

TRIBUNALE DI TRANI

Perizia del C.T.U. Ing. Russo Francesco, nella procedura 62/2024

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Procedura 62/2024.....	11
Lotto Unico	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	12

In data 19/12/2024, il sottoscritto Ing. Russo Francesco, con studio in Via Chieffi, 90 - 76121 - Barletta (BT), email ingfrusso@libero.it; ing.franco.russo@gmail.com, PEC francesco.russo@ingpec.eu, Tel. 349 6677601, veniva nominato C.T.U. e in data 27/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Andria (BT) - Viale Don Luigi Struzzo 61/A, interno 15, piano -1 (Coord. Geografiche: 41.225571 16.304231)

L'immobile è costituito da un box auto ubicato al piano interrato di un fabbricato per civile abitazione composto da ulteriori 7 piani fuori terra, piano terra e sei piani in elevazione, fabbricato al quale si accede dal civ.61 di viale Don Luigi Struzzo in Andria. Al piano interrato, quindi al box in oggetto, si accede dal civ. 61/A di detta via.

Posto in zona centrale dell'abitato risulta servito da esercizi di vicinato ed attività commerciali.

Il box si inserisce in un contesto immobiliare in buono stato di manutenzione. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato e solai in latero cemento.

Al box auto si accede, come detto, dal civ.61/A di viale Don Luigi Struzzo, per il tramite di una cancellata con superfici vetrate a doppia anta ed apertura elettrica, posto a livello stradale, quindi rampa di accesso al piano interrato. Quindi il box si raggiunge percorrendo la corsia di manovra svoltando a destra al secondo corridoio e sempre sul lato destro di detto corridoio l'immobile in oggetto risulta essere il secondo.

Dotato di serranda ad apertura elettrica, con griglia di ventilazione superiore, il box è pavimentato in cemento industriale ed intonacato a civile sulle pareti laterali e a soffitto. E' dotato di energia elettrica. L'immobile si trova in discrete condizioni manutentive.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Andria (BT) - Viale Don Luigi Struzzo 61/A, interno 15, piano -1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

• [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
CONTRADA MONTE FARAONE C.N.
76123 - ANDRIA (BT)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile oggetto della presente procedura confina con corsia comune di scorrimento, con proprietà [REDACTED] o aventi causa e con proprietà [REDACTED]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box auto	13,50 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				15,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	217	263	36		C6	6		15 mq	49,01 €	S1	

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

STATO CONSERVATIVO

lo stato di conservazione del bene risulta essere discreto

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non sono presenti servitù sul bene oggetto della presente relazione di stima

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/11/2004 al 06/03/2006	██████████ e Codice Fiscale/P.IVA: ██████████	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Teresa GUERRA	19/11/2004	65121	17995
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio- Ufficio Provinciale di Bari-Servizio di Pubblicità Immobiliare - Sezione Staccata di Trani	15/12/2004	28379	19482
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 06/03/2006 al 05/12/2018	Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Teresa Guerra	06/03/2006	70577	20146
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Bari - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Sede Staccata di Trani	24/03/2006	7429	5010
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/12/2018	Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabino ZINNI	05/12/2018	42439	18384
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Bari - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Sede Staccata di Trani	14/12/2018	26684	20156
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- Atto Giudiziario SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**
 Trascritto a Trani il 18/12/2024
 Reg. gen. 27610 - Reg. part. 22148
 A favore di Massa dei creditori della liquidazione giudiziale della ditta individuale [REDACTED]
 [REDACTED] con sede in Andria
 Contro Ditta individuale [REDACTED]
- Atto Giudiziario SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**
 Trascritto a Trani il 07/02/2025
 Reg. gen. 2906 - Reg. part. 2338

A favore di Massa dei creditori della liquidazione giudiziale della ditta individuale [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Andria

Contro [REDACTED]

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.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato costruito in virtù di una Pratica Edilizia n. 223/1997

Concessione edilizia n. 137 del 25/10/2001

Concessione edilizia di variante n. 137/A del 12/06/2033

Attestazione di presentazione istanza Agibilità del 18/09/2003

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Allo stato attuale tutte le rate condominiale ordinarie e straordinarie emesse dall'Amministrazione condominiale in riferimento all'unità immobiliare censita al catasto immobili con Fg. 217 P.Illa 363 Sub. 36 risultano pagate come da certificazione emessa dall'amministratore e che si allega

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Andria (BT) - Viale Don Luigi Struzzo 61/A, interno 15, piano -1

L'immobile è costituito da un box auto ubicato al piano interrato di un fabbricato per civile abitazione composto da ulteriori 7 piani fuori terra, piano terra e sei piani in elevazione, fabbricato al quale si accede dal civ.61 di viale Don Luigi Struzzo in Andria. Al piano interrato, quindi al box in oggetto, si accede dal civ. 61/A di detta via. Posto in zona centrale dell'abitato risulta servito da esercizi di vicinato ed attività commerciali. Il box si inserisce in un contesto immobiliare in buono stato di manutenzione. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato e solai in latero cemento. Al box auto si accede, come detto, dal civ.61/A di viale Don Luigi Struzzo, per il tramite di una cancello con superfici vetrate a doppia anta ed apertura elettrica, posto a livello stradale, quindi rampa di accesso al piano interrato. Quindi il box si raggiunge percorrendo la corsia di manovra svoltando a destra al secondo corridoio e sempre sul lato destro di detto corridoio l'immobile in oggetto risulta essere il secondo. Dotato di serranda ad apertura elettrica, con griglia di ventilazione superiore, il box è pavimentato in cemento industriale ed intonacato a civile sulle pareti laterali e a soffitto. E' dotato di energia elettrica. L'immobile si trova in discrete condizioni manutentive.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 217, Part. 263, Sub. 36, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 15.000,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame si è fatto ricorso al metodo di stima sintetico comparativo, ossia al confronto con beni di caratteristiche similari di cui è noto il reale valore di compravendita. I prezzi storici relativi a compravendite di edifici similari sono stati reperiti mediante analisi di mercato, indagini presso la Conservatoria dei RR. II., le agenzie immobiliari e soprattutto attraverso la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della Direzione Centrale dell'Agenzia del Territorio. Tenendo presente, nel risultato dell'interrogazione, l'annualità, la zona e la tipologia prevalente del comparto abitativo. Sulla base delle indagini eseguite e relative a immobili in piena proprietà, nonostante i valori OMI per tipologie abitative di tipo C6 riportino prezzi al mercato : min. €/mq. 900, max €/mq. 1000,00 e i valori proposti dalle agenzie immobiliari locali per tipologie abitative di caratteristiche analoghe all'immobile in questione si aggirino mediamente intorno a €/mq. 1.100,00, si ritiene di applicare opportuni coefficienti correttivi per tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare in esame, corrispondente all'attribuzione di un valore reale di stima pari a circa 1.000,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Andria (BT) - Viale Don Luigi Struzzo 61/A, interno 15, piano -1	15,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 15.000,00	100,00%	€ 15.000,00
Valore di stima:					€ 15.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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.

Barletta, li 08/07/2025

Il C.T.U.

Ing. Russo Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - Atto di compravendita
- ✓ Concessione edilizia - Concessione Edilizia n. 137 del 25/10/2001
- ✓ Concessione edilizia - Concessione variante n. 137/A del 12/06/2003
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - Richiesta completa documentazione agibilità
- ✓ Visure e schede catastali - Certificato visura storico ventennale immobile
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria Catastale
- ✓ Altri allegati - Visure ipotecarie ventennale
- ✓ Altri allegati - resoconto situazione contabile condominio
- ✓ Altri allegati - allegato fotografico

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Andria (BT) - Viale Don Luigi Struzzo 61/A, interno 15, piano -1
L'immobile è costituito da un box auto ubicato al piano interrato di un fabbricato per civile abitazione composto da ulteriori 7 piani fuori terra, piano terra e sei piani in elevazione, fabbricato al quale si accede dal civ.61 di viale Don Luigi Struzzo in Andria. Al piano interrato, quindi al box in oggetto, si accede dal civ. 61/A di detta via. Posto in zona centrale dell'abitato risulta servito da esercizi di vicinato ed attività commerciali. Il box si inserisce in un contesto immobiliare in buono stato di manutenzione. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato e solai in latero cemento. Al box auto si accede, come detto, dal civ.61/A di viale Don Luigi Struzzo, per il tramite di una cancello con superfici vetrate a doppia anta ed apertura elettrica, posto a livello stradale, quindi rampa di accesso al piano interrato. Quindi il box si raggiunge percorrendo la corsia di manovra svoltando a destra al secondo corridoio e sempre sul lato destro di detto corridoio l'immobile in oggetto risulta essere il secondo. Dotato di serranda ad apertura elettrica, con griglia di ventilazione superiore, il box è pavimentato in cemento industriale ed intonacato a civile sulle pareti laterali e a soffitto. E' dotato di energia elettrica. L'immobile si trova in discrete condizioni manutentive.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 217, Part. 263, Sub. 36, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Andria (BT) - Viale Don Luigi Struzzo 61/A, interno 15, piano -1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 217, Part. 263, Sub. 36, Categoria C6	Superficie	15,00 mq
Stato conservativo:	lo stato di conservazione del bene risulta essere discreto		
Descrizione:	L'immobile è costituito da un box auto ubicato al piano interrato di un fabbricato per civile abitazione composto da ulteriori 7 piani fuori terra, piano terra e sei piani in elevazione, fabbricato al quale si accede dal civ.61 di viale Don Luigi Struzzo in Andria. Al piano interrato, quindi al box in oggetto, si accede dal civ. 61/A di detta via. Posto in zona centrale dell'abitato risulta servito da esercizi di vicinato ed attività commerciali. Il box si inserisce in un contesto immobiliare in buono stato di manutenzione. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato e solai in latero cemento. Al box auto si accede, come detto, dal civ.61/A di viale Don Luigi Struzzo, per il tramite di una cancello con superfici vetrate a doppia anta ed apertura elettrica, posto a livello stradale, quindi rampa di accesso al piano interrato. Quindi il box si raggiunge percorrendo la corsia di manovra svoltando a destra al secondo corridoio e sempre sul lato destro di detto corridoio l'immobile in oggetto risulta essere il secondo. Dotato di serranda ad apertura elettrica, con griglia di ventilazione superiore, il box è pavimentato in cemento industriale ed intonacato a civile sulle pareti laterali e a soffitto. E' dotato di energia elettrica. L'immobile si trova in discrete condizioni manutentive.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

Trascritto a Trani il 18/12/2024

Reg. gen. 27610 - Reg. part. 22148

A favore di Massa dei creditori della liquidazione giudiziale della ditta individuale [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Andria

Contro Ditta individuale [REDACTED]

- **Atto Giudiziario SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

Trascritto a Trani il 07/02/2025

Reg. gen. 2906 - Reg. part. 2338

A favore di Massa dei creditori della liquidazione giudiziale della ditta individuale [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Andria

Contro [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®