

TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Amoroso Michele Emanuele,
nell'Esecuzione Immobiliare **214/2023** del R.G.E.

promossa da

OLYMPIA SPV S.R.L.,

con sede legale in Via V. Alfieri n. 1, Conegliano (TV),

Registro delle Imprese di Treviso-Belluno n. 05256490268,

contro

XXXXXXXX XXXX XXXXXXXXXXXX XX

XXXXXXXX

XXXXXXXX

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica	6
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riserve e particolarità da segnalare.....	8
Riepilogo Bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 214/2023 del R.G.E.	10
Lotto Unico	10



All'udienza del 25/07/2024, il sottoscritto Ing. Amoroso Michele Emanuele, con studio in Viale Dante Alighieri, 21 - 76121 - Barletta (BT), email ing.amorosomichele@gmail.com, PEC micheleemanuele.amoroso@ingpec.eu, Tel. 393 4309155, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. in data 02/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato ad Andria (BT) - Via Gaetano Filangeri n. 6 Piano 1 e Lastrico coperto da tettoia e due suppenne di pertinenza a livello

(Coord. Geografiche: 41.22182;16.29085)

DESCRIZIONE

Appartamento sito in Andria, alla Via Gaetano Filangeri n. 6, al piano primo, composto da zona living-cucina e relativo soppalco adibito a zona notte, oltre a lastrico solare coperto da tettoia con annessi vani tecnici di pertinenza. La superficie lorda catastale è di circa 100 mq (70 mq catastali dichiarati), con ingresso autonomo da strada e porta di accesso all'unità posizionata a destra per chi sale la prima rampa di scale. L'immobile è composto catastalmente da 2,5 vani principali e accessori. Rendita catastale: Euro 148,48. Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 2,5 vani. Foglio 221, Particella 42, Subalterno 3. Superficie totale: 49 mq. Superficie escluse aree scoperte: 49 mq.

Tutte le stanze sono pavimentate con piastrelle in gres e presentano un battiscopa perimetrale dello stesso materiale. La cucina ha la parete dell'angolo cottura rivestita con piastrelle in gres (25x25) ad effetto quadrettato chiaro. Tutti gli elementi sono muniti di idonea rubinetteria e tutti gli elementi con i relativi accessori sono di produzione standard. Il bagno ha la pavimentazione in piastrelle di gres. Le pareti di tale bagno sono rivestite per una altezza di circa 2 mt con piastrelle rettangolari (30x45) montate a telaio con una cornice intermedia decorativa. Il bagno è munito di box doccia, lavabo e sanitari sospesi (tazza e bidet). L'intero impianto idrico sanitario è collegato all'impianto di adduzione e scarico condominiale munito di autoclave e riserva idrica. All'alloggio si accede tramite una porta blindata, di produzione industriale, impiallacciata in legno così come di produzione industriale sono le porte interne, rivestite in legno e con apertura a battente. Gli infissi esterni (balconi e finestre) sono con telaio in legno e pannelli in vetro camera, con apertura a semplice o doppio battente, e sono protetti da persiane in legno con la stessa tipologia di apertura. I balconi sono pavimentati con piastrelle in gres (30x30) e presentano sia parapetti in muratura sia ringhiere metalliche. L'alloggio è munito di impianto elettrico sottotraccia con quadro elettrico munito di interruttore differenziale e quattro interruttori magnetotermici a protezione, pertanto, di due diverse e distinte linee elettriche. L'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale, con distribuzione sottotraccia e corpi scaldanti, costituiti da radiatori a colonna. La caldaia è allacciata alla rete cittadina del gas metano ed una canna fumaria collettiva per lo scarico dei fumi. L'unità immobiliare è munita di impianto TV centralizzato e di impianto di video citofono.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Gaetano Filangeri n. 6 - Piano 1 e lastrico solare con annessi vani tecnici di pertinenza

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Immobile ricadente in edificio "ante '67" - Legge Ponte 6 agosto 1967, n. 765 (Gazzetta Ufficiale 31/08/1967, n. 218) che ha modificato ed integrato la Legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150.

TITOLARITÀ

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

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONFINI

L'appartamento è ubicato in una zona semiperiferica a sud-ovest della città di Andria, con affaccio principale rivolto verso sud-ovest. L'accesso avviene attraverso un portone autonomo che conduce, tramite un'unica rampa di scale, all'immobile situato al primo piano. L'unità è composta negli atti catastali da 2.5 vani principali e accessori, con proprietà esclusiva dell'annessa area sovrastante, accessibile tramite un ingresso interno al vano scale. L'immobile si affaccia direttamente su una strada principale, mentre le restanti perimetrazioni confinano con una parte su piazza ed infine altre proprietà residenziali e pertinenze.

La zona, pur non essendo centrale, risulta vicina al centro cittadino ed è ben servita, con la presenza di negozi, una piazza nelle immediate vicinanze e strade che favoriscono il collegamento con altre parti della città.

I confini principali dell'area sono caratterizzati da edifici di analoga destinazione residenziale e da attività commerciali di quartiere. La posizione garantisce una buona esposizione e luminosità, con accesso agevole a servizi essenziali e trasporti urbani.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,59 mq	61.44 mq	1	61.44 mq	2.10 m	1
Soppalco	-	25.98 mq	0,5	12,99 mq	1.90 m	1
Vani tecnici	-	17,84 mq	1	17,84 mq	2.00 m	2
Balcone scoperto	-	3,90 mq	0,25	0,97 mq		1
Terrazza	-	27,56 mq	0,10	2,75 mq		2
Totale superficie convenzionale:				95,99 mq		

DIVISIONE DEI BENI: I beni non sono divisibili in natura in quanto legati da pertinenza.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Dalla visura storica effettuata presso il registro del catasto si conferma il legame con le trascrizioni nei registri immobiliari per l'estrapolazione dei dati relativi alla provenienza.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	221	42	3		A/4	3	2,5	49 mq	148.48 €	1-2	

CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale. Si è riscontrata una situazione difforme rispetto alla documentazione catastale in atti, in quanto: Descrizione della difformità: Gli spazi, la distribuzione interna o le superfici rilevate in loco non coincidono con quanto riportato negli elaborati grafici catastali ufficiali.

Presenza di soppalco non accatastato e di vano tecnico e tettoia in lastrico non registrati e non rinvenuti nei documenti urbanistici e catastali. Tale incongruenza è emersa a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato come da verbale allegato e tramite accesso agli atti urbanistici del comune di Andria

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza documentale di cui all'art.567, secondo comma c.p.c. e richiesta la documentazione catastale, quella autorizzativa dei lavori edili al fine di riscontrarne le varie irregolarità. " Le altezze interne risultano inferiori rispetto agli standard minimi di abitabilità a causa della presenza del soppalco. Inoltre, gli spazi, la distribuzione interna e le superfici rilevate in loco non coincidono con quanto riportato negli elaborati grafici catastali ufficiali. Si segnala la presenza di un soppalco non accatastato, nonché di un vano tecnico e di una tettoia sul lastrico non registrati e non riscontrabili nei documenti urbanistici e catastali."

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato manutentivo e conservativo dell'appartamento è da ritenersi discreto. Gli elementi interni, come pareti, solai a padiglione in tufo intonacato, infissi a taglio termico e pavimentazione in gres, risultano di buon materiale e finitura. L'immobile è dotato di un impianto di riscaldamento a gas con caldaia a condensazione, che garantisce efficienza energetica. Sono inoltre presenti un impianto elettrico funzionante e un sistema citofonico.

PARTI COMUNI

Le parti comuni con il piano terra risultano essere: la facciata, il suolo, le fondamenta, i muri maestri.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Tutte le aree scoperte, le facciate, il portone, sono gravati da servitù di affacci, sporti, vedute, prese di aria e luce e stillicidio a favore di quanto su di esse prospiciente con i piani terra.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di unità immobiliare ricadente all'interno di immobile ante 67 nel centro storico della città con struttura principale in tufo e pietra.

L'altezza interna utile risulta essere anche superiore a 3 metri ma attualmente soppalcata. Le strutture verticali sono costituite da murature portanti anch'esse in tufo.

Composto da mini ingresso con funzione di spazio connettivo tra la cucina, il bagno e la zona notte sul soppalco. La cucina posta a nord est della planimetria. La zona notte si svilupperebbe nella parte posta sul soppalco con sviluppo di nr. 2 ambienti.

Tutti gli ambienti non risultano finiti con intonaco al civile e rasatura e tinteggiati.

L'impianto di riscaldamento è presente con caldaia e unità di derivazione costituite da termosifoni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal sig. XXXXXXXX e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla visura storica effettuata presso il registro del catasto si conferma il legame con le trascrizioni nei registri immobiliari per l'estrapolazione dei dati relativi alla provenienza.

TRASCRIZIONE del 17/06/2009 - Registro Particolare 8130 Registro Generale 11941

Pubblico ufficiale LORUSSO CARLO Repertorio 29020/10606 del 10/06/2009

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 17/06/2009 - Registro Particolare 2028 Registro Generale 11942

Pubblico ufficiale LORUSSO CARLO Repertorio 29021/10607 del 10/06/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Atto del 10/06/2009 Pubblico ufficiale LORUSSO CARLO Sede BISCEGLIE (BA) Repertorio n. 29020 - COMPRAVENDITA

Nota presentata con Modello Unico n. 8130.1/2009 Reparto PI di TRANI in atti dal 17/06/2009

Atto del 04/09/2002 Pubblico ufficiale M.V. RUSSO Sede ANDRIA (BA) Repertorio n. 50294 - UR Sede BARLETTA (BA) Registrazione n. 3416 registrato in data 18/09/2002 - VENDITA- Voltura n. 411718.1/2002 - Pratica n. 420169 in atti dal 03/10/2002

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Ipoteca legale

TRASCRIZIONE del 26/10/2023 - Registro Particolare 18360 Registro Generale 22829

Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI TRANI Repertorio 3495 del 12/10/2023

NORMATIVA URBANISTICA

La normativa a cui fa riferimento l'immobile in questione è quella relativa all'"Ante '67" discende dalla Legge Ponte 6 agosto 1967, n. 765 (Gazzetta Ufficiale 31/08/1967, n. 218) che ha modificato ed integrato la Legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150. Tale normativa ha introdotto vincoli e regolamentazioni più stringenti in materia urbanistica ed edilizia. Pertanto, gli immobili realizzati anteriormente al 1° settembre 1967 possono essere considerati, salvo diverse disposizioni locali, non soggetti alle autorizzazioni edilizie previste dalla suddetta normativa. Dalla documentazione allegata, risulta che il fabbricato in oggetto era già stato realizzato nell'anno 1939. Tuttavia, si precisa che, gli archivi catastali del comune di Andria iniziano dall'anno 1948, pertanto non si è riscontrata nessuna autorizzazione edilizia del presente immobile tranne il certificato catastale che è rimasto invariato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Rilievi effettuati

1. Difformità sul lastrico solare: Presenza di due vani tecnici non menzionati nei progetti autorizzati. Installazione di una tettoia su tutto il piano lastrico solare, assente nella documentazione edilizia e negli atti depositati. Rilevata una diversa organizzazione degli spazi interni rispetto ai documenti approvati. Creazione di elementi strutturali e decorativi non autorizzati: Costruzione di nicchie nelle murature portanti, che potrebbero aver modificato la statica dell'edificio. Realizzazione di un soppalco abusivo, non conforme ai regolamenti urbanistici e privi di titolo abilitativo.

Analisi normativa

Le difformità rilevate configurano interventi realizzati in assenza di titolo edilizio o in difformità dallo stesso, pertanto rientrano nelle fattispecie di cui all'art. 31 e 36 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico sull'Edilizia), che disciplina gli interventi abusivi e i conseguenti provvedimenti.

In particolare:

- L'assenza di titolo edilizio per i vani tecnici e la tettoia configura abuso edilizio sanzionabile con demolizione o ripristino dello stato legittimo.
- La modifica delle murature e la creazione del soppalco possono rientrare tra gli interventi strutturali soggetti a verifica sismica, ai sensi del Capo II del D.P.R. 380/2001.
- L'art. 34 del medesimo decreto prevede la possibilità di sanatoria solo qualora gli interventi siano compatibili con la normativa urbanistica e le prescrizioni di zona.

Possibilità di sanatoria

La regolarizzazione delle opere non è possibile poiché:

- Gli interventi non risultano conformi alle norme urbanistiche vigenti al momento della presentazione della richiesta di sanatoria.
- Non sarà possibile ottenere i pareri favorevoli degli enti preposti (es. Comune, Genio Civile per interventi strutturali).
- Manca la documentazione tecnica e le certificazioni richieste per una verifica di sicurezza sismica. Sarà necessario provvedere alla demolizione delle opere abusive e al ripristino dello stato autorizzato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si riscontra la costituzione di condominio.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento sito in Andria, alla Via Gaetano Filangeri n. 6, al piano primo, composto da zona living-cucina e relativo soppalco adibito a zona notte, oltre a lastrico solare coperto da tettoia con annessi vani tecnici di pertinenza. La superficie lorda catastale è di circa 100 mq (70 mq catastali dichiarati), con ingresso autonomo da strada e porta di accesso all'unità posizionata a destra per chi sale la prima rampa di scale. L'immobile è composto catastalmente da 2,5 vani principali e accessori. Rendita catastale: Euro 148,48. Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 2,5 vani. Foglio 221, Particella 42, Subalterno 3. Superficie totale: 49 mq. Superficie escluse aree scoperte: 49 mq.
- Il valore di mercato è stato ottenuto con un procedimento di stima "sintetico" (stima per confronto diretto o comparativa) Basato sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi nel mercato locale. Ciò ha richiesto, pertanto, una indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi, dei quali si conoscano i recenti e normali valori di compravendita, entro cui è stato collocato il bene oggetto di stima, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico che, normalmente, è la superficie. Il procedimento adottato ha consentito di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti concreti ed obiettivi. Inoltre si è tenuto conto anche dei fattori intrinseci (stato di manutenzione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione ecc.) ed estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata, centrale o meno, dotata di strutture e servizi.) degli immobili, considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti incrementali o decrementali che alla fine hanno permesso di stabilire il prezzo unitario adottato. Come ausilio alla valutazione del bene si è operato anche un confronto con quanto riportato nella BTnca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Il valore stimato per l'alloggio di cui trattasi considera, infine, anche le particolari condizioni dell'attuale mercato immobiliare dovute alla negativa e persistente congiuntura economica. Infatti a fronte di una consistente offerta di beni immobili (in particolare alloggi), fa riscontro una notevole e generalizzata riduzione della loro domanda. Ciò ha prodotto, inevitabilmente, un calo della "normalità" dei prezzi di compravendita associata ad un maggiore tempo per l'alienazione del bene. Anche alla luce di queste considerazioni oggettive è stato fissato il parametro unitario per la determinazione del valore di mercato. Soddisfatte queste esigenze ed impostando una semplice proporzione sulla BTse del parametro di confronto si è giunti a determinare il valore unitario di mercato per l'immobile in oggetto. Il computo della superficie commerciale dell'alloggio è stato eseguito considerando la superficie lorda (cioè comprensiva delle murature perimetrali) delle zone coperte cui è stato aggiunto il 30% della superficie delle superfici scoperte da consuetudine nelle compravendite locali

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Andria (BT) - Via Gaetano Filangeri n. 6 Piano 1	95,99 mq	993,75 €/mq	€ 95 390,06	100,00%	€ 95 390,06
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			- € 14 308,509		- € 14 308,509
Sistemazione documentale e urbanistica per procedura di sanatoria e per demolizione opere abusive			-€ 10.000,00		- € 10.000,00
Valore di stima:					€ 71 081,55

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si riscontrano

Difformità sia all'interno dell'unità immobiliare che sul lastrico solare:

Presenza di due vani tecnici non autorizzati.

Installazione di una tettoia non documentata.

Nuova disposizione interna:

Spazi interni riorganizzati rispetto ai progetti approvati.

Opere strutturali e decorative non autorizzate:

Nicchie nelle murature portanti con possibile impatto sulla statica.

Soppalco abusivo non conforme ai regolamenti urbanistici.

Analisi normativa

Le opere rilevate sono realizzate in assenza di titolo edilizio o in difformità dallo stesso, rientrando nelle violazioni disciplinate dagli articoli 31 e 34 del D.P.R. 380/2001:

Vani tecnici e tettoia: Possibile abuso edilizio, sanzionabile con demolizione o ripristino dello stato legittimo.

Nicchie e soppalco: Modifiche strutturali soggette a verifica sismica ai sensi del Capo II del D.P.R. 380/2001.

Sanatoria: Ammissibile solo per opere compatibili con le normative urbanistiche e i regolamenti della zona.

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.

Barletta, li 02/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Amoroso Michele Emanuele



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Gaetano Filangeri n. 6 Piano 1

Appartamento sito in Andria, alla Via Gaetano Filangeri n. 6, al piano primo, composto da unico piano primo con zona living-cucina e relativo soppalco adibito a zona notte, oltre a lastrico solare coperto da tettoia con annessi vani di pertinenza. La superficie lorda catastale è di circa 110 mq (70 mq catastali dichiarati), con ingresso posizionato a destra per chi sale la prima rampa di scale. L'immobile è composto da 2,5 vani principali e accessori.

Dati Catastali: Rendita: Euro 148,48. Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 2,5 vani. Foglio 221, Particella 42, Subalterno 3. Superficie totale: 49 mq. Superficie escluse aree scoperte: 49 mq.

Difficoltà non sanabili: diversa distribuzione interna, soppalco, vano tecnico, tettoia



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 214/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Andria (BT) - Via Gaetano Filangeri n. 6 Piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati . Foglio 221, Particella 42, Subalterno 3.	Superficie	95,99mq
Stato conservativo:	Lo stato manutentivo e conservativo dell'appartamento è da ritenersi discreto. Gli elementi interni, come pareti, solai a padiglione in tufo intonacato, infissi a taglio termico e pavimentazione in gres, risultano di buon materiale e finitura. L'immobile è dotato di un impianto di riscaldamento a gas con caldaia a condensazione, che garantisce efficienza energetica. Sono inoltre presenti un impianto elettrico funzionante e un sistema citofonico.		
Descrizione:	Appartamento sito in Andria, alla Via Gaetano Filangeri n. 6, al piano primo, composto da unico piano primo con zona living-cucina e relativo soppalco adibito a zona notte, oltre a lastrico solare coperto da tettoia con annessi vani di pertinenza. La superficie lorda catastale è di circa 110 mq (70 mq catastali dichiarati), con ingresso posizionato a destra per chi sale la prima rampa di scale. L'immobile è composto da 2,5 vani principali e accessori. Rendita catastale: Euro 148,48. Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 2,5 vani. Foglio 221, Particella 42, Subalterno 3. Superficie totale: 49 mq. Superficie escluse aree scoperte: 49 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato		