

## TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Abruzzese Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 82/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti .....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli .....	8
Normativa urbanistica .....	9
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti .....	11
Riserve e particolarità da segnalare .....	13
Riepilogo bando d'asta .....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 82/2023 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 87.140,80</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	16

All'udienza del 30/01/2024, il sottoscritto Ing. Abruzzese Michele, con studio in Via Brindisi, 22 - 76123 - Andria (BT), email abruzzo.michele@libero.it, Tel. 0883 599 965, Fax 0883 599 965, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Corato n. 71, edificio Corpo B, piano Primo

## DESCRIZIONE

Unità immobiliare ad uso abitativo ubicata al Piano Primo di un fabbricato (Corpo B) composto da quattro piani fuori terra sito nel Comune di Andria alla Via Corato n. 71. L'appartamento composto da tre vani, cucinino e bagno con caratteristiche di civile abitazione. La palazzina si colloca in zona semicentrale completamente urbanizzata, su strada a senso unico di percorrenza direz. Corato, con marciapiedi larghi per circa 2,0 mt, zona residenziale servita da attività artigianali-commerciali, scuole e servizi vari, non distante da strade importanti di crocevia quali Via Togliatti (ex SS 98 Andriese-Coratina) e Via G. Puccini. Zona trafficata con carenza di parcheggi anche nelle strade limitrofe.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Comparto costituito da due corpi di fabbrica, uno in via Torricelli angolo Via Edison (Corpo A) e l'altro su Via Corato (Corpo B).

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Corato n. 71, edificio Corpo B, piano Primo

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La certificazione notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale prodotta dal notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo di Palermo, nel ventennio preso in esame, alla data del 28/04/2023 in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali risulta completa sia nelle provenienze sia nelle formalità pregiudizievoli.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'atto di compravendita dell'immobile pur sottoscritto solo dalla titolare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è avvenuto in regime di comunione legale dei beni.

## CONFINI

L'appartamento confina con Via Corato, con vano scala, con pozzo luce a retrospetto, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,83 mq	75,72 mq	1	75,72 mq	2,70 m	1
balcone coperto	5,88 mq	7,40 mq	0,40	2,96 mq	2,70 m	1
Veranda retrostante	8,50 mq	10,00 mq	0,40	4,00 mq	2,70 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>82,68 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>82,68 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/1997 al 09/12/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 198, Part. 1533 Categoria F1, Cons. 489 mq

Dal <b>09/12/1997</b> al <b>29/09/1998</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 198, Part. 1533, Sub. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 511,29 Piano 1
Dal <b>28/09/1998</b> al <b>09/11/2015</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 198, Part. 1533, Sub. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 Superficie catastale 81 mq Rendita € 511,29 Piano 1
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>26/03/2024</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 198, Part. 1533, Sub. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 Superficie catastale 81 mq Rendita € 511,29 Piano 1

L'appartamento risulta intestato solo al coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in quota 1000/1000, per la comunione legale dei beni anche il coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è intestatario del bene in diritto di (1000/1000).

L'immobile riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 198 Particella 1533 Subalterno 4 deriva dall'immobile riportato in Catasto al Foglio 198 Particella 522 subalterno 1 graffato alla particella 524 sub.1, sub.2 e sub.3 in base alla nota di demolizione totale del 27/10/1997 in atti dal 27/10/1997 (n. D02229.1/1997).

L'immobile al Foglio 198 Particella 1533 Sub.4 risulta variato in F/3-unità in corso di costruzione Via Corato n.71 in base alla nota di variazione del 09/12/1997 in atti dal 09/12/1997 EDIFICAZIONE su area urbana afferente (n.F00347.1/1997).

L'immobile al Foglio 198 Particella 1533 Sub.4 risulta variato in A/3-appartamento di tipo economico, rendita di 511,29. In base alla nota di variazione del 28/09/1998 in atti dal 28/09/1998 ULTIMAZIONE di fabbricato urbano (n. E01897.1/1998).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	198	1533	4		A3	4	4,5	81 mq	511,29 €	1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il prospetto retrostante risulta in lieve difformità dal progetto approvato per modesto ampliamento volumetrico pari a un volume di  $(3,50 \times 0,30 \times 2,70) = 2,85$  mc. Praticamente dai rilievi metrici è stato riscontrato un allargamento di 30 cm della stanza da letto a discapito della superficie della veranda. La difformità rientra tra i casi di tolleranza costruttiva di cui alle disposizioni del Testo Unico Edilizia ((TUE, DPR 380/2001), aggiornate e modificate dal decreto Salva Casa (DL. n. 69/2024). Comunque per la difformità riscontrata è auspicabile l'aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura Docfa per ampliamento, con un onere di spesa per la regolarizzazione pari ad Euro 500,00.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## PRECISAZIONI

---

Nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni e le pertinenze, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come disciplinate dall'art. 1117 c.c.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## PATTI

---

Nessun patto da dichiarare

## STATO CONSERVATIVO

---

L'appartamento trovasi in discreto stato conservativo, non si eccediscono criticità alle parti interne (pavimentazioni e pareti) né alle parti esterne (balcone/veranda), pertanto lo stato manutentivo dell'appartamento a p.Primo, esistente da oltre vent'anni è da considerarsi accettabile.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## PARTI COMUNI

---

I relativi e proporzionali diritti sulle parti comuni dell'edificio così come disciplinate dall'art. 1117 c.c., quali parti strutturali, pareti di facciata, lastrico solare, vano scale e impianti per la quota di proprietà (nella concorrenza delle spese di manutenzione).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non esistono servitù a carico dell'appartamento.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni in c.a.

Altezza interna utile H= 2,70 mt.

Struttura verticale in elevazione costituita da telai in conglomerato cementizio armato

Solai in prefabbricati misti travetti e laterizi

Pareti interne intonacate e pitturate (in discreto stato di manutenzione).

Pavimentazione interna in mattoni di ceramica (43x43)cm in discreto stato di manutenzione.

Pavimentazione esterna balconi in mattoni di ceramica (33x33)cm

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Rivestimento bagno in piastrelle di ceramica a tutt'altezza (bagno in buone condizioni dotato di tutti gli accessori).

Infissi esterni in alluminio con vetrocamera discreto stato di manutenzione;

Infissi interni: porte tamburate in legno (tipologia battente), porta d'ingresso: blindata

Scale in c.a.: rivestimento vano scala in marmo granito (in buone condizioni).

Pareti di facciata in mattoni tipo gres e mattoni a faccia vista tipo splittati

Balcone alla via e a retro prospetto protetti da parapetti in c.a. sormontati da coprimuretti in cotto.

impianti funzionanti (elettrico, idrico-fognario, termico con termosifoni e caldaia autonoma ubicata sulla veranda retrostante, raffrescamento con condizionatori a parete collocati nel vano soggiorno e nella st. letto, unità esterne a parete di facciata. Videocitofono e impianto di allarme. Non esiste ascensore.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai coniugi debitori eseguiti, nelle persone di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/02/1997 al 30/04/1998	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tommaso BRANNO Notaio	06/02/1997	14201	3100
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AdE Uff.Prov. Pubb.Imm.re Trani	19/02/1997	3078	2489
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
UR Barletta	21/10/1997	1818	Annotazione Trani del 05/12/1997 al n. 20252/2089		
Dal 30/04/1998 al 25/06/2024	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Tommaso BRANNO	30/04/1998	15491	3532
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag.Territorio-Uff.Prov.Pubbl.Imm.re - Trani	15/05/1998	8227	6505
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Uff. Registro di Barletta	15/05/1998	1744			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di U.Prov.-Territorio Trani aggiornate al 29/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Trani il 27/04/2007

Reg. gen. 10484 - Reg. part. 2243

Quota: 220000

Importo: € 220.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 110.000,00

Rogante: Sabino ZINNI Notaio

Data: 24/04/2007

N° repertorio: 28087

N° raccolta: 10303

Note: Debitore non datore di ipoteca \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato in Andria il [REDACTED] S.F.

[REDACTED] \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata in Andria il [REDACTED]

- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Trani il 21/06/2019

Reg. gen. 13698 - Reg. part. 1736

Quota: 24000

Importo: € 24.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale di Trani

Data: 31/12/2018

N° repertorio: 6612

## Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Trani il 09/08/2019

Reg. gen. 13698 - Reg. part. 1736

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento comprendeva tre cespiti riportati in catasto fabbricati al foglio 198 particella 1533 subalterno 2-4-8.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Trani il 28/04/2023

Reg. gen. 9583 - Reg. part. 1104

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella Trascrizione del 09/08/2019 N.R.G. 18267/13675-VERBALE DI PIGNORAMENTO e nella Trascrizione del 28/04/2023 N.R.G. 9583/7692 -VERBALE DI PIGNORAMENTO e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: Euro 294,00 (€200,00 Imposta Ipotecaria + €59,00 Imposta di Bollo + €35,00 Tassa Ipotecaria).

Mentre per la cancellazione della nota di iscrizione dell'IPOTECA VOLONTARIA del 27/04/2007 N.R.G. 10484/2243, i costi da sostenere sono di 94€ (imposta di bollo e tassa ipotecaria) a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo dell'ipoteca (€220.000), con un minimo di 200 euro per l'imposta ipotecaria. Per la nota di iscrizione dell'IPOTECA GIUDIZIARIA del 21/06/2019 N.R.G. 13698/1736, i costi da sostenere sono di 94€ (imposta di bollo e tassa ipotecaria) a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo dell'ipoteca (€24.000), con un minimo di 200 euro per l'imposta ipotecaria.

N.b. Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e pertanto si evidenzia che in caso di aggiudicazione del bene l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate.

## NORMATIVA URBANISTICA

Zonizzazione B1/2 - Zona di impianto consolidato del PRG del Comune di Andria, approvato definitivamente con Delibera di Giunta Regionale n° 2951 in data 26/06/1995 e Successive Modifiche e Varianti.

Si applica la disciplina di cui Art. 6.6 delle NTE del vigente PRG, nell'ambito del quale è consentito l'intervento edificatorio diretto con finalità, indici e parametri fissati dal predetto articolo 6.6, fermo restando le volumetrie legittimamente preesistenti, con le seguenti ulteriori prescrizioni integrative e modificative, ai sensi dell'art. 3 del D.M. 1444/68.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985, a parte una lieve difformità rientrante tra le tolleranze costruttive. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Domanda di Concessione Edilizia e Progetto presentato in data 24.01.1995 al prot.gen.n. 2246, con Concessione Edilizia rilasciata in data 13/06/1997 N° 55/97, di cui alla Prat. Edilizia n. 15/95. Concessione Edilizia in Variante al Prog. Approvato rilasciata in data 10/12/1997 N° 55A. Denuncia di Inizio Lavori del 19/06/1997 e Denuncia di Ultimazione dei Lavori in data 03/04/1998. Attestazione di completezza documentale relativa alla richiesta di ABITABILITA' del fabbricato rilasciata in data 27/01/1999.(vedasi All.)

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Lieve difformità tra lo stato dei luoghi e il progetto approvato in variante, riscontrato un allargamento di 30 cm della stanza da letto a discapito della superficie scoperta della veranda. In pratica il prospetto retrostante risulta parzialmente in difformità dal progetto approvato per un modesto ampliamento volumetrico nella misura di  $(3,50 \times 0,30 \times h=2,70) = 2,85$  mc. (Aumento di cubatura irrilevante).

Ovviamente la difformità rientra tra le TOLLERANZE COSTRUTTIVE - ove l'applicazione dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 (inserito dal D.L. 76/2020) stabilisce che il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo. E che con il Decreto Legge 29/05/2024 n. 69

cosiddetto Decreto Salva Casa (G.U. n. 124 del 29/05/2024) ha esteso il limite al 5% per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 mq, come nel caso in questione.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sull'immobile non gravano vincoli condominiali e che il condominio composto da poche unità immobiliari, a carattere familiare, non è mai stato gestito con l'ausilio di un amministratore di condominio. Non essendoci impianto ascensore, le spese condominiali sono limitate alla manutenzione e pulizia periodica delle scale, al consumo idrico e alla manutenzione dell'autoclave.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Corato n. 71, edificio Corpo B, piano Primo  
Unità immobiliare ad uso abitativo ubicata al Piano Primo di un fabbricato (Corpo B) composto da quattro piani fuori terra sito nel Comune di Andria alla Via Corato n. 71. L'appartamento composto da tre vani, cucinino e bagno con caratteristiche di civile abitazione. La palazzina si colloca in zona semicentrale completamente urbanizzata, su strada a senso unico di percorrenza direz. Corato, con marciapiedi larghi per circa 2,0 mt, zona residenziale servita da attività artigianali-commerciali, scuole e servizi vari, non distante da strade importanti di crocevia quali Via Togliatti (ex SS 98 Andriese-Coratina) e Via G. Puccini. Zona trafficata con carenza di parcheggi anche nelle strade limitrofe. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 198, Part. 1533, Sub. 4, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 87.640,80

Il metodo di stima utilizzato è il "sintetico per confronto diretto", basato sui prezzi di mercato e sulle stime dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) messe a disposizione dalle Banche dati dell'Agenzia delle Entrate.

L'Agenzia delle Entrate ha costituito una apposita Banca Dati (OMI) che consente la consultazione dei dati sulle quotazioni dei valori immobiliari sull'intero territorio nazionale. La Banca Dati viene pubblicata nel portale della AdE con scadenza semestrale preoccupandosi di individuare per ogni ambito territoriale (Zona OMI) e per ogni tipologia di immobile (Destinazione Catastale), un intervallo di valore minimo e massimo per superfici costituenti immobili che, in condizioni ordinarie, sono collocati nella stessa OMI.

La Banca Dati dell'AdE pertanto, fornisce un ottimo ed attendibile riferimento grazie alle Statistiche elaborate, fornendo altresì indicazioni sull'effettivo e reale andamento immobiliare; di seguito le risultanze estrapolate dal Portale della Agenzia delle Entrate:

ANNO 2023 - Semestre 2

Provincia Bari

Comune di Andria

Fascia Zona Semicentrale/via Barletta,..... Pineta, Via Corato

Codice Zona C3

Microzona Catastale n. 2

Tipologia Prevalente Abitazioni di tipo economico

Destinazione Residenziale

Il Valore di Mercato (VM) secondo l'I.V.S. (International Valuation Standards) e l'Europa Valuation Standard presi a riferimento nel Glossario della Agenzia delle Entrate a tal fine, è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta. Il VMu dedotto

in base alle direttive della AdE tiene tuttavia in considerazione un unico stato conservativo "normale" standard, individuando le peculiarità oggettive del fabbricato preso in esame e differenziando le variazioni in positivo o in negativo, con riferimento al valore VMumin= € 870 e al valore VMumax= € 1.250. Il valore medio di mercato VMm = € 1.060,00, dedotto dalla Banca dati OMI dell'AdE, di immobili messi in vendita da Ag. Immobiliari aventi caratteristiche simili e ubicati in zona al bene in argomento, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, porta alla determinazione di un Valore di Mercato unitario medio pari a VMum= 1.060,00 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Andria (BT) - Via Corato n. 71, edificio Corpo B, piano Primo	82,68 mq	1.060,00 €/mq	€ 87.640,80	100,00%	€ 87.640,80
Valore di stima:					€ 87.640,80

Valore di stima: € 87.640,80

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	500,00	€

**Valore finale di stima: € 87.140,80**

Metodo di stima utilizzato è la "Stima sintetica per confronto diretto", basata sui prezzi di mercato e sulle stime dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), dedotto dalle Banche dati dell'Ag. delle Entrate. Il valore di mercato è una rappresentazione del valore di scambio, ossia dell'importo al quale un immobile verrebbe venduto se fosse posto in vendita sul (libero) mercato alla data della valutazione in circostanze che rispondono a definiti criteri ovvero il valore di mercato viene stimato tramite l'applicazione di procedure e di metodologie di valutazione riferite alla tipologia, alle condizioni dell'immobile e alle circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato.

Il Valore di Mercato unitario (VMu)dedotto in base alle direttive della Agenzia delle Entrate tiene tuttavia in considerazione un unico stato conservativo "normale" standard, individuando le peculiarità oggettive del fabbricato preso in esame e differenziando le variazioni in positivo o in negativo, con riferimento al valore VMumin= € 870 e al valore VMumax= € 1.250.

Il valore medio di mercato VMm = € 1.060,00, dedotto dalla Banca dati OMI dell'AdE, di immobili messi in vendita da Ag. Immobiliari aventi caratteristiche simili e ubicati in zona al bene in argomento, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, porta alla determinazione di un Valore di Mercato unitario medio, pari a VMum= [1.060,00]€. Stante quanto sopra, il Valore di Mercato unitario medio (VMum) a

mq. di Superficie Convenzionale Vendibile (SCV),  
VMum = € 1.060,00  
Valore Medio di mercato €/mq di SCV

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il fabbricato di Via Corato (indicato in Progetto Approvato come Corpo B) attualmente risulta costituito da quattro piani fuori terra (n. 4 pft), contrariamente a quanto stabilito nel Prog. Approvato in Variante, pertanto si segnala la costruzione di un manufatto in legno a livello del lastrico solare - piano 3°.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto 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.

Andria, li 13/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Abruzzese Michele

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria di Rilievo (Aggiornamento al 16/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planim. Regolarità Urbanistica (Aggiornamento al 16/07/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza (Aggiornamento al 20/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto Atto di Matrimonio (Aggiornamento al 26/03/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 24/02/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 26/03/2024)
- ✓ N° 1 Ortofoto (Aggiornamento al 20/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Pratica Edilizia (Conc.Ed., Prog. Approv, Varianti (Aggiornamento al 20/07/2024)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità (Aggiornamento al 20/07/2024)
- ✓ N° 16 Foto (Aggiornamento al 20/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 29/03/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Banca Dati OMI - AdE (Aggiornamento al 20/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 28/02/2024)

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Corato n. 71, edificio Corpo B, piano Primo  
Unità immobiliare ad uso abitativo ubicata al Piano Primo di un fabbricato (Corpo B) composto da quattro piani fuori terra sito nel Comune di Andria alla Via Corato n. 71. L'appartamento composto da tre vani, cucinino e bagno con caratteristiche di civile abitazione. La palazzina si colloca in zona semicentrale completamente urbanizzata, su strada a senso unico di percorrenza direz. Corato, con marciapiedi larghi per circa 2,0 mt, zona residenziale servita da attività artigianali-commerciali, scuole e servizi vari, non distante da strade importanti di crocevia quali Via Togliatti (ex SS 98 Andriese-Coratina) e Via G. Puccini. Zona trafficata con carenza di parcheggi anche nelle strade limitrofe. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 198, Part. 1533, Sub. 4, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Zonizzazione B1/2 - Zona di impianto consolidato del PRG del Comune di Andria, approvato definitivamente con Delibera di Giunta Regionale n° 2951 in data 26/06/1995 e Successive Modifiche e Varianti. Si applica la disciplina di cui Art. 6.6 delle NTE del vigente PRG, nell'ambito del quale è consentito l'intervento edificatorio diretto con finalità, indici e parametri fissati dal predetto articolo 6.6, fermo restando le volumetrie legittimamente preesistenti, con le seguenti ulteriori prescrizioni integrative e modificative, ai sensi dell'art. 3 del D.M. 1444/68.

**Prezzo base d'asta: € 87.140,80**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 87.140,80**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Andria (BT) - Via Corato n. 71, edificio Corpo B, piano Primo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 198, Part. 1533, Sub. 4, Categoria A3	<b>Superficie</b>	82,68 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento trovasi in discreto stato conservativo, non si eccepiscono criticità alle parti interne (pavimentazioni e pareti) ne alle parti esterne (balcone/veranda), pertanto lo stato manutentivo dell'appartamento a p.Primo, esistente da oltre vent'anni è da considerarsi accettabile.		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare ad uso abitativo ubicata al Piano Primo di un fabbricato (Corpo B) composto da quattro piani fuori terra sito nel Comune di Andria alla Via Corato n. 71. L'appartamento composto da tre vani, cucinino e bagno con caratteristiche di civile abitazione. La palazzina si colloca in zona semicentrale completamente urbanizzata, su strada a senso unico di percorrenza direz. Corato, con marciapiedi larghi per circa 2,0 mt, zona residenziale servita da attività artigianali-commerciali, scuole e servizi vari, non distante da strade importanti di crocevia quali Via Togliatti (ex SS 98 Andriese-Coratina) e Via G. Puccini. Zona trafficata con carenza di parcheggi anche nelle strade limitrofe.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dai coniugi debitori esegutati, nelle persone di **** Omissis **** e **** Omissis ****.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Trani il 27/04/2007

Reg. gen. 10484 - Reg. part. 2243

Quota: 220000

Importo: € 220.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 110.000,00

Rogante: Sabino ZINNI Notaio

Data: 24/04/2007

N° repertorio: 28087

N° raccolta: 10303

Note: Debitore non datore di ipoteca \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* r. [REDACTED] C.F.

[REDACTED] e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* [REDACTED]

- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Trani il 21/06/2019

Reg. gen. 13698 - Reg. part. 1736

Quota: 24000

Importo: € 24.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale di Trani

Data: 31/12/2018

N° repertorio: 6612

**Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Trani il 09/08/2019

Reg. gen. 13698 - Reg. part. 1736

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento comprendeva tre cespiti riportati in catasto fabbricati al foglio 198 particella 1533 subalterno 2-4-8.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Trani il 28/04/2023

Reg. gen. 9583 - Reg. part. 1104

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura