

TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Caporale Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 191/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *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	5
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 191/2024 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 21.710,70	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

All'udienza del 15/02/2025, il sottoscritto Ing. Caporale Antonio, con studio in Via Brindisi, 22 - 76123 - Andria (BT), email caporale-antonio@libero.it, PEC antonio.caporale@ingpec.eu, Tel. 0883 599965, Fax 0883 599965, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Andria (BT) - via Corato n.206, interno 25, piano PS 1

POSTO AUTO ubicato al piano interrato (PS1) di un edificio ultimato nel MARZO 2008, composto da piano interrato destinato a parcheggio e ripostigli e depositi, piano terra destinato in parte ad attività commerciale e parte a civile abitazione, piani 1°-2°-3°-4° destinati a civile ab. e sottotetti non abitabili a 5° p., ubicato nell'abitato di Andria in zona semiperiferica della città ed in via di espansione, tale zona trovasi nei pressi di via Corato, e nelle vicinanze vi sono scuole superiori ed elementari, supermercato. Al posto auto si accede dalla rampa ubicata su via Corato al n. 206 svoltando al primo livello interrato nei pressi della scala E., confinante con corsia di scorrimento, con proprietà **** Omissis ****.

Il tutto riportato in Catasto Fabbricati comune di Andria al Fg. 38, Part. 1473, Sub. 32, Categoria C6, Cl. 3, Cons. 24, Rendita € 55,78; Piano PS1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Andria (BT) - via Corato n.206, interno 25, piano PS 1

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

E' stata depositato Certificazione Ipotecaria e Catastale del bene ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c. richiesta all'Uff. Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di TRANI (UTS PI) dall' avv. Giulio Balzanelli da Andria (BT)

in data 25.09.24 per il ventennio a ritroso a partire dalla data dell'atto di trascrizione del pignoramento del 12.09.24, oltre alle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie e in particolare dal 13.04.2000 al 12.09.24 Mentre il sottoscritto ha prodotto e allegato : documenti catastali (planimetria catastale del bene), inoltre il sottoscritto ha effettuato un'ulteriore ispezione ipotecaria sul bene in oggetto per il periodo dal 12.09.2024 al 02.12.2025.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 70/100)
- **** Omissis **** (Proprietà 30/100)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 70/100)
- **** Omissis **** (Proprietà 30/100)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

confinante con corsia di scorrimento, con proprietà **** Omissis **** SUB. 33 A SX e **** Omissis **** SUB. 31 A DX

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	24,30 mq	25,90 mq	1	25,90 mq	3,40 m	PS1
Totale superficie convenzionale:				25,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il box fa parte di un intero complesso edilizio sito ad Andria in via Corato n.200 in prossimità di nuova zona, articolato su n.7 scale, costituenti un unico condominio (scale da A ad G), avente un unico piano interrato comune alle 7 scale, destinato a box auto, depositi e vani tecnici e dotato di n.2 rampe di accessodi cui una su via Corato. Il posto auto contraddistinto dal n. int. 25,confinante con corsia di scorrimento, prop. diverse a sinistra e a destra, ubicato a piano interrato con rampa di accesso dal civico n.206 di via Corato, trovasi lungo la corsia di scorrimento nei pressi del vano ascensore della sc.E dello stesso immobile dell'appartamento della stessa proprietaria. Tutta la palazzina è servita da un vani ascensore sino al PS1 e da scale di emergenza e vani riserva idrica. Il box auto è pavimentato con pavimento industriale e rifinito con intonaco civile, l'interno presenta solo l'impianto elettrico. Il box ha un'altezza interna pari a H =3,37 m. L'accesso al box avviene tramite serranda metallica con apertura automatica da selettore.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/09/1998 al 10/07/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 222 Qualità Seminativo Cl.01 Superficie (ha are ca) 4220 mq Reddito dominicale € 45,77 Reddito agrario € 14,17
Dal 10/07/2001 al 07/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 1318 Qualità Seminativo Cl.01 Superficie (ha are ca) 3386 mq Reddito dominicale € 36,72 Reddito agrario € 11,37
Dal 07/12/2006 al 07/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 1318 Qualità Seminativo Cl.01 Superficie (ha are ca) 4109 mq Reddito dominicale € 44,56 Reddito agrario € 13,79
Dal 07/12/2006 al 28/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 1467 Qualità Seminativo Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 28/12/2006 al 28/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 1473 Qualità Seminativo Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 28/12/2006 al 28/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 1471 Qualità Seminativo Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 18/01/2007 al 10/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 1473, Sub. 32 Categoria F3, Cons. 0 Superficie catastale 0 mq Rendita € 0,00

Dal 10/05/2007 al 02/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 1473, Sub. 32 Categoria C6 Cl.3, Cons. 24 Piano S1
Dal 06/03/2008 al 06/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. F, Fg. 38, Part. 1473, Sub. 32 Categoria C6 Cl.3, Cons. 24 Rendita € 55,78 Piano S1
Dal 02/07/2008 al 02/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 1473, Sub. 32 Categoria C6 Cl.3, Cons. 24
Dal 02/07/2008 al 02/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 1473, Sub. 32 Categoria C6 Cl.3, Cons. 24 Rendita € 55,78 Piano PS1
Dal 02/07/2008 al 29/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 1473, Sub. 32 Categoria C6 Cl.3, Cons. 24 Rendita € 55,78 Piano PS1
Dal 09/11/2015 al 30/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. F, Fg. 38, Part. 1473, Sub. 32 Categoria C6 Cl.3, Cons. 24 Superficie catastale 25 mq Rendita € 55,78 Piano S1

Fg 38-plla 222 :variazione di qualità in atti dal 02/09/1998 (n. 68341/1982);

Fg 38 - plla 1318: frazionamento del 16/11/1999 prat. n. 413101 in atti dal 10.07.2001 (n. 4733.1/1999), con detto atto vengono soppressi Fg 38 plle : 1319-222;

Fg 38 - plla 1318: annotazione : comprende le particelle 1316 / con detto atto vengono soppressi Fg 38 plla : 1316;

Fg 38 - plla 1467: Tipo mappale del 07/12/2006 prat. n.BA0443723 in atti dal 07/12/2006 (n. 443723/23.1/2006), con detto atto vengono soppressi Fg 38 plle : 1466-1464-1463-1462-1465-1468-1318;

Fg 38 - plla 1471: variazione del 28/12/2006 prat. n.BA0470483 in atti dal 28/12/2006 - annotazione : comprende le particelle 1466-1468/ con detto atto vengono soppressi Fg 38 plla : 1466;

Fg 38 - plla 1473: Tipo mappale del 28/12/2006 prat. n.BA0470483 in atti dal 28/12/2006 (n. 470483.1/2006), con detto atto vengono soppressi Fg 38 plle : 1472-1471;

Fg 38 - plla 1473 sub.32 (F): Costituzione del 18/01/2007 prat. n.BA0027332 in atti dal 18/01/2007 costituzione (n. 307.1/2007);

Fg 38 - plla 1473 sub.32(F): Atto del 10/05/2007 per notaio Zinni S. da Andria Rep. 28175- DIVISIONE nota con Mod. Un. n.9534.1/2007 Rep.PI Trani in atti dal 11.06.2007; (diritti di prop. 1000/1000);

Fg 38 - plla 1473 sub.32(F):Ultimazione di fabbricato Urbano del 06/03/2008 prat. n.BA0133156 in atti dal 06/03/2008 Ultimazione di fabbricato Urbano (n. 4828.1/2008);

Fg 38 - plla 1473 sub.32(F): Atto del 02/07.2008 notaio Porziotta Paolo di Canosa di P. Rep. 22097-COMPRAVENDITA- Rettificata dalla trascr.n.15383/2008, nota con Mod.Un. n. 9416.1/2008 rep. PI Trani in atti dal 07.07.2008;

Fg 38 - plla 1473 sub.32(F): RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA'del 02/07.2008 notaio Porziotta

Paolo di Canosa di P. Rep. 22097- trascr.n.15383/2008, Rep. PI Trani in atti dal 28.10.2008;
Fg 38 - plla 1473 sub.32(F): Atto del 02/07.2008 notaio Porziotta Paolo di Canosa di P. Rep. 22097-
COMPRAVENDITA- Rettificata dalla trascr.n.9416/2008, nota con Mod.Un. n. 15383.1/2008 rep. PI Trani in atti
dal 28.10.2008;

Fg 38 - plla 1473 sub.32(F):Variazione nel classamento del 29/11/2008 prat. n.BA0597236 in atti dal
29/11/2008 Variazione nel classamento (n. 27790.1.1/2008);

Fg 38 - plla 1473 sub.32(F):Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie:

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
u	38	1473	32		C6	3	24	25 mq	55,78 €	PS1 int 25	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

la documentazione risulta completa (ex art.567 cpc)

PATTI

non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

il vano box ad oggi risulta in buono stato conservativo e manutentivo

PARTI COMUNI

- la particella 1464 subb. 1-2-3 sono beni comuni all'intero complesso;
- la particella 1465 sub. 60 rampa di discesa e corsia di scorrimento è bene comune non censibile (bcnc) ai subb. della p.lla 1473:
- la p.lla 1473 sub.1, rampa di discesa e corsia di scorrimento, è bcnc al sub. 32 (+ altri);

- la p.lla 1473 sub.53, centrale idrica, è bcnc al sub. 32 (+ altri);
- il fabbricato è privo di lastrico solare.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

il piano interrato è gravato dalla servitù di mantenimento e attraversamento di tubazioni elettriche, idriche, fognarie, montante antincendio e simili, il tutto a servizio dell'intero complesso edilizio; in via generale in sede di edificazione, si sono determinate servitù in merito a canalizzazioni, tubazioni, pozzetti di ispezione, nonché ad affacci, distanze, prese di aria e luce, dispersione di acque, sporti e vedute, oltre che in merito a passaggi, attribuzioni e utilizzi comuni e condominiali, così come il tutto risulta anche dal regolamento del Condominio e dallo stato dei luoghi e dalle denunce di accatastamento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



esposizione: (Nord-Sud);
Altezza interna utile: H= 3,40;
Str. verticali: telaio in c.a;
Copertura: solaio in laterocemento;
Pareti esterne ed interne: muratura in laterizi;
Pavimentazione interna: pavimentazione industriale;
Infissi esterni : serranda d'ingresso in acciaio zincato con servomotore;
Scale: in c.a. e solette in laterocemento;
Impianto elettrico;
- tutti box sono muniti di contatore divisionale per il consumo dell'energia elettrica.
Autorimessa dotata di imp. idrico antincendio ed estintori e luci di emergenza.



STATO DI OCCUPAZIONE



il bene è attualmente occupato dagli esecutati**** Omissis ****



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/03/2000 al 08/04/2005	**** Omissis ****	di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Claudio La Serra - Corato	20/03/2000	15642	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UPPII di Trani	13/04/2000	7513	5584
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/03/2000 al 08/04/2005	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Claudio La Serra - Corato	20/03/2000	15641	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UPPII di Trani	13/04/2000	7512	5583
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/04/2005 al 10/05/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Sabino Zinni - Andria	08/04/2005	22544	8155
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UPPII di Trani	06/05/2005	10760	7684
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/05/2007 al 02/07/2008	**** Omissis ****	atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Sabino Zinni - Andria	10/05/2007	28175	10353
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UPPII di Trani	08/06/2007	14205	9534
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/07/2008 al	**** Omissis ****	atto di compravendita			

02/07/2008		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Paolo Porziotta- Canosa (BT)	02/07/2008	22097	10351
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UPPII di Trani	04/07/2008	13455	9416
		Registrazione			
Dal 02/07/2008 al 02/07/2008	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Paolo Porziotta- Canosa (BT)	02/07/2008	22097	10351
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UPPII di Trani	27/10/2008	21604	15383
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

- L'atto del 20/03/2000 Rep. n. 15641 riguarda la compravendita delle p.lle (C.T.) 1316-1318;
- L'atto del 20/03/2000 Rep. n. 15642 riguarda la compravendita delle p.lle (C.T.)1317-1319;
- L'atto del 08/04/2005 Rep. n. 22544 riguarda la compravendita delle p.lle (C.T.)1316-1318-1159;
L'atto del 02/07/2008 trascritto il 27/10/2008 viene presentato a rettifica della formalità del 04/07/2008 n. 9416 particolare, in quanto venivano indicati erroneamente le proporzioni di quote di proprietà, quindi si confermano al signor **** Omissis **** per la quota del 70% di proprietà, mentre alla signora **** Omissis **** per la quota del 30% di proprietà.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di UPPII- Trani aggiornate al 25/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a UPPII Trani il 12/09/2024

Reg. gen. 19793 - Reg. part. 15977

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

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

Note: **** Omissis **** PROP. 70/100 **** Omissis **** PROP. 30/100

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella Trascrizione del 12/09/2024 N.RG. 19793/15977-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).

NB- 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 dell'Entrate.

NORMATIVA URBANISTICA

- l'edificio sorge su un fondo ricadente in zona B5 (zone di completamento) come da NTA approvato con Del. G.R. n. 2951 del 26.06.95:

ART. 6.6 bis - ZONE B3-4-5: ZONE DI COMPLETAMENTO

1. Nelle zone di completamento (corrispondenti alle zone B3, B4, B5 del Pdf, salvo quanto ritipizzato dal PRG come zone A2, A3 o servizi) sono consentite mediante intervento edilizio diretto le seguenti tipologie di intervento:

- manutenzione ordinaria;

- manutenzione straordinaria; ecc..

- interventi di nuova costruzione nell'ambito di maglie/comparti, di cui all'art. 6.5 lett. b) (Intervento urbanistico esecutivo), costituenti 'tessuto edificato' a norma dell'art.3 della L.R. 6/85. Il tutto con l'applicazione delle norme di cui all'art. 6.6.

2. Per tutte le altre e diverse tipologie di intervento (edificazione aree libere residue, ristrutturazione urbanistica, aree non urbanizzate, etc.) si prescrive l'intervento urbanistico esecutivo (PP, PdR e PL), nel rispetto delle seguenti norme:

IF Indice di edificabilità fondiaria = 6 mc/mq.; H altezza massima: max 21,00 ml e comunque non superiore al rapporto H/L = 1,3, ove L è la larghezza della strada su cui prospetta il fronte del fabbricato; tale altezza potrà raggiungere sempre ml 8,00. ; Dc distanza dai confini: H x 0,5 con un minimo ml 5,00. ; ecc..

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.

dall'accesso al fascicolo della pratica edilizia effettuata presso l'UTC di Andria risulta:

- P.E.d n. 192/2002 del 07/08/2002;
- PdC 235 del 23/12/2004;
- PdC di variante 235/A del 03/06/2005 (PE 192/02);
- determinazione di voltura perm. n. 235/V/1 del 30/06/2005 (PE 192/02);
- PdC di variante n.235/B delm 21/12/07 (PE 192/02);
- Perm. di proroga n. 235/P del 26/02/2008 (PE 192/02);
- Inizio lavori (03/01/05) comunicaz. del 04/01/05 prot. n. 387/05;
- Ultimazione lavori del 13/03/08 comunicaz. del 13/03/08 prot. n. 19551/08;
- Richiesta del Permesso di Agibilità prot. n. 30507/08 del 24/04/08;
- Fabbricato dichiarato Conforme dalla Società Costrittrice e dal D.L. ing. M.Sgaramella (dich. del 28/03/08 prot. n. 23158/08).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 80,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 304,30

il piano interrato è gravato dalla servitù di mantenimento e attraversamento di tubazioni elettriche, idriche, fognarie, montante antincendio e simili, il tutto a servizio dell'intero complesso edilizio; in via generale in sede di edificazione, si sono determinate servitù in merito a canalizzazioni, tubazioni, pozzetti di ispezione, nonché

ad affacci, distanze, prese di aria e luce, dispersione di acque, sporti e vedute, oltre che in merito a passaggi, attribuzioni e utilizzi comuni e condominiali, così come il tutto risulta anche dal regolamento del Condominio e dallo stato dei luoghi e dalle denunce di accatastamento.

Da quanto dichiarato nelle note informative (30.06.25) dall'amministratore pro-Tempore avv. **** Omissis ****, le spese condominiali non pagate sono quelle che hanno dato corso al pignoramento, che come riportato nel ricorso del 19.03.25 ammontano a €.4996,62 oltre a spese varie.

Per quanto riguarda eventuali spese straordinarie già deliberate l'amministratore dichiara che in data 17.02.25 l'assemblea dei Condomini deliberava un computo metrico per l'eliminazione di fenomeni infiltrativi nell'autorimessa, ma alla data della nota informativa non era pervenuta nessuna offerta.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Andria (BT) - via Corato n.206, interno 25, piano PS 1
POSTO AUTO ubicato al piano interrato (PS1) di un edificio ultimato nel MARZO 2008, composto da piano interrato destinato a parcheggio e ripostigli e depositi, piano terra destinato in parte ad attività commerciale e parte a civile abitazione, piani 1°-2°-3°-4° destinati a civile ab. e sottotetti non abitabili a 5° p., ubicato nell'abitato di Andria in zona semiperiferica della città ed in via di espansione, tale zona trovasi nei pressi di via Corato, e nelle vicinanze vi sono scuole superiori ed elementari, supermercato. Al posto auto si accede dalla rampa ubicata su via Corato al n. 206 svoltando al primo livello interrato nei pressi della scala E., confinante con corsia di scorrimento, con proprietà **** Omissis ****. Il tutto riportato in Catasto Fabbricati comune di Andria al Fg. 38, Part. 1473, Sub. 32, Categoria C6, Cl. 3, Cons. 24, Rendita € 55,78; Piano PS1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 1473, Sub. 32, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 22.015,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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** - Posto auto ubicato a Andria (BT) - via Corato 206, scala E, interno 25, piano interrato
POSTO AUTO ubicato al piano interrato (S1) di un edificio ultimato nell'anno 2008 e succ. ubicato nell'abitato di Andria in zona semiperiferica della città ed in via di espansione, tale zona trovasi nei pressi della SP per Corato, e nelle vicinanze vi sono scuole materne ed elementari, supermercato. Al posto auto si accede dalla rampa ubicata su via Corato al n. 206 e svoltando a sinistra ci si trova lungo la corsia di scorrimento e nei pressi del vano ascensore della sc.E Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 1473, Sub. 32, Categoria C6 cl.3 (sup.cat. 25 mq), Rend. €. 55,78

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Posto auto Andria (BT) - via Corato n.206, interno 25, piano PS 1	25,90 mq	850,00 €/mq	€ 22.015,00	100,00%	€ 22.015,00
				Valore di stima:	€ 22.015,00

Valore di stima: € 22.015,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
saldo del dare per spese condominiali relative al box (plla 1473 sub 32) al 30.06.25	304,00	€

Valore finale di stima: € 21.710,70

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, si è fatto ricorso al metodo di stima sintetico comparativo, ovvero al confronto con beni di caratteristiche similari di cui è noto il reale valore di compravendita. Al valore di mercato determinato è stata poi applicata una detrazione per tenere conto della zona semiperiferica di edilizia residenziale economica del Comune di Andria. I prezzi storici relativi a compravendite di edifici similari sono stati reperiti mediante analisi di mercato, indagini presso la Conservatoria RR.II., l'Ufficio Tecnico di Andria, le agenzie immobiliari e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare della direzione centrale dell'Agenzia del Territorio. Sulla base delle indagini eseguite e relative a immobili in piena proprietà, si può considerare un valore minimo corrispondente alla zona OMI D1 (periferica di via Barletta, via Trani, via Bisceglie, via Corato) del tipo economico in buono stato conservativo con un valore min.di 690 €/mq e un valore massimo che si aggira mediamente intorno ai 860 €/mq per le unità immobiliari ad uso box auto di nuova costruzione e similari all'oggetto di stima. A tali valori, si applicano opportuni coefficienti correttivi per tenere conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare in esame, corrispondente all'attribuzione di un valore reale di stima pari a circa 850 €/mq.

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 11/12/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - compravendita (Aggiornamento al 02/07/2008)
- ✓ N° 2 Altri allegati - certificati anagrafici (Aggiornamento al 25/03/2025)
- ✓ Foto - proc es 191-25 (Aggiornamento al 19/03/2025)
- ✓ Altri allegati - note informative amministratore (Aggiornamento al 30/06/2025)
- ✓ Concessione edilizia - Permesso di Costruire 235-B e tav 1-2 prog. (Aggiornamento al 21/12/2005)
- ✓ Planimetrie catastali (Aggiornamento al 19/03/2025)
- ✓ Altri allegati - planimetria di rilievo box int 25 (Aggiornamento al 19/03/2025)
- ✓ Altri allegati - quotazione OMI sem.1-25 (Aggiornamento al 30/10/2025)
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - attestazione richiesta di Agibilità (Aggiornamento al 18/07/2008)
- ✓ Visure e schede catastali - visura storica fg 38-plota 1473-sub 32 (Aggiornamento al 30/10/2025)
- ✓ Altri allegati - verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 19/03/2025)
- ✓ Estratti di mappa - mappale fg 38 plota 1473 (Aggiornamento al 02/10/2024)
- ✓ Altri allegati - ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 02/12/2025)
- ✓ Altri allegati - copia privacy
- ✓ Altri allegati - Pec di trasmissione Relazione CTU alle parti

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Andria (BT) - via Corato n.206, interno 25, piano PS 1
POSTO AUTO ubicato al piano interrato (PS1) di un edificio ultimato nel MARZO 2008, composto da piano interrato destinato a parcheggio e ripostigli e depositi, piano terra destinato in parte ad attività commerciale e parte a civile abitazione, piani 1°-2°-3°-4° destinati a civile ab. e sottotetti non abitabili a 5° p., ubicato nell'abitato di Andria in zona semiperiferica della città ed in via di espansione, tale zona trovasi nei pressi di via Corato, e nelle vicinanze vi sono scuole superiori ed elementari, supermercato. Al posto auto si accede dalla rampa ubicata su via Corato al n. 206 svoltando al primo livello interrato nei pressi della scala E., confinante con corsia di scorrimento, con proprietà **** Omissis ****. Il tutto riportato in Catasto Fabbricati comune di Andria al Fg. 38, Part. 1473, Sub. 32, Categoria C6, Cl. 3, Cons. 24, Rendita € 55,78; Piano PS1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 1473, Sub. 32, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: - l'edificio sorge su un fondo ricadente in zona B5 (zone di completamento) come da NTA approvato con Del. G.R. n. 2951 del 26.06.95: ART. 6.6 bis - ZONE B3-4-5: ZONE DI COMPLETAMENTO 1. Nelle zone di completamento (corrispondenti alle zone B3, B4, B5 del PdF, salvo quanto ritipizzato dal PRG come zone A2, A3 o servizi) sono consentite mediante intervento edilizio diretto le seguenti tipologie di intervento: - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; ecc.. - interventi di nuova costruzione nell'ambito di maglie/comparti, di cui all'art. 6.5 lett. b) (Intervento urbanistico esecutivo), costituenti 'tessuto edificato' a norma dell'art.3 della L.R. 6/85. Il tutto con l'applicazione delle norme di cui all'art. 6.6. 2. Per tutte le altre e diverse tipologie di intervento (edificazione aree libere residue, ristrutturazione urbanistica, aree non urbanizzate, etc.) si prescrive l'intervento urbanistico esecutivo (PP, PdR e PL), nel rispetto delle seguenti norme: IF Indice di edificabilità fondiaria = 6 mc/mq.; H altezza massima: max 21,00 ml e comunque non superiore al rapporto H/L = 1,3, ove L è la larghezza della strada su cui prospetta il fronte del fabbricato; tale altezza potrà raggiungere sempre ml 8,00. ; Dc distanza dai confini: H x 0,5 con un minimo ml 5,00. ; ecc..

Prezzo base d'asta: € 21.710,70

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.710,70

Bene N° 1 - Posto auto			
Ubicazione:	Andria (BT) - via Corato n.206, interno 25, piano PS 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 1473, Sub. 32, Categoria C6	Superficie	25,90 mq
Stato conservativo:	il vano box ad oggi risulta in buono stato conservativo e manutentivo		
Descrizione:	POSTO AUTO ubicato al piano interrato (PS1) di un edificio ultimato nel MARZO 2008, composto da piano interrato destinato a parcheggio e ripostigli e depositi, piano terra destinato in parte ad attività commerciale e parte a civile abitazione, piani 1°-2°-3°-4° destinati a civile ab. e sottotetti non abitabili a 5° p., ubicato nell'abitato di Andria in zona semiperiferica della città ed in via di espansione, tale zona trovasi nei pressi di via Corato, e nelle vicinanze vi sono scuole superiori ed elementari, supermercato. Al posto auto si accede dalla rampa ubicata su via Corato al n. 206 svoltando al primo livello interrato nei pressi della scala E, confinante con corsia di scorrimento, con proprietà **** Omissis ****. Il tutto riportato in Catasto Fabbricati comune di Andria al Fg. 38, Part. 1473, Sub. 32, Categoria C6, Cl. 3, Cons. 24, Rendita € 55,78; Piano PS1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	il bene è attualmente occupato dagli esecutati**** Omissis ****		

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a UPPII Trani il 12/09/2024

Reg. gen. 19793 - Reg. part. 15977

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

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

Note: **** Omissis **** PROP. 70/100 **** Omissis **** PROP. 30/100