
TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Caporale Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 184/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Sapeto n. 38, interno 3, piano Primo	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Andria (BT) - via Chiarini n.6 PS1, interno 1, piano S1.....	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Sapeto n. 38, interno 3, piano Primo	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Andria (BT) - via Chiarini n.6 PS1, interno 1, piano S1.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Sapeto n. 38, interno 3, piano Primo	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Andria (BT) - via Chiarini n.6 PS1, interno 1, piano S1.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Sapeto n. 38, interno 3, piano Primo	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Andria (BT) - via Chiarini n.6 PS1, interno 1, piano S1.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Sapeto n. 38, interno 3, piano Primo	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Andria (BT) - via Chiarini n.6 PS1, interno 1, piano S1.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Sapeto n. 38, interno 3, piano Primo	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Andria (BT) - via Chiarini n.6 PS1, interno 1, piano S1.....	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Sapeto n. 38, interno 3, piano Primo	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Andria (BT) - via Chiarini n.6 PS1, interno 1, piano S1	10
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Sapeto n. 38, interno 3, piano Primo	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Andria (BT) - via Chiarini n.6 PS1, interno 1, piano S1	10
Patti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Sapeto n. 38, interno 3, piano Primo	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Andria (BT) - via Chiarini n.6 PS1, interno 1, piano S1	10
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Sapeto n. 38, interno 3, piano Primo	11

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Andria (BT) - via Chiarini n.6 PS1, interno 1, piano S1	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Sapeto n. 38, interno 3, piano Primo	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Andria (BT) - via Chiarini n.6 PS1, interno 1, piano S1	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Sapeto n. 38, interno 3, piano Primo	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Andria (BT) - via Chiarini n.6 PS1, interno 1, piano S1	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Sapeto n. 38, interno 3, piano Primo	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Andria (BT) - via Chiarini n.6 PS1, interno 1, piano S1	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Sapeto n. 38, interno 3, piano Primo	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Andria (BT) - via Chiarini n.6 PS1, interno 1, piano S1	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Sapeto n. 38, interno 3, piano Primo	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Andria (BT) - via Chiarini n.6 PS1, interno 1, piano S1	13
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Sapeto n. 38, interno 3, piano Primo	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Andria (BT) - via Chiarini n.6 PS1, interno 1, piano S1	16
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Sapeto n. 38, interno 3, piano Primo	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Andria (BT) - via Chiarini n.6 PS1, interno 1, piano S1	18
Regolarità edilizia	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Sapeto n. 38, interno 3, piano Primo	19
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Andria (BT) - via Chiarini n.6 PS1, interno 1, piano S1	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Sapeto n. 38, interno 3, piano Primo	19
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Andria (BT) - via Chiarini n.6 PS1, interno 1, piano S1	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 184/2024 del R.G.E.	26
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 108.419,00	26

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Sapeto n. 38, interno 3, piano Primo	28
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Andria (BT) - via Chiarini n.6 PS1, interno 1, piano S1	29

INCARICO

All'udienza del 15/02/2025, il sottoscritto Ing. Caporale Antonio, con studio in Via Brindisi, 22 - 76123 - Andria (BT), email caporale-antonio@libero.it, PEC antonio.caporale@ingpec.eu, Tel. 0883 599965, Fax 0883 599965, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/02/2025 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 Sapeto n. 38, interno 3, piano Primo
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Andria (BT) - via Chiarini n.6 PS1, interno 1, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA SAPETO N. 38, INTERNO 3, PIANO PRIMO

Piena proprietà delle unità immobiliari facente parte del fabbricato edificato su suolo che risulta riportato in catasto al Fg.211 plla 437, sito nel Comune di Andria alla via Sapeto civ. 38 e 40 angolo via Chiarini civ. n. 2-4-6, costituita da un piano cantinato (con accesso da via Chiarini n.6), un piano rialzato (con n.2 appartamenti con accessi da via Sapeto 40 e da via Chiarini n.2), un primo, secondo e terzo piano, con annesso sovrastante lastrico solare sul quale insiste una centrale Termica (a questi ultimi piani si accede da via Sapeto n.38) e in particolare, oggetto di perizia:

A) appartamento al primo piano (sul piano terra rialzato), contraddistinto con il n.ro 3(tre), con accesso dal vano scala posto su via Sapeto n.38, composto di 3 vani, cucina ed accessori, con annesso balcone, confinante con vano scala, via Chiarini, via Sapeto salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Andria al Fg. 211, plla 437 sub.4, via Sapeto n.38, piano 1°,int.3, cat.A/3, cl.4, vani 5, sup. Cat.85 mq, Rendita €.568,10;

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.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA CHIARINI N.6 PS1, INTERNO 1, PIANO S1

Piena proprietà delle unità immobiliari facente parte del fabbricato edificato su suolo che risulta riportato in catasto al Fg.211 plla 437, sito nel Comune di Andria alla via Sapeto civ. 38 e 40 angolo via Chiarini civ. n. 2-4-6, costituita da un piano cantinato (con accesso da via Chiarini n.6), un piano rialzato (con n.2 appartamenti con accessi da via Sapeto 40 e da via Chiarini n.2), un primo, secondo e terzo piano, con annesso sovrastante lastrico solare sul quale insiste una centrale Termica (a questi ultimi piani si accede da via Sapeto n.38) e in particolare , oggetto di perizia:

B) Box auto sito nel piano cantinato avente accesso dalla rampa comune di discesa posta su via Chiarini n.6, contraddistinto con il n.ro 1(uno), confinante co terrapieno di via Chiarini, e di via Sapeto, corsia di scorrimento, altra prop. o suoi aventi causa, salvo altri. Riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Andria al Fg. 211, plla 437 sub.11, via Chiarini n.6, p.S1, int.1 cat. c/6, cl. 4 mq. 23 sup.cat. mq. 27, rendita €. 62,96.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Sapeto n. 38, interno 3, piano Primo
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Andria (BT) - via Chiarini n.6 PS1, interno 1, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA SAPETO N. 38, INTERNO 3, PIANO PRIMO

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA CHIARINI N.6 PS1, INTERNO 1, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA SAPETO N. 38, INTERNO 3, PIANO PRIMO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA CHIARINI N.6 PS1, INTERNO 1, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA SAPETO N. 38, INTERNO 3, PIANO PRIMO

confinante con vano scala, via Chiarini, via Sapeto salvo altri.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA CHIARINI N.6 PS1, INTERNO 1, PIANO S1

confinante co terrapieno di via Chiarini, e di via Sapeto, corsia di scorrimento, altra prop. o suoi aventi causa, salvo altri

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA SAPETO N. 38, INTERNO 3, PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,20 mq	79,35 mq	1	79,35 mq	2,70 m	primo
Balcone scoperto	16,75 mq	16,75 mq	0,5	8,38 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				87,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,73 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA CHIARINI N.6 PS1, INTERNO 1, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,50 mq	16,90 mq	1	16,90 mq	3,50 m	PS1
Box	8,10 mq	9,30 mq	0,8	7,44 mq	2,80 m	PS1
Totale superficie convenzionale:				24,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				24,34 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

il box ha una altezza di 3,50 m per una sup. netta di 15,50 mq, mentre nella parte retrostante (8,10 mq) presenta un ribassamento che riduce l'altezza a 2,80 m.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA SAPETO N. 38, INTERNO 3, PIANO PRIMO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/09/2005 al 18/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 211, Part. 437, Sub. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 568,10

		Piano 1
Dal 18/10/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. F, Fg. 211, Part. 437, Sub. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 VANI Rendita € 568,10 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 01/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. F, Fg. 211, Part. 437, Sub. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 85 mq Rendita € 568,10 Piano 1

- 1) gli immobili di cui alla prima nota sono riportati in base alla nota di costituzione del 09.09.2005 pratica n. BA 0325384 in atti dal 09.09.2005 costituzione (n. 4384.1/2005) risultano costituiti su ente urbano riportato in NCT a Fg. 211, plla 437, ex plla 147, alla quale è stata unita la p.lla 154 del Fg.211;
- 2) alla nota n.2 : corrisponde atto del 18.10.2005 del notaio Guerra M.T.- Andria Rep. 68883- compravendita;
- 3) alla nota n.3 . variazione del 09/11/2015- inserimento in visura dei dati di superficie.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA CHIARINI N.6 PS1, INTERNO 1, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/09/2005 al 18/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 211, Part. 437, Sub. 11 Categoria C6 Cl.4, Cons. 23 mq Rendita € 62,96 Piano PS1
Dal 18/10/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 211, Part. 437, Sub. 11 Categoria C6 Cl.4, Cons. 23 mq Rendita € 62,96 Piano PS1
Dal 09/11/2015 al 01/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 211, Part. 437, Sub. 11 Categoria C6 Cl.4, Cons. 23 Superficie catastale 27 mq Rendita € 62,96 Piano PS1

- 1) gli immobili di cui alla prima nota sono riportati in base alla nota di costituzione del 09.09.2005 pratica n. BA 0325384 in atti dal 09.09.2005 costituzione (n. 4384.1/2005) risultano costituiti su ente urbano riportato in NCT a Fg. 211, plla 437, ex plla 147, alla quale è stata unita la p.lla 154 del Fg.211;
- 2) alla nota n.2 : corrisponde atto del 18.10.2005 del notaio Guerra M.T.- Andria Rep. 68883- compravendita;
- 3) alla nota n.3 . variazione del 09/11/2015- inserimento in visura dei dati di superficie.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA SAPETO N. 38, INTERNO 3, PIANO PRIMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
F	211	437	4		A3	4	5 vani	85 mq	568,1 €	primo	

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA CHIARINI N.6 PS1, INTERNO 1, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	211	437	11		C6	4	23 mq	27 mq	62,96 €	P.S1	

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA SAPETO N. 38, INTERNO 3, PIANO PRIMO

l'appartamento risulta occupato e abitato dai proprietari esecutati

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA CHIARINI N.6 PS1, INTERNO 1, PIANO S1

l'appartamento risulta occupato e abitato dai proprietari esecutati

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA SAPETO N. 38, INTERNO 3, PIANO PRIMO

vedasi parti comuni

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA CHIARINI N.6 PS1, INTERNO 1, PIANO S1

vedasi parti comuni

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA SAPETO N. 38, INTERNO 3, PIANO PRIMO

sia l'appartamento che la palazzina ad oggi risultano in un buono stato manutentivo e conservativo.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA CHIARINI N.6 PS1, INTERNO 1, PIANO S1

sia il box che la palazzina ad oggi risultano in un buono stato manutentivo e conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA SAPETO N. 38, INTERNO 3, PIANO PRIMO

- filtro e ascensore a piano S1, identificato in catasto con la particella 437 sub.2, è bene comune non censibile al sub 4 della p.lla 437;
- il lastrico solare al quarto piano, identificato in catasto con la p.lla 437 sub.9, è bene comune censibile al sub. 4 della p.lla 437;
- la rampa di discesa al piano cantinato e corsia di scorrimento (sub.10 plla 437) è bene comune non censibile al sub. 11 della p.lla 437;
- la centrale idrica a piano cantinato (sub.17 plla 437) è bene comune non censibile al sub. 4 della p.lla 437;
la definizione e l'uso delle proprietà comuni ed alcune servitù sono anche indicate nel Regolamento di Condominio.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA CHIARINI N.6 PS1, INTERNO 1, PIANO S1

- filtro e ascensore a piano S1, identificato in catasto con la particella 437 sub.2, è bene comune non censibile al sub 4 della p.lla 437;
- il lastrico solare al quarto piano, identificato in catasto con la p.lla 437 sub.9, è bene comune censibile al sub. 4 della p.lla 437;
- la rampa di discesa al piano cantinato e corsia di scorrimento (sub.10 plla 437) è bene comune non censibile al sub. 11 della p.lla 437;
- la centrale idrica a piano cantinato (sub.17 plla 437) è bene comune non censibile al sub. 4 della p.lla 437;
la definizione e l'uso delle proprietà comuni ed alcune servitù sono anche indicate nel Regolamento di Condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA SAPETO N. 38, INTERNO 3, PIANO PRIMO

la definizione di alcune servitù sono anche indicate nel Regolamento di Condominio.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA CHIARINI N.6 PS1, INTERNO 1, PIANO S1

la definizione di alcune servitù sono anche indicate nel Regolamento di Condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA SAPETO N. 38, INTERNO 3, PIANO PRIMO

Esposizione: (Nord, Sud,)
Altezza interna utile = 2,70 m
Str. verticali: scheletro in c.a
Solai:latero-cemento
Copertura:piana
Manto di copertura: pavimentazione con sottostante guaina
Pareti esterne ed interne:rivestimento esterno con intonaco spatolato, interno con intonaco civile rifinito a ducotone;
Pavimentazione interna: ceramica; sui balconi ceramica tipo cotto.
Infissi esterni ed interni: in alluminio color legno, porte in legno tamburate;
Volte: piane pittate a temprà
Scale:in c.a rivestite in marmo;
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: imp. elettrico sottotraccia; termico autonomo a gas,imp. idrico fognante, imp. di sollevamento automatico.
Posto auto: al piano interrato con box e serranda automatica.
Dotazioni condominiali

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA CHIARINI N.6 PS1, INTERNO 1, PIANO S1

Esposizione: (Nord, Sud,)
Altezza interna utile = 2,70 m
Str. verticali: scheletro in c.a
Solai:latero-cemento
Copertura:piana
Manto di copertura: pavimentazione con sottostante guaina
Pareti esterne ed interne:rivestimento esterno con intonaco spatolato, interno con intonaco civile rifinito a ducotone;
Pavimentazione interna:pavimento industriale;
Infissi interni: serranda in acciaio zincato con motorino elettrico;
Volte: piane pittate a temprà
Impianto elettrico.
Posto auto: al piano interrato con box e serranda automatica.
Dotazioni condominiali

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA SAPETO N. 38, INTERNO 3, PIANO PRIMO

L'immobile risulta occupato dagli esecutati coniugi **** Omissis ****.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA CHIARINI N.6 PS1, INTERNO 1, PIANO S1

L'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA SAPETO N. 38, INTERNO 3, PIANO PRIMO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/05/2003 al 18/10/2005	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio M.T. Guerra - Andria	27/05/2003	59450	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UPPII di Trani	13/06/2003	13642	10262
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/10/2005 al 29/11/2025	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio M.T. Guerra - Andria	18/10/2005	68883	19443
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UPPII di Trani	21/10/2005	26108	16987
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		uff. Reg. Barletta	20/10/2005	4887/1T	

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA CHIARINI N.6 PS1, INTERNO 1, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/05/2003 al 18/10/2005	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio M.T. Guerra	27/05/2003	59450	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		U.PP.II Trani	13/06/2003	13642	10262
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/10/2005 al 29/11/2005	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio M.T. Guerra - Andria	18/10/2005	68883	19443
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		U.PP.II Trani	21/10/2005	26108	16987
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
uff. Reg. Barletta	20/10/2005	4887/1T			

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 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA SAPETO N. 38, INTERNO 3, PIANO PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Trani aggiornate al 02/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di un mutuo fondiario
Iscritto a UPPII Trani il 21/10/2005
Reg. gen. 26109 - Reg. part. 6458
Quota: 1/2+1/2
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Rogante: notaio Maria Teresa Guerra
Data: 18/10/2005
N° repertorio: 68884
N° raccolta: 19444
Note: Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Guerra Maria Teresa del 18 ottobre 2005 repertorio n. 68884/19444 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Trani in data 21 ottobre 2005 al numero generale 26109 e al numero particolare 6458 a favore di Banca Antonveneta S.p.a. con sede in Padova C.F. 02691680280, domicilio ipotecario eletto in Bisceglie Via Aldo Moro Anche, per capitale di € 140.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 280.000,00, durata 25 anni, a carico di **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 211Particella 437 Subalterno 4, riportato in NCEU a Foglio 211Particella 437 Subalterno 11siti nel comune di Andria (BA) oggetto della procedura.
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria
Iscritto a UPPII -trani il 06/10/2025
Reg. gen. 22012 - Reg. part. 3114
Importo: € 140.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Guerra Maria teresa
Data: 18/10/2005
N° repertorio: 68884
Note: formalità di riferimento : Iscrizione n.6458 del 2005

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a UPPII Trani il 02/10/2024
Reg. gen. 21241 - Reg. part. 17109
Quota: 1/2+1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Trani del 22 agosto 2024 repertorio n. 2841e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Trani in data 2 ottobre 2024 al numero generale 21241e al numero particolare 17109 a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà sugli immobili riportato in

NCEU a Foglio 211 Particella 437 Subalterno 4, riportato in NCEU a Foglio 211 Particella 437 Subalterno 11 siti nel comune di Andria (BA) oggetto 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, consiste nella Trascrizione del 02/10/2024 N.RG. 21241/17109-VERBALE DI PIGNORAMENTO e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: Euro 294,00 (€200,00 Imposta Ipotecaria + €59,00 Imposta di Bollo + €35,00 Tassa Ipotecaria).

Per la cancellazione dell'iscrizione ipotecaria (RG 26109/RP 6458) il pagamento sarà di : 94 €. (bollo e tasse ipotecarie) a cui aggiungere lo 0,5 % dell'importo dell'ipoteca, con un min. di 200 euro per l'imposta ipotecaria.

NB- il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e pertanto si evidenzia che in caso di aggiudicazione del bene l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia dell'Entrate.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA CHIARINI N.6 PS1, INTERNO 1, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di UPPII- Trani aggiornate al 02/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di un mutuo fondiario
Iscritto a UPPII Trani il 21/10/2005
Reg. gen. 26109 - Reg. part. 6458
Quota: 1/2 +1/2
Importo: € 280.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Rogante: notaio Maria Teresa Guerra
Data: 18/10/2005
N° repertorio: 68884
N° raccolta: 19444
Note: Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Guerra Maria Teresa del 18 ottobre 2005 repertorio n. 68884/19444 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Trani in data 21 ottobre 2005 al numero generale 26109 e al numero particolare 6458 a favore di Banca Antonveneta S.p.a. con sede in Padova C.F. 02691680280, domicilio ipotecario eletto in Bisceglie Via Aldo Moro Anche, per capitale di € 140.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 280.000,00, durata 25 anni, a carico di **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 211 Particella 437

Subalterno 4, riportato in NCEU a Foglio 211 Particella 437 Subalterno 11 siti nel comune di Andria (BA) oggetto della procedura.

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria
Iscritto a UPPII - Trani il 06/10/2025
Reg. gen. 22012 - Reg. part. 3114
Importo: € 140.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: Guerra Maria teresa
Data: 18/10/2005
N° repertorio: 68884
Note: formalità di riferimento : Iscrizione n.6458 del 2005

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a UPPII Trani il 02/10/2024
Reg. gen. 21241 - Reg. part. 17109
Quota: 1/2+1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Trani del 22 agosto 2024 repertorio n. 2841 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Trani in data 2 ottobre 2024 al numero generale 21241 e al numero particolare 17109 a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 211 Particella 437 Subalterno 4, riportato in NCEU a Foglio 211 Particella 437 Subalterno 11 siti nel comune di Andria (BA) oggetto 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, consiste nella Trascrizione del 02/10/2024 N.RG. 21241/17109-VERBALE DI PIGNORAMENTO e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: Euro 294,00 (€200,00 Imposta Ipotecaria + €59,00 Imposta di Bollo + €35,00 Tassa Ipotecaria).

Per la cancellazione dell'iscrizione ipotecaria (RG 26109/RP 6458) il pagamento sarà di : 94 €. (bollo e tasse ipotecarie) a cui aggiungere lo 0,5 % dell'importo dell'ipoteca, con un min. di 200 euro per l'imposta ipotecaria.

NB- il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e pertanto si evidenzia che in caso di aggiudicazione del bene l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia dell'Entrate.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA SAPETO N. 38, INTERNO 3, PIANO PRIMO

l'immobile è stato realizzato in zona B3-4 (zone di completamento) del PRG dove le Norme Tecniche di Attuazione (Del G.R. n.2951 del 26.06.95) (art 6.6b) prevedono:

- interventi di nuova costruzione nell'ambito di maglie costituenti "tessuto edificato" a norma dell'art.3 della L.R. 6/85.

Il tutto con l'applicazione delle norme di cui all'art. 6.6.

Per tutte le altre e diverse tipologie di intervento (edificazione aree libere residue, ristrutturazione urbanistica, aree non urbanizzate, etc.) si prescrive l'intervento urbanistico esecutivo (PP, PdR e PL), nel rispetto delle seguenti norme:

Iff indice di fabbricabilità fondiaria = 6 mc/mq.

H altezza massima: max 21 ml e comunque non superiore al rapporto $H/L = 1,3$, ove L è la larghezza della strada su cui prospetta il fronte del fabbricato; tale altezza potrà raggiungere sempre ml.8.

Dc distanza dai confini: $H \times 0,5$ con un minimo ml 5,00.

Ds nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti.

Vp verde privato: minimo 20% dell'area se il piano terra è adibito a residenza.

Rc rapporto di copertura: max 60% dell'area fondiaria con la specificazione che per il solo piano terra, se destinato e vincolato ad uso diverso dalla civile abitazione, può essere consentito un rapporto di copertura anche maggiore.

R risvolto: per i fabbricati in angolo l'altezza consentita sulla strada più larga potrà essere riportata anche per 8 ml. sul fronte prospiciente la strada più stretta.

Aus (B3-4) - parcheggi pubblici: 2,5 mq. effettivi ogni 100 mc., obbligatorio per i Piani di Lottizzazione afferenti le zone omogenee già B3 e B4 nel precedente Pdf.

Aus (B5)- Aree per urbanizzazioni secondarie: come da DM computando al doppio il valore delle aree, in aggiunta al parcheggio pubblico (mq.2;5/100 mc.) di cui al punto precedente, ovvero per un valore complessivo $9+2,5$ mq./ab. per i Piani di Lottizzazione afferenti le sole zone omogenee B5, di cui al precedente Pdf.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA CHIARINI N.6 PS1, INTERNO 1, PIANO S1

l'immobile è stato realizzato in zona B3-4 (zone di completamento) del PRG dove le Norme Tecniche di Attuazione (Del G.R. n.2951 del 26.06.95) (art 6.6b) prevedono:

- interventi di nuova costruzione nell'ambito di maglie costituenti "tessuto edificato" a norma dell'art.3 della L.R. 6/85.

Il tutto con l'applicazione delle norme di cui all'art. 6.6.

Per tutte le altre e diverse tipologie di intervento (edificazione aree libere residue, ristrutturazione urbanistica, aree non urbanizzate, etc.) si prescrive l'intervento urbanistico esecutivo (PP, PdR e PL), nel rispetto delle seguenti norme:

Iff indice di fabbricabilità fondiaria = 6 mc/mq.

H altezza massima: max 21 ml e comunque non superiore al rapporto $H/L = 1,3$, ove L è la larghezza della strada su cui prospetta il fronte del fabbricato; tale altezza potrà raggiungere sempre ml.8.

Dc distanza dai confini: $H \times 0,5$ con un minimo ml 5,00.

Ds nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti.

Vp verde privato: minimo 20% dell'area se il piano terra è adibito a residenza.

Rc rapporto di copertura: max 60% dell'area fondiaria con la specificazione che per il solo piano terra, se destinato e vincolato ad uso diverso dalla civile abitazione, può essere consentito un rapporto di copertura anche maggiore.

R risvolto: per i fabbricati in angolo l'altezza consentita sulla strada più larga potrà essere riportata anche per 8 ml. sul fronte prospiciente la strada più stretta.

Aus (B3-4) - parcheggi pubblici: 2,5 mq. effettivi ogni 100 mc., obbligatorio per i Piani di Lottizzazione afferenti le zone omogenee già B3 e B4 nel precedente Pdf.

Aus (B5)- Aree per urbanizzazioni secondarie: come da DM computando al doppio il valore delle aree, in aggiunta al parcheggio pubblico (mq.2;5/100 mc.) di cui al punto precedente, ovvero per un valore complessivo 9+2,5 mq./ab. per i Piani di Lottizzazione afferenti le sole zone omogenee B5, di cui al precedente Pdf.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA SAPETO N. 38, INTERNO 3, PIANO PRIMO

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

- Concessione Edilizia n.165 del 14/09/04 (prat. Ed. n. 174/2003)
- Dia del 27/06/05 prot. 28225 per opere di variante reg. n. 54/d del 01.07.05(prat. Ed. n. 174/2003);
- richiesta di dichiarazione di agibilità / abitabilità del 22.09.05 (prat. 2001/000174/2003) con attestazione da parte dell'UTC di avvenuta richiesta del 26.10.05

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA CHIARINI N.6 PS1, INTERNO 1, PIANO S1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

- Concessione Edilizia n.165 del 14/09/04 (prat. Ed. n. 174/2003)
- Dia del 27/06/05 prot. 28225 per opere di variante reg. n. 54/d del 01.07.05(prat. Ed. n. 174/2003);
- richiesta di dichiarazione di agibilità / abitabilità del 22.09.05 (prat. 2001/000174/2003) con attestazione da parte dell'UTC di avvenuta richiesta del 26.10.05

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA SAPETO N. 38, INTERNO 3, PIANO PRIMO

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.255,22

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

da dichiarazione del 02.07.25 dell'amministratore pro tempore geom.**** Omissis **** risultano solo le quote ordinarie di gestione per i subb 4-11 p.lla 437 e non vi sono spese straordinarie deliberate, non ci sono pendenze/ morosità, non ci sono procedimenti giudiziari in corso.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA CHIARINI N.6 PS1, INTERNO 1, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.255,22

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

da dichiarazione del 02.07.25 dell'amministratore pro tempore geom.**** Omissis **** risultano solo le quote ordinarie di gestione per i subb 4-11 p.lla 437 e non vi sono spese straordinarie deliberate, non ci sono pendenze/ morosità, non ci sono procedimenti giudiziari in corso.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Sapeto n. 38, interno 3, piano Primo
Piena proprietà delle unità immobiliari facente parte del fabbricato edificato su suolo che risulta riportato in catasto al Fg.211 p.la 437, sito nel Comune di Andria alla via Sapeto civ. 38 e 40 angolo via Chiarini civ. n. 2-4-6, costituita da un piano cantinato (con accesso da via Chiarini n.6), un piano rialzato (con n.2 appartamenti con accessi da via Sapeto 40 e da via Chiarini n.2), un primo, secondo e terzo piano, con annesso sovrastante lastrico solare sul quale insiste una centrale Termica (a questi ultimi piani si accede da via Sapeto n.38) e in particolare , oggetto di perizia: A) appartamento al primo piano (sul piano terra rialzato), contraddistinto con il n.ro 3(tre), con accesso dal vano scala posto su via

Sapeto n.38, composto di 3 vani, cucina ed accessori, con annesso balcone, confinante con vano scala, via Chiarini, via Sapeto salvo altri. In Catasto Fabbricati del Comune di Andria al Fg. 211, plla 437 sub.4, via Sapeto n.38, piano 1°,int.3, cat.A/3, cl.4, vani 5, sup. Cat.85 mq, Rendita €.568,10;

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 211, Part. 437, Sub. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 87.730,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, si è fatto ricorso al metodo di stima sintetico comparativo, ovvero al confronto con beni di caratteristiche similari di cui è noto il reale valore di compravendita. Al valore di mercato determinato è stata poi applicata una detrazione per tenere conto della zona semiperiferica di edilizia residenziale economica del Comune di Andria. I prezzi storici relativi a compravendite di edifici similari sono stati reperiti mediante analisi di mercato, indagini presso la Conservatoria RR.II., l'Ufficio Tecnico di Andria, le agenzie immobiliari e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare della direzione centrale dell'Agenzia del Territorio. Sulla base delle indagini eseguite e relative a immobili in piena proprietà, si può considerare un valore minimo corrispondente alla zona OMI C1 (semicentrale/ Garibaldi/Monticelli/S.Vito) del tipo economico in buono stato conservativo con un valore min.di 800 €/mq e un valore massimo che si aggira mediamente intorno ai 1150 €/mq per le unità immobiliari ad abitazione di tipo economico normale e similari all'oggetto di stima. A tali valori, si applicano opportuni coefficienti correttivi per tenere conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare in esame, corrispondente all'attribuzione di un valore reale di stima pari a circa 1000 €/mq.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Andria (BT) - via Chiarini n.6 PS1, interno 1, piano S1

Piena proprietà delle unità immobiliari facente parte del fabbricato edificato su suolo che risulta riportato in catasto al Fg.211 plla 437, sito nel Comune di Andria alla via Sapeto civ. 38 e 40 angolo via Chiarini civ. n. 2-4-6, costituita da un piano cantinato (con accesso da via Chiarini n.6), un piano rialzato (con n.2 appartamenti con accessi da via Sapeto 40 e da via Chiarini n.2), un primo, secondo e terzo piano, con annesso sovrastante lastrico solare sul quale insiste una centrale Termica (a questi ultimi piani si accede da via Sapeto n.38)e in particolare , oggetto di perizia: B) Box auto sito nel piano cantinato avente accesso dalla rampa comune di discesa posta su via Chiarini n.6, contraddistinto con il n.ro 1(uno), confinante co terrapieno di via Chiarini, e di via Sapeto, corsia di scorrimento, altra prop. o suoi aventi causa, salvo altri. Riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Andria al Fg. 211, plla 437 sub.11, via Chiarini n.6, p.S1, int.1 cat. c/6, cl. 4 mq. 23 sup.cat. mq. 27, rendita €. 62,96.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 211, Part. 437, Sub. 11, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 20.689,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, si è fatto ricorso al metodo di stima sintetico comparativo, ovvero al confronto con beni di caratteristiche similari di cui è noto il reale valore di compravendita. Al valore di mercato determinato è stata poi applicata una detrazione per tenere conto della zona semiperiferica di edilizia residenziale economica del Comune di Andria. I prezzi storici relativi a compravendite di edifici similari sono stati reperiti mediante analisi di mercato, indagini presso la Conservatoria RR.II., l'Ufficio Tecnico di Andria, le agenzie immobiliari e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare della direzione centrale dell'Agenzia del Territorio. Sulla base delle indagini eseguite e relative a immobili in piena proprietà, si può considerare un valore minimo corrispondente alla zona OMI C1 (semicentrale/ Garibaldi/Monticelli/S.Vito) del tipo economico in buono stato conservativo con un valore min.di 800 €/mq e un valore massimo che si aggira mediamente intorno ai 1000 €/mq per le unità immobiliari ad uso box auto di tipo normale e similari all'oggetto di stima. A tali valori, si applicano opportuni coefficienti correttivi per tenere conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare in esame, corrispondente all'attribuzione di un valore reale di stima pari a circa 850 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Andria (BT) - Via Sapeto n. 38, interno 3, piano Primo	87,73 mq	1.000,00 €/mq	€ 87.730,00	100,00%	€ 87.730,00
Bene N° 2 - Posto auto Andria (BT) - via Chiarini n.6 PS1, interno 1, piano S1	24,34 mq	850,00 €/mq	€ 20.689,00	100,00%	€ 20.689,00
				Valore di stima:	€ 108.419,00

Valore di stima: € 108.419,00

Valore finale di stima: € 108.419,00

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.

Andria, li 04/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Caporale Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - planimetria di rilievo (Aggiornamento al 26/03/2025)
- ✓ Foto - rilievo fotografico (Aggiornamento al 26/03/2025)
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - PdC e DIA e planim progetto (Aggiornamento al 30/04/2025)
- ✓ Altri allegati - verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 26/03/2025)
- ✓ Altri allegati - quotazione OMI 1°sem-2025 (Aggiornamento al 20/11/2025)
- ✓ Atto di provenienza - atto di compravendita (Aggiornamento al 18/10/2005)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 03/10/2024)

- ✓ N° 2 Altri allegati - certif. Ufficio Anagrafe (Aggiornamento al 25/03/2025)
- ✓ Altri allegati - note informative amministratore (Aggiornamento al 03/07/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 03/10/2024)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 21/03/2025)
- ✓ Altri allegati - ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 02/12/2025)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Sapeto n. 38, interno 3, piano Primo
Piena proprietà delle unità immobiliari facente parte del fabbricato edificato su suolo che risulta riportato in catasto al Fg.211 plla 437, sito nel Comune di Andria alla via Sapeto civ. 38 e 40 angolo via Chiarini civ. n. 2-4-6, costituita da un piano cantinato (con accesso da via Chiarini n.6), un piano rialzato (con n.2 appartamenti con accessi da via Sapeto 40 e da via Chiarini n.2), un primo, secondo e terzo piano, con annesso sovrastante lastrico solare sul quale insiste una centrale Termica (a questi ultimi piani si accede da via Sapeto n.38) e in particolare , oggetto di perizia: A) appartamento al primo piano (sul piano terra rialzato), contraddistinto con il n.ro 3(tre), con accesso dal vano scala posto su via Sapeto n.38, composto di 3 vani, cucina ed accessori, con annesso balcone, confinante con vano scala, via Chiarini, via Sapeto salvo altri. In Catasto Fabbricati del Comune di Andria al Fg. 211, plla 437 sub.4, via Sapeto n.38, piano 1°, int.3, cat.A/3, cl.4, vani 5, sup. Cat.85 mq, Rendita €.568,10;
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 211, Part. 437, Sub. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: l'immobile è stato realizzato in zona B3-4 (zone di completamento) del PRG dove le Norme Tecniche di Attuazione (Del G.R. n.2951 del 26.06.95) (art 6.6b) prevedono: - interventi di nuova costruzione nell'ambito di maglie costituenti "tessuto edificato" a norma dell'art.3 della L.R. 6/85. Il tutto con l'applicazione delle norme di cui all'art. 6.6. Per tutte le altre e diverse tipologie di intervento (edificazione aree libere residue, ristrutturazione urbanistica, aree non urbanizzate, etc.) si prescrive l'intervento urbanistico esecutivo (PP, PdR e PL), nel rispetto delle seguenti norme: Iff indice di fabbricabilità fondiaria = 6 mc/mq. H altezza massima: max 21 ml e comunque non superiore al rapporto H/L = 1,3, ove L è la larghezza della strada su cui prospetta il fronte del fabbricato; tale altezza potrà raggiungere sempre ml.8. Dc distanza dai confini: H x 0,5 con un minimo ml 5,00. Ds nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti. Vp verde privato: minimo 20% dell'area se il piano terra è adibito a residenza. Rc rapporto di copertura: max 60% dell'area fondiaria con la specificazione che per il solo piano terra, se destinato e vincolato ad uso diverso dalla civile abitazione, può essere consentito un rapporto di copertura anche maggiore. R risolto: per i fabbricati in angolo l'altezza consentita sulla strada più larga potrà essere riportata anche per 8 ml. sul fronte prospiciente la strada più stretta. Aus (B3-4) - parcheggi pubblici: 2,5 mq. effettivi ogni 100 mc., obbligatorio per i Piani di Lottizzazione afferenti le zone omogenee già B3 e B4 nel precedente PdF. Aus (B5)- Aree per urbanizzazioni secondarie: come da DM computando al doppio il valore delle aree, in aggiunta al parcheggio pubblico (mq.2;5/100 mc.) di cui al punto precedente, ovvero per un valore complessivo 9+2,5 mq./ab. per i Piani di Lottizzazione afferenti le sole zone omogenee B5, di cui al precedente PdF.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Andria (BT) - via Chiarini n.6 PS1, interno 1, piano S1
Piena proprietà delle unità immobiliari facente parte del fabbricato edificato su suolo che risulta riportato in catasto al Fg.211 plla 437, sito nel Comune di Andria alla via Sapeto civ. 38 e 40 angolo via Chiarini civ. n. 2-4-6, costituita da un piano cantinato (con accesso da via Chiarini n.6), un piano rialzato (con n.2 appartamenti con accessi da via Sapeto 40 e da via Chiarini n.2), un primo, secondo e terzo piano, con annesso sovrastante lastrico solare sul quale insiste una centrale Termica (a questi ultimi piani si accede da via Sapeto n.38) e in particolare , oggetto di perizia: B) Box auto sito nel piano cantinato avente accesso dalla rampa comune di discesa posta su via Chiarini n.6, contraddistinto con il n.ro 1(uno), confinante co terrapieno di via Chiarini, e di via Sapeto, corsia di scorrimento, altra prop. o suoi aventi causa, salvo altri. Riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Andria al Fg. 211, plla 437 sub.11, via Chiarini n.6, p.S1, int.1 cat. c/6, cl. 4 mq. 23 sup.cat. mq. 27, rendita €. 62,96.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 211, Part. 437, Sub. 11, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: l'immobile è stato realizzato in zona B3-4 (zone di completamento) del PRG dove le Norme Tecniche di Attuazione (Del G.R. n.2951 del 26.06.95) (art 6.6b) prevedono: - interventi di nuova costruzione nell'ambito di maglie costituenti "tessuto edificato" a norma dell'art.3 della L.R. 6/85. Il tutto con l'applicazione delle norme di cui all'art. 6.6. Per tutte le altre e diverse tipologie di intervento (edificazione aree libere residue, ristrutturazione urbanistica, aree non urbanizzate, etc.) si prescrive l'intervento urbanistico esecutivo (PP, PdR e PL), nel rispetto delle seguenti norme: Iff indice di fabbricabilità fondiaria = 6 mc/mq. H altezza massima: max 21 ml e comunque non superiore al rapporto H/L = 1,3, ove L è la larghezza della strada su cui prospetta il fronte del fabbricato; tale altezza potrà raggiungere sempre ml.8. Dc distanza dai confini: H x 0,5 con un minimo ml 5,00. Ds nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti. Vp verde privato: minimo 20% dell'area se il piano terra è adibito a residenza. Rc rapporto di copertura: max 60% dell'area fondiaria con la specificazione che per il solo piano terra, se destinato e vincolato ad uso diverso dalla civile abitazione, può essere consentito un rapporto di copertura anche maggiore. R risolto: per i fabbricati in angolo l'altezza consentita sulla strada più larga potrà essere riportata anche per 8 ml. sul fronte prospiciente la strada più stretta. Aus (B3-4) - parcheggi pubblici: 2,5 mq. effettivi ogni 100 mc., obbligatorio per i Piani di Lottizzazione afferenti le zone omogenee già B3 e B4 nel precedente PdF. Aus (B5)- Aree per urbanizzazioni secondarie: come da DM computando al doppio il valore delle aree, in aggiunta al parcheggio pubblico (mq.2;5/100 mc.) di cui al punto precedente, ovvero per un valore complessivo 9+2,5 mq./ab. per i Piani di Lottizzazione afferenti le sole zone omogenee B5, di cui al precedente PdF.

Prezzo base d'asta: € 108.419,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 184/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 108.419,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Andria (BT) - Via Sapeto n. 38, interno 3, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 211, Part. 437, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	87,73 mq
Stato conservativo:	sia l'appartamento che la palazzina ad oggi risultano in un buono stato manutentivo e conservativo.		
Descrizione:	Piena proprietà delle unità immobiliari facente parte del fabbricato edificato su suolo che risulta riportato in catasto al Fg.211 plla 437, sito nel Comune di Andria alla via Sapeto civ. 38 e 40 angolo via Chiarini civ. n. 2-4-6, costituita da un piano cantinato (con accesso da via Chiarini n.6), un piano rialzato (con n.2 appartamenti con accessi da via Sapeto 40 e da via Chiarini n.2), un primo, secondo e terzo piano, con annesso sovrastante lastrico solare sul quale insiste una centrale Termica (a questi ultimi piani si accede da via Sapeto n.38) e in particolare , oggetto di perizia: A) appartamento al primo piano (sul piano terra rialzato), contraddistinto con il n.ro 3(tre), con accesso dal vano scala posto su via Sapeto n.38, composto di 3 vani, cucina ed accessori, con annesso balcone, confinante con vano scala, via Chiarini, via Sapeto salvo altri. In Catasto Fabbricati del Comune di Andria al Fg. 211, plla 437 sub.4, via Sapeto n.38, piano 1°,int.3, cat.A/3, cl.4, vani 5, sup. Cat.85 mq, Rendita €.568,10;		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati coniugi **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Andria (BT) - via Chiarini n.6 PS1, interno 1, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 211, Part. 437, Sub. 11, Categoria C6	Superficie	24,34 mq
Stato conservativo:	sia il box che la palazzina ad oggi risultano in un buono stato manutentivo e conservativo.		
Descrizione:	Piena proprietà delle unità immobiliari facente parte del fabbricato edificato su suolo che risulta riportato in catasto al Fg.211 plla 437, sito nel Comune di Andria alla via Sapeto civ. 38 e 40 angolo via Chiarini civ. n. 2-4-6, costituita da un piano cantinato (con accesso da via Chiarini n.6), un piano rialzato (con n.2 appartamenti con accessi da via Sapeto 40 e da via Chiarini n.2), un primo, secondo e terzo piano, con annesso sovrastante lastrico solare sul quale insiste una centrale Termica (a questi ultimi piani si accede da via Sapeto n.38) e in particolare , oggetto di perizia: B) Box auto sito nel piano cantinato avente accesso dalla rampa comune di discesa posta su via Chiarini n.6, contraddistinto con il n.ro 1(uno), confinante co terrapieno di via Chiarini, e di via Sapeto, corsia di scorrimento, altra prop. o suoi aventi causa, salvo altri. Riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Andria al Fg. 211, plla 437 sub.11, via Chiarini n.6, p.S1, int.1 cat. c/6, cl. 4 mq. 23 sup.cat. mq. 27, rendita €. 62,96.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis ****.

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA SAPETO N. 38, INTERNO 3, PIANO PRIMO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di un mutuo fondiario
Iscritto a UPPII Trani il 21/10/2005
Reg. gen. 26109 - Reg. part. 6458
Quota: 1/2+1/2
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Rogante: notaio Maria Teresa Guerra
Data: 18/10/2005
N° repertorio: 68884
N° raccolta: 19444
Note: Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Guerra Maria Teresa del 18 ottobre 2005 repertorio n. 68884/19444 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Trani in data 21 ottobre 2005 al numero generale 26109 e al numero particolare 6458 a favore di Banca Antonveneta S.p.a. con sede in Padova C.F. 02691680280, domicilio ipotecario eletto in Bisceglie Via Aldo Moro Anche, per capitale di € 140.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 280.000,00, durata 25 anni, a carico di **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 211Particella 437 Subalterno 4, riportato in NCEU a Foglio 211Particella 437 Subalterno 11siti nel comune di Andria (BA) oggetto della procedura.
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria
Iscritto a UPPII -trani il 06/10/2025
Reg. gen. 22012 - Reg. part. 3114
Importo: € 140.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Guerra Maria teresa
Data: 18/10/2005
N° repertorio: 68884
Note: formalità di riferimento : Iscrizione n.6458 del 2005

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a UPPII Trani il 02/10/2024
Reg. gen. 21241 - Reg. part. 17109
Quota: 1/2+1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Trani del 22 agosto 2024 repertorio n. 2841e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Trani in data 2 ottobre 2024 al numero generale 21241e al numero particolare 17109 a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 211Particella 437 Subalterno 4, riportato in NCEU a Foglio 211 Particella 437 Subalterno 11siti nel comune di Andria (BA) oggetto della procedura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA CHIARINI N.6 PS1, INTERNO 1, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di un mutuo fondiario
Iscritto a UPPII Trani il 21/10/2005
Reg. gen. 26109 - Reg. part. 6458
Quota: 1/2 +1/2
Importo: € 280.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Rogante: notaio Maria Teresa Guerra
Data: 18/10/2005
N° repertorio: 68884
N° raccolta: 19444
Note: Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Guerra Maria Teresa del 18 ottobre 2005 repertorio n. 68884/19444 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Trani in data 21 ottobre 2005 al numero generale 26109 e al numero particolare 6458 a favore di Banca Antonveneta S.p.a. con sede in Padova C.F. 02691680280, domicilio ipotecario eletto in Bisceglie Via Aldo Moro Anche, per capitale di € 140.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 280.000,00, durata 25 anni, a carico di **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 211Particella 437 Subalterno 4, riportato in NCEU a Foglio 211Particella 437 Subalterno 11siti nel comune di Andria (BA) oggetto della procedura.
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria
Iscritto a UPPII - Trani il 06/10/2025
Reg. gen. 22012 - Reg. part. 3114
Importo: € 140.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: Guerra Maria teresa
Data: 18/10/2005
N° repertorio: 68884
Note: formalità di riferimento : Iscrizione n.6458 del 2005

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a UPPII Trani il 02/10/2024

Reg. gen. 21241 - Reg. part. 17109

Quota: 1/2+1/2

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Trani del 22 agosto 2024 repertorio n. 2841e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Trani in data 2 ottobre 2024 al numero generale 21241e al numero particolare 17109 a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di**** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà,**** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 211Particella 437 Subalterno 4, riportato in NCEU a Foglio 211 Particella 437 Subalterno 11siti nel comune di Andria (BA) oggetto della procedura.