



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

133/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BARCLAYS BANK IRELAND PLC

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dr.ssa FRANCESCA PASTORE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. ANGELO GIUSEPPE DIMICCOLI

CF:DMCNLG80D09A669G
con studio in BARLETTA (BA) VIA FERDINANDO D'ARAGONA, 86
telefono: 00390883574284
fax: 08831921066
email: agdimiccoli@icloud.com
PEC: angelogiuseppe.dimiccoli@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 133/2022

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A Casa di Abitazione a ANDRIA Via Claudio Galeno 29, della superficie commerciale di **132,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Casa di abitazione sita nel Comune di Andria alla via C. Galeno n. 29, angolo con via Francesco Redi n. 23, composta da due vani, cucina ed accessori a piano terra, di un piccolo vano a piano ammezzato compreso tra il piano Terra ed il Primo Piano, di due vani e bagno a primo piano, con sovrastante lastrico solare e relative aree; confinante con detta via, con via Redi, con proprietà coniugi , con proprietà , salvo altri e più recenti confini.

Si precisa che, attualmente, i subalterni nn. 1 e 2 della particella 1053 sono stati soppressi originando il subalterno n. 4, pertanto i su detti beni immobiliari sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Andria nel modo seguente:

- **al Foglio 28, Particella 1053, Subalterno 3**, categoria F/5 lastrico solare, Via Galeno n. 29, p. 2;

Proprietà 57/96 in regime di separazione di beni e Proprietà 39/96 in regime di comunione dei beni con ;

- **al Foglio 28, Particella 1053, Subalterno 4**, categoria A/4, classe 4, cons. 7 vani, superficie catastale 132 mq. Totale escluse aree scoperte** 128 mq, rendita Euro 488,05, Via Claudio Galeno n. 29, p. T-1 (costituita dalla soppressione delle particelle di cui al fgl 28, p.la 1053, sub 1 e p.la 1053, sub 2);

Proprietà 57/96 in regime di separazione di beni e Proprietà 39/96 in regime di comunione dei beni con ;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano Terra, Ammezzato, 1° Piano e lastrico solare, scala Unica, ha un'altezza interna di Varie come specificate negli elaborati tecnici. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 1053 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/5, indirizzo catastale: via Claudio Galeno, 29, piano: Lastrico solare, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 17/09/2014 - Pratica n. BA0312475 in atti dal 17/09/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 121725.1/2014)

Coerenze: Confinante con detta via, con via Francesco Redi, con proprietà coniugi , con proprietà , salvo altri e più recenti confini.

Proprietà 57/96 in regime di separazione dei beni. Proprietà 39/96 in regime di comunione dei beni con

- foglio 28 particella 1053 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 7, rendita 488,05 Euro, indirizzo catastale: Via Claudio Galeno n. 29 , piano: Piano Terra, Piano Ammezzato e Primo Piano, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Totale 132 mq. Totale escluse aree scoperte: 128 mq.

Coerenze: Confinante con detta via, con via Francesco Redi, con proprietà coniugi , con proprietà , salvo altri e più recenti confini.



Proprietà 57/96 in regime di separazione dei beni. Proprietà 39/96 in regime di comunione dei beni con

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	132,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 132.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 132.400,00
Data della valutazione:	22/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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:

Trascrizione, stipulata il 29/05/2014 a firma di Tribunale di Trani, trascritta il 12/06/2014 a Trani ai nn. Presentazione n. 24 R.G. 9748 R.P. 7632, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione.

La formalità è riferita solamente a Abitazione di tipo Popolare, ubicata in Andria via Galeno, 29, censita al N.C.E.U. al fg. 28 Part. 1053 sub. 1 sub. 2 sub. 3.

Voglia l'adito Tribunale pronunciare la revocatoria, indi l'inefficacia rispetto agli istanti dell'atto di donazione per Not. Fucci del 03/06/2009 Rep. 28271 Racc. 12966, Trascritto a Trani il 02/07/2009 ai nn. 12906/8735.

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: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:



ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/04/2008 a firma di Notaio Fucci Riccardo ai nn. 26898/11903 di repertorio, registrata il 22/04/2008 a Andria , iscritta il 30/04/2008 a Trani ai nn. Presentazione n. 28 R.G. 8519 R.P. 1540, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 112.500,00.

Importo capitale: 75.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Abitazione di tipo Popolare, ubicata in Andria via Galeno, 29, censita al N.C.E.U. al fg. 28 Part. 1053 sub. 1 sub. 2 sub. 3.

Quote in Regime di Comunione Legale

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 04/12/2018 a firma di Tribunale di Trani ai nn. 2437 di repertorio, registrata il 04/12/2018 a Trani , iscritta il 28/05/2020 a Trani ai nn. Presentazione n. 1 R.G. 9697 R.P. 1235, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di Condanna.

Importo ipoteca: 15.000,00.

Importo capitale: 6.841,00.

La formalità è riferita solamente a Abitazione di tipo popolare censita al N.C.E.U. di Andria al fg. 28 Part. 1053 sub. 4; Lastrico solare Censito al N.C.E.U. di Andria al fg. 28 part. 1053 sub. 3.

Unita negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/06/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani ai nn. Rep. 2284 di repertorio, registrata il 16/06/2022 a Trani , trascritta il 18/07/2022 a Trani ai nn. Presentazione n. 13 R.G. 17655 R.P. 13677, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale Pignoramento Immobili .

La formalità è riferita solamente a Abitazione di tipo Popolare, ubicata in Andria via Galeno, 29, censita al N.C.E.U. al fg. 28 Part. 1053 sub. 4; Lastrico solare, ubicato in Andria censito al N.C.E.U. al fg. 28 part. 1053 sub. 3

4.2.3. Altre trascrizioni:

Trascrizione, stipulata il 03/06/2009 a firma di Notaio Fucci Riccardo ai nn. Rep. 28271 di repertorio, registrata il 03/06/2009 a Andria, trascritta il 29/07/2022 a Trani ai nn. Presentazione n. 24 R.G. 18884 R.P. 14666, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Notarile Pubblico - Accettazione tacita di eredità.

La formalità è riferita solamente a Abitazione di tipo Popolare, ubicata in Andria via Galeno, 29, censita al N.C.E.U. al fg. 28 Part. 1053 sub. 1 sub. 2 sub. 3

Trascrizione, stipulata il 03/06/2009 a firma di Notaio Fucci Riccardo ai nn. Rep. 28271 di repertorio, registrata il 03/06/2009 a Andria, trascritta il 29/07/2022 a Trani ai nn. Presentazione n. 25 R.G. 18885 R.P. 14667, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notarile pubblico - Accettazione tacita di eredità.

La formalità è riferita solamente a Abitazione di tipo Popolare, ubicata in Andria via Galeno, 29, censita al N.C.E.U. al fg. 28 Part. 1053 sub. 1 sub. 2 sub. 3

Trascrizione, stipulata il 22/04/2008 a firma di Notaio Fucci Riccardo ai nn. Rep. 26897 di repertorio, registrata il 22/04/2008 a Andria, trascritta il 29/07/2022 a Trani ai nn. Presentazione n. 26 R.G. 18886 R.P. 14668, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Scrittura privata con sottoscrizione autenticata - Accettazione tacita di eredità.

La formalità è riferita solamente a Abitazione di tipo Popolare, ubicata in Andria via Galeno, 29, censita al N.C.E.U. al fg. 28 Part. 1053 sub. 1 sub. 2 sub. 3

Trascrizione, stipulata il 22/04/2008 a firma di Notaio Fucci Riccardo ai nn. Rep. 26897 di repertorio,



registrata il 22/04/2008 a Andria , trascritta il 29/07/2022 a Trani ai nn. Presentazione n. 26 R.G. 18886 R.P. 14668, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Scrittura privata con sottoscrizione autenticata - Accettazione tacita di eredità.

La formalità è riferita solamente a Abitazione di tipo Popolare, ubicata in Andria via Galeno, 29, censita al N.C.E.U. al fg. 28 Part. 1053 sub. 1 sub. 2 sub. 3

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 57/96, in forza di Atto Notarile Pubblico - Donazione Accettata (dal 03/06/2009), con atto stipulato il 03/06/2009 a firma di Notaio Fucci Riccardo ai nn. 28271/12966 di repertorio, registrato il 03/06/2009 a Andria, trascritto il 02/07/2009 a Trani ai nn. Presentazione n. 3 R.G. 12906 R.P. 8735.

Il titolo è riferito solamente a Abitazione di tipo Popolare, ubicata in Andria via Galeno, 29, censita al N.C.E.U. al fg. 28 Part. 1053 sub. 1 sub. 2 sub. 3.

Contro , per il diritto di Proprietà per la quota di 18/96 in regime di bene personale e per il diritto di Proprietà per la quota di 39/96 in regime di separazione dei beni. Annotazione n. 1987 presentata il 19/07/2019 Servizio P.I. di Trani R.P. 1987 R.G. 16098 - INEFFICACIA PARZIALE

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 18/96, in forza di denuncia di successione (dal 09/10/1997 fino al 18/06/2006), con atto stipulato il 17/04/2007 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 273/2007 di repertorio, registrato il 17/04/2007 a Barletta, trascritto il 24/09/2007 a Trani ai nn. Presentazione n. 5 R.G. 23026 R.P. 15707.

Il titolo è riferito solamente a Abitazione di tipo Popolare, ubicata in Andria via Galeno, 29, censita al N.C.E.U. al fg. 28 Part. 1053 sub. 1 sub. 2 sub. 3.

Gli eredi sono i figli ed i nipoti del De Cuius. L'eredità si è devoluta per legge. La taipotecaria ed i bolli dovuti sulla presente richiesta risultano riscossi in data 23/02/2007, il relativo attestato è stato presentato in ufficio il 08/03/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 18/96, in forza di denuncia di successione (dal 09/10/1997 fino al 18/06/2006), con atto stipulato il 17/04/2007 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 273/2007 di repertorio, registrato il 17/04/2007 a Barletta, trascritto il 24/09/2007 a Trani ai nn. Presentazione n. 5 R.G. 23026 R.P. 15707.

Il titolo è riferito solamente a Abitazione di tipo Popolare, ubicata in Andria via Galeno, 29, censita al N.C.E.U. al fg. 28 Part. 1053 sub. 1 sub. 2 sub. 3.

Gli eredi sono i figli ed i nipoti del De Cuius. L'eredità si è devoluta per legge. La taipotecaria ed i



bolli dovuti sulla presente richiesta risultano riscossi in data 23/02/2007, il relativo attestato è stato presentato in ufficio il 08/03/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 18/96, in forza di denuncia di successione (dal 09/10/1997 fino al 18/06/2006), con atto stipulato il 17/04/2007 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 273/2007 di repertorio, registrato il 17/04/2007 a Barletta, trascritto il 24/09/2007 a Trani ai nn. Presentazione n. 5 R.G. 23026 R.P. 15707.

Il titolo è riferito solamente a Abitazione di tipo Popolare, ubicata in Andria via Galeno, 29, censita al N.C.E.U. al fg. 28 Part. 1053 sub. 1 sub. 2 sub. 3.

Gli eredi sono i figli ed i nipoti del De Cuius. L'eredità si è devoluta per legge. La taipotecaria ed i bolli dovuti sulla presente richiesta risultano riscossi in data 23/02/2007, il relativo attestato è stato presentato in ufficio il 08/03/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 18/192, in forza di denuncia di successione (dal 09/10/1997 fino al 18/06/2006), con atto stipulato il 17/04/2007 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 273/2007 di repertorio, registrato il 17/04/2007 a Barletta, trascritto il 24/09/2007 a Trani ai nn. Presentazione n. 5 R.G. 23026 R.P. 15707.

Il titolo è riferito solamente a Abitazione di tipo Popolare, ubicata in Andria via Galeno, 29, censita al N.C.E.U. al fg. 28 Part. 1053 sub. 1 sub. 2 sub. 3.

Gli eredi sono i figli ed i nipoti del De Cuius. L'eredità si è devoluta per legge. La taipotecaria ed i bolli dovuti sulla presente richiesta risultano riscossi in data 23/02/2007, il relativo attestato è stato presentato in ufficio il 08/03/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 18/192, in forza di denuncia di successione (dal 09/10/1997 fino al 18/06/2006), con atto stipulato il 17/04/2007 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 273/2007 di repertorio, registrato il 17/04/2007 a Barletta, trascritto il 24/09/2007 a Trani ai nn. Presentazione n. 5 R.G. 23026 R.P. 15707.

Il titolo è riferito solamente a Abitazione di tipo Popolare, ubicata in Andria via Galeno, 29, censita al N.C.E.U. al fg. 28 Part. 1053 sub. 1 sub. 2 sub. 3.

Gli eredi sono i figli ed i nipoti del De Cuius. L'eredità si è devoluta per legge. La taipotecaria ed i bolli dovuti sulla presente richiesta risultano riscossi in data 23/02/2007, il relativo attestato è stato presentato in ufficio il 08/03/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 39/96, in forza di Cessione di diritti reali a titolo oneroso (dal 18/06/2006 fino al 22/04/2008), con atto stipulato il 22/04/2008 a firma di Notaio Fucci Riccardo ai nn. 26897/11902 di repertorio, registrato il 22/04/2008 a Andria, trascritto il 30/04/2008 a Trani ai nn. Presentazione n. 27 R.G. 8518 R.p: 5936.

Il titolo è riferito solamente a Abitazione di tipo Popolare, ubicata in Andria via Galeno, 29, censita al N.C.E.U. al fg. 28 Part. 1053 sub. 1 sub. 2 sub. 3.

risultava in comunione legale con . Si è precisato che i restanti diritti pari a 18/96 appartengono allo stesso .

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 39/96, in forza di Cessione di diritti reali a titolo oneroso (dal 18/06/2006 fino al 22/04/2008), con atto stipulato il 22/04/2008 a firma di Notaio Fucci Riccardo ai nn. 26897/11902 di repertorio, registrato il 22/04/2008 a Andria, trascritto il 30/04/2008 a Trani ai nn. Presentazione n. 27 R.G. 8518 R.p: 5936.

Il titolo è riferito solamente a Abitazione di tipo Popolare, ubicata in Andria via Galeno, 29, censita al N.C.E.U. al fg. 28 Part. 1053 sub. 1 sub. 2 sub. 3.

risulta in comunione legale con . Si è precisato che i restanti diritti pari a 18/96 appartengono allo stesso .



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **691/388** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di una casa per civile abitazione, presentata il 04/05/1966 con il n. prot. 21572 di protocollo, rilasciata il 26/09/1966 con il n. 691/388 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Progetto di un fabbricato per civile abitazione sito in Andria al rione Monticelli di proprietà della signor

I dati sono stati reperiti presso il domicilio del debitore, l'ufficio tecnico del Comune di Andria - Servizio Sportello Unico Edilizia risultano: - con protocollo n. 21572 è stata presentata in Ditta: " ", progetto per la realizzazione di un nuovo immobile in zona 167 Nord; - che a seguito di esame dello stesso progetto da parte della Commissione Edilizia Comunale, è stata rilasciata Licenza di Costruzione n. 691/388 in data 26/09/1966.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n. 2951 del 26 giugno 1995, l'immobile oggetto di CTU ricade nella zona omogenea denominata "Zone residenziali di nuovo impianto". C1- PdF, l'immobile ricade in zona C1 PdF. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 6.10 - ZONE C1 - ZONE RESIDENZIALI Dette zone sono quelle afferenti le aree individuate nella tavola di zonizzazione del P.R.G. attraverso specifica perimetrazione che riguardano edilizia residenziale. Si prescrive: Ift - indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 1,5 US - aree pubbliche da destinarsi ad urbanizzazioni secondarie ed a servizi per la Rc - H - Dc - Df - Ds - Ip - residenza: 18 mq ogni 100 mc di edificato rapporto di copertura massimo: 50% dell'area altezza massima: 15 ml distanza dai confini: H x 0,5; con un minimo di ml 5,00 distanza dai fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per 0,5 = (H1 + H2) 0,5 con un minimo di ml 10 distanza dal ciglio delle strade perimetrali alla maglia: minimo ml 10 Indice di piantumazione 30 unità ad alto fusto per ha.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli ambienti interni all'immobile. (normativa di riferimento: P.R.G.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria, Art. 37 DPR 380/01, solo in parte.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

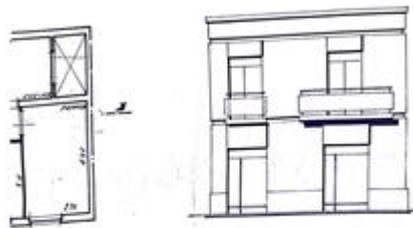
Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche di istruttoria pratica comprensive di diritti di segreteria: €1.500,00
- Oblazione: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 anno

Questa situazione è riferita solamente a Al Fg. 28 part. 1053 sub. 4



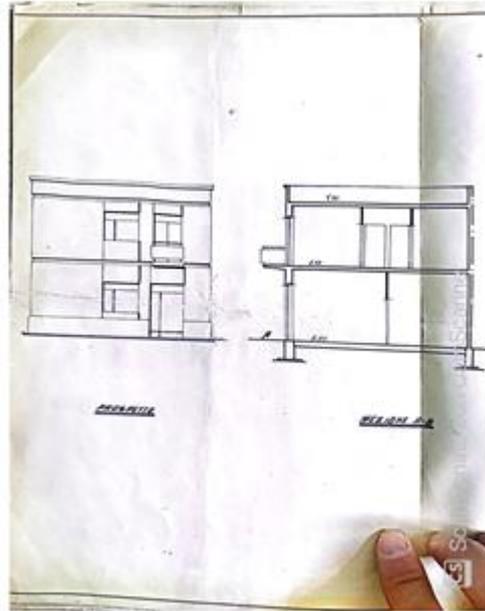


PROSPETTO

PROSPETTO

Scansionato con CamScanner

Progetto Autorizzato: Prospetto



PROSPETTO

SEZIONE

Progetto Autorizzato: Prospetto e Sezione

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di ripostigli sul lastrico solare (normativa di riferimento: P.R.G. del Comune di Andria)

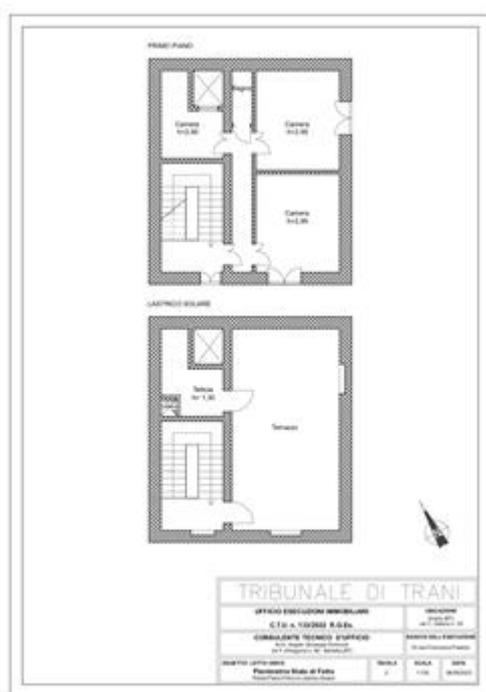
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

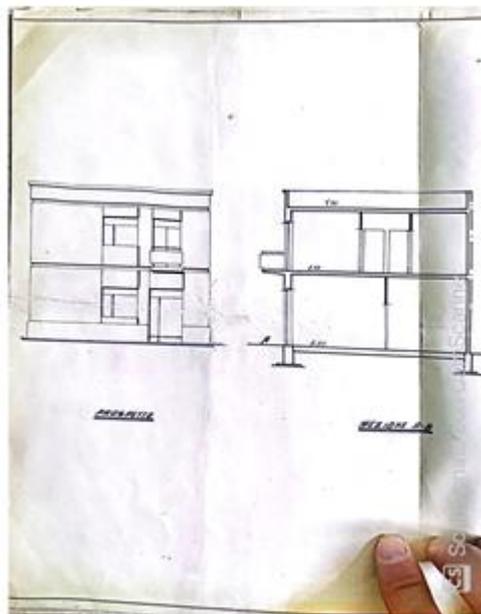
- Demolizione di stanzini sul lastrico solare: €2.000,00
- Oneri di istruttoria per demolizione ripostigli sul lastrico solare: €1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Al Fg. 28 Part. 1053 sub. 3





Stato di fatto: Lastrico solare



Stato autorizzato Lastrico solare

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile periziato risulta censito in ditta a per la proprietà di 57/96 in regime di separazione dei beni e per la proprietà di 39/96 in regime di comunione legale dei beni con il coniuge . (normativa di riferimento: N.C.E.U.)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Correzione dati catastali per errori di intestazione dell'immobile : € 100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: due settimane

Questa situazione è riferita solamente a Allineamento della ditta in capo a per la quota 100/100

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità catastali (normativa di riferimento: Conformità catastale N.C.E.U.)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche di istruttoria comprensivi di diritti di segreteria: € 600,00

Questa situazione è riferita solamente a Piano terra

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN ANDRIA VIA CLAUDIO GALENO 29

CASA DI ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Casa di Abitazione a ANDRIA Via Claudio Galeno 29, della superficie commerciale di **132,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Casa di abitazione sita nel Comune di Andria alla via C. Galeno n. 29, angolo con via Francesco Redi n. 23, composta da due vani, cucina ed accessori a piano terra, di un piccolo vano a piano ammezzato compreso tra il piano Terra ed il Primo Piano, di due vani e bagno a primo piano, con sovrastante lastrico solare e relative aree; confinante con detta via, con via Redi, con proprietà coniugi , con proprietà , salvo altri e più recenti confini.

Si precisa che, attualmente, i subalterni nn. 1 e 2 della particella 1053 sono stati soppressi originando il subalterno n. 4, pertanto i su detti beni immobiliari sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Andria nel modo seguente:

- **al Foglio 28, Particella 1053, Subalterno 3**, categoria F/5 lastrico solare, Via Galeno n. 29, p. 2;

Proprietà 57/96 in regime di separazione di beni e Proprietà 39/96 in regime di comunione dei beni con

- **al Foglio 28, Particella 1053, Subalterno 4**, categoria A/4, classe 4, cons. 7 vani, superficie catastale 132 mq. Totale escluse aree scoperte** 128 mq, rendita Euro 488,05, Via Claudio Galeno n. 29, p. T-1 (costituita dalla soppressione delle particelle di cui al fgl 28, p.la 1053, sub 1 e p.la 1053, sub 2);

Proprietà 57/96 in regime di separazione di beni e Proprietà 39/96 in regime di comunione dei beni con

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano Terra, Ammezzato, 1° Piano e lastrico solare, scala Unica, ha un'altezza interna di Varie come specificate negli elaborati tecnici. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 1053 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/5, indirizzo catastale: via Claudio Galeno, 29, piano: Lastrico solare, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 17/09/2014 - Pratica n. BA0312475 in atti dal 17/09/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 121725.1/2014)

Coerenze: Confinante con detta via, con via Francesco Redi, con proprietà coniugi , con proprietà , salvo altri e più recenti confini.

Proprietà 57/96 in regime di separazione dei beni. Proprietà 39/96 in regime di comunione dei beni con

- foglio 28 particella 1053 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 7, rendita 488,05 Euro, indirizzo catastale: Via Claudio Galeno n. 29 , piano: Piano Terra, Piano Ammezzato e Primo Piano, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Totale 132 mq. Totale escluse aree scoperte: 128 mq.

Coerenze: Confinante con detta via, con via Francesco Redi, con proprietà coniugi , con proprietà , salvo altri e più recenti confini.

Proprietà 57/96 in regime di separazione dei beni. Proprietà 39/96 in regime di comunione dei beni con

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 2013.





Palazzina indipendente - Vista esterna con accesso da via Claudio Galeno n. 29



Palazzina indipendente - Vista esterna con accesso da via Francesco Redi n. 23



Palazzina indipendente - Vista interna con accesso da via Claudio Galeno n. 29

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Castel del Monte, Trani, Barletta). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castel del Monte.

SERVIZI

scuola per l'infanzia
farmacie
negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

autobus



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Casa di abitazione sita nel Comune di Andria alla via Claudio Galeno, con accesso dal civico n. 29, composta da due vani, cucina ed accessori a piano terra, di un piccolo vano a piano ammezzato, compreso tra il piano terra ed il primo piano, di due vani, cucina bagno a primo piano, con sovrastante lastrico solare e relative aree; confinante con detta via, con via Francesco Redi, con proprietà coniugi , con proprietà , salvo altri e più recenti confini.

Si precisa che, attualmente, i subalterni nn. 1 e 2 della particella 1053 sono stati soppressi originando il subalterno n. 4, pertanto i su detti beni immobiliari sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Andria nel modo seguente:

- **al Foglio 28, Particella 1053, Subalterno 3**, categoria F/5 lastrico solare, Via Galeno n. 29, p. 2;

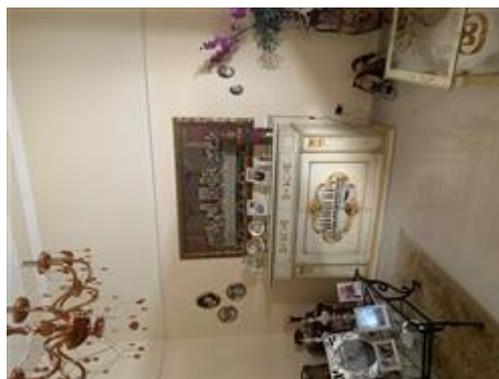
Proprietà 57/96 in regime di separazione di beni e Proprietà 39/96 in regime di comunione dei beni con

- **al Foglio 28, Particella 1053, Subalterno 4**, categoria A/4, classe 4, cons. 7 vani, superficie catastale 132 mq. Totale escluse aree scoperte** 128 mq, rendita Euro 488,05, Via Claudio Galeno n. 29, p. T-1 (costituita dalla soppressione delle particelle di cui al fgl 28, p.la 1053, sub 1 e p.la 1053, sub 2);

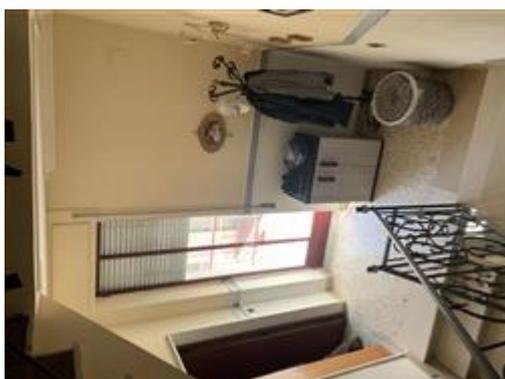
Proprietà 57/96 in regime di separazione di beni e Proprietà 39/96 in regime di comunione dei beni con



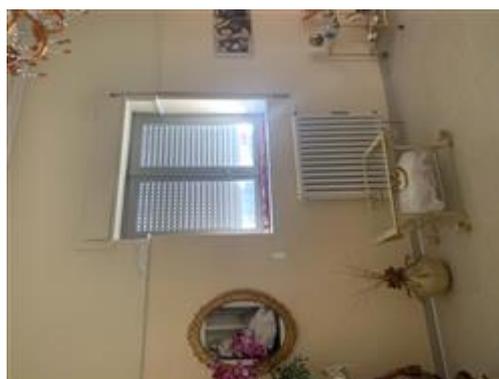
Vista soggiorno a Piano Terra



Vista salone a Piano Terra



Vista pianerottolo primo piano



Vista interna





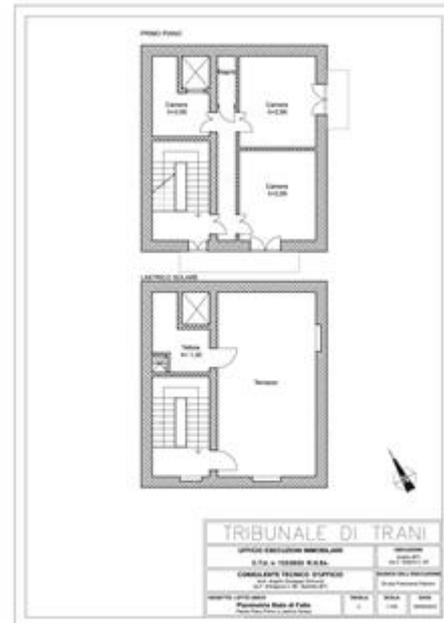
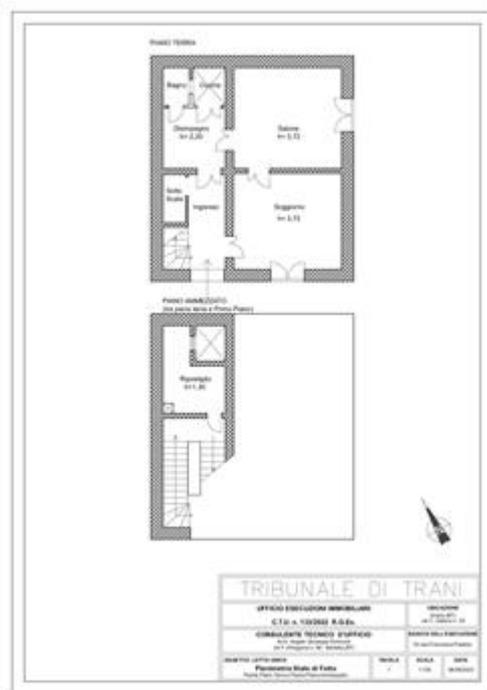
Vista bagno

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Casa di Abitazione	132,00	x	100 %	=	132,00
Totale:	132,00				132,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/09/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 306/2013

Descrizione: Appartamento al piano rialzato composto da ingresso, cucina-pranzo, soggiorno, disimpegno, bagno, tre camere, ripostiglio e balconi, oltre vano ad uso deposito motocicli in comproprietà con condomini., 1

Indirizzo: Via L. Luciani, 5 CAP 76123 Andria, BT

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 53.297,31 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 53.297,31 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 129.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/01/2019



Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 3/2017

Descrizione: A) Piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di abitazione di tipo economico, al piano quarto in Andria (BT) alla Via Basilicata, n.26.L'alloggio, dotato di garage, fa parte di un fabbricato organizzato su 5 tesse di cui 4 fuori terra ed un piano interrato, con porta di ingresso alla destra di chi sale le scale della consistenza catastale di mq 78 escluse aree esterne e balconi. Il bene risulta organizzato nei seguenti ambienti: Balcone, Cucina/Soggiorno, Camera da letto 1, Camera da letto 2 (Padronale), Servizio igienico 1, Disimpegno, Terrazza, Vano tecnico e Vano scale. Identificato al catasto fabbricati al foglio 37, particella 466, sub. 8, categoria A/3, classe 4, vani 4, superficie catastale mq 89 (77 mq escluse aree scoperte), rendita 454,48 euro., 1

Indirizzo: Via Basilicata 26 CAP 76123 Andria, BT

Superfici accessorie:

Prezzo: 74.010,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 98.667,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 98.667,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 230.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/07/2019

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 250/2011

Descrizione: RIPOSTIGLIO, 1

Indirizzo: VIA PO N.42 CAP 76123 Andria, BT

Superfici accessorie:

Prezzo: 14.510,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 19.125,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 19.125,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 374.00 m

Numero Tentativi: 11

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/05/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 104/2015

Descrizione: Appartamento al terzo piano composto da ingresso, cucina abitabile, due camere da letto, bagno, lavanderia, disimpegno, ripostiglio e balcone., 1

Indirizzo: Via San Martino, 1 CAP 76123 Andria, BT

Superfici accessorie:

Prezzo: 51.700,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 100.640,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 56.610,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 404.00 m

Numero Tentativi: 3



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/12/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 83/2017

Descrizione: APPARTAMENTO AL TERZO PIANO CON ASCENSORE E POSTO AUTO, 1

Indirizzo: VIA TALAMONE N.9 CAP 76123 Andria, BT

Superfici accessorie:

Prezzo: 102.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 90.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 90.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 457.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/09/2017

Fonte di informazione: CONTENZIOSO, 2173/2013

Descrizione: Appartamento al terzo piano composto da soggiorno, tinello, cucinino, due camere da letto, un guardaroba, due servizi igienici e un balcone., 1

Indirizzo: Via Talamone, 9 CAP 76123 Andria, BT

Superfici accessorie:

Prezzo: 108.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 94.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 94.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 457.00 m

Numero Tentativi: 2

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari (17/08/2023)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.200,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene fatta a corpo ed eseguita con il metodo della comparazione in base ai prezzi di mercato correnti nelle zone di pertinenza per beni simili a quelli in esame, tenuto conto dell'ubicazione, della destinazione urbanistica, dello stato di conservazione, del grado di finiture e della piena o parziale disponibilit . Conseguentemente ad indagini di fonti indirette, effettuate personalmente presso l'Osservatorio sul Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Bari, Comune di Andria, lo scrivente reputa di utilizzare come parametro di comparazione il metro quadro (mq), come quello pi  consono al fine di giungere al pi  probabile valore di mercato. Il C.T.U. ha ritenuto opportuno considerare la superficie commerciale, cos  come definita dalla norma UNI 10750 ove applicabile, e in via sussidiaria quella definita dal D.P.R. 138 del 23 marzo 1998 Allegato C (Gaz. Uff. n. 108 del 12 maggio 1998), in quanto appare maggiormente aderente alle recenti disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unit  immobiliari.

Per la misura della consistenza e  stata utilizzata la superficie commerciale (lorda), espressa in metro



quadrato, al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero) o al 50% in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unita` immobiliare. I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm mentre i muri in comune vengono computati nella misura del 50% e pertanto fino a uno spessore di 25 cm. La superficie viene arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). I dati rilevati una volta elaborati e valutati dall'ufficio dell'Agenzia delle Entrate vengono inseriti nelle quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale e Scadente.

Premesso che si e` fatto riferimento ai dati dell'Agenzia dell'Entrate/Territorio, consultando i dati della Banca dati delle quotazioni immobiliari risulta che il piu` probabile valore di mercato in €/mq per unita` immobiliare rientrante nel comune di Andria nella fascia/zona Periferica/STADIO S.ANGELO DEI RICCHI-CAMAGGIO-S.VALENTINO, codice zona D2; Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico con destinazione residenziale e in uno stato normale di conservazione, (come la Casa di Abitazione censita al N.C.E.U. di Andria al fg. 28 part. 1053 sub. 3 e sub. 4 oggetto di Esecuzione Immobiliare. n. 133/2022). Considerando le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'unita` immobiliare e considerando lo stato in cui l'unita` immobiliare trovasi attualmente, come verificato da sopralluogo con verbale allegato, dove si e` apprezzato lo stato di conservazione dell'unita` immobiliare, si attribuisce, un valore unitario pari ad €/mq 1.050,00.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio del registro di Andria, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Andria, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **138.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena propriet`): **€. 138.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 138.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di BARI, ufficio del registro di TRANI, conservatoria dei registri immobiliari di TRANI, ufficio tecnico di ANDRIA, osservatori del mercato immobiliare TRANI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o



collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Casa di Abitazione	132,00	0,00	138.600,00	138.600,00
				138.600,00 €	138.600,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 132.400,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 132.400,00**

data 22/03/2024

il tecnico incaricato
Arch. ANGELO GIUSEPPE DIMICCOLI

