
TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Maggio Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 116/2013 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	5
Stato conservativo.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 116/2013 del R.G.E.....	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 181.635,00	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	12

INCARICO

All'udienza del 05/06/2025, il sottoscritto Ing. Di Maggio Giuseppe, con studio in Corso Italia, 50 - 76125 - Trani (BT), email dimaggioing@gmail.com, PEC giuseppe.dimaggio@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/06/2025 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 GOLDONI, 46-48

DESCRIZIONE

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione sita in Andria (BT) alla Via C. Goldoni, 46-48; si tratta di un intero fabbricato costituito da piano terra, piano ammezzato, primo piano e lastrico solare.

Piano terra con accesso diretto dalla pubblica via sia al civico 46 sia al civico 48; primo piano con balcone prospiciente la via Goldoni e cortile interno coperto.

Il piano terra è costituito da androne di ingresso-vano scale con accesso diretto dal civico 48, locale con accesso diretto dal civico 46 con volta a botte, dai quali si accede alle retrostanti camere, antibagno e bagno; il cortile-pozzo luce interno è chiuso superiormente dal solaio.

Piano ammezzato (con accesso dal vano scale, situato tra il piano terra e il primo piano) composto da camera con volta a botte (accatastata e autorizzata), corridoio, camera e bagno (non accatastati e non autorizzati).

Il piano ammezzato affaccia sul cortile-pozzo luce interno (chiuso).

Piano primo (con accesso dal vano scale) composto da camera, soggiorno, cucina con balcone, bagno, camera da letto e altra cameretta (non autorizzate).

Il fabbricato è in parte di antica costruzione con struttura parzialmente in muratura e parzialmente in cemento armato.

Dalla documentazione ipocatastale per il piano terra e primo piano risulta complessivamente una consistenza di 8,5 vani, una superficie 216 mq coperti ed un totale di superficie catastale pari a 221 mq.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 225 particella 420 subalterno 7, categoria A/3, classe 3, con una rendita di: Euro 812,13.

Lastrico solare: è il lastrico di copertura dell'immobile e vi si accede dalla scala interna.

Dalla documentazione ipocatastale risulta complessivamente una consistenza di 72 mq.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 225 particella 420, subalterno 6 categoria F5.

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 GOLDONI, 46-48

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Nel fascicolo telematico della procedura è presente il certificato notarile sostitutivo del certificato ipotecario ventennale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatto dal notaio dott. Paolo Porziotta, notaio in Andria. Il notaio certifica che l'immobile sito in Andria alla via C. Goldoni 46-48 è censito in Catasto fabbricati di Andria Foglio 225 Particella 420 Subalterni 6 e 7. (subalterno 6 Lastrico solare piano 2, subalterno 7 categoria A/3 Classe 3, Consistenza 8,5 vani Rendita: Euro 812,13 piano T - 1) in piena proprietà di **** Omissis ****

Il notaio certifica che l'immobile è pervenuto in virtù di atto di compravendita rogato dal notaio dott. Michele Leonetti Atto del 13/12/2011 Repertorio n. 1811/1463 trascritto a Trani 15/12/2011 n. 24382/14255 (riveniente dagli originali subalterno 1 e subalterno 5 del medesimo foglio e particella giusta variazione del 02/05/2012 n. 17045.1/2012 in atti dal 02/05/2012 prot n. BA0165842 per fusione-ampliamento-ristrutturazione)

Il notaio elenca altresì gli atti precedenti effettuando il quadro sinottico della provenienza nel ventennio.

Inoltre il notaio certifica che sull'immobile gravano le seguenti formalità ed il pignoramento (che si descriveranno meglio nel seguito):

- trascrizione n. 2316/1954 del 07.02.2013 – verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Trani.
- trascrizione n. 5539/3725 11.03.2011 atto unilaterale d'obbligo
- Iscrizione n. 24383/3883 del 15.12.2011 - Ipoteca volontaria a favore di **** Omissis **** per un importo in linea capitale di € 116.663,83 della durata di venti anni.

Al certificato notarile è allegata l'ispezione ipotecaria a nome del sig. **** Omissis ****; trattandosi di ispezione ipotecaria del 08.08.2013, il sottoscritto allega alla presente l'ispezione ipotecaria aggiornata al 24.09.2025.

Si precisa che:

sono stati pignorati i subalterni sub. 1 - 5 - 6.

Il sub 6 nel corso del tempo è rimasto immutato; conseguentemente l'ispezione ipotecaria aggiornata riporta le trascrizioni e l'iscrizione di cui innanzi.

I subalterni pignorati 1 e 5 sono attualmente soppressi e il nuovo identificativo catastale è sub. 7 a seguito della VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/04/2013 (Pratica n. BA0118499 in atti dal 15/04/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25897.1/2013)

Per tale ragione dall'ispezione ipotecaria aggiornata sul sub. 7 non risultano formalità.

Le formalità sono invece annotate sui subalterni 1 e 5 in quanto tale numerazione è quella che risultava all'epoca della compravendita/ipoteca e del pignoramento che è del 18.01.2013.

TITOLARITÀ

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

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1 **** Omissis ****- Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Confina a nord-est con particella 419, a sud-est con particella 425, a sud-ovest con particella 421 e a nord-ovest con via C. Goldoni

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Catastale	Altezza	Piano
Abitazione			1	221,00 mq		Terra, ammezzato,

Occupato dal debitore

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/09/2004 al 04/12/2009	**** Omissis ****	successione di **** Omissis ****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/09/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	14/11/2005	28451	18314
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Barletta	06/07/2005	527			
Dal 04/12/2009 al 13/12/2011	**** Omissis ****	Come da visura catastale, RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 04/12/2009 - IN MORTE DI **** Omissis **** Voltura n. 2241.1/2010 - Pratica n. BA0039989 in atti dal 26/01/2010			
Dal 13/12/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Michele Leonetti	13/12/2011	1811	1463
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	15/12/2011	24381	17613
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Bari	15/12/2011	37184	serie 1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Trani il 07/02/2013

Reg. gen. 2516 - Reg. part. 1954

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona B 1 del Comune di Andria

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Dalle ricerche presso gli Uffici Comunali e dall'atto di provenienza risulta che l'immobile è stato edificato parzialmente antecedentemente al 1 settembre 1967.

I titoli edilizi inerenti il fabbricato sono il Nulla Osta Pratica Edilizia n. 303 del 1966 e la Dichiarazione di Inizio Attività DIA di cui alla Legge 662/1996 n. Protoc. 22796 del 13.07.2001 con cambio di destinazione d'uso da Abitazione ad attività commerciale di parte del piano terra.

Lo stato di fatto differisce da quanto autorizzato; al piano terra, al piano ammezzato ed al primo piano è stata realizzata complessivamente una cubatura di circa 210 mc privi di titolo edilizio e di autorizzazione e non accatastati.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: è stata realizzata una chiusura del cortile interno con una volumetria di circa mc 100 (fuori terra) non assentita nel Nulla Osta e nella DIA (in difformità dal titolo edilizio e dalla planimetria catastale ed in contrasto con le NTA). Inoltre è da precisare che la distribuzione interna degli ambienti non corrisponde alla planimetria assentita e a quella catastale.

Si evidenzia pertanto che il fabbricato presenta delle parti realizzate abusivamente che non sono regolarizzabili/sanabili; tuttavia, data la tipologia del fabbricato, ove il Comune di Andria dovesse ritenere impossibile la demolizione ed il ripristino, potrebbe applicare il D.P.R. 380/01 e s.m.i. con le relative sanzioni.

Viceversa ove il Comune dovesse ritenere la sussistenza dei presupposti per la demolizione, si evidenzia che la stima del pignorato è stata già effettuata con una decurtazione di € 25.000,00 pari all'importo che si ritiene possa essere congruo ove il Comune dovesse disporre l'ordine di demolizione delle parti abusive.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto, nella presente relazione, ritiene di poter stimare solo la parte assentita e autorizzata in base al titolo edilizio rilasciato dal Comune e censita in catasto.

Le opere abusive, non autorizzate e non accatastate non sono state stimate in quanto non regolarizzabili salvo che il Comune ritenga non possibile la demolizione ed il ripristino.

L'immobile non risulta dotato dell'agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- L'impianto elettrico, l'impianto termico e l'impianto idrico non sono dotati della dichiarazione di conformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattandosi di un unico fabbricato si ritiene di formare un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - VIA GOLDONI, 46-48

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione sita in Andria (BT) alla Via C. Goldoni, 46-48; si tratta di un intero fabbricato costituito da piano terra, piano ammezzato, primo piano e lastrico solare.

Piano terra con accesso diretto dalla pubblica via sia al civico 46 sia al civico 48; primo piano con balcone prospiciente la via Goldoni e cortile interno coperto.

Il piano terra è costituito da androne di ingresso-vano scale con accesso diretto dal civico 48, locale con accesso diretto dal civico 46 con volta a botte, dai quali si accede alle retrostanti camere, antibagno e bagno; il cortile-pozzo luce interno è chiuso superiormente dal solaio.

Piano ammezzato (con accesso dal vano scale, situato tra il piano terra e il primo piano) composto da camera con volta a botte (accatastata e autorizzata), corridoio, camera e bagno (non accatastati e non autorizzati).

Il piano ammezzato affaccia sul cortile-pozzo luce interno (chiuso).

Piano primo (con accesso dal vano scale) composto da camera, soggiorno, cucina con balcone, bagno, camera da letto e altra cameretta (non autorizzate).

Il fabbricato è in parte di antica costruzione con struttura parzialmente in muratura e parzialmente in cemento armato.

Dalla documentazione ipocatastale per il piano terra e primo piano risulta complessivamente una consistenza di 8,5 vani, una superficie 216 mq coperti ed un totale di superficie catastale pari a 221 mq.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 225 particella 420 subalterno 7, categoria A/3, classe 3, con una rendita di: Euro 812,13.

Lastrico solare: è il lastrico di copertura dell'immobile e vi si accede dalla scala interna
Dalla documentazione ipocatastale risulta complessivamente una consistenza di 72 mq.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 225 particella 420, subalterno 6 categoria F5.

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

Valore di stima del bene: € 243.100,00

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 comfort, consistenza, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

E' da precisare che non sono state stimate le opere non dotate di titolo edilizio e non censite in catasto.

Identificativo corpo	Superficie catastale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Andria (BT) - VIA GOLDONI, 46-48	221,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 243.100,00	100,00%	€ 243.100,00
				Valore di stima:	€ 243.100,00

Valore di stima: € 243.100,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	25000,00	€

Valore finale di stima: € 181.635,00

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.

Trani, li 09/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Maggio Giuseppe

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - VIA GOLDONI, 46-48

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione sita in Andria (BT) alla Via C. Goldoni, 46-48; si tratta di un intero fabbricato costituito da piano terra, piano ammezzato, primo piano e lastrico solare.

Piano terra con accesso diretto dalla pubblica via sia al civico 46 sia al civico 48; primo piano con balcone prospiciente la via Goldoni e cortile interno coperto.

Il piano terra è costituito da androne di ingresso-vano scale con accesso diretto dal civico 48, locale con accesso diretto dal civico 46 con volta a botte, dai quali si accede alle retrostanti camere, antibagno e bagno; il cortile-pozzo luce interno è chiuso superiormente dal solaio.

Piano ammezzato (con accesso dal vano scale, situato tra il piano terra e il primo piano) composto da camera con volta a botte (accatastata e autorizzata), corridoio, camera e bagno (non accatastati e non autorizzati).

Il piano ammezzato affaccia sul cortile-pozzo luce interno (chiuso).

Piano primo (con accesso dal vano scale) composto da camera, soggiorno, cucina con balcone, bagno, camera da letto e altra cameretta (non autorizzate).

Il fabbricato è in parte di antica costruzione con struttura parzialmente in muratura e parzialmente in cemento armato.

Dalla documentazione ipocatastale per il piano terra e primo piano risulta complessivamente una consistenza di 8,5 vani, una superficie 216 mq coperti ed un totale di superficie catastale pari a 221 mq.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 225 particella 420 subalterno 7 (ex sub. 1 e 5), categoria A/3, classe 3, con una rendita di: Euro 812,13.

Lastrico solare: è il lastrico di copertura dell'immobile e vi si accede dalla scala interna

Dalla documentazione ipocatastale risulta complessivamente una consistenza di 72 mq.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 225 particella 420, subalterno 6 categoria F5.

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella zona B 1

Prezzo base d'asta: € 181.635,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 116/2013 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 181.635,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Andria (BT) - VIA GOLDONI, 46-48		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 225, Part. 420, Sub. 7, Categoria A3 - Fg. 225, Part. 420, Sub. 6, Categoria F5	Superficie catastale	221,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile complessivamente è in discreto stato conservativo con finiture di medio pregio.		
Descrizione:	<p>Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione sita in Andria (BT) alla Via C. Goldoni, 46-48; si tratta di un intero fabbricato costituito da piano terra, piano ammezzato, primo piano e lastrico solare. Piano terra con accesso diretto dalla pubblica via sia al civico 46 sia al civico 48; primo piano con balcone prospiciente la via Goldoni e cortile interno coperto.</p> <p>Il piano terra è costituito da androne di ingresso-vano scale con accesso diretto dal civico 48, locale con accesso diretto dal civico 46 con volta a botte, dai quali si accede alle retrostanti camere, antibagno e bagno; il cortile-pozzo luce interno è chiuso superiormente dal solaio.</p> <p>Piano ammezzato (con accesso dal vano scale, situato tra il piano terra e il primo piano) composto da camera con volta a botte (accatastata e autorizzata), corridoio, camera e bagno (non accatastati e non autorizzati).</p> <p>Il piano ammezzato affaccia sul cortile-pozzo luce interno (chiuso).</p> <p>Piano primo (con accesso dal vano scale) composto da camera, soggiorno, cucina con balcone, bagno, camera da letto e altra cameretta (non autorizzate).</p> <p>Il fabbricato è in parte di antica costruzione con struttura parzialmente in muratura e parzialmente in cemento armato.</p> <p>Dalla documentazione ipocatastale per il piano terra e primo piano risulta complessivamente una consistenza di 8,5 vani, una superficie 216 mq coperti ed un totale di superficie catastale pari a 221 mq. Identificato al catasto fabbricati: foglio 225 particella 420 subalterno 7 (ex sub. 1 e 5), categoria A/3, classe 3, con una rendita di: Euro 812,13.</p> <p>Lastrico solare: è il lastrico di copertura dell'immobile e vi si accede dalla scala interna. Dalla documentazione ipocatastale risulta complessivamente una consistenza di 72 mq. Identificato al catasto fabbricati: foglio 225 particella 420, subalterno 6 categoria F5.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Trani il 07/02/2013

Reg. gen. 2516 - Reg. part. 1954

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura