



TRIBUNALE di TRANI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n.97/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

MAUI SPV srl

C.

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa DILETTA CALO'

PERIZIA DI STIMA

ESPERTO STIMATORE:

Arch. Salvatore Lanotte

con studio in Barletta (BT)
Via O. Capacchione n.19

e-mail: architetto.salvatore.lanotte@gmail.com



DATI GENERALI

Procedura n.97-2025

Giudice dell'Esecuzionedott.ssa Diletta Calò

Recapiti dell'esperto stimatore:

Indirizzo studio tecnico:Via O. Capacchione n.19

Indirizzo E-mail:architettosalvatorelanotte@gmail.com

Indirizzo PEC:salvatore.lanotte@archiworldpec.it

Date significative

Notifica precetto12.03.2025

Notifica pignoramento28.04.2025 – 30.04.2025 – 06.05.2025

Nomina dell'esperto stimatore12.07.2025

Notifica nomina dell'esperto stimatore14.07.2025

Giuramento telematico dell'esperto stimatore15.07.2025

Primo accesso ai luoghi di causa28.07.2025

Udienza ex art. 569 c.p.c.03.02.2026

PREMESSA

Elenco dei beni pignorati nel comune di Andria (BT):

LOTTO 01)

Abitazione Via Camillo Golgi, 29 - NCEU Foglio 28 Particella 1163 subalterno 2 PT cat.A/3 cl.4 vani 5
rendita € 568,10



LOTTO 1

Identificazione del bene.

Appartamento sito in Andria al via Camillo Golgi, 29 - P.T.

Confini.

Appartamento, come riportato nella planimetria allegata, è confinante:

- a nord P.lla 1183,
- a est con cortile comune lato Via C. Golgi,
- a sud con vano scala,
- a ovest atrio interno.

Dati catastali.

Il bene catastalmente è identificato nel seguente modo:

- Foglio 28
- Particella 1163
- Sub 2
- Categoria A/3
- Classe 04
- Superficie catastale 74 mq
- Consistenza 5,0 vani
- Rendita 568,10 €
- Piano T

Corrispondenza catastale.

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

Sommatoria descrizione del bene.

Descrizione.

L'appartamento oggetto di stima è ubicato al primo terra di un edificio condominiale realizzato nel 1971, composto da piano terra e primo piano, con sovrastante lastrico solare condominiale. L'immobile è situato nella zona semiperiferica di Andria, in viale Camillo Golgi n. 29, nelle immediate vicinanze di viale Puglia. Il fabbricato è costituito da sole quattro unità immobiliari, distribuite in due appartamenti per piano, ed è arretrato rispetto al filo stradale da un cortile scoperto comune, di forma triangolare, recintato e dotato di cancelletto di accesso. Attraversato il cortile, si accede all'androne condominiale, all'interno del quale, sul lato destro, è posizionata la porta di ingresso dell'unità immobiliare oggetto di stima.

L'appartamento si sviluppa su un unico livello ed è composto da:

- ingresso/disimpegno di distribuzione;

- vano letto sul lato sinistro dell'ingresso;
- vano pranzo sul lato destro, con annesso cucinino;
- disimpegno dal vano pranzo che conduce a un bagno, a un ulteriore vano camera da letto e a un varco di accesso al pozzo luce, attualmente coperto con struttura in vetro e utilizzato come lavanderia.

Tutti i vani principali e i servizi accessori risultano illuminati e aerati naturalmente mediante finestre, ad eccezione del cucinino, che è privo di aerazione e ventilazione diretta.

La zona circostante è caratterizzata da una scarsa disponibilità di parcheggi pubblici.

La vendita del bene non è soggetta a IVA e, per l'unità immobiliare in oggetto, non si è reso necessario procedere ad accesso forzoso.

Stato conservativo,

L'unità immobiliare si presenta in scadenti condizioni di conservazione.

In particolare, le pareti della camera da letto adiacente al bagno risultano scrostate, con evidenti segni di infiltrazioni presumibilmente provenienti dagli impianti idrico-fognari. Sono inoltre presenti chiari indizi di prolungato stato di abbandono, verosimilmente risalente a diversi anni.

Le finiture interne sono quelle originarie dell'epoca di costruzione e, ai fini della presente stima, sono da considerarsi di basso livello qualitativo.

Caratteristiche costruttive prevalenti.

- Altezza interna utile pari a circa 3,50 m, misurata tra pavimento finito e intradosso del solaio;
- Pavimentazione in marmette di graniglia;
- Pareti interne intonacate; nel bagno rivestimento in piastrelle di ceramica;
- Impianto elettrico datato e non conforme alle normative vigenti, risalente all'epoca di costruzione dello stabile;
- Infissi esterni in metallo con vetro singolo;
- Porta di ingresso in legno, non blindata;
- Impianto termico e di produzione di acqua calda sanitaria costituito da caldaia stagna installata nel pozzo luce; non è stato possibile verificarne il funzionamento.

Costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.

La costruzione dei beni oggetto di stima non è antecedente il 01.09.1967.

Regolarità edilizia.

La costruzione dell'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima è stata condonata ai sensi della Legge n. 47/1985, in forza di Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dal Comune di Andria in data 08/06/1995, n. 771/S, Pratica di Condonò n. 262.

I suddetti titoli abilitativi risultano archiviati nel fascicolo del fabbricato, consultabile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Andria. Alla presente relazione si allega estratto significativo della documentazione edilizia.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, rilevato in occasione del primo accesso ai fini della stima, e l'elaborato grafico allegato alla Concessione in Sanatoria, sono emerse difformità edilizie, consistenti in:

- una diversa distribuzione degli spazi interni;

- la copertura del pozzo luce, con conseguente cambio di destinazione d'uso a lavanderia, come evidenziato nell'elaborato grafico-planimetrico allegato.

Le difformità distributive interne riscontrate risultano sanabili, in quanto conformi alle vigenti disposizioni urbanistiche ed edilizie. Pertanto, sarà necessario procedere alla presentazione di una CILA in sanatoria (CILA postuma), ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5, del D.P.R. 380/2001, con il pagamento della sanzione amministrativa pari a € 1.000,00.

Diversamente, le difformità di natura volumetrica rilevate non risultano sanabili, in quanto in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti; le stesse sono pertanto soggette a demolizione e ripristino dello stato legittimo dei luoghi.

Il costo complessivo degli interventi necessari, comprensivo di:

- opere di demolizione e ripristino;
- sanzioni amministrative;
- oneri tecnici professionali,

è stimato complessivamente in € 4.500,00.

Procedura espropriativa per pubblica utilità.

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

Certificato di destinazione urbanistica (terreni).

Non si tratta di terreni.

Titolarità.

Il bene oggetto dell'esecuzione appartengono ai seguenti:

- | | | |
|---|------------------------------------|------|
| • | 7/01/1971 a ANDRIA Codice fiscale | 1/4) |
| • | 08/1974 a ANDRIA Codice fiscale | 1/4) |
| • | 01/03/1976 a ANDRIA Codice fiscale | |
| • | 08/1969 a ANDRIA Codice fiscale | 1/4) |

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

(Proprietà 1/1)

A pari a 1/4 di piena proprietà ciascuno dell'immobile Andria Foglio 28 Particella 1163 Sub. 2 era pervenuta per successione, in morte di SA nata il 01/02/1940 a Andria, deceduta il 16/05/2018 registrata il 25/06/2024 al Numero di repertorio 267013/88888 Barletta, trascritta il 28/06/2024 ai nn. 14986/12182 devoluta per legge.

Accettazione di eredità con beneficio di inventario del 08.11.2018 Numero di repertorio 2814 Tribunale di Trani trascritto il 13/01/2025 ai nn. 720/572 a favore d immobili Andria Foglio 28 Particella 1163 Sub. 2 Particella 1163 Sub. 3 contro F a il 01/02/1940 a ANDRIA Codice fiscale

In rettifica della formalità trascritta a Trani il 10/10/2018 ai nn. 21527/16347 atto per causa di morte accettazione di eredità con beneficio di inventario.

A la piena proprietà è pervenuta per atto di donazione accettata del 14/12/1978 Repertorio 23237 Notaio Oscar Pagliani sede Andria trascritto il 05/01/1979 nn. 256/211 da potere di Porro Francesco nato il 01/04/1910 Andria, Sgaramella Maria nata il 08/04/1912 Andria

Formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.

ISCRIZIONE NN. 26105/4293 del 24/12/2008 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 23/12/2008 Numero di repertorio 1295/952 Notaio ZANNA MAURO ROBERTO Sede ANDRIA A favore di BANCA PER LA CASA S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 13263030150 contro l'atto del 01/02/1940 a ANDRIA IEVA DANIELA Nata il 24/06/1983 a ANDRIA, l'atto del 06/03/1943 a ANDRIA quale debitore non datore di ipoteca

Capitale € 70.000,00 Totale € 105.000,00 Durata 10 anni

Grava su Andria Foglio 28 Particella 1163 Sub. 2

TRASCRIZIONE NN. 12307/9790 del 28/05/2025 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 06/05/2025 Numero di repertorio 1485 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TRANI Sede TRANI

A favore di MAUI SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05254070260 contro C Nato il 07/01/1971 a ANDRIA, lato il 12/08/1974 a ANDRIA,) Nato il 01/03/1976 a

ANDRIA, lato il 12/08/1969 a ANDRIA

Grava su Andria Foglio 28 Particella 1163 Sub. 2

Stato di possesso del bene.

Come riportato nel verbale di accesso depositato in allegato alla relazione iniziale del custode giudiziario l'avv. Roberto Campi, attualmente risulta occupato dai debitori esecutari

Formalità, vincoli o oneri.

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

Spese condominiali.

Non si è a conoscenza di spese condominiali annue

Determinazione del valore dell'immobile pignorato.

Criteri di calcolo

Il valore di mercato è stato determinato attraverso un procedimento di stima "sintetico" (stima per confronto diretto), basato sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi. A tal fine, è stata condotta un'indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori per beni comparabili, dei quali sono noti i recenti e normali valori di compravendita. Il bene oggetto di stima è stato quindi collocato all'interno di questa scala di valori, assumendo come parametro di confronto la superficie, che è generalmente il criterio tecnico utilizzato in questo tipo di stima. Il procedimento adottato ha permesso di formulare un giudizio di stima basato su riferimenti concreti e oggettivi. Inoltre, sono stati presi in considerazione anche i fattori intrinseci (ad esempio, lo stato di manutenzione, la consistenza, l'esposizione, ecc.) ed estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata e dotata di strutture e servizi) dell'immobile, applicando opportuni coefficienti per ciascuna di queste caratteristiche. Una volta determinato il parametro unitario di valore, si è proceduto a un ulteriore confronto con i dati provenienti da fonti esterne, quali la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Bari e gli annunci immobiliari di agenzie locali. Questo confronto ha confermato la quasi totale

corrispondenza con la media delle quotazioni rilevate. Di conseguenza, è stato fissato il parametro unitario per la determinazione del valore di mercato. Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale, è stato utilizzato il metodo della superficie lorda, comprendente anche le murature perimetrali.

Consistenza

A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente, è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare del bene pignorato attraverso la quantificazione delle corrispondenti superfici commerciali.

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	-----	76,00 mq	1	76,00 mq	3,50 mt	T
Pozzo luce	-----	7,00 mq	0,5	3,50 mq	-----	T
Totale superficie convenzionale				79,50 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva				79,50 mq		

Valore di stima

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento	79,50 mq	800,00 €/mq	63.600,00 €	100,00%	63.600,00 €
Valore di stima:					63.600,00 €

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Importo
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 63.600,00 x 15%	€ 9.540,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 4.500,00	€ 4.500,00
		€ 14.040,00

Valore di stima finale

Il valore di stima finale è di: € 63.600,00 - € 14.040,00 = € 49.560,00

ALLEGATI

1. Descrizione sintetica del lotto
2. Rilievo planimetrico
3. Documentazione fotografica
4. Perizia versione "privacy".
5. Atti di provenienza
6. Documentazione catastale
7. Selezione titoli edilizi
8. Ispezione ipotecaria
9. Valori OMI - Borsino Immobiliare

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

Trani , 05.01.2026

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

Arch. Salvatore Lanotte

