritto ing.
Domenico Taverdi iscritto al n. 5024 dell'Albo
degli Ingegneri della Provincia di Bari,
nominato C.T.U. con ordinanza del 14 gennaio
2013 dal Giudice dott. Roberto Picardi
nella causa promossa da

in danno dei sigg.

mi sono recato presso

l'immobile l'ingresso del primo immobile
oggetto di indagine sito in Andrie alle
Vie Davidolo nn. 54-56. Sono alle ore 16.00

sul posto non si è presentato nessuno;
pertanto ho ritenuto opportuno contattare
telefonicamente il Sig. al
numero di cellulare con cui

ho comunicato qualche giorno prima
della studio legale in Andrie.

Il sig. mi ha comunicato
telefonicamente in tale circostanza che l'immob.
che aveva ingresso in Vie Davidolo è sotto
sequestro e che il curatore giudiziario
è il Dr. di Acquaviva ind.

che lo stesso mi ha comunicato che non ha
potuto presiedere alle operazioni peritali per
problemi di salute. Alle 16,15, dopo aver
effettuato alcuni fotografie esterne dell'im-
mobile avente ingresso da Via Dandolo n. 35
e quello avente ingresso dal civico 35 di Via
Vittorio Emanuele Orlando, parallela di Via
Dandolo, facenti parte del medesimo stabile,
il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno segui-
dere le operazioni peritali, riservandosi di
contattare il dr. per concludere
l'incarico agli immobili oggetto di perizia
e di proseguire le perizie spaziali per:
per: immobili: Immobili LCS
Ing. Innocenzo D'Amico

Il giorno Ventiquattro del mese di luglio del
l'anno duemilatrecento, alle ore 16,30 è sottoscritto
ing. Innocenzo D'Amico, nominato CTU nelle Procura-
re Esecutive Immobiliari n. 30/2010 R.G.Es. mi
sono recato presso l'ingresso del primo immobile
oggetto di indagine, ossia l'unità abitativa n.
5° piano stabile Andreotti (BT), in corrispondenza
del civico 33 di Via Firenze. Fino alle 17,40 nel
posto non si è presentato nessuno né si è avuta
alcuna risposta dal citofono, contemporaneamente

suspenso ad intervalli regolari nei siti avuti
alcune sospese nel chiamare il numero di cella
re a cui il sig. ave

se sospeso nei giorni precedenti. Alle ore 17,30 ho
devo di sospendere le operazioni per tali, interveni
dove di prendere la opportuna misura necessaria
a garantire l'espletamento delle operazioni per tali
disposte dal giudice dell'Esecuzione. L.C.S

Ing. Domenico Barresi

Il giorno quattro del mese di ottobre, alle
ore 15,30 mi sono recato presso l'immu-
bile sito in Andree (BT) alle vie Fren-
ze n. 33. Inizialmente nessuno ha
risposto ed è stato, pertanto, come previ-
sto delle procedure, ho contattato la
Stazione dei Carabinieri di Andree pe-
richiare l'esistenza all'apertura delle
porte con l'aiuto del fabbro

, giunto con le proprie auto
il proprio autofurgone. Alle ore
16,00 i giunti sul posto la poliz-
zia di Carabinieri occupate del
Sottogoverno Cap Di Granine
il l'affidato. Fatto
aprire il portone condonaciale de

che lo stesso mi ha comunicato che non ha
potuto presiedere alle operazioni peritali per
problemi di salute. Alle 16,15, dopo aver
effettuato alcuni fotografie esterne dell'im-
mobile avente ingresso da Via Dandolo n. 35
e quello avente ingresso dal civico 35 di Via
Vittorio Emanuele Orlando, parallela di Via
Dandolo, facenti parte del medesimo stabile,
il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno seg-
uire le operazioni peritali, riservandosi di
contattare il dr. per eseguire
l'accesso agli immobili oggetto di perizia
e di proseguire le perizie operazioni peritali
per: immobili immobili LCS
Ing. Innocenzo D'Amico

Il giorno ventiquattro del mese di luglio del
l'anno duemilatrecento, alle ore 16,30 è intervenuto
ing. Innocenzo D'Amico, nominato CTU nelle Procedure
Esecutive Immobiliari n. 30/2010 R.G. Es. n.
sono recato presso l'ingresso del primo immobile
oggetto di indagine, oltre l'unità abitativa e
il piano interrato Andros (BT), in corrispondenza
del civico 33 di Via Firenze. Fino alle 17,40 nel
posto non si è presentato nessuno né si è avuta
alcuna risposta dal citofono continuamente

Continua Verbale delle Operazioni parti ②

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 80/10/2013

Il giorno dieci del mese di dicembre dell'anno due mille tredici, alle ore 8,30 io sottoscritto segretario curatore Brezdi, in seguito a inviti telefonici del 5 dicembre 2013 col dr. curatore del fallimento

mi sono recato in Audace presso l'ingresso dell'immobile oggetto di indagine in corrispondenza del civico 35 di Via Orlandino. Sul posto è presente il dr.

eduto quindi a rilevare meteo e fotografie dell'immobile oggetto di indagine. Lo stesso, al momento del sopralluogo è risultato non occupato e privo di impianti.

Tale immobile è adiacente a quello avente ingresso dal civico dai civici 54-56 di Via Dandolo, con porte comunicanti con tale immobile ma che risultano essere chiuse e chiavi e quindi non hanno consentito l'ingresso all'immobile adiacente.

Alle ore 10,53, intervenendo di urgenza ulteriori indagini per l'accesso all'immobile avente ingresso dai civici 54-56 di Via Dandolo, ho sospeso le operazioni

peritoli. L.C.S.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il giorno quattordici del mese di dicembre del
l'anno duemilatrecento, alle ore 11,30 mi
sono recato presso l'ingresso dell'immu-
bile sito in Andrie in Via Dandolo n. 56
lo stesso ingresso è in comune con l'unità
immobiliare adiacente e quale oggetto di in-
dagine ed i di proprietà delle signore

De tale ingresso, in presenza
del sig. [nome] potrei
recare nelle stanze rinvenimenti dell'immu-
bile oggetto di indagine, a cui ho potuto
per rilevare: mobili e fotografie, ritrovando
anche le stanze e presso porta e il
letto e altre. Alle ore 12,00 ho ter-
minato le operazioni peritoli. L.C.S.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it