
TRIBUNALE DI TRANI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata


Contro


N. Gen. Rep. 9/2020

Giudice Dr. Mauro Marco Marangio

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Rossella Palermo
iscritto all'Albo della Provincia di Barletta Andria Trani al n. 857
iscritta all'Albo del Tribunale di Trani al n. 631
C.F. PLRSL79E51D643B - P. Inv 07/307120720

con studio in Barletta (BT) - Vico Corte, 22

cellulare 329 8061694

email rossella.palermo@ingpec.eu

Heimdall Studio - www.hestudio.it



**Beni in Andria (BT)
Via Pasquale Cafaro 75
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Appartamento sito in Andria (BT) alla Via Pasquale Cafaro 75

"Appartamento costituito da un piccolo vano e disimpegno a piano terra, da due vani, cucina ed accessori a primo piano, con l'annesso sovrastante lastrico solare con un vano deposito attiguo".

Identificato in catasto: fabbricati:

foglio 225 particella 247 sub. 8, Via Pasquale Cafaro n. 75 piano T-1-2, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 4, superficie catastale mq 100, rendita Euro 454,48.

La predetta particella "247 sub 8" rinviene dalla fusione delle due particelle 247 sub 6 e 274 sub 7, queste ultime a loro volta sono scaturite dalle particelle "247 sub 1 - 247 sub 6 - 247 sub 7".

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: negozio al dettaglio (sufficiente), spazi verdi (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: residenziale
Collegamenti pubblici: treno

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] nato a [redacted] e da [redacted] nata a [redacted].
Si allega: Certificato di residenza (allegato 1) e ricevute di pagamento delle utenze domestiche (allegato 2).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*
4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:
Iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 24429 registro particolare n. 4008 del 02/12/20008 di euro 218.448,00 a favore di Banco di Napoli S.p.a. con sede in Napoli codice fiscale 044855191219 domicilio ipotecario eletto in Napoli Via Toledo n. 177 contro [redacted] entrambi in regime di comunione legale, in virtù di atto per notar Maria Teresa Guerra di Andria del 26/11/2008



repertorio n. 77403. Mutuo fondiario di euro 109.224,00 da rimborsare in 30anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione, di cui i signori [redacted] risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 1380 registro particolare n. 989 del 27/01/2020 a favore di [redacted] con sede in Conegliano codice fiscale [redacted] contro [redacted] in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Trani del 10/12/2019 repertorio n. 5000. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione, di cui i signori [redacted] risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

Si allegano le ispezioni ipotecarie (*allegato 3*)

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

I signori [redacted] in data 26/11/2008 acquistavano:
"Appartamento costituito da un piccolo vano e disimpegno a piano terra, da due vani, cucina ed accessori a primo piano, con l'annesso sovrastante lastrico solare con un vano deposito attiguo".
Dalla lettura dell'atto di acquisto risulta che detto immobile è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967.

Si descrivono di seguito le difformità urbanistiche edilizie desunte dal confronto tra la descrizione riportata nell'atto di acquisto e nella planimetria catastale dell'unità immobiliare rispetto a quanto rilevato in loco in data 02/09/2020 (*allegato 4*):

Piano primo: aumento della superficie calpestabile e ampliamento volumetrico realizzato con la chiusura del vano scala di collegamento con il ripostiglio di piano terra. L'ampliamento è stato realizzato con muratura in tufi, infissi esterni, solaio e copertura in legno lamellare;

Piano secondo: sopraelevazione del lastrico solare composta da un vano, corridoio e due bagni. L'ampliamento è stato realizzato con muratura in tufi, infissi esterni e copertura in legno lamellare;

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Andria, è emerso che successivamente all'acquisto dell'unità immobiliare i signori [redacted] non risultano titolari di autorizzazioni edilizie presso il Comune di Andria (*allegato 5*), pertanto le difformità sopra descritte risultano irregolari.

Dette difformità non sono sanabili in quanto l'immobile ricade nella zona A2: "aree urbane di valore storico ambientale" del Piano Regolatore del Comune di Andria e pertanto occorre procedere con la demolizione e rimessa in pristino.

Costi regolarizzazione e demolizione : € 10.000,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Lo stato dei luoghi è non conforme agli atti catastali

Costi regolarizzazione: € -

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Giudice Dr. Mauro Marco Marangio
Perito: Ing. Rossella Palermo



Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

[REDACTED] entrambi in regime di comunione legale per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, dai signori [REDACTED] per la quota di un quarto di proprietà ciascuno, con atto di compravendita per notar Maria Tera Guerra di Andria del 26/11/2008 repertorio n. 77402, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 02/12/2008 n.n. 24428 registro generale e 17395 registro particolare.

6.2 Precedenti proprietari

Ai signori [REDACTED] i diritti pari a un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Andria alla Via San Lazzaro n. 75 al piano 1 distinta in Catasto Urano al Foglio 37 particella 4065 sub 1 natura A/4 di vani 2 e i diritti pari a un mezzo delle unità immobiliari in Andria alla Via Pasquale Cafro n. 75 distinte in Catasto Fabbricati al Foglio 225 particella 247 sub 6 natura C/2 mq 17 al piano T - 1 e particella 247 sub 7 natura C/2 di mq 12 al piano 2, sono pervenuti dalla signora [REDACTED] deceduta in data [REDACTED] (denuncia di successione n. 35/374 dell'Ufficio del Registro di Barletta dell'8/11/1999, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 24/01/2000 ai nn. 1267 registro generale e 972 registro particolare e denuncia di successione n. 855/2008 dell'Ufficio del Registro di Barletta dell'8/09/2008, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 06/03/2009 ai nn. 4285 registro generale e 3026 registro particolare. Eredità devoluta ai figli in virtù di legge per la quota di un ottavo di proprietà ciascuno.

[REDACTED] i diritti pari a un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Andria alla Via Pasquale Cafro n. 75 distinte in Catasto Fabbricati al Foglio 225 particella 247 sub 6 natura C/2 mq 17 al piano T - 1 e particella 247 sub 7 natura C/2 di mq 12 al piano 2, sono pervenuti dal signor [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] (denuncia di successione n. 854/2009 dell'Agenzia delle Entrate di Barletta del 01/04/2009, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani l'11/09/2009 ai nn. 18278 registro generale e 12488 registro particolare e denuncia di successione n. 86 vol. 203 dell'Ufficio del Registro di Barletta trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 20/09/1989 ai nn. 16939 registro generale e 13243 registro particolare, quest'ultima relativa ad altri beni omissis). Eredità devoluta al coniuge per la quota di un sesto del diritto di usufrutto e ai figli, ciascuno per la quota di 2/24 di usufrutto e di 1/8 di nuda proprietà.

Agli stessi signori [REDACTED] i diritti pari a un mezzo della casa in Andria alla Via San Lazzaro n. 75 composta di due vani alla partita 7611 distinta in Catasto al Foglio 37 particella 4065/1, sono pervenuti dallo stesso signor [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] (denuncia di successione n. 65 vol. 137 dell'Ufficio del Registro di Andria, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 22/03/1966 ai nn. 11878 registro generale e 10929 registro particolare). Eredità devoluta per legge a favore dei figli con l'usufrutto di 1/3 a favore del coniuge.

[REDACTED] la casa in Andria alla Via San Lazzaro n. 75 composta di due vani al primo piano, loggetta e terrazza alla partita 20622 fra la maggiore consistenza della mappa 761, è pervenuta dalla signora [REDACTED] con l'atto di compravendita per notar Stefano Sgaramella del 06/02/1948 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 03/03/1948 ai nn. 5543 registro generale 5275 registro particolare.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla lettura dell'atto di acquisto risulta che detto immobile è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967.

Descrizione Appartamento di cui al punto A

A. Appartamento sito in Andria (BT) alla Via Pasquale Cafaro 75

"Appartamento costituito da un piccolo vano e disimpegno a piano terra, da due vani, cucina ed accessori a primo piano, con l'annesso sovrastante lastrico solare con un vano deposito attiguo".

Identificato in catasto:

fabbricati:

foglio 225 particella 247 sub. 8, Via Pasquale Cafaro n. 75 piano T-1-2, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 4, superficie catastale mq 100, rendita Euro 454,48.

La predetta particella "247 sub 8" rinviene dalla fusione delle due particelle 247 sub 6 e 274 sub 7, queste ultime a loro volta sono scaturite dalle particelle "247 sub 1 - 247 sub 6 - 247 sub 7".

Si allega stralcio di mappa, planimetria catastale e rilievo metrico (*allegato 6*) e la documentazione fotografica (*allegato 7*).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
piano terra				
ripostiglio	Sup. reale lorda	16.00	0.25	4.00
				4.00
piano primo				
vano 1	Sup. reale lorda	29.10	1.00	29.10
vano 2	Sup. reale lorda	27.00	1.00	27.00
cucina	Sup. reale lorda	15.00	1.00	15.00
w.c.	Sup. reale lorda	2.90	1.00	2.90
balcone	Sup. reale lorda	1.80	0.25	0.45
				74.45
piano secondo				
vano 3	Sup. reale lorda	15.20	0.25	3.80
lastrico solare	Sup. reale lorda	52.45	0.25	13.11
				16.91
TOTALE				95.36

N.B. Con riferimento alla norma UNI 10750/2005, nella determinazione della superficie commerciale dell'unità immobiliari a destinazione ordinaria, si deve considerare: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti: 1. 100% delle superfici calpestabili; 2. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti); 3. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici accessorie devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

1. il 25% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (es. soffitte, cantine e simili).

Giudice Dr. Mauro Marco Marangio
Perito: Ing. Rossella Palermo



qualora detti vani non comunichino con i vani principali o con i vani accessori a servizio diretto dei vani principali.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:	materiale: -
Strutture verticali:	materiale: muratura portante
Travi:	materiale: -
Solai:	tipologia: copertura voltata
Copertura fabbricato:	tipologia: a terrazzo
Scale:	tipologia: a rampe unica, materiale: tufo.; ubicazione: interna, condizioni: sufficienti.
Balconi:	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello:	-
Infissi esterni:	tipologia: ante a battente, materiale: alluminio, condizioni: sufficienti.
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne:	materiale: tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco a cemento, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna:	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
Rivestimento:	ubicazione: bagno, materiale: klinker, condizioni: sufficienti..
Impianti:	
Gas:	tipologia: metano.
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.
Fognatura:	recapito: rete comunale, condizioni: sufficienti.
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti.
Termico:	tipologia: generatore di calore con radiatori.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

STIMA DEL BENE IMMOBILE

La teoria dell'estimo prevede, per il caso in esame, almeno i due principali procedimenti di stima che sono i seguenti:

1) PROCEDIMENTO SINTETICO DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Da una ricerca effettuata dalla scrivente sul mercato immobiliare del Comune di Andria (BT), ove è sito l'immobile, è stato possibile effettuare una raccolta di dati, utili a definire il valore di mercato del bene oggetto della stima. Il calcolo estimativo dell'unità immobiliare è stato condotto confrontando le informazioni desunte da due fonti opportunamente distinte: *fonti dirette* - agenzie immobiliari del luogo, ricercando immobili aventi caratteristiche simili (collocazione, età degli immobili e consistenza) al bene oggetto di stima; *fonti indirette* - quotazioni unitarie rinvenibili nella banca dati dell'Osservatore del Mercato Immobiliare (OMI) con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato. Fonte diretta: L'intervista agli operatori hanno fornito un valore medio di 900,00 €/mq. Fonte indiretta: I dati reperiti dal CTU dalla banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agencia del Territorio (OMI) per il Comune di Andria sono (*allegato 8*):

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato Min	Valore Mercato Max
Abitazioni di tipo economico	normale	570,00 €/mq	840,00 €/mq

La scrivente tuttavia ha ritenuto necessario, al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene, tenere nel debito conto delle specifiche caratteristiche del bene:
- caratteristiche posizionali estrinseche (localizzazione dell'immobile e contesto urbano);

Giudice Dr. Mauro Marco Marangio
Perito: Ing. Rossella Palermo



- caratteristiche posizionali intrinseche (luminosità, soleggiamento, prospicienza ed orientamento);
- caratteristiche costruttive e tecnologiche (tipo e stato degli impianti, le caratteristiche dell'involucro ai fini del contenimento dei consumi energetici, lo stato di conservazione generale dell'immobile).

Pertanto, a parere della scrivente il valore unitario di mercato del bene allo stato attuale:

Valore unitario di mercato = 840,00 €/mq
 Valore di mercato = 840,00 €/mq x 95,36 mq = 80.102,40 € (procedimento sintetico)

1) PROCEDIMENTO ANALITICO DI CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

La stima del valore di mercato degli immobili attraverso il procedimento analitico si risolve nella previsione dei redditi futuri, costanti, continuativi e medi, da scontare all'attualità. I redditi futuri sono stati determinati da indagini effettuate sul mercato locale per immobili simili. A tale reddito lordo corrisponde un reddito netto annuo che tiene conto delle spese per tasse, manutenzione straordinaria, quote sfitto, ecc. (circa 30%).

Se si considera un saggio di capitalizzazione r , il valore dell'immobile risulta pari a:

$V = \text{Canone Annuo} / r$ dove:

-V è il valore di mercato di vendita dell'immobile;

-C è il canone locativo annuo (detratte le spese);

-r è il saggio di capitalizzazione.

saggio di capitalizzazione pari a 3%; canone netto mensile pari 300,00 €/mese;

Valore di mercato = 2.520,00 € / 0,03 = 84.000,00 € (procedimento analitico)

Gli esiti dei due procedimenti utilizzati convergono. Dalla media aritmetica tra i valori determinati con i procedimenti suddetti (1 e 2), si ottiene il valore di mercato del bene.

Valore di mercato = (80.102,40 € + 84.000,00 €) / 2 = € 82.051,20

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Trani, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani, Ufficio tecnico di Andria, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Andria, O.M.I. - Agenzia delle entrate.

8.3. Valutazione

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Appartamento	9595,36 mq	€ 82.051,20	€ 82.051,20

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

Nessuno

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 10.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 72.051,20

Il perito

Ing. Rossella Palermo

Giudice Dr. Mauro Marco Marangio

Perito: Ing. Rossella Palermo

