
TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Forlano Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 72/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - viale Venezia Giulia n. 188, interno 4, piano 4-6.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Andria (BT) - viale Venezia Giulia n. 186, piano S1	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - viale Venezia Giulia n. 188, interno 4, piano 4-6.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Andria (BT) - viale Venezia Giulia n. 186, piano S1	6
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - viale Venezia Giulia n. 188, interno 4, piano 4-6.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Andria (BT) - viale Venezia Giulia n. 186, piano S1	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - viale Venezia Giulia n. 188, interno 4, piano 4-6.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Andria (BT) - viale Venezia Giulia n. 186, piano S1	7
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - viale Venezia Giulia n. 188, interno 4, piano 4-6.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Andria (BT) - viale Venezia Giulia n. 186, piano S1	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - viale Venezia Giulia n. 188, interno 4, piano 4-6.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Andria (BT) - viale Venezia Giulia n. 186, piano S1	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - viale Venezia Giulia n. 188, interno 4, piano 4-6.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Andria (BT) - viale Venezia Giulia n. 186, piano S1	10
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - viale Venezia Giulia n. 188, interno 4, piano 4-6.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Andria (BT) - viale Venezia Giulia n. 186, piano S1	10
Patti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - viale Venezia Giulia n. 188, interno 4, piano 4-6.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Andria (BT) - viale Venezia Giulia n. 186, piano S1	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - viale Venezia Giulia n. 188, interno 4, piano 4-6.....	11



Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Andria (BT) - viale Venezia Giulia n. 186, piano S1	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - viale Venezia Giulia n. 188, interno 4, piano 4-6.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Andria (BT) - viale Venezia Giulia n. 186, piano S1	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - viale Venezia Giulia n. 188, interno 4, piano 4-6.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Andria (BT) - viale Venezia Giulia n. 186, piano S1	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - viale Venezia Giulia n. 188, interno 4, piano 4-6.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Andria (BT) - viale Venezia Giulia n. 186, piano S1	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - viale Venezia Giulia n. 188, interno 4, piano 4-6.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Andria (BT) - viale Venezia Giulia n. 186, piano S1	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - viale Venezia Giulia n. 188, interno 4, piano 4-6.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Andria (BT) - viale Venezia Giulia n. 186, piano S1	14
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - viale Venezia Giulia n. 188, interno 4, piano 4-6.....	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Andria (BT) - viale Venezia Giulia n. 186, piano S1	15
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - viale Venezia Giulia n. 188, interno 4, piano 4-6.....	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Andria (BT) - viale Venezia Giulia n. 186, piano S1	16
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - viale Venezia Giulia n. 188, interno 4, piano 4-6.....	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Andria (BT) - viale Venezia Giulia n. 186, piano S1	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - viale Venezia Giulia n. 188, interno 4, piano 4-6.....	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Andria (BT) - viale Venezia Giulia n. 186, piano S1	17
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 72/2022 del R.G.E.....	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 213.400,00	22





INCARICO

All'udienza del 18/05/2023, il sottoscritto Arch. Forlano Giovanni, con studio in Via F. Cavallotti, 1 - 76123 - Andria (BT), email g.forlano@archiworld.it, PEC giovanni.forlano@archiworldpec.it, Tel. 0883 594 737, Fax 0883 594 737, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - viale Venezia Giulia n. 188, interno 4, piano 4-6
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Andria (BT) - viale Venezia Giulia n. 186, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIALE VENEZIA GIULIA N. 188, INTERNO 4, PIANO 4-6

Appartamento per civile abitazione posto al quarto piano distinto con il numero interno 4, composto da cinque vani ed accessori, oltre a un ripostiglio posto sul lastrico solare al sesto piano. Confina con condominio viale Venezia Giulia 178, condominio viale Venezia Giulia 194, vano scala e cortile.

Il portone di accesso è posto su viale Venezia Giulia.

L'area in cui è collocato il bene è prevalentemente residenziale con edifici condominiali multipiano, i piani terra sono destinati ad attività commerciali e terziarie. Si rileva la presenza nelle vicinanze del presidio ospedaliero e della stazione; i parcheggi nella zona sono regolamentati con aree di sosta a pagamento, i servizi in generale sono ben presenti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione 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 giorno 6 giugno 2023, come da comunicazione inviata a mezzo raccomandata per l'accesso all'immobile al fine di effettuare i rilievi, il sig. **** Omissis **** mi comunica l'indisponibilità per motivi personali rinviando il sopralluogo al giorno 8 giugno. In quella data non è stato possibile accedere per l'assenza del sig. **** Omissis **** e successivamente da tale data non è stato più contattabile.

Si è resa necessaria la richiesta di ausilio della forza pubblica, come da comunicazione a mezzo pec inviata alla Questura il 21 agosto.

Il giorno 11/09/2023, alla presenza degli agenti di polizia non è stato possibile accedere non avendo risposta al campanello della porta, concordando con gli stessi per la settimana successiva ulteriore accesso con l'intervento di un fabbro; avvisato dai condomini della presenza delle forze dell'ordine il sig. **** Omissis **** ha contattato il mio studio concordando la data del sopralluogo per il giorno 19/09/2023.



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIALE VENEZIA GIULIA N. 186, PIANO S1

Box auto posto al piano interrato. Confina con corsia di scorrimento, rampa di accesso.

Il portone di accesso è posto su viale Venezia Giulia.

L'area in cui è collocato il bene è prevalentemente residenziale con edifici condominiali multipiano, i piani terra sono destinati ad attività commerciali e terziarie. Si rileva la presenza nelle vicinanze del presidio ospedaliero e della stazione; i parcheggi nella zona sono regolamentati con aree di sosta a pagamento, i servizi in generale sono ben presenti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione 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 giorno 6 giugno 2023, come da comunicazione inviata a mezzo raccomandata per l'accesso all'immobile al fine di effettuare i rilievi, il sig. **** Omissis **** mi comunica l'indisponibilità per motivi personali rinviando il sopralluogo al giorno 8 giugno. In quella data non è stato possibile accedere per l'assenza del sig. **** Omissis **** e successivamente da tale data non è stato più contattabile.

Si è resa necessaria la richiesta di ausilio della forza pubblica, come da comunicazione a mezzo pec inviata alla Questura il 21 agosto.

Il giorno 11/09/2023, alla presenza degli agenti di polizia non è stato possibile accedere non avendo risposta al campanello della porta, concordando con gli stessi per la settimana successiva ulteriore accesso con l'intervento di un fabbro; avvisato dai condomini della presenza delle forze dell'ordine il sig. **** Omissis **** ha contattato il mio studio concordando la data del sopralluogo per il giorno 19/09/2023.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - viale Venezia Giulia n. 188, interno 4, piano 4-6
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Andria (BT) - viale Venezia Giulia n. 186, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIALE VENEZIA GIULIA N. 188, INTERNO 4, PIANO 4-6

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIALE VENEZIA GIULIA N. 186, PIANO S1



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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIALE VENEZIA GIULIA N. 188, INTERNO 4, PIANO 4-6

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'ufficiale d'anagrafe, in conformità alle risultanze degli atti, in data 08/06/2023 certifica che il sig. **** Omissis **** celibe, è di stato libero.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIALE VENEZIA GIULIA N. 186, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'ufficiale d'anagrafe, in conformità alle risultanze degli atti, in data 08/06/2023 certifica che il sig. **** Omissis **** celibe, è di stato libero.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIALE VENEZIA GIULIA N. 188, INTERNO 4, PIANO 4-6

L'immobile confina a nord-ovest con condominio viale Venezia Giulia 178, a sud-est con condominio viale Venezia Giulia 194, pozzo luce e vano scala condominiale.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIALE VENEZIA GIULIA N. 186, PIANO S1

L'immobile confina a nord-ovest con condominio viale Venezia Giulia 178, a sud-est con rampa di accesso, a nord con corsia di scorrimento.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIALE VENEZIA GIULIA N. 188, INTERNO 4, PIANO 4-6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	150,00 mq	176,00 mq	1	176,00 mq	2,90 m	4
Balcone	14,50 mq	14,50 mq	0,50	7,25 mq	2,90 m	4
Ripostiglio	6,50 mq	7,50 mq	0,50	3,75 mq	2,05 m	6
Totale superficie convenzionale:				187,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				187,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIALE VENEZIA GIULIA N. 186, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	43,00 mq	46,00 mq	0,70	32,20 mq	2,55 m	S1
Totale superficie convenzionale:				32,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				32,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIALE VENEZIA GIULIA N. 188, INTERNO 4, PIANO 4-6

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 08/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 204, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Rendita € 1.045,83 Piano 4-6
Dal 08/12/2007 al 02/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 204, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 vani



		Superficie catastale 184 mq Rendita € 1.045,83 Piano 4-6
--	--	--

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIALE VENEZIA GIULIA N. 186, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 08/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 204, Sub. 11 Categoria C6 Cl.3, Cons. 36 mq Rendita € 83,67 Piano S1
Dal 08/12/2007 al 02/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 204, Sub. 11 Categoria C6 Cl.3, Cons. 36 mq Rendita € 83,67 Piano S1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIALE VENEZIA GIULIA N. 188, INTERNO 4, PIANO 4-6

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	30	204	5		A2	3	7,5 vani	184 mq	1045,83 €	4-6		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In sede di sopralluogo e dal rilievo effettuato sono emerse difformità planimetriche tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Consistono essenzialmente in:

- diversa distribuzione interna con modifica delle tramezzature;
- assenza di una finestra in un vano;
- le altezze riportate sono da rettificare;

Al fine della regolarizzazione catastale è necessario un documento di aggiornamento degli atti (DOCFA) da parte di un tecnico abilitato.



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIALE VENEZIA GIULIA N. 186, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	204	11		C6	3	36 mq	44 mq	83,67 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In sede di sopralluogo e dal rilievo effettuato sono emerse difformità planimetriche tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Consistono essenzialmente in:

- diversa conformazione del muro divisorio con il box adiacente;
- l'altezza riportata è da rettificare;
- il numero civico è da rettificare.

Al fine della regolarizzazione catastale è necessario un documento di aggiornamento degli atti (DOCFA) da parte di un tecnico abilitato.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIALE VENEZIA GIULIA N. 188, INTERNO 4, PIANO 4-6

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificata la completezza della documentazione.

Il bene pignorato è pervenuto all'esecutato per successione testamentaria del padre **** Omissis ****, in data 08/12/2007.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIALE VENEZIA GIULIA N. 186, PIANO S1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificata la completezza della documentazione.

Il bene pignorato è pervenuto all'esecutato per successione testamentaria del padre **** Omissis ****, in data 08/12/2007.

PATTI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIALE VENEZIA GIULIA N. 188, INTERNO 4, PIANO 4-6

L'immobile al momento del sopralluogo risulta occupato dall'esecutato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIALE VENEZIA GIULIA N. 186, PIANO S1

L'immobile al momento del sopralluogo risulta occupato dall'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIALE VENEZIA GIULIA N. 188, INTERNO 4, PIANO 4-6

L'immobile risulta in discrete condizioni di manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture e visivamente per gli impianti; risultano disattivati gli allacciamenti alle utenze (elettrica e gas), le condizioni igieniche dell'alloggio non sono ottimali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIALE VENEZIA GIULIA N. 186, PIANO S1

L'immobile risulta in discrete condizioni di manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture e visivamente per gli impianti.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIALE VENEZIA GIULIA N. 188, INTERNO 4, PIANO 4-6

L'immobile oggetto di pignoramento è inserito in un contesto condominiale con le parti comuni come dai titoli di provenienza consistenti essenzialmente nell'androne e vano scale, lastrico solare.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIALE VENEZIA GIULIA N. 186, PIANO S1

L'immobile oggetto di pignoramento è inserito in un contesto condominiale con le parti comuni come dai titoli di provenienza consistenti essenzialmente nella rampa di accesso e nelle corsie di manovra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIALE VENEZIA GIULIA N. 188, INTERNO 4, PIANO 4-6

Non si rilevano esistenti servitù che gravano sull'immobile pignorato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIALE VENEZIA GIULIA N. 186, PIANO S1



Non si rilevano esistenti servitù che gravano sull'immobile pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIALE VENEZIA GIULIA N. 188, INTERNO 4, PIANO 4-6

L'edificio in cui è inserito l'immobile oggetto di stima è composto da sei piani fuori terra ad uso civili abitazioni, eccetto il piano terra destinato ad attività commerciale, il piano interrato destinato ad autorimessa.

L'edificio è stato realizzato con struttura in cemento armato e solai latero cementizi negli anni "70", è rivestito esternamente per la parte basamentale con lastre in pietra bocciardata, mentre la restante parte risulta rivestita con lastre di travertino, ringhiere in ferro per i balconi.

L'immobile oggetto di perizia si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

L'appartamento composto da soggiorno, cucina, tre camere, bagno, w.c. e ripostiglio.

Esso risulta pavimentato con piastrelle in gres porcellanato, i bagni risultano pavimentati e rivestiti con piastrelle ceramiche, impianto elettrico sottotraccia con apparecchiature della serie Living "BTicino", sanitari nei bagni completi di rubinetteria, porte interne in legno tamburato e laccate, infissi in alluminio completi di tapparelle in p.v.c., impianto di riscaldamento autonomo a gas metano completo di elementi radianti in ghisa, pareti intonacate e tinteggiate.

L'unità immobiliare è inoltre dotata di un balcone prospiciente la via pubblica e due balconi con affaccio nel pozzo luce.

Le rifiniture dell'appartamento, in funzione dell'anno di costruzione, fanno ritenere che sia stato oggetto di ristrutturazione con modifica di tramezzature, pavimentazione, apparecchiature elettriche e infissi.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIALE VENEZIA GIULIA N. 186, PIANO S1

L'edificio in cui è inserito l'immobile oggetto di stima è composto da sei piani fuori terra ad uso civili abitazioni, eccetto il piano terra destinato ad attività commerciali, il piano interrato destinato ad autorimessa.

L'edificio è stato realizzato con struttura in cemento armato e solai latero cementizi negli anni "70", è rivestito esternamente per la parte basamentale con lastre in pietra bocciardata, mentre la restante parte risulta rivestita con lastre di travertino, ringhiere in ferro per i balconi.

Il box oggetto di perizia si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Esso risulta pavimentato con piastrelle ceramiche, impianto elettrico con canalizzazioni esterne, portone in ferro del tipo a battente.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIALE VENEZIA GIULIA N. 188, INTERNO 4, PIANO 4-6

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****.



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIALE VENEZIA GIULIA N. 186, PIANO S1

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIALE VENEZIA GIULIA N. 188, INTERNO 4, PIANO 4-6**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/12/1968 al 08/12/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Emanuele Grillo	11/12/1968		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	16/12/1968	53346	48030
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/12/2007 al 02/11/2023	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/12/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	19/11/2009	23572	15947
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro Barletta (BA)	26/03/2009	411	2009

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



L'atto di compravendita del 11/12/1968, a nome di **** Omissis **** si riferisce all'acquisto del suolo edificatorio sul quale lo stesso **** Omissis **** ha edificato l'immobile.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIALE VENEZIA GIULIA N. 186, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/12/1968 al 08/12/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Emanuele Grillo	11/12/1968		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	16/12/1968	53346	48030
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/12/2007 al 02/11/2023	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/12/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	19/11/2009	23572	15947
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro Barletta (BA)	26/03/2009	411	2009		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'atto di compravendita del 11/12/1968, a nome di **** Omissis **** si riferisce all'acquisto del suolo edificatorio sul quale lo stesso **** Omissis **** ha edificato l'immobile.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIALE VENEZIA GIULIA N. 188, INTERNO 4, PIANO 4-6



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 23/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Trani il 22/02/2016
Reg. gen. 3860 - Reg. part. 3008
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Trani il 12/04/2022
Reg. gen. 8714 - Reg. part. 6832
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIALE VENEZIA GIULIA N. 186, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 23/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Trani il 22/02/2016
Reg. gen. 3860 - Reg. part. 3008
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Trani il 12/04/2022
Reg. gen. 8714 - Reg. part. 6832
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIALE VENEZIA GIULIA N. 188, INTERNO 4, PIANO 4-6



Il P.R.G.C. vigente del Comune di Andria fa ricadere l'area su cui sorge l'edificio in zona residenziale di completamento "B3/4"

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIALE VENEZIA GIULIA N. 186, PIANO S1

Il P.R.G.C. vigente del Comune di Andria fa ricadere l'area su cui sorge l'edificio in zona residenziale di completamento "B3/4"

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIALE VENEZIA GIULIA N. 188, INTERNO 4, PIANO 4-6

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, dalla pratica edilizia visionata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Andria, risulta modificato nella distribuzione interna.

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.

Lo stato dei luoghi rilevato risulta difforme dalla planimetria di progetto allegata al titolo abilitativo.

Esso consiste in:

- diversa distribuzione interna dell'abitazione.

La difformità riscontrata risulta regolarizzabile a mezzo di C.I.L.A. tardiva (art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/01) volta a regolarizzare la situazione distributiva di fatto, con il pagamento della relativa sanzione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIALE VENEZIA GIULIA N. 186, PIANO S1

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, dalla pratica edilizia visionata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Andria risulta non conforme per un leggero fuori sagoma del muro divisorio con il box adiacente.



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.

Lo stato dei luoghi rilevato risulta difforme dalla planimetria di progetto allegata al titolo abilitativo.

Esso consiste in:

- diversa sagoma del muro divisorio con il box adiacente.

La difformità riscontrata risulta regolarizzabile a mezzo di C.I.L.A. tardiva (art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/01) volta a regolarizzare la situazione distributiva di fatto, con il pagamento della relativa sanzione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIALE VENEZIA GIULIA N. 188, INTERNO 4, PIANO 4-6

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.100,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.781,71

Si precisa che il totale spese pari a € 1.781,71 si riferisce alla debitoria condominiale dal 01/01/2022 al 30/06/2023, come da comunicazione ricevuta dall'amministratore condominiale.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIALE VENEZIA GIULIA N. 186, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.100,00



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.781,71

Si precisa che il totale spese pari a € 1.781,71 si riferisce alla debitoria condominiale dal 01/01/2022 al 30/06/2023, come da comunicazione ricevuta dall'amministratore condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - viale Venezia Giulia n. 188, interno 4, piano 4-6
Appartamento per civile abitazione posto al quarto piano distinto con il numero interno 4, composto da cinque vani ed accessori, oltre a un ripostiglio posto sul lastrico solare al sesto piano. Confina con condominio viale Venezia Giulia 178, condominio viale Venezia Giulia 194, vano scala e cortile. Il portone di accesso è posto su viale Venezia Giulia. L'area in cui è collocato il bene è prevalentemente residenziale con edifici condominiali multipiano, i piani terra sono destinati ad attività commerciali e terziarie. Si rileva la presenza nelle vicinanze del presidio ospedaliero e della stazione; i parcheggi nella zona sono regolamentati con aree di sosta a pagamento, i servizi in generale sono ben presenti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 204, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 187.000,00
Il valore di mercato è stato ottenuto con il procedimento di stima sintetico comparativo, ovvero il confronto con beni di caratteristiche simili, sulla base di valori che esprime il mercato immobiliare. Ciò ha richiesto una indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori di beni analoghi, dei quali si conoscono i recenti e normali valori di compravendita, entro cui è stato collocato il bene oggetto di stima, assumendo come termine di confronto il parametro tecnico della superficie.
Il procedimento adottato ha consentito di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti concreti e obiettivi. Si è tenuto conto di fattori intrinseci (stato di manutenzione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, ecc) e di fattori estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata e dotata di strutture e servizi) degli immobili, considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti.
Inoltre, ottenuto il prezzo del parametro, come ausilio alla valutazione del bene è stato effettuato un confronto con quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e presso Agenzie Immobiliari.
In zona Semicentrale/via Barletta-Palazzetto dello Sport-Pineta-via Corato, per abitazioni civili con normale stato conservativo, valida per il 1° semestre 2023, una quotazione variabile da €/mq 1.050,00 a €/mq 1.250,00;
E' stato così fissato il parametro unitario dell'immobile oggetto di stima al fine di determinare il valore di mercato pari a €/mq 1.000,00, valore leggermente inferiore al minimo, considerando lo stato manutentivo e il grado di finiture.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Andria (BT) - viale Venezia Giulia n. 186, piano S1
Box auto posto al piano interrato. Confina con corsia di scorrimento, rampa di accesso. Il portone di accesso è posto su viale Venezia Giulia. L'area in cui è collocato il bene è prevalentemente residenziale con edifici condominiali multipiano, i piani terra sono destinati ad attività commerciali e terziarie. Si rileva la presenza nelle vicinanze del presidio ospedaliero e della stazione; i parcheggi nella zona sono regolamentati con aree di sosta a pagamento, i servizi in generale sono ben presenti.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 204, Sub. 11, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 32.200,00

Il valore di mercato è stato ottenuto con il procedimento di stima sintetico comparativo, ovvero il confronto con beni di caratteristiche similari, sulla base di valori che esprime il mercato immobiliare. Ciò ha richiesto una indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori di beni analoghi, dei quali si conoscono i recenti e normali valori di compravendita, entro cui è stato collocato il bene oggetto di stima, assumendo come termine di confronto il parametro tecnico della superficie.

Il procedimento adottato ha consentito di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti concreti e obiettivi. Si è tenuto conto di fattori intrinseci (stato di manutenzione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, ecc) e di fattori estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata e dotata di strutture e servizi) degli immobili, considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti.

Inoltre, ottenuto il prezzo del parametro, come ausilio alla valutazione del bene è stato effettuato un confronto con quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e presso Agenzie Immobiliari.

In zona Semicentrale/via Barletta-Palazzetto dello Sport-Pineta-via Corato, per box con normale stato conservativo, valida per il 1° semestre 2023, una quotazione variabile da €/mq 700,00 a €/mq 900,00; E' stato così fissato il parametro unitario dell'immobile oggetto di stima al fine di determinare il valore di mercato pari a €/mq 700,00, valore minimo, considerando la larghezza ridotta della rampa e la difficoltà di manovra di ingresso al box auto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Andria (BT) - viale Venezia Giulia n. 188, interno 4, piano 4-6	187,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 187.000,00	100,00%	€ 187.000,00
Bene N° 2 - Posto auto Andria (BT) - viale Venezia Giulia n. 186, piano S1	32,20 mq	1.000,00 €/mq	€ 32.200,00	100,00%	€ 32.200,00
				Valore di stima:	€ 219.200,00

Valore di stima: € 219.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri, sanzioni e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica (C.I.L.A. - art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/01)	5000,00	€
Oneri e spese tecniche per regolarizzazione catastale (variazione DOCFA)	800,00	€

Valore finale di stima: € 213.400,00



- Oneri, sanzioni e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica (C.I.L.A.), comprendono il compenso per la redazione della pratica edilizia, sanzione € 1.000,00, diritti e bolli.
- Oneri e spese tecniche per regolarizzazione catastale comprendono le spese tecniche e i diritti di presentazione DOCFA.

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 06/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Forlano Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Rilievo fotografico n. 37 foto
- ✓ Altri allegati - Inquadramento immobile su google maps
- ✓ Altri allegati - Verbale delle operazioni peritali
- ✓ Altri allegati - Visure catastali
- ✓ Altri allegati - Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - Estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Richiesta ausilio forza pubblica
- ✓ Altri allegati - Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate
- ✓ Altri allegati - Rilievo planimetrico immobile
- ✓ Altri allegati - Comunicazione debitoria condominiale
- ✓ Altri allegati - Documentazione S.U.E. (prat. 233/68)
- ✓ Altri allegati - Certificato di stato libero
- ✓ Altri allegati - Ricevute trasmissione relazione peritale alle parti



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - viale Venezia Giulia n. 188, interno 4, piano 4-6
Appartamento per civile abitazione posto al quarto piano distinto con il numero interno 4, composto da cinque vani ed accessori, oltre a un ripostiglio posto sul lastrico solare al sesto piano. Confina con condominio viale Venezia Giulia 178, condominio viale Venezia Giulia 194, vano scala e cortile. Il portone di accesso è posto su viale Venezia Giulia. L'area in cui è collocato il bene è prevalentemente residenziale con edifici condominiali multipiano, i piani terra sono destinati ad attività commerciali e terziarie. Si rileva la presenza nelle vicinanze del presidio ospedaliero e della stazione; i parcheggi nella zona sono regolamentati con aree di sosta a pagamento, i servizi in generale sono ben presenti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 204, Sub. 5, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il P.R.G.C. vigente del Comune di Andria fa ricadere l'area su cui sorge l'edificio in zona residenziale di completamento "B3/4"
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Andria (BT) - viale Venezia Giulia n. 186, piano S1
Box auto posto al piano interrato. Confina con corsia di scorrimento, rampa di accesso. Il portone di accesso è posto su viale Venezia Giulia. L'area in cui è collocato il bene è prevalentemente residenziale con edifici condominiali multipiano, i piani terra sono destinati ad attività commerciali e terziarie. Si rileva la presenza nelle vicinanze del presidio ospedaliero e della stazione; i parcheggi nella zona sono regolamentati con aree di sosta a pagamento, i servizi in generale sono ben presenti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 204, Sub. 11, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il P.R.G.C. vigente del Comune di Andria fa ricadere l'area su cui sorge l'edificio in zona residenziale di completamento "B3/4"

Prezzo base d'asta: € 213.400,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 72/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 213.400,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Andria (BT) - viale Venezia Giulia n. 188, interno 4, piano 4-6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 204, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	187,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in discrete condizioni di manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture e visivamente per gli impianti; risultano disattivati gli allacciamenti alle utenze (elettrica e gas), le condizioni igieniche dell'alloggio non sono ottimali.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al quarto piano distinto con il numero interno 4, composto da cinque vani ed accessori, oltre a un ripostiglio posto sul lastrico solare al sesto piano. Confina con condominio viale Venezia Giulia 178, condominio viale Venezia Giulia 194, vano scala e cortile. Il portone di accesso è posto su viale Venezia Giulia. L'area in cui è collocato il bene è prevalentemente residenziale con edifici condominiali multipiano, i piani terra sono destinati ad attività commerciali e terziarie. Si rileva la presenza nelle vicinanze del presidio ospedaliero e della stazione; i parcheggi nella zona sono regolamentati con aree di sosta a pagamento, i servizi in generale sono ben presenti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Andria (BT) - viale Venezia Giulia n. 186, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 204, Sub. 11, Categoria C6	Superficie	32,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in discrete condizioni di manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture e visivamente per gli impianti.		
Descrizione:	Box auto posto al piano interrato. Confina con corsia di scorrimento, rampa di accesso. Il portone di accesso è posto su viale Venezia Giulia. L'area in cui è collocato il bene è prevalentemente residenziale con edifici condominiali multipiano, i piani terra sono destinati ad attività commerciali e terziarie. Si rileva la presenza nelle vicinanze del presidio ospedaliero e della stazione; i parcheggi nella zona sono regolamentati con aree di sosta a pagamento, i servizi in generale sono ben presenti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****.
------------------------------	---

