
TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. La Forgia Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 225/2023 del R.G.E.

promossa da

EVOLVE SPV SRL

Partita IVA: 05156080268

contro

Codice fiscale: .

SOMMARIO

Incarico.....	.....
Premessa .....	.....
Descrizione .....	.....
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - VICOLO DI VIA GABRIELE MANTHONE' n.9, piano T-1-2	.....
Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Andria (BT) - VICOLO DI VIA GABRIELE MANTHONE' n.11, piano	.....
.....
Lotto 1.....	.....
Completezza documentazione ex art. 567 .....	.....
Titolarità.....	.....
Confini.....	.....
Consistenza.....	.....
Cronistoria Dati Catastali .....	.....
Dati Catastali.....	.....
Precisazioni .....	.....
Patti.....	.....
Stato conservativo .....	.....
Parti Comuni .....	.....
Servitù, censo, livello, usi civici.....	.....
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	.....
Stato di occupazione.....	.....
Provenienze Ventennali.....	.....
Formalità pregiudizievoli.....	.....
Normativa urbanistica .....	.....
Regolarità edilizia .....	.....
Vincoli od oneri condominiali.....	.....
Lotto 2.....	.....
Completezza documentazione ex art. 567.....	.....
Titolarità .....	.....
Confini.....	.....
Consistenza .....	.....
Cronistoria Dati Catastali.....	.....
Dati Catastali .....	.....
Precisazioni.....	.....
Patti .....	.....
Stato conservativo .....	.....
Parti Comuni.....	.....
Servitù, censo, livello, usi civici.....	.....

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Stima / Formazione lotti.....	18
Lotto 1	18
Lotto 2	19
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 225/2023 del R.G.E.	23
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 84.912,40	23
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 16.510,00	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - VICOLO DI VIA GABRIELE MANTHONE' n.9, piano T-1-2.....	25
Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Andria (BT) - VICOLO DI VIA GABRIELE MANTHONE' n.11, piano S1	25

INCARICO

All'udienza del 13/03/2024, il sottoscritto Ing. La Forgia Roberto, con studio in Via Alessandro Volta n.53/1 70056 - Molfetta (BA), email info@studiolaforgia.net, PEC roberto.laforgia@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/03/2024 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) - VICOLO DI VIA GABRIELE MANTHONÈ' n.9, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 41.22368,16.29308)
- **Bene N° 2** - Locale residenziale ubicato a Andria (BT) - VICOLO DI VIA GABRIELE MANTHONÈ' n.11, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.22368,16.29308)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VICOLO DI VIA GABRIELE MANTHONÈ' N.9, PIANO T-1-2

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è ubicato in una zona centrale della città di Andria, ai margini del centro storico, ovvero nella cosiddetta "zona omogenea A1" dello strumento urbanistico attualmente vigente.

Tale zona, pertanto, presenta un ottimo mix funzionale con la coesistenza di immobili a destinazione residenziale con immobili a destinazione commerciale e terziaria.

L'accesso all'immobile in oggetto avviene da un vicolo che si impegna da via Gabriele Manthonè che rappresenta una delle strade facente parte della prima viabilità estramurale che gira intorno al centro storico cittadino.

L'unità immobiliare è ubicata all'interno di un edificio indipendente, facente parte di un isolato in aggregato costituito da n.3 piani fuori terra.

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 finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ANDRIA (BT) - VICOLO DI VIA GABRIELE MANTHONÈ' N.11, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è ubicato in una zona centrale della città di Andria, ai margini del centro storico, ovvero nella cosiddetta "zona omogenea A1" dello strumento urbanistico attualmente vigente.

Tale zona, pertanto, presenta un ottimo mix funzionale con la coesistenza di immobili a destinazione

residenziale con immobili a destinazione commerciale e terziaria.

L'accesso all'immobile in oggetto avviene da un vicolo che si impegna da via Gabriele Manthonè e rappresenta una delle strade facente parte della prima viabilità estramurale che gira intorno al centro storico cittadino.

L'unità immobiliare è ubicata al piano seminterrato di un edificio indipendente di proprietà dell'esecutore facente parte di un isolato in aggregato, costituito da n.3 piani fuori terra.

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 finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - VICOLO DI VIA GABRIELE MANTHONÈ n.9, piani 1-2

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 esecutati:

- [redacted]
Codice fiscale: [redacted]

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

- [redacted] /1)

Al momento dell'acquisto, l'esecutato risultava legalmente separato

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di stima confina a:

- Nord/Ovest con altra unità immobiliare, intestata a [redacted] Sub.1;

[redacted] identificata al NCEU al Fg.213, P.lla

- Nord/Est con area inedificata;
- Sud/Ovest con vicolo di via Gabriele Manthonè da cui avviene l'accesso all'immobile;
- Sud/Est con altra unità immobiliare, intestata a _____, identificata al NCEU al Fg.213, P.la 28 Sub.1;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cucina/Soggiorno	24,64 mq	35,81 mq	1	35,81 mq	2,95 m	Terra
Stanza n.1	20,65 mq	29,85 mq	1	29,85 mq	2,95 m	1
Bagno	2,96 mq	6,00 mq	1	6,00 mq	2,95 m	1
Stanza n.2	30,10 mq	35,85 mq	1	35,85 mq	2,60 m	2
Balcone	1,25 mq	1,25 mq	0,25	0,31 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				107,82 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				107,82 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le altezze indicate per le unità ambientali "Cucina/Soggiorno" e "Stanza n.2", sono da intendersi come altezze medie in quanto la prima è coperta con volta a botte, mentre la seconda con copertura a doppia falda

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 15/04/2004	(BT) il 08/11/1924##	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1873, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2 VANI Rendita € 0,17 Piano T-1
Dal 15/04/2004 al 27/11/2013	# il 12/04/1959## ; # ato a ANDRIA (B1) il 06/02/1964##	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1873, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 VANI Rendita € 202,45 Piano T-1-2
Dal 27/11/2013 al 21/10/2024		Catasto Fabbricati Fg. 213, Part. 282, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 VANI Superficie catastale 105 mq

		Rendita € 202,45 Piano T-1-2
--	--	---------------------------------

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	213	282	3		A4	2	4 VANI	105 mq	202,45 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato sono emerse lievi difformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato in planimetria catastale. Nella fattispecie le difformità rilevate sono le seguenti:

- PIANO TERRA: è assente il servizio igienico riportato in planimetria catastale per effetto della demolizione dei relativi tramezzi per cui l'ambiente attualmente si presenta come unico vano; Una finestra risulta murata dall'esterno; Una seconda finestra è in posizione differente rispetto a quanto riportato in planimetria catastale;

- PIANO PRIMO: E' presente, nel servizio igienico, una finestra non riportata in planimetria catastale.

Trattasi di difformità non sostanziali che, anche alla luce degli ultimi aggiornamenti normativi in materia di sanatoria con conseguente integrazione del DPR 380/2001, sono sanabili dal punto di vista urbanistico.

Una volta ottenuta la sanatoria urbanistica si potrà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

PRECISAZIONI

Nessuna

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di stima si presenta in un buono stato di conservazione. Essa è dotata di impianti di riscaldamento autonomo con generatore a gas (attualmente assente) e sistema di emissione costituito da radiatori.

E' altresì dotato di impianto elettrico e idrico-fognante.

L'intero immobile è pavimentato con parquet, fatta eccezione per il servizio igienico che risulta pavimentato con elementi in gres. Quest'ultimo ambiente è rivestito, sino all'altezza di circa 100cm (in doccia 220cm), da elementi in gres.

La porta di ingresso è in ferro, mentre i serramenti esterni risultano essere in legno così come le persiane.

Al secondo piano le finestre ivi presenti risultano essere in alluminio.

Le scale interne, necessarie al collegamento dei diversi piani, sono in alcuni casi rivestite in pietra e in altre rivestite in legno e alcune di esse sono sprovviste di parapetti di sicurezza, ovvero presentano parapetti non idoneamente fissati.

Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura.

PARTI COMUNI

L'accesso all'immobile avviene impegnando una piccola area comune al servizio di più unità immobiliari accessibile a mezzo di cancello in ferro presente in fondo a vicolo di Via G. Manthonè

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuno

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in muratura (non ispezionabili)

Esposizione: Nord/Est - Sud/ovest

Strutture verticali: muratura in pietrame;

Solai: Piano terra voltato; piano primo con solaio piano.

Copertura: Doppia falda in legno;

Manto di Copertura: Tegole;

Pareti esterne: murature in pietra intonacate;

Pareti interne: tramezzi in laterizio;

Pavimentazione interna: Parquet;

Infissi Esterni: Legno singolo vetro; Alluminio solo al secondo piano;

Infissi interni: Assenti;

Volte: in pietra intonacate

Scale: Dal piano terra al primo in acciaio; dal piano primo al secondo in muratura

Impianto elettrico: sottotraccia a 220V

Impianto idrico: sottotraccia;

Impianto termico: Autonomo a termosifoni;

Posto auto: Assente

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato non stabilmente dall'esecutato S.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/03/2001 al 22/06/2024	- ## nato a FASANO (BR) il 12/04/1959## Proprietà 1/2 - ## nato a ANDRIANO (BT) il 06/02/1964## Proprietà 1/2 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Fucci Riccardo	13/03/2001	7645	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	22/03/2001	4339	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 22/06/2004 al 21/10/2024	## nato a ANDRIANO (BT) il 05/02/1968## Proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	22/06/2004			63312	17320
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
TRANI	25/06/2004			13505	9317
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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 17/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Concessione a garanzia mutuo fondiario** derivante da Atto
Iscritto a Trani il 25/06/2004
Reg. gen. 13507 - Reg. part. 2734
Importo: € 120.000,00
A favore di BANCA INTESA SPA
Contro
- **Ipoteca legale** derivante da Atto amministrativo
Iscritto a Trani il 27/10/2006
Reg. gen. 25879 - Reg. part. 4997
Importo: € 35.957,68
A favore di E.Tr. Esazione Tributi Spa
Contro
- **Ipoteca di rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trani il 18/06/2024
Reg. gen. 14049 - Reg. part. 1588
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di EVOLVE SPV SRL, BANCA INTESA SPA
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Percentuale interessi: 2,90 %
Rogante: Guerra Maria Teresa
Data: 22/06/2004
N° repertorio: 63314
N° raccolta: 17322

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trani il 13/05/2008
Reg. gen. 9468 - Reg. part. 6627
A favore di BANCA INTESA SPA
Contro
- **Atto esecutivo cautelare**
Trascritto a Trani il 14/11/2023
Reg. gen. 24328 - Reg. part. 19461
Quota: 1/1
A favore di EVOLVE SPV SRL
Contro
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona omogenea A1 del comune di Andria e soggetto alle prescrizioni di cui alle Norme Tecniche di Esecuzione (artt. 5.1;5.2;5.3;6.1;6.2)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile risulta essere costruito ante 1967.

E' stato soggetto a interventi di manutenzione straordinaria legittimati attraverso Denuncia di Inizio Attività prot. 13087 del 19/07/2001.

La chiusura del pre-esistente lastrico solare è stata legittimata a mezzo di Domanda di Condonò prot. 10978/2004 del 01/03/2004 (numero pratica: 2002/001219/2004)

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 sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di palazzina indipendente non appartenente a condominio costituito

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale residenziale ubicato a Andria (BT) - VICOLO DI VIA GABRIELE MANTHONÈ n.11 piano S1

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 esecutati:

- _____ (proprietà 1/1)
Codice fiscale: _____

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

- _____ (proprietà 1/1)

Al momento dell'acquisto, l'esecutato risultava legalmente separato

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di stima confina a:

- Nord/Ovest con altra unità immobiliare, intestata a _____, identificata al NCEU al Fg.213, P.IIa Sub.1;
- Nord/Est con area inedificata;
- Sud/Ovest con vicolo di via Gabriele Manthonè da cui avviene l'accesso all'immobile;
- Sud/Est con altra unità immobiliare, intestata a _____, identificata al NCEU al Fg.213, P.IIa Sub.1;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Stanza	19,82 mq	26,00 mq	1	26,00 mq	3,50 m	
Totale superficie convenzionale:				26,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				26,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza indicata è quella massima. Il vano è coperto da volta a botte con altezza minima di circa 60cm

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	# (B7)	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1873, Sub. 2 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 VANO Rendita € 0,04 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 13/03/2001	## (BT) il	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1873, Sub. 2 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 Rendita € 46,48 Piano S1
Dal 13/03/2001 al 22/06/2004	## il 12/04/1959## ; ## 06/04/1964##	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1873, Sub. 2 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 Rendita € 46,48 Piano S1
Dal 22/06/2004 al 27/11/2013	a	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1873, Sub. 2 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 Rendita € 46,48 Piano S1
Dal 27/11/2013 al 21/10/2024	a	Catasto Fabbricati Fg. 213, Part. 282, Sub. 2 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1 VANO Superficie catastale 26 mq Rendita € 46,48 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							Graf.
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graf.
	213	282	2		A5	3	1 vano	26 mq	46,48 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Nessuna

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di stima si presenta in un buono stato di conservazione. Essa si presenta
unica unità ambientale con pareti in pietra facciavista.

Tale ambiente è coperto da una volta a botte in tufo facciavista, mentre la pavimentazione è in chianca loc
Seppur accatastato con categoria residenziale, l'immobile in questione è privo di requisiti di abitabilità
essendo dotato di alcun servizio igienico.

Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, è dotato di solo impianto elettrico sottotraccia.

E' altresì presente un focolare in pietra.

PARTI COMUNI

L'accesso all'immobile avviene impegnando una piccola area comune al servizio di più unità immo
accessibile a mezzo di cancello in ferro presente in fondo a vicolo di Via G. Manthonè

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuno

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in muratura (non ispezionabili)

Esposizione: Sud/ovest

Strutture verticali: muratura in pietrame;

Pareti esterne: murature in pietra;

Pavimentazione interna: Basole in pietra;

Infissi Esterni: Porta di ingresso in ferro;

Volte: Volta a botte in tufo

Scale: Pietra (Dal piano strada al piano di calpestio dell'immobile)

Impianto elettrico: sottotraccia a 220V

Impainto idrico: Assente;

Impianto termico: Assente;
 Posto auto: Assente

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato non stabilmente dall'esecutato Sig

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/03/2001 al 22/06/2024	- # na 12/04/1959## Proprietà 1/2 - # n 06/02/1964## Proprietà 1/2 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Fucci Riccardo	13/03/2001	7645	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	22/03/2001	4339	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 22/06/2004 al 21/10/2024	" Proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	22/06/2004			63312	17320
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
TRANI	25/06/2004			13505	9317
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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 17/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Concessione a garanzia mutuo fondiario** derivante da Atto
Iscritto a Trani il 25/06/2004
Reg. gen. 13507 - Reg. part. 2734
Importo: € 120.000,00
A favore di BANCA INTESA SPA
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca legale** derivante da Atto amministrativo
Iscritto a Trani il 27/10/2006
Reg. gen. 25879 - Reg. part. 4997
Importo: € 35.957,68
A favore di E.Tr. Esazione Tributi Spa
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca di rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trani il 18/06/2024
Reg. gen. 14049 - Reg. part. 1588
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di EVOLVE SPV SRL BANCA INTESA SPA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Percentuale interessi: 2,90 %
Rogante: Guerra Maria Teresa
Data: 22/06/2004
N° repertorio: 63314
N° raccolta: 17322

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trani il 13/05/2008
Reg. gen. 9468 - Reg. part. 6627
A favore di BANCA INTESA SPA
Contro [REDACTED]

- **Atto esecutivo cauelare**

Trascritto a Trani il 14/11/2023

Reg. gen. 24328 - Reg. part. 19461

Quota: 1/1

A favore di EVOLVE SPV SRL

Contro

Formalita a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona omogenea A1 del comune di Andria e soggetto alle prescrizioni di cui alle Norme Tecniche di Esecuzione (artt. 5.1;5.2;5.3;6.1;6.2)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile risulta essere costruito ante 1967 e non sono stati rilevati interventi di manutenzione straordinaria tali da giustificare la presenza di un qualsivoglia titolo edilizio.

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 sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di immobile inserito nella palazzina indipendente oggetto della presente procedura e in ogni caso appartenente a condominio costituito

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati 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 esplicita 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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - VICOLO DI VIA GABRIELE MANTHONÈ n.9, piani 1-2

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è ubicato in una zona centrale della città di Andria nei margini del centro storico, ovvero nella cosiddetta "zona omogenea A1" dello strumento urbanistico attualmente vigente. Tale zona, pertanto, presenta un ottimo mix funzionale con la coesistenza di immobili a destinazione residenziale con immobili a destinazione commerciale e terziaria. L'accesso all'immobile in oggetto avviene da un vicolo che si impegna da via Gabriele Manthonè che rappresenta una delle strade facente parte della prima viabilità estramurale che gira intorno al centro storico cittadino. L'unità immobiliare è ubicata all'interno di un edificio indipendente, facente parte di un isolato in aggregato, costituito da n.3 piani fuori terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 213, Part. 282, Sub. 3, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 88.412,40

Il criterio di stima adottato per la presente valutazione è quello del confronto diretto o comparativo. Sono state desunte informazioni presso agenzie di intermediazione immobiliare sui prezzi per immobili simili, sia per epoca di costruzione sia per ubicazione, nonché attraverso la consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Inoltre sono state messe a confronto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali il grado di finitura, lo stato di conservazione e manutenzione, i servizi igienici e le comodità, l'orientamento, l'estetica, la dimensione dei vani, la vetustà, la regolarità edilizia, la dotazione impiantistica e l'efficienza, applicando i relativi coefficienti correttivi (migliorativi o peggiorativi) al prezzo unitario al fine di renderlo più coerente con l'immobile oggetto di stima.

E' stato assunto come parametro di riferimento il metro quadro di superficie lorda.

Dalla consultazione della banca dati OMI per la zona B1 Centrale/Centro storico è emerso che per immobili assimilabili a quello oggetto di stima il valore unitario oscilla tra il minimo di 570,00 €/mq e il massimo di 840,00 €/mq. E' stato assunto a tal proposito il valore massimo di 840,00 €/mq per conto del normale stato di conservazione dell'immobile.

Da indagini presso agenzie di intermediazione immobiliare, è emerso un valore unitario per immobili simili a quello oggetto di stima pari a 800,00 €/mq con quest'ultimo già opportunamente corretto.

parametri di cui sopra. Il valore unitario definitivo è stato definito mediante media aritmetica dei prezzi unitari rilevati e risulta pari a 820 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Andria (BT) - VICOLO DI VIA GABRIELE MANTHONÈ n.9, piano T-1-2	107,82 mq	820,00 €/mq	€ 88.412,40	100,00%	€ 88.412,40
				Valore di stima:	€ 88.412,40

Valore di stima: € 88.412,40

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tip
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3500,00	€

Valore finale di stima: € 84.912,40

Si è assunto un deprezzamento dovuto alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile attraverso pratica di Sanatoria. Il costo del deprezzamento è comprensivo sia dell'oblazione da versare in favore del comune di Andria, sia degli oneri professionali per la presentazione della suddetta pratica e per la conseguente variazione di planimetria catastale

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Locale residenziale ubicato a Andria (BT) - VICOLO DI VIA GABRIELE MANTHONÈ n.11 piano S1
 L'immobile oggetto della presente perizia di stima è ubicato in una zona centrale della città di Andria, ai margini del centro storico, ovvero nella cosiddetta "zona omogenea A1" dello strumento urbanistico attualmente vigente. Tale zona, pertanto, presenta un ottimo mix funzionale con la coesistenza di immobili a destinazione residenziale con immobili a destinazione commerciale e terziaria. L'accesso all'immobile in oggetto avviene da un vicolo che si impegna da via Gabriele Manthonè che rappresenta una delle strade facente parte della prima viabilità estramurale che gira intorno al centro storico cittadino. L'unità immobiliare è ubicata al piano seminterrato di un edificio indipendente di proprietà dell'esecutato, facente parte di un isolato in aggregato, costituito da n.3 piani fuori terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 213, Part. 282, Sub. 2, Categoria A5
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 15.080,00

Il criterio di stima adottato per la presente valutazione è quello del confronto diretto o comparativa. Sono state desunte informazioni presso agenzie di intermediazione immobiliare e prezzi per immobili simili, sia per epoca di costruzione sia per ubicazione, nonché attraverso consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Inoltre sono state messe a confronto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali il grado di finitura, lo stato di conservazione e manutenzione, i servizi igienici e le comodità, l'orientamento, l'estetica, la dimensione dei vani, la vetustà, la regolarità edilizia, la dotazione impiantistica e la efficienza, applicando i relativi coefficienti correttivi (migliorativi o peggiorativi) al prezzo unitario al fine di renderlo più coerente con l'immobile oggetto di stima.

E' stato assunto come parametro di riferimento il metro quadro di superficie lorda.

Dalla consultazione della banca dati OMI per la zona B1 Centrale/Centro storico è emerso che per immobili assimilabili a quello oggetto di stima il valore unitario oscilla tra il minimo di 570,00 €/mq e il massimo di 840,00 €/mq. E' stato assunto a tal proposito il valore minimo di 570,00 €/mq per tenere conto che l'immobile, seppur in buono stato conservativo, non è dotato delle dotazioni tecnologiche necessarie da renderlo abitabile in coerenza con la propria categoria catastale.

Da indagini presso agenzie di intermediazione immobiliare, è emerso un valore unitario per immobili simili a quello oggetto di stima pari a 700,00 €/mq con quest'ultimo già opportunamente corretto per i parametri di cui

sopra. Il valore unitario definitivo è stato definito mediante media aritmetica dei prezzi unitari rilevati e risulta pari a 635 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale residenziale Andria (BT) - VICOLO DI VIA GABRIELE MANTHONE' n.11, piano S1	26,00 mq	580,00 €/mq	€ 15.080,00	100,00%	€ 15.080,00
				Valore di stima:	€ 15.080,00

Valore di stima: € 16.510,00

Valore finale di stima: € 16.510,00

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