

# **TRIBUNALE DI TRANI**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

## **Esecuzione Forzata**

-----  
contro  
-----

**N. Gen. Rep. 000370/18**

**Giudice: Dott.ssa Francesca Pastore**

**PROGETTO con LOTTI SEPARATI**

***Tecnico incaricato: Ing. Giuseppe Di Maggio***

*iscritto all'Albo della provincia di Barletta Andria Trani al N. A 508*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Trani al N. 479*

*C.F. DMGGPP67E12L328E*

*Con studio in Trani corso Italia, 50*

*Email: dimaggioing@gmail.com*

*PEC: giuseppe.dimaggio@ingpec.eu*

### **Premessa**

All'udienza del 04/05/2023 il Giudice dell'Esecuzione ha invitato il C.T.U. a *“predisporre il progetto con i due lotti separati come già indicato, attribuendo ad un lotto il locale/garage al piano terra con indicazione espressa dell'esistenza di un'autoclave a servizio dell'intero stabile e all'altro lotto costituito dall'appartamento al primo piano con proprietà del lastrico solare ed annesso ripostiglio con accesso dall'androne al piano terra”*.

In ottemperanza a quanto disposto dal G.E. il sottoscritto con la presente relazione redige il progetto con i due lotti indicati dal Giudice dell'Esecuzione; per ogni ulteriore elemento non strettamente attinente al progetto si richiama l'elaborato peritale e gli allegati depositati il 09.09.2019.

### **Completezza in relazione a quanto prescritto dall'art. 567 c.p.c.**

Nel fascicolo telematico della procedura è presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari della dott. ssa Maria Francesca Mazzoni, notaio in Andria.

Il notaio certifica che l'immobile sito in Andria alla via Monte Nero n. 16 - 18 risulta censito nel NCEU foglio 31 part. 853 subalterni 1-3-5.

Il notaio certifica altresì che:

- l'immobile censito al sub. 1 (piano terra) è di proprietà di ----- (proprietà per 1/6) dal 21/05/2012, ----- (proprietà per 1/6) dal 21/05/2012, ----- (proprietà per 1/6) dal 21/05/2012 e di ----- (proprietà per 3/6) dal 12/08/2011.

- l'immobile censito al sub. 3 (primo piano e ripostiglio al terzo piano) è di proprietà di ----- per 1/3, ----- per 1/3, ----- per 1/3 dal 21/05/2012.

- l'immobile censito al sub. 5 (lastrico solare) è di proprietà di ----- (proprietà per 1/6) dal 21/05/2012, ----- (proprietà per 1/6) dal 21/05/2012, ----- (proprietà per 1/6) dal 21/05/2012 e di ----- (proprietà per 3/6) di dal 23/07/1984.

Inoltre il notaio certifica che sull'immobile gravano le formalità ed il pignoramento che si descriveranno meglio nel seguito.

Il sottoscritto ritiene detta documentazione **completa e idonea in relazione a quanto prescritto dall'art. 567 c.p.c.**

Riguardo agli avvisi ai comproprietari ex art. 599 c.p.c. dall'esame del fascicolo telematico risulta che in data 21 gennaio 2019 l'avv. ----- ha inviato l'avviso alla comproprietaria -----.

Dall'esame del fascicolo telematico non risultano esservi altri creditori iscritti.

Il sottoscritto nell'elaborato peritale depositato in data 09.09.2019 ha allegato gli estratti di matrimonio dai quali risulta che ----- è coniugata in regime di separazione dei beni, ----- è coniugata in regime di separazione dei beni e ----- è coniugata in regime di separazione dei beni.

Dall'esame degli atti si rileva che i dati catastali corrispondono ai dati riportati nell'atto di pignoramento.

Si evidenzia che il pignoramento è stato effettuato sulla base dei dati catastali che però comprendono anche le opere abusive, di cui si preciserà successivamente; conseguentemente si rappresenta che sono state pignorate anche le opere abusive.

Si evidenzia altresì che il fabbricato non è stato interamente pignorato atteso che le quote relative alla comproprietaria ----- sono estranee alla procedura.

È stato infatti pignorato solamente metà indiviso del piano terra, tutto il primo piano e quota parte del lastrico solare.

È da evidenziare altresì che il fabbricato presenta delle parti realizzate abusivamente sia al piano terra che al primo piano ed al lastrico solare.

Queste due precisazioni, a parere dello scrivente, influiscono sulla valutazione riguardante la possibilità o meno di demolire le parti realizzate abusivamente, atteso che non sarebbe possibile una eventuale demolizione degli abusi edilizi senza incidere sulla parte del fabbricato non oggetto del pignoramento.

Pertanto il sottoscritto ritiene che per un verso le opere abusive non siano sanabili ma per altro verso, data la tipologia del fabbricato e della relativa ubicazione, le suddette opere abusive non sarebbero demolibili.

In tal caso, ove il Comune di Andria dovesse ritenere impossibile la demolizione degli abusi, potrebbe applicare gli art. 29-36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. con le relative sanzioni.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto nella presente relazione, ritiene di poter attribuire un valore di stima solo alla parte assentita e autorizzata in base al titolo edilizio rilasciato dal Comune.

In ottemperanza a quanto disposto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione all'udienza del 04.05.2023, il sottoscritto individuerà due lotti:

- un lotto costituito dal locale/garage al piano terra con l'esistenza di un'autoclave a servizio dell'intero stabile ed
- un lotto costituito dall'appartamento al primo piano con comproprietà del lastrico solare ed annesso ripostiglio con accesso dall'androne al piano terra.

**Beni in Andria (BT) Via Monte Nero 16-18**  
**Lotto 001 – LOCALE AL PIANO TERRA**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 500/1000 di porzione di immobile con destinazione d'uso diversa dall'abitazione sito in Andria (BT) Via Monte Nero 16-18, attualmente adibito ad abitazione ma asservito alla destinazione d'uso diversa dall'abitazione di cui non è consentito il cambio di destinazione d'uso.

Al suddetto lotto si può accedere direttamente dal civico 18 oppure dal civico 16 attraverso l'androne di ingresso del fabbricato ove è situata anche la scala interna, unica, che permette di accedere anche agli appartamenti siti ai piani superiori.

Attraverso entrambi gli accessi si raggiunge il retrostante appartamento.

L'appartamento complessivamente è composto da ingresso, soggiorno, lavanderia, bagno, camera da letto e pozzi luce interni. **È da precisare che al piano terra vi è l'autoclave a servizio dell'intero stabile.**

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva autorizzata di circa **mq 94,48** (come da titolo edilizio); la superficie effettivamente realizzata è di circa 116 mq oltre pozzi luce interni.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ----- (proprietaria per 3/6), -----, -----, -----, ----- censita foglio 31 mappale 853 subalterno 1, categoria A/4, classe 4, superficie catastale 107 mq, composto da vani 4,5 vani, posto al piano terra, - rendita: Euro 313,75.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA dell'intero fabbricato:**

Il fabbricato in cui è situato l'immobile si sviluppa su tre livelli: piano terra, primo piano e secondo piano oltre al lastrico solare. La tipologia architettonica è quella tipica degli isolati edificati in zona tra la fine degli anni '60 e gli anni '80. Bisogna precisare che il fabbricato non è dotato di impianto di ascensore.

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi della zona: asilo nido (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), ospedali (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (ottimo), spazi verdi (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone residenziali

limitrofe:

Collegamenti pubblici autobus (1), ferrovia (1), tangenziale (1).

**3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

**3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- Domanda giudiziale a favore di -----  
contro -----, ----- e ----- . Ordinanza emessa  
dal Tribunale di Trani in data 08/01/2014 (R.G. 4510/2013) a firma di Tribunale di  
Trani in data 08/01/2014 trascritto a Trani in data 05/02/2014 ai nn. 1865 / 1500.
- Annotazione del 7/4/2017 ai nn. 7935/912 della sentenza n. 603 emessa dal  
Tribunale di Trani il 07/02/2017 pubblicata il 20/03/2017 (rep. 884/2017)
- Domanda giudiziale a favore di ----- contro -----,  
----- e ----- . Ordinanza emessa dal Tribunale di Trani in data  
27/04/2017 (R.G. 6039) con atto trascritto a Trani in data 16/05/2017 ai nn.  
10694/8205

**3.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna**

**3.1.3. Atti di asservimento urbanistico:**

Obbligo Edilizio di destinare l'intero piano terra del fabbricato ad uso diverso dalla civile abitazione, a non sopraedificare oltre i limiti della pratica edilizia n. 9/84 nonché asservire l'originaria cubatura del suolo edificando nei limiti indicati dalla predetta pratica. A favore di Comune di Andria contro -----,  
-----, -----, ----- a firma di Notaio  
Giuseppe Tedone in data 06/09/1984 ai nn. Rep. 17141 registrato a Barletta in data 19/09/1984 ai nn. 7418 trascritto a Trani in data 29/09/1984 ai nn. 18085 / 14604 -  
Nella certificazione notarile il Notaio Maria Francesca Mazzoni precisa che dagli atti risulta che "la variazione di destinazione d'uso non è autorizzata né autorizzabile".

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

**3.2.1. Iscrizioni: Nessuna**

**3.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento a favore di ----- contro -----, -----,  
----- a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani in data 04/12/2018  
ai nn. Rep. 5451 trascritto a Trani in data 28/12/2018 ai nn. Reg. Gen n. 27604,  
Reg. Part. n. 20897.

**3.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**

**3.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

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

**3.3.1 Conformità urbanistico edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Al piano terra la superficie assentita dalla Concessione Edilizia di cui alla Pratica Edilizia n. 9/84 è di mq 94,48 mentre la superficie effettivamente edificata è di circa mq 116. Pertanto risulta essere stata edificata una cubatura di circa 80 mc senza titolo edilizio.

La parte autorizzata è quella prospiciente la via Monte Nero (per la larghezza di circa 8 m sul fronte strada) mentre la parte abusiva è quella interna (come da Concessione Edilizia n. 9/84)

Oltre alla cubatura realizzata in assenza di titolo edilizio è stata variata anche la distribuzione interna degli ambienti.

Il sottoscritto, in base alle normative urbanistiche vigenti e in base al piano regolatore vigente attualmente nel Comune di Andria, non ritiene regolarizzabile la cubatura abusiva; sul punto si rimanda a quanto innanzi detto e si ritiene pertanto di non poter stimare le spese per l'eventuale regolarizzazione tecnica e urbanistica in quanto la determinazione è rimessa alle decisioni del Comune.

Inoltre il piano terra è asservito alla destinazione d'uso diversa dall'abitazione mentre è effettivamente utilizzato come abitazione ed in tal senso è stato anche locato.

**3.3.2. Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: la planimetria e i dati presenti in catasto riportano la attuale situazione dei luoghi ma la superficie dotata di titolo edilizio è inferiore a quella effettivamente realizzata, come innanzi precisato ed inoltre va variata la destinazione d'uso del piano terra.

Pertanto, **una volta regolarizzata la situazione urbanistica**, andranno aggiornati i dati e le planimetrie catastali e la rendita catastale con spese stimate (solo per la regolarizzazione catastale e non per quella urbanistica) in € **1.500,00**.

**4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:** Non è costituito il Condominio

**5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**5.1 Attuali proprietari:**

PIANO TERRA ----- (proprietà per 1/6), ----- (proprietà per 1/6),  
----- (proprietà per 1/6), proprietarie dal 21/05/2012 ad oggi in forza di Atto di donazione a firma di Notaio Sabino Zinni in data 21/05/2012 ai nn. Rep. 35630 Racc. 14450 registrato a Barletta in data 11/06/2012 ai nn. 3973 trascritto a Trani in data 12/06/2012 ai nn. 10319/8141

**6. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. Pratica Edilizia n. 9/84** per lavori di sopraelevazione di un primo e secondo piano di una casa per civile abitazione e variante del piano terra esistente intestata a ----- e ----- . Concessione Edilizia rilasciata in data 27/09/1984- n. prot. 89. E' da precisare che il piano terra ha il vincolo di destinazione d'uso a parcheggio. In base all'Atto d'obbligo del 6/9/1984 rogato dal notaio Giuseppe Tedone (Repertorio n. 17141) i sig.ri -----, -----, -----, ----- e ----- si obbligano con il Comune di Andria: "a destinare l'intero piano terra ad uso diverso dalla civile abitazione, a non più sopraedificare oltre i limiti indicati nella Pratica Edilizia n. 9/84 e ad asservire la originaria superficie di 140 mq, precisando che la superficie del lastrico solare è di mq 94,48, che la cubatura attualmente esistente di mc 349,57, che la cubatura realizzabile è di mc 1200 e che la cubatura che si intende realizzare con la citata pratica edilizia è di mc 470,00".

Il fabbricato **non è dotato** di autorizzazione di abitabilità.

**P.E. n. Pratica Edilizia n. 243/55** Nulla osta per esecuzione lavori edili per lavori di costruzione di casa per civile abitazione intestata a ----- . Nulla Osta per Opere Edilizie rilasciato in data 13/07/1968.

Descrizione **porzione di immobile con destinazione d'uso diversa dalla civile abitazione**  
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di porzione di immobile con destinazione d'uso diversa dall'abitazione sito in Andria (BT) Via Monte Nero 16-18, attualmente adibito ad abitazione ma asservito alla destinazione d'uso diversa dall'abitazione di cui non è consentito il cambio di destinazione d'uso.

Al suddetto lotto si può accedere direttamente dal civico 18 oppure dal civico 16 attraverso l'androne di ingresso del fabbricato ove è situata anche la scala interna, unica, che permette di accedere anche agli appartamenti siti ai piani superiori.

Attraverso entrambi gli accessi si raggiunge il retrostante appartamento.

L'appartamento complessivamente è composto da ingresso, soggiorno, lavanderia, bagno, camera da letto e pozzi luce interni. **È da precisare che al piano terra vi è l'autoclave a servizio dell'intero stabile.**

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva autorizzata di circa **mq 94,48** (come da titolo edilizio); la superficie effettivamente realizzata è di circa 116 mq oltre pozzi luce interni.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ----- (proprietaria per 3/6), -----, -----, ----- - censita foglio 31 mappale 853 subalterno 1, categoria A/4, classe 4, superficie catastale 107 mq, composto da vani 4,5 vani, posto al piano terra, - rendita: Euro 313,75.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
androne di ingresso con rampa di scale (accesso dal civico 16)	Sup. reale lorda	35,00	0,70	2450
Locale con destinazione diversa da abitazione (utilizzato come abitazione)	Sup. reale lorda	44,20	0,80	35,36
locali adiacenti (utilizzati come abitazione)	Sup. reale lorda	15,28	0,80	12,22
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>94,48</b>		<b>72,08</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

*Pavim. Interna:* materiale: gres, condizioni: buone.

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, condizioni: sufficienti.

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

*Portone :* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: sufficienti.

*Fognatura:* tipologia: mista, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: sufficienti.

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.

*Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: sufficienti.

*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti. L'autoclave dell'intero stabile è al piano terra

## 7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 7.1.Criterio di Stima

Criterio della stima sintetica comparativa

### 7.2.Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie Immobiliari, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

### 7.3.Valutazione corpi

#### A. Porzione immobiliare con destinazione d'uso a parcheggio

<i>Stima sintetica a vista dell'intero corpo:</i>	Peso ponderale: 1
- Valore corpo:	€ 80.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 80.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 40.000,00
<i>Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):</i>	Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:	

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
androne di ingresso con rampa di scale (accesso dal civico 16)	24,50	€ 1.100,00	€ 26.950,00
parcheggio (utilizzato come abitazione)	35,36	€ 1.100,00	€ 38.896,00
locali adiacenti al parcheggio (utilizzati come abitazione)	12,22	€ 1.100,00	€ 13.446,40
	<b>72,08</b>		<b>€ 79.292,40</b>
- Valore corpo:			€ 79.292,40
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 79.292,40
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 39.646,20

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	<b>Porzione immobile con destinazione d'uso diversa dall'abitazione</b>	94,48	€ 79.646,20	<b>€ 39.823,10</b>



**7.4. 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:

**€ 5.973,46**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale (non urbanistica) : € 1500,00. È da precisare che non sono state conteggiate le eventuali spese per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia e non è stata conteggiata la cubatura abusiva nella superficie considerata (superficie autorizzata 94,48 mq).

**€ 1.500,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

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

**Nessuna****7.5. 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 (salvo le spese di regolarizzazione della parte non assentita specificate in precedenza) a carico della procedura:

**€ 33.849,64**

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 (salvo le spese di regolarizzazione della parte non assentita specificate in precedenza) a carico dell'acquirente:

**€ 32.349,64**

**Beni in Andria (BT) Via Monte Nero 16-18**  
**Lotto 002 – APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Andria (BT) Via Monte Nero 16-18 al primo piano con accesso diretto dall'androne sito al civico 16.

Appartamento composto da corridoio, camera, soggiorno, balcone prospiciente la via Monte Nero, camera da letto, bagno, tinello, piccola cucina, piccolo locale con caldaia posto al piano primo con ripostiglio al terzo piano (accatastato al subalterno 3 insieme all'appartamento ma non autorizzato).

L'appartamento ha forma circa rettangolare, con due pozzi luce interni e buone rifiniture. È da precisare altresì che la superficie assentita dalla Concessione Edilizia di cui alla Pratica Edilizia n. 9/84 è di mq 78,40 oltre il balcone al primo piano.

Posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva autorizzata di circa **mq 78,40** oltre il balcone di circa 7 mq (come da titolo edilizio) per un totale di 85,40 mq; la superficie effettivamente realizzata è di circa 123 mq compreso il balcone.

**È da precisare che l'autoclave a servizio dell'intero stabile si trova al piano terra.**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a -----, -----, -----  
----- censito foglio 31 mappale 853 subalterno 3, categoria A/3, classe 3, superficie catastale 133 mq, composto da vani 5 vani, posto al piano 1-3, - rendita: Euro 477,72.

- B.** Piena proprietà per la quota di 500/1000 di lastrico solare sito in Andria (BT) Via Monte Nero 16-18.

Lastrico solare sul quale sono presenti fabbricati e manufatti non dotati di titolo edilizio. Posto al piano terzo sviluppa una superficie lorda complessiva autorizzata di circa **78,4** mq oltre il balcone; la superficie effettivamente realizzata è di circa mq 116 oltre il balcone.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ----- (proprietaria per 3/6), -----  
-----, -----, ----- – censito foglio 31 mappale 853 subalterno 5, categoria Lastrico solare, posto al piano 3.

Ha accesso dalla scala che parte dall'androne al piano terra.

Il sottoscritto ha attribuito al lotto (appartamento con ripostiglio e comproprietà del lastrico solare) un valore complessivo in quanto il lastrico solare non ha una propria rendita catastale mentre al ripostiglio non può essere attribuita una valutazione essendo stato edificato in assenza di titolo edilizio.

---

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA del fabbricato:**

Si tratta di un fabbricato che si sviluppa su tre livelli: piano terra, primo piano e secondo piano oltre al lastrico solare. La tipologia architettonica è quella tipica degli isolati edificati in zona tra la fine degli anni '60 e gli anni '80. Bisogna precisare che il fabbricato non è dotato di impianto di ascensore.

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi della zona: asilo nido (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), ospedali (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (ottimo), spazi verdi (buono).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

### **3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

#### **3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

##### *3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Domanda giudiziale a favore di -----  
--- contro -----, ----- e ----- . Ordinanza emessa dal Tribunale di Trani in data 08/01/2014 (R.G. 4510/2013) a firma di Tribunale di Trani in data 08/01/2014 trascritto a Trani in data 05/02/2014 ai nn. 1865 / 1500.
- Annotazione del 7/4/2017 ai nn. 7935/912 della sentenza n. 603 emessa dal Tribunale di Trani il 07/02/2017 pubblicata il 20/03/2017 (rep. 884/2017)
- Domanda giudiziale a favore di ----- contro -----, -----  
----- e ----- . Ordinanza emessa dal Tribunale di Trani in data 27/04/2017 (R.G. 6039) con atto trascritto a Trani in data 16/05/2017 ai n.10694/8205

##### *3.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna***

##### *3.1.3. Atti di asservimento urbanistico:*

Obbligo Edilizio di destinare l'intero piano terra del fabbricato ad uso diverso dalla civile abitazione, a non sopraedificare oltre i limiti della pratica edilizia n. 9/84 nonché asservire l'originaria cubatura del suolo edificando nei limiti indicati dalla predetta pratica. A favore di Comune di Andria contro -----, -----  
-----, -----, -----, ----- a firma di Notaio Giuseppe Tedone in data 06/09/1984 ai nn. Rep. 17141 registrato a Barletta in data 19/09/1984 ai nn. 7418 trascritto a Trani in data 29/09/1984 ai nn. 18085 / 14604

#### **3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

##### *3.2.1. Iscrizioni: **Nessuna***

##### *3.2.2. Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di ----- contro -----, -----, ----- a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani in data 04/12/2018 ai nn. Rep. 5451 trascritto a Trani in data 28/12/2018 ai nn. Reg. Gen n. 27604, Reg. Part. n. 20897.

##### *3.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna***

##### *3.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna***

#### **3.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

##### *3.3.1 Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Al primo piano la superficie assentita dalla Concessione Edilizia di cui alla Pratica Edilizia n. 9/84 è di mq 78,40 oltre il balcone mentre la superficie effettivamente

edificata è di 116 mq circa oltre il balcone. Pertanto è stata edificata una cubatura di circa 120 mc senza titolo edilizio.

La parte autorizzata è quella prospiciente la via Monte Nero (per la larghezza di circa 8 m sul fronte strada) mentre la parte abusiva è quella interna (come da Concessione Edilizia n. 9/84).

Al lastrico solare non risulta essere stata autorizzata alcuna cubatura (salvo il vano scale) dalla Concessione Edilizia di cui alla Pratica Edilizia n. 9/84 mentre la superficie effettivamente edificata è di circa 22 mq comprendente anche la parte relativa alla proprietà ----- non oggetto di pignoramento.

Pertanto la cubatura complessiva edificata senza titolo edilizio è di circa 56 mc comprendente anche la parte relativa alla proprietà ----- non oggetto di pignoramento.

E' da precisare inoltre che sul lastrico solare è stata costruita anche una tettoia metallica in assenza di titolo edilizio che a parere del sottoscritto non è sanabile e va rimossa.

Inoltre sono state realizzate delle coperture non autorizzate sui due pozzi luce.

Oltre alla cubatura realizzata in assenza di titolo edilizio è stata variata anche la distribuzione interna degli ambienti.

Il sottoscritto, in base alle normative urbanistiche vigenti e in base al piano regolatore vigente attualmente nel Comune di Andria, non ritiene regolarizzabile la cubatura abusiva; sul punto si rimanda a quanto innanzi detto e si ritiene pertanto di non poter stimare le spese per l'eventuale regolarizzazione tecnica e urbanistica in quanto la determinazione è rimessa alle decisioni del Comune.

### 3.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: la planimetria e i dati presenti in catasto riportano la attuale situazione dei luoghi ma la superficie dotata di titolo edilizio è inferiore a quella effettivamente realizzata, come innanzi precisato.

Pertanto, una volta regolarizzata la situazione urbanistica, andranno aggiornati i dati e le planimetrie catastali mediante aggiornamento delle planimetrie catastali e variazione della rendita catastale.

Spese tecniche di regolarizzazione catastale (non urbanistica) : € **1.500,00**

**4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:** Non è costituito il Condominio

**5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

#### 5.1 Attuali proprietari:

PRIMO PIANO ----- (proprietà per 1/3), ----- (proprietà per 1/3), ----- (proprietà per 1/3) proprietarie dal 21/05/2012 ad oggi in forza di Atto di donazione a firma di Notaio Sabino Zinni in data 21/05/2012 ai nn. Rep. 35630 Racc. 14450 registrato a Barletta in data 11/06/2012 ai nn. 3973 trascritto a Trani in data 12/06/2012 ai nn. 10319/8141.

LASTRICO SOLARE ----- (proprietà per 1/6), ----- (proprietà per 1/6), ----- (proprietà per 1/6), proprietarie dal 21/05/2012 ad oggi in forza di Atto di donazione a firma di Notaio Sabino Zinni in data 21/05/2012 ai nn. Rep. 35630 Racc. 14450 registrato a Barletta in data 11/06/2012 ai nn. 3973 trascritto a Trani in data 12/06/2012 ai nn. 10319/8141

**6. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. Pratica Edilizia n. 9/84** per lavori di sopraelevazione di un primo e secondo piano di una casa per civile abitazione e variante del piano terra esistente intestata a ----- e ----- . Concessione Edilizia rilasciata in data 27/09/1984- n. prot. 89. E' da precisare che il piano terra ha il vincolo di destinazione d'uso non abitativa. In base all'Atto d'obbligo del 6/9/1984 rogato dal notaio Giuseppe Tedone (Repertorio n. 17141) i sig.ri -----, -----, -----, ----- e ----- si obbligano con il Comune di Andria: "a destinare l'intero piano terra ad uso diverso dalla civile abitazione, a non più sopraedificare oltre i limiti indicati nella Pratica Edilizia n. 9/84 e ad asservire la originaria superficie di 140 mq, precisando che la superficie del lastrico solare è di mq 94,48, che la cubatura attualmente esistente di mc 349,57, che la cubatura realizzabile è di mc 1200 e che la cubatura che si intende realizzare con la citata pratica edilizia è di mc 470,00".

Il fabbricato **non è dotato** di autorizzazione di abitabilità.

**P.E. n. Pratica Edilizia n. 243/55 Nulla osta per esecuzione lavori edili** per lavori di costruzione di casa per civile abitazione intestata a ----- . Nulla Osta per Opere Edilizie rilasciato in data 13/07/1968.

**Caratteristiche descrittive:**

Componenti edilizie e costruttive:

*Pavim. Interna:* materiale: gres, condizioni: buone.

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, condizioni: sufficienti.

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

*Portone di ingresso:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: sufficienti.

*Fognatura:* tipologia: mista, recapito: collettore o rete comunale

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V

*Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: sufficienti.

*Idrico:* dotato di impianto idrico con la centrale idrica situata al piano terra .

**Descrizione appartamento di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Andria (BT) Via Monte Nero 16-18 al primo piano con accesso diretto dall'androne sito al civico 16.

Appartamento composto da corridoio, camera, soggiorno, balcone prospiciente la via Monte Nero, camera da letto, bagno, tinello, piccola cucina, piccolo locale con caldaia posto al piano primo con ripostiglio al terzo piano (accatastato al subalterno 3 insieme all'appartamento ma non autorizzato).

L'appartamento ha forma circa rettangolare, con due pozzi luce interni e buone rifiniture.

È da precisare altresì che la superficie assentita dalla Concessione Edilizia di cui alla Pratica Edilizia n. 9/84 è di mq 78,40 oltre il balcone al primo piano.

Posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva autorizzata di circa **mq 78,40** oltre il balcone di circa 7 mq (come da titolo edilizio) per un totale di 85,40 mq; la superficie effettivamente realizzata è di circa 123 mq compreso il balcone.

**È da precisare che l'autoclave a servizio dell'intero stabile si trova al piano terra.**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a -----, -----, -----  
 ----- - censito foglio 31 mappale 853 subalterno 3, categoria A/3, classe 3, superficie catastale  
 133 mq, composto da vani 5 vani, posto al piano 1-3, - rendita: Euro 477,72.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
corridoio	Sup. reale lorda	10,00	0,40	4,00
salone	Sup. reale lorda	34,00	1,00	34,00
cameretta	Sup. reale lorda	8,00	1,00	8,00
camera	Sup. reale lorda	17,00	1,00	17,00
vano scale	Sup. reale lorda	9,40	0,00	0,00
Balcone	Sup. reale lorda	7,00	0,30	2,10
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>85,40</b>		<b>65,10</b>

**Caratteristiche strutturali:**

*Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna,  
servoscala: assente, condizioni: sufficienti.

*Balconi:* materiale: c.a., condizioni: buone.

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione:  
tapparelle, condizioni: sufficienti.

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni:  
sufficienti.

*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di gres, condizioni: buone.

*Scale:* posizione: a rampe parallele, rivestimento: pietra, condizioni:  
sufficienti.

**Impianti:**

*Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: sufficienti.

*Condizionament* tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, condizioni: sufficienti.

*Gas:* tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, condizioni:  
sufficienti.

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.

*Fognatura:* tipologia: mista, recapito: collettore o rete comunale, condizioni:  
sufficienti.

*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale,  
condizioni: sufficienti. Autoclave a servizio dell'intero fabbricato  
situata al piano terra.

*Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: metano, termosifoni in ghisa,  
condizioni: sufficienti.

**Descrizione Lastrico Solare di cui al punto B**

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di Lastrico Solare sito in Andria (BT) Via Monte Nero  
 16-18 sul quale sono presenti fabbricati e manufatti non dotati di titolo edilizio. Posto al piano  
 terzo sviluppa una superficie lorda complessiva autorizzata di circa 78,4 mq oltre il balcone; la  
 superficie effettivamente realizzata è di circa mq 116.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ----- (proprietaria per 3/6), -----  
 , -----, ----- foglio 31 mappale 853 subalterno 5, categoria Lastrico  
 solare, posto al piano 3.

## 7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 7.1. Criterio di Stima

Criterio della stima sintetica comparativa

### 7.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie Immobiliari, Osservatorio  
 Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

### 7.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:* Peso ponderale: 1

- Valore corpo:	€ 85.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 85.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 85.000,00

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
corridoio	4,00	€ 1.300,00	€ 5.200,00
salone	34,00	€ 1.300,00	€ 44.200,00
cameretta	8,00	€ 1.300,00	€ 10.400,00
camera	17,00	€ 1.300,00	€ 22.100,00
vano scale	0,00	€ 1.300,00	€ 0,00
balcone	2,10	€ 1.300,00	€ 2.730,00
	<b>65,10</b>		<b>€ 84.630,00</b>
- Valore corpo:			€ 84.630,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 84.630,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 84.630,00

#### B. Lastrico Solare

- Valore corpo:	€ 0,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 0,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 0,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	85,4	€ 84.815,00	€ 84.815,00
B	lastrico solare	116	€ 0,00	€ 0,00
			€ 84.815,00	€ 84.815,00

### 7.4 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:

**€ 12.722,25**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale (non urbanistica) : € 1500,00. È da precisare che non sono state conteggiate le

eventuali spese per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia:

**€ 1.500,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

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

**Nessuna**

#### **7.5. 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 (salvo le spese di regolarizzazione della parte non assentita specificate in precedenza) a carico della procedura:

**€ 72.092,75**

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 (salvo le spese di regolarizzazione della parte non assentita specificate in precedenza) a carico dell'acquirente:

**€ 70.592,75**

Trani, 30 settembre 2023

IL C.T.U.

Ing. Giuseppe Di Maggio