
TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Santoniccolo Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 202/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia	6
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 202/2024 del R.G.E.	11
Lotto Unico	11

INCARICO

All'udienza del 25/02/2025, il sottoscritto Ing. Santoniccolo Andrea, con studio in Vico M. Corollario, 17 - 76121 - Barletta (BT), email andrea.santoniccolo@gmail.com, PEC andrea.santoniccolo@ingpec.eu, Tel. 328 1890231, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Sant'Angelo, 33, piano T

DESCRIZIONE

Appartamento al piano rialzato e sovrastante lastrico solare di proprietà di un piccolo fabbricato ubicato in zona semicentrale del comune di Andria.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Sant'Angelo, 33, piano T

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)

CONFINI

Nord: altro fabbricato
Est: altro fabbricato
Sud: altro fabbricato
Ovest: Via Sant'Angelo

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,00 mq	51,00 mq	1	51,00 mq	3,50 m	T
Soppalco praticabile	8,40 mq	9,50 mq	0,30	2,85 mq	1,50 m	
Lastrico solare	37,80 mq	45,00 mq	0,20	9,00 mq	0,00 m	LS
Totale superficie convenzionale:				62,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	224	108	1		A4	3	2 vani	51 mq	118,79 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo sono emerse difformità riguardanti:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- costruzione di un soppalco;
- non rappresentazione in planimetria catastale del sovrastante lastrico solare di proprietà.

Tali difformità sono sanabili con pratica edilizia S.C.I.A. in sanatoria. Il costo della presentazione della stessa con l'oblazione, sommata al nuovo accatastamento con l'aggiornamento della planimetria catastale ed al

compenso per oneri professionali è stimato in € 2.500,00.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta essere in un normale stato di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Appartamento al piano rialzato e sovrastante lastrico solare di proprietà di un piccolo fabbricato ubicato in zona semicentrale del comune di Andria.

L'appartamento è composto da ingresso in pranzo-soggiorno, una camera da letto, bagno ed un soppalco in legno sulla camera da letto con funzione di ripostiglio.

La pavimentazione dell'appartamento è composta da ceramica in tutta la sua estensione.

Le pareti interne sono in parte intonacate e tinteggiate con un sufficiente livello di finitura ed in parte rivestite nel bagno.

Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono in pvc. La porta d'ingresso è blindata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

occupato senza titolo opponibile alla procedura dalla sorella del debitore esecutato e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/2014 al 10/02/2020	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/05/2015	2523 vol.9990	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	05/08/2015	15187	11676
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/02/2020	**** Omissis ****	Compravendita			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GUERRA MARIA TERESA	10/02/2020	96735	38703
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	06/02/2020	5365	4074
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Trani il 22/04/2021
Reg. gen. 8623 - Reg. part. 1014
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 4.130,03
Rogante: GIUDICE DI PACE DI ANDRIA
Data: 10/06/2020
N° repertorio: 7

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Trani il 21/04/2023
Reg. gen. 9079 - Reg. part. 7321
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Trani il 24/09/2024
Reg. gen. 20562 - Reg. part. 16601
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Durante il sopralluogo sono emerse difformità riguardanti:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- costruzione di un soppalco;
- non rappresentazione in planimetria catastale del sovrastante lastrico solare di proprietà.

Tali difformità sono sanabili con pratica edilizia S.C.I.A. in sanatoria. Il costo della presentazione della stessa con l'oblazione, sommata al nuovo accatastamento con l'aggiornamento della planimetria catastale ed al compenso per oneri professionali è stimato in € 2.500,00.

APE allegata all'atto di compravendita del 10/02/2020 repertorio 96735/38703, trascritto del 06/03/2020 - Registro Particolare 4074 Registro Generale 5365.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od 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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Sant'Angelo, 33, piano T
Appartamento al piano rialzato e sovrastante lastrico solare di proprietà di un piccolo fabbricato ubicato in zona semicentrale del comune di Andria.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 224, Part. 108, Sub. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 53.422,50
La valutazione è stata condotta mediante il metodo della comparazione diretta prendendo in

considerazione i comparabili individuati per il segmento di mercato in oggetto e facendo un confronto con i valori medi forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare. L'immobile in oggetto è stato comparato con beni simili o verosimilmente assimilabili in vendita nella zona di ubicazione del cespite.

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Data rilevazione: 02/10/2025

Fonte di informazione: OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare

Indirizzo: Semicentrale / S.MARIA VETERE - VIA CORATO

Abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale: 800 - 1.150 €/mq

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 02/10/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it - La Compravendita Di Fonso Livio

Descrizione: appartamento al primo piano composto da ingresso, salone, cucinino, due vani letto, bagno e ripostiglio. Completa la proprietà un vano ad uso lavanderia al secondo piano e lastrico solare a livello.

Indirizzo: Via Gioacchino Poli, Andria (BT)

Superfici principali e secondarie: 113 mq

Prezzo richiesto: 92.000,00

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 82.800 pari a 732,74 €/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 02/10/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it - Qui Affitti di Tondolo Saverio

Descrizione: appartamento indipendente al primo piano composto da quattro vani, bagno e lastrico solare di proprietà con ripostiglio.

Indirizzo: Via Paolo Thaon de Revel, Andria (BT)

Superfici principali e secondarie: 93 mq

Prezzo richiesto: 78.000,00

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 70.200,00 pari a 754,84 €/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 02/10/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it - Immobiliare LOTITO

Descrizione: appartamento semi-indipendente al primo piano composto da salone, cucina abitabile, camera da letto e bagno. Completa la proprietà il lastrico solare, dotato di un vano ripostiglio.

Indirizzo: Via Gioacchino Poli, Andria (BT)

Superfici principali e secondarie: 80 mq

Prezzo richiesto: 95.000,00

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 85.500,00 pari a 1.068,75 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Andria (BT) - Via Sant'Angelo, 33, piano T	62,85 mq	850,00 €/mq	€ 53.422,50	100,00%	€ 53.422,50
				Valore di stima:	€ 53.422,50

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

Barletta, li 05/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Santoniccolo Andrea

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Sant'Angelo, 33, piano T
Appartamento al piano rialzato e sovrastante lastrico solare di proprietà di un piccolo fabbricato ubicato in zona semicentrale del comune di Andria.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 224, Part. 108, Sub. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 202/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Andria (BT) - Via Sant'Angelo, 33, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 224, Part. 108, Sub. 1, Categoria A4	Superficie	62,85 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta essere in un normale stato di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento al piano rialzato e sovrastante lastrico solare di proprietà di un piccolo fabbricato ubicato in zona semicentrale del comune di Andria.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		