

---

# TRIBUNALE DI TRANI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tedone Giuseppe Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 4/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

---

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Lotto n. 1 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Lotto n. 2 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Stima / Formazione lotti .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Riserve e particolarità da segnalare.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Elenco allegati.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Riepilogo bando d'asta.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Schema riassuntivo.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Formalità da cancellare .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>



## INCARICO

---

All'udienza del 26/03/2024, il sottoscritto Ing. Tedone Giuseppe Pierluigi, con studio in Via Ardigò, 3 - 70033 - Corato (BA), email ingiuted@gmail.com, PEC giuseppelierluigi.tedone@ingpec.eu, Tel. 348 4492105, Fax 080 2221303, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Lastrico solare ubicato a Andria (BT) - Via Ospedaletto n.4 (Coord. Geografiche: 41.23448605, 16.2969083)
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Andria (BT) - Via Ospedaletto n.4 (Coord. Geografiche: 41.23448605, 16.2969083)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Ospedaletto n.4 (Coord. Geografiche: 41.23448605, 16.2969083)
- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Andria (BT) - Via Ospedaletto n.4 (Coord. Geografiche: 41.23448605, 16.2969083)



# LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Lastrico solare ubicato a Andria (BT) - Via Ospedaletto n.4
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Andria (BT) - Via Ospedaletto n.4
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Ospedaletto n.4

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4**

---

Lastrico solare appartenente ad un fabbricato isolato di un edificio realizzato negli anni '50/60 a cui si accede dalla scala comune condominiale.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Si precisa che sul lastrico solare è presente un vano deposito a cui si accede dalla scala comune condominiale non oggetto di vendita della presente procedura esecutiva; il detto vano deposito è di proprietà del proprietario dell'appartamento sito al piano primo del fabbricato.

Si precisa che il vano deposito presente sul lastrico solare è indicato nella planimetria catastale del lastrico solare come n.2 vani deposito adiacenti che hanno accesso sia dalla scala comune condominiale sia dal lastrico solare ma in realtà, lo scrivente esperto estimatore, ha verificato che il vano deposito è unico ed ha accesso solo ed unicamente dalla scala comune condominiale.

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4**

---

Locale deposito appartenente ad un fabbricato isolato di un edificio realizzato negli anni '50/60 avente a cui si accede dalla scala comune condominiale.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



L'accesso al vano deposito avviene per il tramite di scala chiusa da una porta; la detta porta di accesso al vano deposito posto al piano -1 è sita nell'androne condominiale al di sotto della scala comune condominiale.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4**

---

Appartamento in piano terra appartenente ad un fabbricato isolato di un edificio realizzato negli anni '50/60 avente a cui si accede sia dalla scala comune condominiale posta sulla via Ospedaletto sia dall'area esterna di pertinenza.

L'immobile è composto da soggiorno, cucina, n.1 bagni, n.1 camere da letto.

L'edificio che ospita l'immobile è posto in zona semi-periferica del Comune di Andria, zona in cui coesistono immobili di tipo residenziale.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'accesso all'appartamento avviene sia per il tramite di porta posta nell'androne condominiale sia per il tramite di porta posta nell'area di pertinenza recitata esterna (giardino). Si precisa che l'accesso alle aree di pertinenza esterne recintate avviene per il tramite di cancelli in acciaio (di cui uno carrabile) posti sulla via Ospedaletto.

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

#### **BENE N° 1 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risultava mancante dei certificati anagrafici che lo scrivente esperto estimatore ha provveduto ad integrare nel fascicolo telematico congiuntamente alla relazione preliminare di controllo della documentazione.

#### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risultava mancante dei certificati anagrafici che lo scrivente esperto estimatore ha provveduto ad integrare nel fascicolo telematico congiuntamente alla relazione preliminare di controllo della documentazione.



### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risultava mancante dei certificati anagrafici che lo scrivente esperto estimatore ha provveduto ad integrare nel fascicolo telematico congiuntamente alla relazione preliminare di controllo della documentazione.

### **TITOLARITÀ**

---

#### **BENE N° 1 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dal certificato anagrafico del Comune di Andria, l'esecutata risulta di stato libero

#### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dal certificato anagrafico del Comune di Andria, l'esecutata risulta di stato libero

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dal certificato anagrafico del Comune di Andria, l'esecutata risulta di stato libero

## CONFINI

### **BENE N° 1 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4**

L'immobile confina a sud con la via Ospedaletto e sugli altri tre lati con il giardino di pertinenza della stessa proprietà

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4**

L'immobile confina a sud con la via Ospedaletto e sugli altri tre lati con il giardino di pertinenza della stessa proprietà

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4**

L'immobile confina a sud con la via Ospedaletto, ad ovest con proprietà della Ferrotramviaria S.p.A., a Nord con le particelle 2339 e 2340 di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e ad Est con il Corso Italia.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terrazza	104,82 mq	122,61 mq	0,20	24,52 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>24,52 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>4,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>25,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona semi-periferica rispetto al centro del comune di Andria.



**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	14,55 mq	25,48 mq	0,20	5,10 mq	2,00 m	-1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>5,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>4,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>5,30 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona semi-periferica rispetto al centro del comune di Andria.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	44,97 mq	57,06 mq	1	57,06 mq	3,70 m	Terra
Giardino	367,73 mq	384,31 mq	0,18	69,18 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>126,24 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>4,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>131,29 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona semi-periferica rispetto al centro del comune di Andria. Si precisa che il giardino esterno è diviso in due parti; ambedue le parti hanno accesso indipendente dalla via Ospedaletto; la prima parte, quella confinante con la Ferrotramviaria S.p.A., ha accesso per il tramite di un cancelletto in acciaio pedonabile e risulta completamente pavimentata e recintata, l'altra porzione del giardino esterno, invece, ha accesso sia dalla via Ospedaletto per il tramite di cancello in acciaio carrabile sia per il tramite dell'appartamento posto in piano terra e cui è pertinenza.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/12/1989 al 20/10/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 915, Sub. 4 Categoria F5, Cons. 0 Superficie catastale 0 mq Rendita € 0,00 Piano 2
Dal 20/10/1991 al 31/01/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 915, Sub. 4 Categoria F5, Cons. 0 Superficie catastale 0 mq Rendita € 0,00 Piano 2
Dal 31/01/2011 al 09/08/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 915, Sub. 4 Categoria F5, Cons. 0 Superficie catastale 0 mq Rendita € 0,00 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/12/1989 al 20/10/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 915, Sub. 5 Categoria C2 Cl.7, Cons. 16 Superficie catastale 16 mq Rendita € 0,05 Piano S1
Dal 20/10/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 915, Sub. 5 Categoria C2 Cl.7, Cons. 16 Superficie catastale 16 mq Rendita € 5,00 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 31/01/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 915, Sub. 5 Categoria C2 Cl.7, Cons. 16 Superficie catastale 16 mq Rendita € 43,80 Piano S1
Dal 31/01/2011 al 09/08/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 915, Sub. 5 Categoria C2 Cl.7, Cons. 16 Superficie catastale 16 mq Rendita € 43,80 Piano S1



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>19/12/1989</b> al <b>20/10/1991</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 915, Sub. 5 Categoria C2 Cl.7, Cons. 16 Superficie catastale 16 mq Rendita € 0,05 Piano S1
Dal <b>20/10/1991</b> al <b>01/01/1992</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 915, Sub. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 0,61 Piano Terra
Dal <b>01/01/1992</b> al <b>31/01/2011</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 915, Sub. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 511,29 Piano Terra
Dal <b>31/01/2011</b> al <b>05/05/2015</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 915, Sub. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 511,29 Piano Terra
Dal <b>05/05/2015</b> al <b>05/05/2016</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 915, Sub. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 382,18 Piano Terra
Dal <b>05/05/2016</b> al <b>12/08/2024</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 915, Sub. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,0 Rendita € 382,18 Piano Terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	915	4		F5		0	0 mq	0 €	2	

#### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi degli atti catastali e da attento sopralluogo effettuato non si è riscontrata corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, in quanto sulla planimetria castale sono presenti ed individuati n.2 vani deposito, vani che dal sopralluogo effettuato dallo scrivente, sono risultati essere un unico vano e che in realtà sono di proprietà dell'immobile sito in piano primo. Pertanto la planimetria catastale dell'immobile non risulta essere conforme ai luoghi e deve essere aggiornata.

### BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	915	5		C2	7	16	16 mq	43,8 €	S1	

#### **Corrispondenza catastale**

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

In seguito ad attenta analisi degli atti catastali e da attento sopralluogo effettuato non si è riscontrata corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi in quanto all'interno dell'immobile sono presenti n.2 piccole finestre oltre quella già presente sulla planimetria catastale.



### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	30	915	7		A3	3	4,0		382,18 €	Terra	

#### ***Corrispondenza catastale***

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi degli atti catastali e da attento sopralluogo effettuato si è riscontrata la non corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi in quanto all'interno dell'immobile, nella zona soggiorno è presente un muro a divisione dei due ambienti non presente sulla planimetria catastale. Risulta chiuso l'accesso al giardino esterno dalla zona cucina mediante parete interna di cartongesso.

#### **PRECISAZIONI**

##### **BENE N° 1 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567,2c. c.p.c.

##### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567,2c. c.p.c.

##### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567,2c. c.p.c.

#### **PATTI**

##### **BENE N° 1 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4**

Non risultano contratti di locazione in essere per questo immobile ma risulta una servitù di fatto per i vani deposito presenti sul lastrico solare (ora unico vano deposito) a cui si ha accesso dalla scala comune. Si comunica che i detti vani deposito sono di pertinenza e proprietà dell'immobile sito in



piano primo.

#### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4**

---

Non risultano contratti di locazione in essere per questo immobile.

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4**

---

Risultano contratti di locazione in essere per questo immobile. In particolare risulta un contratto di locazione di anni 4+4 sottoscritto in data 12/09/2022 con decorrenza dal 01/10/2022 al 30/09/2026 per questo immobile tra la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il canone di locazione convenuto tra le parti è di €. 3.600,00 (euro tremilaseicento/00) annui, oltre spese condominiali ed accessori da corrispondersi in rate mensili anticipate di €. 300,00 (euro trecento/00) ciascuna.

Il contratto di locazione risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 15/09/2022 con protocollo 22091519390354193.

#### **STATO CONSERVATIVO**

---

##### **BENE N° 1 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4**

---

Il lastrico solare risulta in buone condizioni generali. Il torrino scala e le murature di confine risultano pitturati e protetti da una lastra di pietra di trani posta a coronamento. La pavimentazione risulta protetta da guaina impermeabile. L'accesso al lastrico solare avviene per il tramite di infisso a vetri interno in PVC di colore bianco e infisso esterno con alette mobili in PVC di colore bianco.

##### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4**

---

Il deposito a piano interrato risulta in buone condizioni generali. L'immobile si presenta pitturato con vernice risalente all'epoca della fabbricazione.

##### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4**

---

L'immobile risulta abitato, in buono stato conservativo e in possesso della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* giusto contratto di locazione del 12/09/2022.

#### **PARTI COMUNI**

---

##### **BENE N° 1 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4**

---

L'immobile risulta inserito in un contesto condominiale e si ha accesso al lastrico solare per il tramite di scala condominiale.



## **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4**

---

L'immobile risulta inserito in un contesto condominiale e si ha accesso al locale deposito per il tramite di scala posta dietro una porta a cui si ha accesso dalla scala condominiale.

## **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4**

---

L'immobile risulta inserito in un contesto condominiale e si ha accesso all'appartamento per il tramite di porta a cui si ha accesso dalla scala condominiale e altra porta presente nel giardino di pertinenza dell'immobile.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

### **BENE N° 1 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4**

---

Si rileva la presenza di una servitù di fatto risultante da una servitù di passaggio per il tramite della scala condominiale per l'accesso al vano tecnico di proprietà di terzi (catastalmente sono indicati n.2 vani tecnici) e della presenza di una finestra insistente sul lastrico solare, finestra presente all'interno del vano tecnico di proprietà di terzi.

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4**

---

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4**

---

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

### **BENE N° 1 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4**

---

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche ed in buone condizioni di manutenzione ed agibile. Il torrino scala e le murature di confine risultano pitturati e protetti da una lastra di pietra di trani posta a coronamento. La pavimentazione risulta protetta da guaina impermeabile. L'accesso al lastrico solare avviene per il tramite di infisso a vetri interno in PVC di colore bianco e infisso esterno con alette mobili in PVC di colore bianco. La scala di accesso condominiale risulta essere rivestita con marmo di colore bianco e venature scure ed il vano scala risulta essere pitturato; la scala condominiale risulta avere una ringhiera in acciaio pitturato con vernice a smalto bianco e corrimano con rivestimento di colore rosso.

L'immobile è realizzato con muratura portante in tufo e solai piani.

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4**

---

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche ed in buone condizioni di manutenzione ed agibile. Il torrino scala e le murature di confine risultano pitturati e protetti da una lastra di pietra di trani posta a coronamento. Gli impianti risultano realizzati secondo le norme dell'epoca di



realizzazione. L'immobile si presenta intonacato sulle murature verticali e pitturato. Quale pavimentazione sia della scala di accesso che del locale deposito è presente del battuto di cemento. L'immobile ha un'altezza interna utile di m. 2,00.

L'immobile è realizzato con muratura portante in tufo e solai piani in pignatte e travetti in cls.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4**

---

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche ed in buone condizioni di manutenzione ed agibile. Il torrino scala e le murature di confine risultano pitturati e protetti da una lastra di pietra di trani posta a coronamento. Gli impianti risultano realizzati secondo le norme dell'epoca di realizzazione. L'immobile si presenta intonacato sulle murature verticali e pitturato. L'immobile ha un'altezza interna utile di m. 3,70.

L'immobile è realizzato con muratura portante in tufo e solai piani in pignatte e travetti in cls.

L'appartamento in piano terra risulta in buone condizioni generali. L'immobile si presenta intonacato e pitturato con tinteggiatura di colore chiaro. Quale pavimentazione sono presenti delle marmette di marmo di colore beige, gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni in alluminio verniciato di colore bianco. Il bagno presente all'interno dell'appartamento è dotato di lavabo, bidet, wc e doccia; quale pavimentazione e rivestimento delle pareti sono presenti delle piastrelle in gres porcellanato alcune di colore bianco altre di colore blu.

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento ma è allacciato alla rete elettrica ed è dotato di impianto idrico - fognario.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

#### **BENE N° 1 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4**

---

L'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietaria dell'immobile.

#### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4**

---

L'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietaria dell'immobile.

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4**

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/09/2022
- Scadenza contratto: 30/09/2026
- Scadenza disdetta: 30/03/2026



- Rilascio: 30/09/2026

### Stato della causa in corso per il rilascio

Risultano contratti di locazione in essere per questo immobile. In particolare risulta un contratto di locazione di anni 4+4 sottoscritto in data 12/09/2022 con decorrenza dal 01/10/2022 al 30/09/2026 per questo immobile tra la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il canone di locazione convenuto tra le parti è di €. 3.600,00 (euro tremilaseicento/00) annui, oltre spese condominiali ed accessori da corrispondersi in rate mensili anticipate di €. 300,00 (euro trecento/00) ciascuna.

Il contratto di locazione risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 15/09/2022 con protocollo 22091519390354193.

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/10/1945 al 20/10/1991	**** Omissis ****	<b>atto compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dr. Pietro Di Corato	14/10/1945		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria registri immobiliari di Trani	03/11/1945	20038	18476
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Andria				
Dal 20/10/1991 al 01/07/1992	**** Omissis ****	<b>Accettazione eredità e ratifica testamento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		Dr. Nicola Lombardi	01/07/1992	39197	10751
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Registri immobiliari di Trani	09/09/1992	17748	14418
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Barletta	20/07/1992	1137	
Dal 20/10/1991 al 31/01/2011	**** Omissis ****	<b>Testamento Pubblico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dr. Tommaso Branno	15/11/1991	3539	932
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Barletta	22/11/1991	1844	
Dal 31/01/2011 al 09/08/2024	**** Omissis ****	<b>DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 31/01/2011</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CONS. USUFR. Voltura n. 6572.1/2011	31/01/2011		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/10/1945 al 20/10/1991	**** Omissis ****	<b>atto compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dr. Pietro Di Corato	14/10/1945		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria registri immobiliari di Trani	03/11/1945	20038	18476
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Andria			
Dal 20/10/1991 al 01/07/1992	**** Omissis ****	<b>Accettazione eredità e ratifica testamento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dr. Nicola Lombardi	01/07/1992	39197	10751
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Registri immobiliari di Trani	09/09/1992	17748	14418
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Barletta	20/07/1992	1137	
Dal 20/10/1991 al 31/01/2011	**** Omissis ****	<b>Testamento Pubblico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dr. Tommaso Branno	15/11/1991	3539	932
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Barletta	22/11/1991	1844	
Dal 31/01/2011 al 09/08/2024	**** Omissis ****	<b>DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 31/01/2011</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CONS. USUFR. Voltura n. 6572.1/2011	31/01/2011		



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/10/1945 al 20/10/1991	**** Omissis ****	atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dr. Pietro Di Corato	14/10/1945		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria registri immobiliari di Trani	03/11/1945	20038	18476
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Andria				
Dal 20/10/1991 al 01/07/1992	**** Omissis ****	Accettazione eredità e ratifica testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dr. Nicola Lombardi	01/07/1992	39197	10751
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri immobiliari di Trani	09/09/1992	17748	14418
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Barletta	20/07/1992	1137	
Dal 20/10/1991 al 31/01/2011	**** Omissis ****	<b>Testamento Pubblico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dr. Tommaso Branno	15/11/1991	3539	932
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Barletta	22/11/1991	1844	
Dal 31/01/2011 al 09/08/2024	**** Omissis ****	<b>DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 31/01/2011</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CONS. USUFR. Voltura n. 6572.1/2011	31/01/2011		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 1 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trani aggiornate al 24/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## **Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Trani il 16/05/2014  
Reg. gen. 8248 - Reg. part. 822  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 2.000,00  
Spese: € 7.000,00  
Interessi: € 1.000,00  
Rogante: UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI ANDRIA  
Data: 25/10/2013  
N° repertorio: 432
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Trani il 24/02/2020  
Reg. gen. 3941 - Reg. part. 554  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Spese: € 2.135,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a TRANI il 25/05/2020  
Reg. gen. 9481 - Reg. part. 1204  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 4.908,47

## **Trascrizioni**

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Trani il 04/11/2019  
Reg. gen. 23443 - Reg. part. 17592  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a TRANI il 07/02/2024  
Reg. gen. 2950 - Reg. part. 2458  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



### **Annotazioni a iscrizioni**

- **RESTRIZIONE DI BENI**  
Iscritto a Trani il 24/09/2018  
Reg. gen. 20326 - Reg. part. 2297  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura.

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trani aggiornate al 24/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Trani il 16/05/2014  
Reg. gen. 8248 - Reg. part. 822  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 2.000,00  
Spese: € 7.000,00  
Interessi: € 1.000,00  
Rogante: UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI ANDRIA  
Data: 25/10/2013  
N° repertorio: 432
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Trani il 24/02/2020  
Reg. gen. 3941 - Reg. part. 554  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Spese: € 2.135,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a TRANI il 25/05/2020



Reg. gen. 9481 - Reg. part. 1204  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 4.908,47

### **Trascrizioni**

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Trani il 04/11/2019  
Reg. gen. 23443 - Reg. part. 17592  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a TRANI il 07/02/2024  
Reg. gen. 2950 - Reg. part. 2458  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **RESTRIZIONE DI BENI**  
Iscritto a Trani il 24/09/2018  
Reg. gen. 20326 - Reg. part. 2297  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trani aggiornate al 24/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## **Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Trani il 16/05/2014  
Reg. gen. 8248 - Reg. part. 822  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 2.000,00  
Spese: € 7.000,00  
Interessi: € 1.000,00  
Rogante: UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI ANDRIA  
Data: 25/10/2013  
N° repertorio: 432
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Trani il 24/02/2020  
Reg. gen. 3941 - Reg. part. 554  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Spese: € 2.135,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a TRANI il 25/05/2020  
Reg. gen. 9481 - Reg. part. 1204  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 4.908,47

## **Trascrizioni**

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Trani il 04/11/2019  
Reg. gen. 23443 - Reg. part. 17592  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a TRANI il 07/02/2024  
Reg. gen. 2950 - Reg. part. 2458  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



## **Annotazioni a iscrizioni**

- **RESTRIZIONE DI BENI**  
Iscritto a Trani il 24/09/2018  
Reg. gen. 20326 - Reg. part. 2297  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 1 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4**

---

L'Immobile ricade in zona C-3 del PRG del Comune di Andria e risulta soggetto alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione.

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4**

---

L'Immobile ricade in zona C-3 del PRG del Comune di Andria e risulta soggetto alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4**

---

L'Immobile ricade in zona C-3 del PRG del Comune di Andria e risulta soggetto alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 1 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4**

---

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

Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Andria, a seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune stesso, sono emerse le seguenti pratiche edilizie che hanno dato origine all'immobile esistente:

- P.E. 100/56;
- P.E. 599/66;



- P.E.C. 4867/85.

Si precisa che l'autorizzazione di abitabilità è stata rilasciata dal sindaco del Comune di Andria in data 08/06/1960 per n.4 vani utili e n.2 vani accessori ed è presente nella P.E. n. 100/56.

Oltre le dette pratiche edilizie, essendo l'immobile di che trattasi confinante con la Ferrotramviaria S.p.A. ed essendo in corso lavori di interrimento della linea ferroviaria, lo scrivente ha effettuato un accesso agli atti anche presso la Ferrotramviaria S.p.A. per verificare la presenza di diritti demaniali o di esproprio a seguito dell'interrimento della linea ferroviaria.

Dal detto accesso agli atti è risultato che la Ferrotramviaria S.p.A. ha effettuato un verbale di immissione in possesso di una parte della particella identificata al Fg.30, p.lla 915 di proprietà dell'esecutata Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Pratica n.81) per una superficie complessiva di mq. 18,00.

Per la detta superficie oggetto di espropriazione la Ferrotramviaria S.P.A. corrisponderà un Indennizzo Massimo di €. 325,72.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale, emergono difformità in merito alla presenza di n.2 vani deposito (in realtà unico vano) di proprietà di terzi ed in particolare il vano deposito (vani n.2 indicati in planimetria catastale) è afferente alla proprietà in piano primo.

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4**

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

Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Andria, a seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune stesso, sono emerse le seguenti pratiche edilizie che hanno dato origine all'immobile esistente:

- P.E. 100/56;
- P.E. 599/66;
- P.E.C. 4867/85.

Si precisa che l'autorizzazione di abitabilità è stata rilasciata dal sindaco del Comune di Andria in data 08/06/1960 per n.4 vani utili e n.2 vani accessori ed è presente nella P.E. n. 100/56.



Oltre le dette pratiche edilizie, essendo l'immobile di che trattasi confinante con la Ferrotramviaria S.p.A. ed essendo in corso lavori di interrimento della linea ferroviaria, lo scrivente ha effettuato un accesso agli atti anche presso la Ferrotramviaria S.p.A. per verificare la presenza di diritti demaniali o di esproprio a seguito dell'interrimento della linea ferroviaria.

Dal detto accesso agli atti è risultato che la Ferrotramviaria S.p.A. ha effettuato un verbale di immissione in possesso di una parte della particella identificata al Fg.30, p.lla 915 di proprietà dell'esecutata Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Pratica n.81) per una superficie complessiva di mq. 18,00.

Per la detta superficie oggetto di espropriazione la Ferrotramviaria S.P.A. corrisponderà un Indennizzo Massimo di €. 325,72.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale, emergono difformità in merito alla presenza di n.2 finestre presenti in loco e non indicate nella planimetria catastale.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4**

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

Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Andria, a seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune stesso, sono emerse le seguenti pratiche edilizie che hanno dato origine all'immobile esistente:

- P.E. 100/56;
- P.E. 599/66;
- P.E.C. 4867/85.

Si precisa che l'autorizzazione di abitabilità è stata rilasciata dal sindaco del Comune di Andria in data 08/06/1960 per n.4 vani utili e n.2 vani accessori ed è presente nella P.E. n. 100/56.

Oltre le dette pratiche edilizie, essendo l'immobile di che trattasi confinante con la Ferrotramviaria S.p.A. ed essendo in corso lavori di interrimento della linea ferroviaria, lo scrivente ha effettuato un accesso agli atti anche presso la Ferrotramviaria S.p.A. per verificare la presenza di diritti demaniali o di esproprio a seguito dell'interrimento della linea ferroviaria.

Dal detto accesso agli atti è risultato che la Ferrotramviaria S.p.A. ha effettuato un verbale di immissione in possesso di una parte della particella identificata al Fg.30, p.lla 915 di proprietà



dell'esecutata Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Pratica n.81) per una superficie complessiva di mq. 18,00.  
Per la detta superficie oggetto di espropriazione la Ferrotramviaria S.P.A. corrisponderà un Indennizzo Massimo di €. 325,72.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale, emergono difformità in merito alla presenza di n.1 muratura aggiuntiva presente in loco e non indicata nella planimetria catastale.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

#### **BENE N° 1 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano esserci vincoli ed oneri condominiali in quanto gli immobili sono di proprietà della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* eseguita salvo l'immobile sito in Piano Primo e non risultano redatte delle tabelle millesimali per la divisione degli oneri condominiali.

#### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano esserci vincoli ed oneri condominiali in quanto gli immobili sono di proprietà della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* eseguita salvo l'immobile sito in Piano Primo e non risultano redatte delle tabelle millesimali per la divisione degli oneri condominiali.



**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano esserci vincoli ed oneri condominiali in quanto gli immobili sono di proprietà della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* eseguita salvo l'immobile sito in Piano Primo e non risultano redatte delle tabelle millesimali per la divisione degli oneri condominiali.



## LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Andria (BT) - Via Ospedaletto n.4

## DESCRIZIONE

---

Locale commerciale in piano terra appartenente ad un fabbricato isolato di un edificio realizzato negli anni '50/60 a cui si accede dalla via Ospedaletto dal civico n.2.

L'immobile è composto da primo ambiente anteriore, n.2 ambienti posteriori, n.1 bagno ed antibagno, disimpegno.

L'edificio che ospita l'immobile è posto in zona semi-periferica del Comune di Andria, zona in cui coesistono immobili di tipo residenziale.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'accesso all'immobile avviene per il tramite di porta posta sulla via Ospedaletto, civ. n.2.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risultava mancante dei certificati anagrafici che lo scrivente esperto estimatore ha provveduto ad integrare nel fascicolo telematico congiuntamente alla relazione preliminare di controllo della documentazione.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dal certificato anagrafico del Comune di Andria, l'esecutata risulta di stato libero

## CONFINI

L'immobile confina a sud con la via Ospedaletto, ad ovest, a Nord e ad Est con la particella identificata al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di proprietà dell'esecutata e con l'androne scala.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	52,11 mq	67,50 mq	1	67,50 mq	3,70 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>67,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>4,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>70,20 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona semi-periferica rispetto al centro del comune di Andria.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/12/1989 al 20/10/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 915, Sub. 5 Categoria C2 Cl.7, Cons. 16 Superficie catastale 16 mq Rendita € 0,05 Piano S1
Dal 20/10/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 915, Sub. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 0,61 Piano Terra
Dal 01/01/1992 al 31/01/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 915, Sub. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 511,29



		Piano Terra
Dal 31/01/2011 al 05/05/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 915, Sub. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 511,29 Piano Terra
Dal 05/05/2015 al 05/05/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 915, Sub. 6 Categoria C1 Cl.3, Cons. 52 Rendita € 808,36 Piano Terra
Dal 05/05/2016 al 12/08/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 915, Sub. 6 Categoria C1 Cl.3, Cons. 52 Superficie catastale 66 mq Rendita € 808,36 Piano Terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	915	6		C1	3	52	66 mq	808,36 €	Terra	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi degli atti catastali e da attento sopralluogo effettuato si è riscontrata la non corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi in quanto all'interno dell'immobile, nella zona posteriore dell'immobile è presente un muro a divisione di due ambienti e la realizzazione di un nuovo ambiente realizzato senza alcun titolo edilizio e non presente sulla planimetria catastale. Inoltre risulta realizzato un altro piccolo ambiente nella zona anteriore dell'immobile anch'esso non indicato nella planimetria catastale.

Dal sopralluogo effettuato, inoltre, si è riscontrata la non corretta corrispondenza del numero civico indicato negli atti catastali con il numero civico dell'immobile presente in loco; alla destra della porta di accesso all'immobile è indicato il numero civico n.2 mentre sugli atti catastali è indicato il numero civico n.4.



## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567,2c.. c.p.c.

## PATTI

---

Non risultano contratti di locazione in essere per questo immobile.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile risulta abitato, in buono stato conservativo e in possesso della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* eseguita.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile risulta inserito in un contesto condominiale (ma non risultano redatte le tabelle condominiali in quanto l'immobile è di proprietà dell'esecutata) e si ha accesso all'immobile per il tramite di porta posta sulla via Ospedaletto.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche ed in buone condizioni di manutenzione ed agibile. Le murature di confine risultano pitturate e protetti da una lastra di pietra sulla parte a confine con il giardino prospiciente la Ferrotramviaria s.p.a. Gli impianti risultano realizzati secondo le norme dell'epoca di realizzazione. L'immobile si presenta intonacato sulle murature verticali e pitturato. L'immobile ha un'altezza interna utile di m. 3,70.

L'appartamento in piano terra risulta in buone condizioni generali. L'immobile si presenta intonacato e pitturato con tinteggiatura di colore verde chiaro e rosso. Quale pavimentazione sono presenti delle marmette di marmo di colore grigio scuro, gli infissi interni sono in legno di colore scuro mentre gli infissi esterni sono in alluminio verniciato di colore grigio (quelli interni) e di colore bianco (persiane) quelli esterni; completano gli infissi un grigliato antieffrazione in acciaio verniciato a smalto di colore bianco. L'ulteriore vano realizzato in assenza di titolo abilitativo posto nella parte posteriore dell'immobile risulta rivestito con piastrelle in ceramica di colore chiaro e ha quale pavimentazione delle marmette di colore chiaro. Il bagno presente all'interno dell'immobile è dotato di n.2 lavabi (uno presente nell'antibagno ed un altro presente nel bagno), bidet, wc; quale pavimentazione e rivestimento delle pareti sono presenti delle piastrelle in ceramica di colore bianco. È presente uno scaldacqua elettrico.

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento ma è allacciato alla rete elettrica ed è dotato di impianto idrico - fognario.



L'immobile è realizzato con muratura portante in tufo e solai piani in pignatte e travetti in cls.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietaria dell'immobile.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/10/1945 al 20/10/1991	**** Omissis ****	<b>atto compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dr. Pietro Di Corato	14/10/1945		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria registri immobiliari di Trani	03/11/1945	20038	18476
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Andria					
Dal 20/10/1991 al 01/07/1992	**** Omissis ****	<b>Accettazione eredità e ratifica testamento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dr. Nicola Lombardi	01/07/1992	39197	10751
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Registri immobiliari di Trani	09/09/1992	17748	14418
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Barletta	20/07/1992	1137			
Dal 20/10/1991 al 31/01/2011	**** Omissis ****	<b>Testamento Pubblico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		Dr. Tommaso Branno	15/11/1991	3539	932
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Barletta	22/11/1991	1844	
Dal 31/01/2011 al 09/08/2024	**** Omissis ****	<b>DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 31/01/2011</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CONS. USUFR. Voltura n. 6572.1/2011	31/01/2011		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trani aggiornate al 24/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Trani il 16/05/2014  
Reg. gen. 8248 - Reg. part. 822  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 2.000,00  
Spese: € 7.000,00  
Interessi: € 1.000,00  
Rogante: UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI ANDRIA  
Data: 25/10/2013  
N° repertorio: 432

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Trani il 24/02/2020  
Reg. gen. 3941 - Reg. part. 554  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Spese: € 2.135,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a TRANI il 25/05/2020  
Reg. gen. 9481 - Reg. part. 1204  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 4.908,47

### **Trascrizioni**

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Trani il 04/11/2019  
Reg. gen. 23443 - Reg. part. 17592  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a TRANI il 07/02/2024  
Reg. gen. 2950 - Reg. part. 2458  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **RESTRIZIONE DI BENI**  
Iscritto a Trani il 24/09/2018  
Reg. gen. 20326 - Reg. part. 2297  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'Immobile ricade in zona C-3 del PRG del Comune di Andria e risulta soggetto alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Andria, a seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune stesso, sono emerse le seguenti pratiche edilizie che hanno dato origine all'immobile esistente:

- P.E. 100/56;
- P.E. 599/66;
- P.E.C. 4867/85;
- P.E. 24/98\_C Cambio Destinazione Uso P.T.

Si precisa che l'autorizzazione di abitabilità è stata rilasciata dal sindaco del Comune di Andria in data 08/06/1960 per n.4 vani utili e n.2 vani accessori ed è presente nella P.E. n. 100/56.

Oltre le dette pratiche edilizie, essendo l'immobile di che trattasi confinante con la Ferrotramviaria S.p.A. ed essendo in corso lavori di interrimento della linea ferroviaria, lo scrivente ha effettuato un accesso agli atti anche presso la Ferrotramviaria S.p.A. per verificare la presenza di diritti demaniali o di esproprio a seguito dell'interrimento della linea ferroviaria.

Dal detto accesso agli atti è risultato che la Ferrotramviaria S.p.A. ha effettuato un verbale di immissione in possesso di una parte della particella identificata al Fg.30, p.lla 915 di proprietà dell'esecutata Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Pratica n.81) per una superficie complessiva di mq. 18,00.

Per la detta superficie oggetto di espropriazione la Ferrotramviaria S.P.A. corrisponderà un Indennizzo Massimo di €. 325,72.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale, emergono difformità in merito alla presenza di murature aggiuntive presenti in loco e non indicate nella planimetria catastale con cui è stato realizzato un piccolo vano posto all'ingresso dell'immobile ed un ulteriore vano posto nella parte posteriore dell'immobile.

Si precisa che è presente un APE (Classe G) relativo a questo immobile redatto in data 07/05/2015.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano esserci vincoli ed oneri condominiali in quanto gli immobili sono di proprietà della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* eseguita salvo l'immobile sito in Piano Primo e non risultano redatte delle tabelle millesimali per la divisione degli oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. E 'stato necessario procedere alla formazione di n.2 lotti per unire gli immobili omogenei, in particolare si è pensato di inserire in unico lotto l'appartamento sito al piano terra, il deposito posto al piano interrato e il lastrico solare in quanto tutti aventi accesso dall'androne condominiale; il secondo lotto è stato realizzato inserendo il locale commerciale che ha un accesso indipendente dalla via Ospedaletto.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Lastrico solare ubicato a Andria (BT) - Via Ospedaletto n.4  
Lastrico solare appartenente ad un fabbricato isolato di un edificio realizzato negli anni '50/60 a cui si accede dalla scala comune condominiale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 915, Sub. 4, Categoria F5  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 36.975,00  
Le valutazioni condotte dal sottoscritto Esperto stimatore sono state elaborate applicando, per ciascun immobile, il criterio di STIMA DIRETTA (O SINTETICA) TRAMITE PROCEDIMENTO MONOPARAMETRICO, così come richiesto dal G.I. e così come richiesto nelle "Istruzioni all'esperto Estimatore".  
Tale metodo è incentrato sulla individuazione del valore di mercato come il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte cedente ad una parte acquirente, senza costrizione, con una ragionevole conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche dell'immobile e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

In tale metodologia si presuppone il principio della razionalità dell'acquirente che risulta essere disponibile a pagare un prezzo identico a quello che potrebbe pagare per un analogo bene dal quale trae la medesima utilità (principio di sostituzione).

Il valore del complesso immobiliare è determinato calcolando autonomamente le quotazioni medie correnti sul mercato locale per immobili aventi caratteristiche costruttive, di destinazione, di ubicazione, di stato d'uso, di consistenza e di dotazione di servizi analoghe al complesso immobiliare in relazione alla comparazione delle quotazioni espresse dalle transazioni che il mercato ha registrato.

Ogni singola valutazione può essere caratterizzata da un'alea di incertezza derivante da fattori come la variazione dei prezzi di mercato che effettivamente si contratteranno o dalle caratteristiche proprie degli immobili messi a confronto.



La corretta applicazione di tale metodo implica dunque la disponibilità di dati di mercato aventi una significativa base statistica e, pertanto, l'esistenza di informazioni relative ad un numero di transazioni aventi per oggetto immobili analoghi a quelli in esame.

Tutti gli immobili facenti parte del complesso immobiliare sono stati valutati a Mq. e sono stati riferiti ai dati riportati dall'Osservatorio del mercato immobiliare locale zona oggetto di stima - C3 Semicentrale - Abitazioni di tipo economico in stato conservativo ottimo, mentre per gli immobili non contemplati sul sito è stata effettuata una valutazione con metodo comparativo con immobili simili.

Detto ciò si è stimato come congruente un prezzo di €/Mq. 1.450,00 (prezzo massimo riportato dall'agenzia delle entrate per la zona oggetto di stima - C3 Semicentrale - Abitazioni di tipo economico in stato conservativo ottimo); il detto prezzo si ritiene corretto e congruente visto lo stato del bene oggetto di stima e la sua posizione.

Non si ritiene opportuno riportare il prezzo minimo di €/mq 1.200,00 per le motivazioni già espresse e perchè l'immobile oggetto di stima si presenta in ottimo stato conservativo.

Si è ritenuto opportuno stimare il cespite quale pertinenza dell'abitazione di cui è composto il lotto e quindi lo scrivente ha ritenuto corretto applicare gli stessi valori adoperati per la quotazione dell'appartamento.

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Andria (BT) - Via Ospedaletto n.4  
Locale deposito appartenente ad un fabbricato isolato di un edificio realizzato negli anni '50/60 avente a cui si accede dalla scala comune condominiale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 915, Sub. 5, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 7.685,00  
Le valutazioni condotte dal sottoscritto Esperto stimatore sono state elaborate applicando, per ciascun immobile, il criterio di STIMA DIRETTA (O SINTETICA) TRAMITE PROCEDIMENTO MONOPARAMETRICO, così come richiesto dal G.I. e così come richiesto nelle "Istruzioni all'esperto Estimatore".  
Tale metodo è incentrato sulla individuazione del valore di mercato come il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte cedente ad una parte acquirente, senza costrizione, con una ragionevole conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche dell'immobile e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

In tale metodologia si presuppone il principio della razionalità dell'acquirente che risulta essere disponibile a pagare un prezzo identico a quello che potrebbe pagare per un analogo bene dal quale trae la medesima utilità (principio di sostituzione).

Il valore del complesso immobiliare è determinato calcolando autonomamente le quotazioni medie correnti sul mercato locale per immobili aventi caratteristiche costruttive, di destinazione, di ubicazione, di stato d'uso, di consistenza e di dotazione di servizi analoghe al complesso immobiliare in relazione alla comparazione delle quotazioni espresse dalle transazioni che il mercato ha registrato.

Ogni singola valutazione può essere caratterizzata da un'alea di incertezza derivante da fattori come la variazione dei prezzi di mercato che effettivamente si contratteranno o dalle



caratteristiche proprie degli immobili messi a confronto.

La corretta applicazione di tale metodo implica dunque la disponibilità di dati di mercato aventi una significativa base statistica e, pertanto, l'esistenza di informazioni relative ad un numero di transazioni aventi per oggetto immobili analoghi a quelli in esame.

Tutti gli immobili facenti parte del complesso immobiliare sono stati valutati a Mq. e sono stati riferiti ai dati riportati dall'Osservatorio del mercato immobiliare locale zona oggetto di stima - C3 Semicentrale - Abitazioni di tipo economico in stato conservativo Ottimo, mentre per gli immobili non contemplati sul sito è stata effettuata una valutazione con metodo comparativo con immobili simili.

Detto ciò si è stimato come congruente un prezzo di €/Mq. 1.450,00 (prezzo massimo riportato dall'agenzia delle entrate per la zona oggetto di stima - C3 Semicentrale - Abitazioni di tipo economico in stato conservativo ottimo); il detto prezzo si ritiene corretto e congruente visto lo stato del bene oggetto di stima e la sua posizione.

Non si ritiene opportuno riportare il prezzo minimo di €/mq 1.200,00 per le motivazioni già espresse e perchè l'immobile oggetto di stima si presenta in ottimo stato conservativo.

Si è ritenuto opportuno stimare il cespite quale pertinenza dell'abitazione di cui è composto il lotto e quindi lo scrivente ha ritenuto corretto applicare gli stessi valori adoperati per la quotazione dell'appartamento.

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Ospedaletto n.4  
Appartamento in piano terra appartenente ad un fabbricato isolato di un edificio realizzato negli anni '50/60 avente a cui si accede sia dalla scala comune condominiale posta sulla via Ospedaletto sia dall'area esterna di pertinenza. L'immobile è composto da soggiorno, cucina, n.1 bagni, n.1 camere da letto. L'edificio che ospita l'immobile è posto in zona semi-periferica del Comune di Andria, zona in cui coesistono immobili di tipo residenziale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 915, Sub. 7, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 190.370,50  
Le valutazioni condotte dal sottoscritto Esperto stimatore sono state elaborate applicando, per ciascun immobile, il criterio di STIMA DIRETTA (O SINTETICA) TRAMITE PROCEDIMENTO MONOPARAMETRICO, così come richiesto dal G.I. e così come richiesto nelle "Istruzioni all'esperto Estimatore".  
Tale metodo è incentrato sulla individuazione del valore di mercato come il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte cedente ad una parte acquirente, senza costrizione, con una ragionevole conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche dell'immobile e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

In tale metodologia si presuppone il principio della razionalità dell'acquirente che risulta essere disponibile a pagare un prezzo identico a quello che potrebbe pagare per un analogo bene dal quale trae la medesima utilità (principio di sostituzione).

Il valore del complesso immobiliare è determinato calcolando autonomamente le quotazioni medie correnti sul mercato locale per immobili aventi caratteristiche costruttive, di destinazione, di ubicazione, di stato d'uso, di consistenza e di dotazione di servizi analoghe al complesso immobiliare in relazione



alla comparazione delle quotazioni espresse dalle transazioni che il mercato ha registrato.

Ogni singola valutazione può essere caratterizzata da un'alea di incertezza derivante da fattori come la variazione dei prezzi di mercato che effettivamente si contratteranno o dalle caratteristiche proprie degli immobili messi a confronto.

La corretta applicazione di tale metodo implica dunque la disponibilità di dati di mercato aventi una significativa base statistica e, pertanto, l'esistenza di informazioni relative ad un numero di transazioni aventi per oggetto immobili analoghi a quelli in esame.

Tutti gli immobili facenti parte del complesso immobiliare sono stati valutati a Mq. e sono stati riferiti ai dati riportati dall'Osservatorio del mercato immobiliare locale zona oggetto di stima - C3 Semicentrale - Abitazioni di tipo economico in stato conservativo Ottimo, mentre per gli immobili non contemplati sul sito è stata effettuata una valutazione con metodo comparativo con immobili simili.

Detto ciò si è stimato come congruente un prezzo di €/Mq. 1.450,00 (prezzo massimo riportato dall'agenzia delle entrate per la zona oggetto di stima - C3 Semicentrale - Abitazioni di tipo economico in stato conservativo ottimo); il detto prezzo si ritiene corretto e congruente visto lo stato del bene oggetto di stima e la sua posizione.

Non si ritiene opportuno riportare il prezzo minimo di €/mq 1.200,00 per le motivazioni già espresse e perchè l'immobile oggetto di stima si presenta in ottimo stato conservativo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Lastrico solare Andria (BT) - Via Ospedaletto n.4	25,50 mq	1.450,00 €/mq	€ 36.975,00	100,00%	€ 36.975,00
<b>Bene N° 2</b> - Deposito Andria (BT) - Via Ospedaletto n.4	5,30 mq	1.450,00 €/mq	€ 7.685,00	100,00%	€ 7.685,00
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento Andria (BT) - Via Ospedaletto n.4	131,29 mq	1.450,00 €/mq	€ 190.370,50	100,00%	€ 190.370,50
Valore di stima:					€ 235.030,50

Valore di stima: € 235.030,50



## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1000,00	€
Pratiche catastali ed oneri tecnici	2500,00	€
Oneri tecnici per CILA in difformità	1000,00	€

**Valore finale di stima: € 230.530,50**

In riferimento agli immobili oggetto di stima, si precisa che le difformità riscontrate, consistenti sostanzialmente in opere realizzate senza alcun titolo abilitativo, possono essere sanate con una CILA in sanatoria e nuovo accatastamento (Pratica DOCFA).

Nel costo considerato sono presenti sia le spese per sanare le difformità riscontrate sia gli oneri tecnici.

Si precisa che la presenza dei due vani deposito sulla planimetria catastale del Sub. 4 è una difformità che comunque va sanata in quanto i due immobili (ora unico vano) sono di proprietà di terzi.

Le valutazioni condotte dal sottoscritto Esperto stimatore sono state elaborate applicando, per ciascun immobile, il criterio di STIMA DIRETTA (O SINTETICA) TRAMITE PROCEDIMENTO MONOPARAMETRICO, così come richiesto dal G.I. e così come richiesto nelle "Istruzioni all'esperto Estimatore".

Tale metodo è incentrato sulla individuazione del valore di mercato come il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte cedente ad una parte acquirente, senza costrizione, con una ragionevole conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche dell'immobile e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

In tale metodologia si presuppone il principio della razionalità dell'acquirente che risulta essere disponibile a pagare un prezzo identico a quello che potrebbe pagare per un analogo bene dal quale trae la medesima utilità (principio di sostituzione).

Il valore del complesso immobiliare è determinato calcolando autonomamente le quotazioni medie correnti sul mercato

locale per immobili aventi caratteristiche costruttive, di destinazione, di ubicazione, di stato d'uso, di consistenza e di dotazione di servizi analoghe al complesso immobiliare in relazione alla comparazione delle quotazioni espresse dalle transazioni che il mercato ha registrato.

Ogni singola valutazione può essere caratterizzata da un'alea di incertezza derivante da fattori come la variazione dei prezzi di mercato che effettivamente si contratteranno o dalle caratteristiche proprie degli immobili messi a confronto.

La corretta applicazione di tale metodo implica dunque la disponibilità di dati di mercato aventi una significativa base statistica e, pertanto, l'esistenza di informazioni relative ad un numero di transazioni aventi per oggetto immobili analoghi a quelli in esame.

Tutti gli immobili facenti parte del complesso immobiliare sono stati valutati a Mq. e sono stati riferiti ai dati riportati dall'Osservatorio del mercato immobiliare locale zona oggetto di stima - C-3 semi Periferica - Appartamenti in stato conservativo ottimo.



## LOTTO 2

---

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Andria (BT) - Via Ospedaletto n.4

Locale commerciale in piano terra appartenente ad un fabbricato isolato di un edificio realizzato negli anni '50/60 a cui si accede dalla via Ospedaletto dal civico n.2. L'immobile è composto da primo ambiente anteriore, n.2 ambienti posteriori, n.1 bagno ed antibagno, disimpegno. L'edificio che ospita l'immobile è posto in zona semi-periferica del Comune di Andria, zona in cui coesistono immobili di tipo residenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 915, Sub. 6, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 105.300,00

Le valutazioni condotte dal sottoscritto Esperto stimatore sono state elaborate applicando, per ciascun immobile, il criterio di STIMA DIRETTA (O SINTETICA) TRAMITE PROCEDIMENTO MONOPARAMETRICO, così come richiesto dal G.I. e così come richiesto nelle "Istruzioni all'esperto Estimatore".

Tale metodo è incentrato sulla individuazione del valore di mercato come il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte cedente ad una parte acquirente, senza costrizione, con una ragionevole conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche dell'immobile e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

In tale metodologia si presuppone il principio della razionalità dell'acquirente che risulta essere disponibile a pagare un prezzo identico a quello che potrebbe pagare per un analogo bene dal quale trae la medesima utilità (principio di sostituzione).

Il valore del complesso immobiliare è determinato calcolando autonomamente le quotazioni medie correnti sul mercato

locale per immobili aventi caratteristiche costruttive, di destinazione, di ubicazione, di stato d'uso, di consistenza e di dotazione di servizi analoghe al complesso immobiliare in relazione alla comparazione delle quotazioni espresse dalle transazioni che il mercato ha registrato.

Ogni singola valutazione può essere caratterizzata da un'alea di incertezza derivante da fattori come la variazione dei prezzi di mercato che effettivamente si contratteranno o dalle caratteristiche proprie degli immobili messi a confronto.

La corretta applicazione di tale metodo implica dunque la disponibilità di dati di mercato aventi una significativa base statistica e, pertanto, l'esistenza di informazioni relative ad un numero di transazioni aventi per oggetto immobili analoghi a quelli in esame.

Tutti gli immobili facenti parte del complesso immobiliare sono stati valutati a Mq. e sono stati riferiti ai dati riportati dall'Osservatorio del mercato immobiliare locale zona oggetto di stima - C3 Semicentrale - Negozi in stato conservativo Ottimo, mentre per gli immobili non contemplati sul sito è stata effettuata una valutazione con metodo comparativo con immobili simili.

Detto ciò si è stimato come congruente un prezzo di €/Mq. 1.500,00 (prezzo massimo riportato dall'agenzia delle entrate per la zona oggetto di stima - C3 Semicentrale - Negozi in stato conservativo ottimo); il detto prezzo si ritiene corretto e congruente visto lo stato del bene oggetto di stima e la sua posizione.

Non si ritiene opportuno riportare il prezzo minimo di €/mq 1.250,00 per le motivazioni già espresse e perchè l'immobile oggetto di stima si presenta in ottimo stato conservativo e soprattutto libero ed immediatamente utilizzabile.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Locale commerciale Andria (BT) - Via Ospedaletto n.4	70,20 mq	1.500,00 €/mq	€ 105.300,00	100,00%	€ 105.300,00
				Valore di stima:	€ 105.300,00

Valore di stima: € 105.300,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1000,00	€
Pratiche catastali ed oneri tecnici	700,00	€
Oneri tecnici per CILA in sanatoria	1000,00	€

**Valore finale di stima: € 102.600,00**

In riferimento all'immobile oggetto di stima, si precisa che le difformità riscontrate, consistenti sostanzialmente in opere realizzate senza alcun titolo abilitativo, possono essere sanate con una CILA in sanatoria e nuovo accatastamento (Pratica DOCFA).

Nel costo considerato sono presenti sia le spese per sanare le difformità riscontrate sia gli oneri tecnici.

Le valutazioni condotte dal sottoscritto Esperto stimatore sono state elaborate applicando, per ciascun immobile, il criterio di STIMA DIRETTA (O SINTETICA) TRAMITE PROCEDIMENTO MONOPARAMETRICO, così come richiesto dal G.I. e così come richiesto nelle "Istruzioni all'esperto Estimatore".

Tale metodo è incentrato sulla individuazione del valore di mercato come il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte cedente ad una parte acquirente, senza costrizione, con una ragionevole conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche dell'immobile e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

In tale metodologia si presuppone il principio della razionalità dell'acquirente che risulta essere disponibile a pagare un prezzo identico a quello che potrebbe pagare per un analogo bene dal quale trae la medesima utilità (principio di sostituzione).

Il valore del complesso immobiliare è determinato calcolando autonomamente le quotazioni medie correnti sul mercato

locale per immobili aventi caratteristiche costruttive, di destinazione, di ubicazione, di stato d'uso, di consistenza e di dotazione di servizi analoghe al complesso immobiliare in relazione alla



comparazione delle quotazioni espresse dalle transazioni che il mercato ha registrato.

Ogni singola valutazione può essere caratterizzata da un'alea di incertezza derivante da fattori come la variazione dei prezzi di mercato che effettivamente si contratteranno o dalle caratteristiche proprie degli immobili messi a confronto.

La corretta applicazione di tale metodo implica dunque la disponibilità di dati di mercato aventi una significativa base statistica e, pertanto, l'esistenza di informazioni relative ad un numero di transazioni aventi per oggetto immobili analoghi a quelli in esame.

Tutti gli immobili facenti parte del complesso immobiliare sono stati valutati a Mq. e sono stati riferiti ai dati riportati dall'Osservatorio del mercato immobiliare locale zona oggetto di stima - C-3 semi Periferica - Negozi in stato conservativo ottimo.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Si precisa che si sono riscontrate difformità dello stato dei luoghi rispetto ai titoli abilitativi, difformità che vanno sanate mediante pratiche edilizie in sanatoria a redigersi ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01.

- 1) CILA in sanatoria per regolarizzare le diversità degli ambienti riscontrate all'interno degli immobili.
- 2) Pratica catastale (DOCFA) per la regolarizzazione delle opere esistenti realizzate in difformità e per una diversa distribuzione interna di vani e murature.

Si precisa che riguardo all'immobile identificato al Fg.30, p.lla 915, sub. 6 (locale commerciale) sugli atti catastali è indicato il numero civico n.4; in realtà, dal sopralluogo effettuato dallo scrivente, si è riscontrato che in loco è indicato il civico n.2.

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.

Corato, li 12/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Tedone Giuseppe Pierluigi



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - testamento Sig. Losito Pasquale (Aggiornamento al 28/05/2024)
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - P.E. 100\_56 (Aggiornamento al 27/06/2024)
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - P.E. 599\_66 (Aggiornamento al 27/06/2024)
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - P.E.C. 4867\_85 (Aggiornamento al 27/06/2024)
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - P.E. 24\_98\_C Cambio Destinazione Uso P.T (Aggiornamento al 27/06/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - MAPPA Catastale Fg.30 p.lla 915 (Aggiornamento al 25/06/2024)
- ✓ N° 72 Foto - Documentazione Fotografica immobili (Aggiornamento al 12/08/2024)
- ✓ N° 1 Google maps - Google Maps (Aggiornamento al 12/08/2024)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali Immobili (Aggiornamento al 09/04/2024)
- ✓ N° 4 Tavola del progetto - Elaborati Planimetrici Immobili - Rilievo (Aggiornamento al 01/06/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure catastali (Aggiornamento al 09/04/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Elaborati Planimetrici catastali Immobili (Aggiornamento al 24/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure Ipcatastali (Aggiornamento al 24/06/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Istanza accesso atti Ferrotramviaria S.p.a. (Aggiornamento al 15/07/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Documentazione FERROTRAMVIARIA S.p.a (Aggiornamento al 22/07/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Contratto di Locazione Immobile Fg.30 p.lla 915 sub. 7 (Aggiornamento al 12/08/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Richiesta certificati Anagrafe (Aggiornamento al 17/04/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Certificati Anagrafe Sig.ra Losito Concetta (Aggiornamento al 03/05/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Richiesta accesso atti U.T.C. Comune di Andria (Aggiornamento al 17/05/2024)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Comunicazioni sopralluogo (Aggiornamento al 06/04/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Verbal di Sopralluogo (Aggiornamento al 23/04/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Quotazioni OMI (Aggiornamento al 12/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Descrizione Lotti (Aggiornamento al 12/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - IDENTIFICATIVI CATASTALI (Aggiornamento al 12/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE Immobile Fg.30 p.lla 915 sub. 6 (Aggiornamento al 07/05/2015)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Lastrico solare ubicato a Andria (BT) - Via Ospedaletto n.4  
Lastrico solare appartenente ad un fabbricato isolato di un edificio realizzato negli anni '50/60 a cui si accede dalla scala comune condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 915, Sub. 4, Categoria F5 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'Immobilie ricade in zona C-3 del PRG del Comune di Andria e risulta soggetto alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione.
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Andria (BT) - Via Ospedaletto n.4  
Locale deposito appartenente ad un fabbricato isolato di un edificio realizzato negli anni '50/60 avente a cui si accede dalla scala comune condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 915, Sub. 5, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'Immobilie ricade in zona C-3 del PRG del Comune di Andria e risulta soggetto alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione.
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Ospedaletto n.4  
Appartamento in piano terra appartenente ad un fabbricato isolato di un edificio realizzato negli anni '50/60 avente a cui si accede sia dalla scala comune condominiale posta sulla via Ospedaletto sia dall'area esterna di pertinenza. L'immobile è composto da soggiorno, cucina, n.1 bagni, n.1 camere da letto. L'edificio che ospita l'immobile è posto in zona semi-periferica del Comune di Andria, zona in cui coesistono immobili di tipo residenziale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 915, Sub. 7, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'Immobilie ricade in zona C-3 del PRG del Comune di Andria e risulta soggetto alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione.

**Prezzo base d'asta: € 230.530,50**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Andria (BT) - Via Ospedaletto n.4  
Locale commerciale in piano terra appartenente ad un fabbricato isolato di un edificio realizzato negli anni '50/60 a cui si accede dalla via Ospedaletto dal civico n.2. L'immobile è composto da primo ambiente anteriore, n.2 ambienti posteriori, n.1 bagno ed antibagno, disimpegno. L'edificio che ospita l'immobile è posto in zona semi-periferica del Comune di Andria, zona in cui coesistono immobili di tipo residenziale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 915, Sub. 6, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'Immobilie ricade in zona C-3 del PRG del Comune di Andria e risulta soggetto alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione.

**Prezzo base d'asta: € 102.600,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 4/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 230.530,50**

<b>Bene N° 1 - Lastrico solare</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Andria (BT) - Via Ospedaletto n.4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 915, Sub. 4, Categoria F5	<b>Superficie</b>	25,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il lastrico solare risulta in buone condizioni generali. Il torrino scala e le murature di confine risultano pitturati e protetti da una lastra di pietra di trani posta a coronamento. La pavimentazione risulta protetta da guaina impermeabile. L'accesso al lastrico solare avviene per il tramite di infisso a vetri interno in PVC di colore bianco e infisso esterno con alette mobili in PVC di colore bianco.		
<b>Descrizione:</b>	Lastrico solare appartenente ad un fabbricato isolato di un edificio realizzato negli anni '50/60 a cui si accede dalla scala comune condominiale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata Sig.ra **** Omissis **** proprietaria dell'immobile.		

<b>Bene N° 2 - Deposito</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Andria (BT) - Via Ospedaletto n.4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 915, Sub. 5, Categoria C2	<b>Superficie</b>	5,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il deposito a piano interrato risulta in buone condizioni generali. L'immobile si presenta pitturato con vernice risalente all'epoca della fabbricazione.		
<b>Descrizione:</b>	Locale deposito appartenente ad un fabbricato isolato di un edificio realizzato negli anni '50/60 avente a cui si accede dalla scala comune condominiale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata Sig.ra **** Omissis **** proprietaria dell'immobile.		



<b>Bene N° 3 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Andria (BT) - Via Ospedaletto n.4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 915, Sub. 7, Categoria A3	<b>Superficie</b>	131,29 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta abitato, in buono stato conservativo e in possesso della Sig.ra **** Omissis **** giusto contratto di locazione del 12/09/2022.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento in piano terra appartenente ad un fabbricato isolato di un edificio realizzato negli anni '50/60 avente a cui si accede sia dalla scala comune condominiale posta sulla via Ospedaletto sia dall'area esterna di pertinenza. L'immobile è composto da soggiorno, cucina, n.1 bagni, n.1 camere da letto. L'edificio che ospita l'immobile è posto in zona semi-periferica del Comune di Andria, zona in cui coesistono immobili di tipo residenziale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 102.600,00

<b>Bene N° 4 - Locale commerciale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Andria (BT) - Via Ospedaletto n.4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 915, Sub. 6, Categoria C1	<b>Superficie</b>	70,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta abitato, in buono stato conservativo e in possesso della Sig.ra **** Omissis **** eseguita.		
<b>Descrizione:</b>	Locale commerciale in piano terra appartenente ad un fabbricato isolato di un edificio realizzato negli anni '50/60 a cui si accede dalla via Ospedaletto dal civico n.2. L'immobile è composto da primo ambiente anteriore, n.2 ambienti posteriori, n.1 bagno ed antibagno, disimpegno. L'edificio che ospita l'immobile è posto in zona semi-periferica del Comune di Andria, zona in cui coesistono immobili di tipo residenziale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dalla debitrice eseguita Sig.ra **** Omissis **** proprietaria dell'immobile.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4**

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Trani il 16/05/2014  
Reg. gen. 8248 - Reg. part. 822  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 2.000,00  
Spese: € 7.000,00  
Interessi: € 1.000,00  
Rogante: UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI ANDRIA  
Data: 25/10/2013  
N° repertorio: 432
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Trani il 24/02/2020  
Reg. gen. 3941 - Reg. part. 554  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Spese: € 2.135,00

### *Trascrizioni*

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Trani il 04/11/2019  
Reg. gen. 23443 - Reg. part. 17592  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a TRANI il 07/02/2024  
Reg. gen. 2950 - Reg. part. 2458  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Annotazioni a iscrizioni*

- **RESTRIZIONE DI BENI**  
Iscritto a Trani il 24/09/2018  
Reg. gen. 20326 - Reg. part. 2297



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4**

---

### ***Iscrizioni***

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Trani il 16/05/2014  
Reg. gen. 8248 - Reg. part. 822  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 2.000,00  
Spese: € 7.000,00  
Interessi: € 1.000,00  
Rogante: UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI ANDRIA  
Data: 25/10/2013  
N° repertorio: 432
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Trani il 24/02/2020  
Reg. gen. 3941 - Reg. part. 554  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Spese: € 2.135,00

### ***Trascrizioni***

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Trani il 04/11/2019  
Reg. gen. 23443 - Reg. part. 17592  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a TRANI il 07/02/2024  
Reg. gen. 2950 - Reg. part. 2458  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



## **Annotazioni a iscrizioni**

- **RESTRIZIONE DI BENI**  
Iscritto a Trani il 24/09/2018  
Reg. gen. 20326 - Reg. part. 2297  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4**

---

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Trani il 16/05/2014  
Reg. gen. 8248 - Reg. part. 822  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 2.000,00  
Spese: € 7.000,00  
Interessi: € 1.000,00  
Rogante: UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI ANDRIA  
Data: 25/10/2013  
N° repertorio: 432
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Trani il 24/02/2020  
Reg. gen. 3941 - Reg. part. 554  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Spese: € 2.135,00

### **Trascrizioni**

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Trani il 04/11/2019  
Reg. gen. 23443 - Reg. part. 17592  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a TRANI il 07/02/2024  
Reg. gen. 2950 - Reg. part. 2458  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **RESTRIZIONE DI BENI**  
Iscritto a Trani il 24/09/2018  
Reg. gen. 20326 - Reg. part. 2297  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## **BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA OSPEDALETTO N.4**

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Trani il 16/05/2014  
Reg. gen. 8248 - Reg. part. 822  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 2.000,00  
Spese: € 7.000,00  
Interessi: € 1.000,00  
Rogante: UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI ANDRIA  
Data: 25/10/2013  
N° repertorio: 432
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Trani il 24/02/2020  
Reg. gen. 3941 - Reg. part. 554  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Spese: € 2.135,00

### **Trascrizioni**

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Trani il 04/11/2019  
Reg. gen. 23443 - Reg. part. 17592  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TRANI il 07/02/2024  
Reg. gen. 2950 - Reg. part. 2458  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**Annotazioni a iscrizioni**

- **RESTRIZIONE DI BENI**

Iscritto a Trani il 24/09/2018  
Reg. gen. 20326 - Reg. part. 2297  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

