
TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mele Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 152/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità	5
Confini	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali.....	7
Precisazioni	8
Patti.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare	17
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 152/2025 del R.G.E.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 145.086,63	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22

INCARICO

In data 26/09/2025, la sottoscritta arch. Mele Francesca, con studio in Via Madonna delle Grazie, 3 - 70038 - Terlizzi (BA), e-mail archfrancesca.mele@libero.it, PEC francesca.mele@archiworldpec.it, Tel. 320 18 45 597, veniva nominata Esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. e in data 07/10/2025 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

In ottemperanza all'incarico e nel termine assegnato, in primo luogo, la scrivente ha proceduto alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, c. 2, c.p.c. acquisendo, inoltre, presso i pubblici uffici (Agenzia del Territorio di Bari, Ufficio Anagrafe Comune di Andria, Ufficio Tecnico del Comune di Andria, Ufficio del Genio Civile di Bari), tutta la documentazione tecnica necessaria per l'espletamento dell'incarico.

Si riferisce che non vi è stata la necessità di effettuare un accesso forzoso avendo il debitore consentito l'accesso ai luoghi oggetto di pignoramento. Dallo stesso debitore, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, è stato acquisito l'atto di provenienza dell'immobile e sono state visionate le bollette Enel e AQP al fine di verificarne l'intestazione.

In ultimo, si riferisce che in data 07.11.2025, unitamente al Custode Giudiziario, avv. Anna Curci, in ottemperanza ai termini concessi e previa comunicazione inviata al debitore a mezzo raccomandata 1, la scrivente ha esperito sopralluogo presso i luoghi oggetto di causa concludendo le operazioni peritali in occasione del secondo sopralluogo svoltosi in data 06.12.2025.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento in Andria (BT) - Via Gregor Mendel n. 3, piano I.

DESCRIZIONE

Appartamento in Andria (BT) - Via Gregor Mendel n. 3, piano I.

L'appartamento ricade nel Comune di Andria (BT) ed è posto al piano primo di un fabbricato avente ingresso dall'androne condominiale di via Gregor Mendel n. 3. Detto fabbricato è privo di ascensore e si compone di un piano cantinato avente accesso dal civico 7 di via Gregor Mendel, di un piano terra avente accesso sia dal detto androne condominiale che dall'adiacente civico 5, di un piano primo ove insiste solo l'appartamento in questione e di un piano secondo (lastrico solare) sul quale insiste il torrino scala come rilevato dagli atti tecnici acquisiti. In particolare, come si evince dalla Tavola Unica di progetto allegata alla Concessione Edilizia il cui rilascio ha permesso la realizzazione dell'intero fabbricato, il piano cantinato è destinato a deposito, il piano terra a deposito-parcheggio mentre il piano primo ad abitazione.

L'appartamento d'interesse, oggetto di pignoramento, si compone di quattro vani oltre accessori ovvero di una cucina abitabile, di un vano soggiorno, di tre camere da letto, di un bagno, di un ripostiglio, di un corridoio di distribuzione e di un disimpegno.

Al corridoio di distribuzione si accede direttamente dalla porta d'ingresso all'appartamento allocata in prossimità della salita della seconda rampa scale, più precisamente, dopo aver percorso il lungo corridoio condominiale che contraddistingue il vano scala e che corre parallelamente alle rampe del primo e del secondo piano e dal quale ha accesso e prospice solo l'appartamento in questione.

Superata la porta d'ingresso all'appartamento ci s'immette nel corridoio di distribuzione dal quale, a sinistra per chi entra, hanno ingresso i vani cucina, soggiorno e letto 3 - come denominati nel rilievo metrico (*Cfr. Allegato 2 - Tav. 2*) - e si ha pure affaccio, mediante due finestre adiacenti, nel pozzo luce coperto.

Detto corridoio è interrotto nella sua lunghezza da una porta a battente che separa le dette due finestre, superata la quale si accede nell'ampio disimpegno atto a distribuire il vano ripostiglio e il bagno, posti l'uno di fronte all'altro nonché i vani letto 1 e letto 2 come denominati sempre nel rilievo metrico al quale si rimanda.

Tutti i vani, ad eccezione del ripostiglio, sono provvisti di porta finestra e hanno accesso sui lunghi e comodi balconi prospicienti l'uno la via Gregor Mendel e l'altro il cortile interno.

In particolare, i vani denominati nel rilievo metrico "cucina" e "soggiorno" hanno affaccio sul balcone prospiciente via Gregor Mendel mentre i vani "Letto 1" e "Letto 2" sul cortile interno. Solo i vani "letto 3" e "bagno" e il corridoio di distribuzione sono provvisti di comoda finestra e hanno affaccio sul pozzo luce che risulta coperto da una struttura leggera costituita da correntini metallici atti a sorreggere un pannello di plexiglass di finitura opale.

Il bagno è rivestito per un'altezza di circa m. 2,00 con piastrelle di grès tipiche del periodo di costruzione. Trattasi di piastrelle di colore chiaro, di finitura lucida e di formato quadrangolare con presenza di taluni decori interposti e distinti da un motivo floreale. Detto bagno è completo di accessori tanto che è dotato di lavabo, vaso sanitario, bidet e vasca da bagno. Il lavabo e la vasca da bagno sono di ceramica smaltata di colore verde mentre il vaso sanitario e il bidet sono di ordinario colore bianco lucido. La pavimentazione è realizzata con mattonelle di grès di colore terra, montate a corsi.

Anche il vano cucina presenta tutte le pareti rivestite per un'altezza di circa m. 2,00 con piastrelle di grès di finitura lucida e di formato quadrangolare, anche in tal caso con presenza di decori interposti distinti da un motivo floreale.

Le pareti di ciascun vano sono tinteggiate di colore bianco alla stregua dei soffitti.

La pavimentazione dell'intero appartamento è realizzata con marmo di tipologia assimilabile al "perlato di Sicilia" ed è costituita da elementi rettangolari montati in diagonale, a correre.

Gli infissi sono datati e realizzati in alluminio di colore grigio con vetro mono lastra. A protezione degli infissi vi sono delle tapparelle in pvc di colore chiaro.

Le porte sono tutte a battente, tamburate, di colore ciliegio e abbellite da cornici.

L'appartamento è dotato dell'impianto di riscaldamento, dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico - fognario.

Si segnala che nel vano soggiorno, sul soffitto e sulla muratura di tompagno, in prossimità della cornice e del vano porta-finestra si rileva una lieve infiltrazione caratterizzata dall'evidente esfoliazione dello strato superficiale dell'intonaco (*Cfr. Allegato 2, Rilievo fotografico, foto 20 - 21*) e da un lieve e circoscritto fenomeno di condensa.

L'appartamento sviluppa una **superficie commerciale di mq. 128,11** ed ha un'altezza utile di **m. 2,86**.

Per una migliore contezza della distribuzione interna si rimanda al rilievo metrico eseguito come contenuto nell'Allegato n. 2 (*Cfr. Tav. 2*) ove, per ciascun vano, sono riportate le relative superfici utili nette. Si rimanda, inoltre, anche al rilievo fotografico contenuto nel medesimo Allegato (*Cfr. foto n.ri 1 - 41*).

Le rifiniture dell'appartamento alla stregua delle dotazioni impiantistiche rispecchiano l'epoca di costruzione dell'edificio (fine degli anni '70) e possono annoverarsi, per l'epoca di costruzione, fra le opere di media fattura. In virtù dello stato complessivo di manutenzione dell'appartamento, così come rilevato sugli impianti, sulle pareti e sui soffitti nonché relativamente agli infissi e ai sistemi di oscuramento, come meglio evidenziati dal rilievo fotografico, può riferirsi che il bene non necessita di opere di urgente ristrutturazione.

Il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare innanzi descritta è ubicato nella zona semicentrale del Comune di Andria ed è ricadente nella fascia compresa tra viale Palmiro Togliatti e Via Enrico Fermi. Trattasi di una zona a carattere residenziale, ben collegata con il centro urbano, dotata di parcheggi su suolo pubblico e abbastanza vicina ai servizi principali (scuole, negozi e trasporti).

Da un esame a vista esperito durante lo svolgimento delle operazioni peritali, l'intero fabbricato risulta, complessivamente, in buono stato di conservazione.

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.

In relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e in particolare con riferimento al co. 1, n. 8-bis, si specifica che trattasi di cessione di porzione di fabbricato diverso da quello di cui al n. 8-ter ovvero trattasi di unità immobiliare destinata ad abitazione e che, per propria caratteristica, non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni. Per la cessione di fabbricati abitativi come quello in esame, la disciplina contenuta nel richiamato art. 10, co. 1, n. 8-bis, prevede l'esenzione da I.V.A. non trattandosi, inoltre, né di cessione posta in essere da una impresa di costruzione/ristrutturazione entro i 5 anni successivi alla ultimazione dei lavori della costruzione o della ristrutturazione né di cessione posta in essere anche successivamente da una impresa di costruzione/ristrutturazione, a condizione che il cedente abbia optato per l'imponibilità. Nel caso in esame l'esecutata non è un'impresa di costruzione o di ripristino e l'immobile, dagli atti tecnici reperiti, risulta ultimato nell'anno 1979. Pertanto, alla luce di quanto sopra espresso, nella fattispecie, non può sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento in Andria (BT) - Via Gregor Mendel, 3, piano I

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In osservanza di quanto disposto nel decreto di fissazione udienza ex art. 569 C.P.C., prima di compiere ogni attività così come richiesta dall'On.Le Giudicante, la scrivente ha verificato la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, così come prodotta dal creditore precedente in allegato alla richiesta di vendita.

In particolare, per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento), il creditore precedente ha optato per il deposito del Certificato Ipotecario Speciale atto a coprire il ventennio (dal 17.03.2004 al 23.07.2025), allegando altresì il Certificato Storico per immobile datato 20.08.2025 e l'Estratto di Mappa del Fg. 198 del Comune di Andria in cui ricade l'immobile oggetto di stima. Dalla data del 25.06.2025 la scrivente ha poi eseguito l'aggiornamento mediante ispezione ipotecaria sino alla data delle indagini ovvero sino al 26.03.2026 senza rilevare alcuna ulteriore formalità (*Cfr. Allegato 2: Documentazione Catastale e Ispezioni ipotecarie*).

Si precisa, altresì, che i Certificati reperiti presso la Conservatoria dei R.R.I.I. risalgono ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento.

La trascrizione dell'atto di donazione immobiliare per Notar Paolo Porziotta di Canosa di Puglia risulta infatti eseguita in data 26/03/2004 mentre la trascrizione del pignoramento in data 22.07.2025. Inoltre, come si evince dalle visure storiche eseguite dalla scrivente nella data delle indagini (06.12.2025), i dati catastali (Fg., p.la e sub.) dell'unità immobiliare pignorata non risultano mai variati.

In ultimo, si riferisce che il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutata e pertanto, pur avendo in sede di controllo preliminare verificato la non esistenza di rapporto di coniugio, la scrivente ha comunque acquisito il predetto certificato che ha confermato lo stato civile libero dell'esecutata alla data dell'acquisto. Si rimanda al paragrafo seguente intitolato "Titolarietà".

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene alla seguente esecutata:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutata è di stato civile libero.

CONFINI

Con rimando al rilievo metrico eseguito (*Cfr. Allegato n. 2, Tavola n. 2*) la scrivente ha accertato che l'immobile pignorato, nella fattispecie l'appartamento posto al piano primo, confina con via Gregor Mendel sulla quale ha affaccio, con il vano scala condominiale, con proprietà **** Omissis **** insistente nel fabbricato adiacente distinto dalla p.lla 2388 del medesimo Foglio di mappa e con proprietà **** Omissis **** insistente in altro fabbricato adiacente distinto dalla p.lla 2072 del medesimo Foglio di mappa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	103,43 mq	124,98 mq	1	124,98 mq	2,86 m	1
Balcone scoperto	6,68 mq	6,95 mq	0,25	1,74 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	5,54 mq	5,54 mq	0,25	1,39 mq	0,00 m	1
Vano Cucina	13,52 mq					
Vano Soggiorno	20,61 mq					
Vano Letto 3	11,05 mq					
Vano Bagno	7,65 mq.					
Vano Ripostiglio	4,25 mq.					
Vano Letto 2	13,32 mq.					
Vano Letto 1	17,53 mq.					
Corridoio di distribuzione	7,41 mq.					
Disimpegno	7,89 mq.					
Totale superficie convenzionale:				128,11 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				128,11 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Il requisito della "comoda divisibilità" di un qualsivoglia bene immobile comprende, necessariamente, sia la possibilità di un materiale frazionamento del bene sia la possibilità, sotto l'aspetto economico e funzionale, di

un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento dello stesso in relazione alla normale utilizzazione del complesso indiviso e che consenta inoltre, senza spese rilevanti, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravate da pesi, servitù e limitazioni eccessivi.

In virtù del requisito innanzi esposto può riferirsi che il bene immobile di cui trattasi non è comodamente divisibile in natura per le caratteristiche in esso rilevate ravvisabili nella distribuzione planimetrica degli ambienti, negli affacci e nella presenza di un solo bagno. Tali caratteristiche non consentono, in assoluto, frazionamenti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/03/2004 al 03/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 198, Part. 2079, Sub. 2, Zc. / Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Vani Superficie catastale Totale: 128 mq.; Totale: escluse aree scoperte: 12 mq Rendita € 836,66 Piano 1 Graffato /

La scrivente ha accertato che il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	198	2079	2		A2	3	6 vani	Totale: 128 mq. Totale escluse le aree scoperte: 1 mq	836,66 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati catastali rilevati nella "Visura storica per immobile", eseguita dalla scrivente e aggiornata al giorno 30/03/2026, corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento immobiliare datato 10/07/2025 e a firma dell'avv. Antonio Norscia.

Si riferisce che il rilievo metrico eseguito dalla scrivente e fedelmente riportato nell'Allegato n. 2 ha consentito di appurare che la planimetria catastale attualmente in atti, datata 05/01/1981 e compilata dall'ing. Michele Scarcelli (Cfr. All. n. 2), non è rispondente all'attuale stato dei luoghi limitatamente alla presenza delle fioriere rappresentate in adiacenza al balcone prospiciente via Gregor Mendel.

Pertanto, al fine di aggiornare la suddetta planimetria catastale occorrerà procedere all'aggiornamento catastale mediante pratica DOCFA a firma di tecnico abilitato.

Si indicano, di seguito, i costi e le procedure di regolarizzazione tecnica a sostenersi:

- Oneri tecnici rilievo e redazione pratica DOCFA: €. 700,00 oltre oneri come per legge;

- n. 1 oneri catastali DOCFA: € 50,00

Oneri totali: € 750,00 oltre oneri come per legge.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non risultano contratti di locazione registrati. Alla data dei sopralluoghi l'immobile risulta occupato dall'esecutata.

STATO CONSERVATIVO

Con rimando alla descrizione dell'immobile si ritiene che lo stesso necessiti di opere volte alla manutenzione ordinaria atteso che le dotazioni impiantistiche risalgono al periodo di costruzione. Solo nel vano soggiorno, in prossimità dell'infisso, sul soffitto e in adiacenza allo stesso si rileva un modesto fenomeno infiltrativo altresì caratterizzato da formazione di condensa ed esfoliazione dell'intonaco come meglio evidenziato dal rilievo fotografico al quale si rimanda (*Cfr. Allegato 2: foto 20 e 21*).

Le porzioni condominiali (vano scala, pozzo luce coperto), dall'esame a vista, non necessitano di opere di manutenzione straordinaria.

PARTI COMUNI

Le parti comuni al fabbricato risultano essere il pozzo luce e il vano scala nonché quanto altro disposto dal dispositivo dell'art. 1117 C.c.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli atti reperiti non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Descrizione:

L'unità immobiliare è parte di un edificio realizzato alla fine degli anni '70 (02.03.1979 - 14.12.1979) dall'impresa Mangini Mauro con sede in Andria. Detto edificio si presenta, complessivamente, in buono stato di conservazione. I dati tecnici relativi alle strutture e di seguito indicati sono stati assunti, previo esame a vista, dalla relazione di calcolo acquisita presso l'Ufficio del Genio Civile di Bari (*Cfr. Allegato 2*).

Riferimento strutture:

Progettista: Studio Tecnico TEKNISUD di Andria (ing. Michele Scarcelli e arch. Paolo Pastore).

Collaudatore strutture: ing. Vincenzo Balducci di Andria.

Caratteristiche strutturali. Esame a vista.

Struttura portante: Cemento armato.

Balconi: materiale: c.a.; condizioni: buone.

Solai: tipologia: in opera con travetti prefabbricati in c.a.p. della Ditta ESSE-TI del geom. D. Torelli di Andria. condizioni: buone.

Copertura: tipologia: a terrazzo. Solaio in latero cemento con nervature parallele a travetti prefabbricati

Travi: materiale: c.a.; condizioni: buone.

Scale: tipologia: a rampa unica; materiale: rampanti a ginocchio e pianerottoli a soletta in latero cemento; servoscala: assente

Componenti edilizie e costruttive:

Portone d'ingresso:

tipologia: un'anta a battente e un'anta fissa; materiale: alluminio tintecciato color oro con specchiature in vetro; accessori: senza maniglione antipanico; condizioni: buone.

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente; materiale: alluminio color argento; protezione: tapparelle; condizioni: sufficienti.

Infissi interni:

tipologia: a battente; materiale: legno tamburato con due riquadri, condizioni: buone.

Pavimentazione Interna: materiale: pietra con finitura lucida; condizioni: buone.

Pareti esterne: doppio paramento di mattoni forati o calcestruzzo dello spessore complessivo di cm. 30 con cm. 10 di camera d'aria, condizioni: buone.

Pavimentazione Esterna: materiale: mattonelle di grès; condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia.

Termico: esistente; tipologia: autonomo; alimentazione: metano; diffusori: termosifoni in ghisa.

Idrico: esistente; alimentazione: con autoclave.

Ascensore: assente;

Fognatura: esistente; recapito: allaccio collettore o rete comunale

Gas: alimentazione: metano.

STATO DI OCCUPAZIONE

Relativamente allo stato di possesso del bene si riferisce che nella data del primo sopralluogo, esperito presso i luoghi pignorati il giorno 07.11.2025, la scrivente ha rilevato che l'immobile è occupato dall'esecutata sin dalla nascita della stessa (Cfr. All. 1: "Verbale svolgimento operazioni peritali" e All. 2: "Documentazione reperita presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Andria"). L'accertamento è stato esperito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Andria mediante acquisizione del certificato Storico di Residenza dell'esecutata.

In virtù di quanto accertato, può riferirsi che il bene pignorato, alla data delle indagini, è libero da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù o altro ed è occupato solo dall'esecutata di stato civile libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/01/1981 al 16/03/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	<u>proprietari in regime di comunione legale dei beni.</u>	Notaio Antonio Bisogno di Andria	20/12/1971	n. 40563	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliare di Trani		n. 55203	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Andria	07/01/1972	n. 49	
Dal 17/03/2004 a verifica	**** Omissis **** <u>proprietaria nella misura dell'intero in stato civile libero</u>	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Porziotta Paolo di Canosa di Puglia	17/03/2004	n. 12279	n. 5641
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Bari - Servizio di pubblicità immobiliare - Sezione distaccata di Trani	26/03/2004	n. 6327	n. 4484
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria di Barletta	22/03/2004	209	

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 non risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non sono stati rilevati atti successivi al pignoramento.

L'atto di provenienza dell'immobile ovvero l'atto di Donazione per Notar Porziotta Paolo di Canosa di Puglia non risulta depositato dal creditore procedente e pertanto, unitamente alla nota di trascrizione, è stato prodotto in copia nell'Allegato 2 (Atto Notarile - Donazione) al quale si rimanda.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Trani il 22/07/2025
Reg. gen. 17167 - Reg. part. 13576
Quota: 1/1
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 consiste nell'“Annotazione di Cancellazione” della trascrizione del pignoramento come innanzi indicato. In relazione alla detta formalità da cancellare, contestualmente, dovranno corrispondersi per l'annotazione importi da calcolarsi come segue per ogni annotamento e che attualmente risultano complessivamente pari a €. 294,00.

- Riduzione monetaria: Annotazione di Cancellazione trascrizione pignoramento:

Imposta di bollo: €. 59,00

Tassa ipotecaria: €. 35,00

Imposta ipotecaria: €. 200,00

Totale parziale: €. 294,00

- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuno

- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale, adottato con delibera di Giunta Regionale n. 2951 del 26/06/1995, l'immobile ricade in Zona B - Zone di completamento. B1-2: Zone di impianto consolidato giusto art. 6.6 delle N.T.E.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Titoli abilitativi: Con rimando all'Allegato 2 nel quale sono stati prodotti tutti gli atti tecnici afferenti all'unità immobiliare in esame (*Cfr. Documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Andria*), si riferisce che il fabbricato nel quale insiste l'immobile pignorato, negli atti tecnici ricadente in zona tipizzata come sottozona B2, è stato edificato dall'impresa "Mangini Mauro" di Andria su suolo di proprietà **** Omissis **** in virtù di Concessione Edilizia n. 32/'77 agli stessi rilasciata dal Comune di Andria in data 29.01.1979, Pratica Edilizia n. 573/77, intitolata "Costruzione di uno stabile per civile abitazione in via Mendel".

I lavori risultano iniziati in data 02.3.1979 ed ultimati in data 14.12.1979. Il progetto e i calcoli statici delle strutture risultano redatti dall'ing. Scarcelli Michele e dall'arch. Paolo Pastore.

I calcoli risultano vidimati presso l'Ufficio del Genio Civile di Bari in data 09.4.1979, Pratica 963/9. In data 12.11.1979 risulta depositata, dal Direttore dei lavori, arch. Paolo Pastore, la Relazione finale mentre in data 14.12.1979 il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture datato in pari data e a firma dell'ing. Vincenzo Balducci.

Agibilità o Abitabilità: Dagli accertamenti esperiti presso il Comune di Andria è emerso che per l'immobile non risulta mai richiesta e pertanto rilasciata l'agibilità o abitabilità.

Conformità urbanistico-edilizia: Il confronto tra gli atti tecnici acquisiti presso il Comune di Andria (*Allegato 2: Documentazione reperita presso l'ufficio Tecnico del Comune di Andria + Tavola Unica C.E. 32/77 distintamente allegata*) e il rilievo metrico eseguito dalla scrivente (*Cfr. Allegato 2, Tav. 2*) ha messo in luce irregolarità di natura edilizia non essendovi piena rispondenza nella distribuzione degli spazi interni e di conseguenza nei dati dimensionali di taluni ambienti.

In particolare, diversamente da quanto rappresentato nella Tavola di progetto assentita, si rileva che la muratura di tramezzo atta a dividere il vano "soggiorno-pranzo" dal vano "ripostiglio" risulta difatto realizzata in diversa posizione poiché arretrata nel vano "soggiorno-pranzo" sino ad intercettare il pilastro (quest'ultimo erroneamente rappresentato nella C.E. in adiacenza al vano porta del detto vano "soggiorno-pranzo") tanto che il vano originariamente destinato a "ripostiglio" è attualmente adibito a "vano letto" in virtù dell'incremento di superficie del vano stesso determinato dallo spostamento del tramezzo. Si rileva, infatti, che il lato corto dell'attuale vano letto 3, nel progetto denominato "Ripostiglio", misura m. 2,91 rispetto a m. 2,00 di progetto.

Si rileva, inoltre, una variazione di prospetto determinata sia dalla maggiore dimensione indicata nel progetto del vano porta-finestra insistente nel vano "soggiorno-pranzo" sia dalla presenza di due fioriere poste ciascuna quasi in attacco ai lati corti del balcone prospiciente via Gregor Mendel nonché in attacco alla facciata. Per completezza si riferisce che le dette fioriere non risultano realizzate neppure al piano secondo come si evince dal confronto fra lo stato dei luoghi (*Cfr. Allegato 2: Rilievo fotografico, foto n.ri 1-2*) e il prospetto riportato nella Tavola Unica di progetto allegata alla C.E..

Con riferimento al richiamato balcone si evidenzia che nella Tavola n. 4 depositata presso l'Ufficio del Genio Civile di Bari, intitolata "Carpenteria ed armatura travi piano terra e primo piano", la sagoma rappresentata differisce da quella indicata nella Tavola di progetto pure depositata presso il medesimo Ufficio (*Cfr. Allegato 2: Documentazione reperita presso l'Ufficio del Genio Civile di Bari + Tavola Unica C.E. 32/77 distintamente allegata*).

In ultimo, si rileva che nel grafico depositato presso il Comune di Andria, il pilastro rappresentato in adiacenza alla porta d'ingresso del vano "soggiorno-pranzo" è difatto allocato in corrispondenza della tramezzatura atta a dividere il detto vano dal vano "letto 3". Nella Tavola raffigurante la carpenteria tale pilastro risulta invece posizionato dove difatto insistente.

Per migliore contezza di quanto riferito, si rimanda al confronto fra gli atti tecnici reperiti e il rilievo metrico eseguito contenuto nell'Allegato 2 (*Cfr. Tav. 2*).

Le difformità innanzi rilevate sono regolarizzabili mediante SCIA in Sanatoria.

Definita la procedura di regolarizzazione si indicano, di seguito, i relativi costi tecnici stimati a sostenersi:

- Oneri tecnici medi stimati per redazione pratica di SCIA in sanatoria: €. 2.500,00
 - Sanzione pecuniaria: da definirsi con l'Ufficio.
 - Diritti e spese amministrative: da definirsi con l'Ufficio al momento del deposito.
 - Oneri tecnici medi stimati per redazione SCA (Certificato di agibilità): €. 1.500,00
 - Dichiarazione di Rispondenza impianti (DI.RI.): €. 800,00
 - Redazione variante non sostanziale al Genio Civile per balcone con sagoma diversa: €. 1.200,00
 - Variante Genio Civile - diritti e spese amministrative: da definirsi con l'Ufficio al momento del deposito.
- Oneri totali stimati: €. 6.000,00 oltre oneri come per legge, sanzione pecuniaria, diritti e spese amministrative.**

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non è stato possibile reperire dagli atti tecnici la dichiarazione di conformità degli impianti, la quale può essere sostituita con una Dichiarazione di Rispondenza (DI.RI.) essendo gli impianti stati realizzati prima dell'entrata in vigore del D.M. 37/08.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli accertamenti esperiti hanno consentito di appurare che l'edificio di cui è parte l'unità immobiliare in questione non è interessato da speciali vincoli artistici, storici, paesaggisti ed alberghieri e non presenta finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

L'edificio, ultimato in data 14.12.1979, non ha amministratore di Condominio così come riferitomi dalla debitrice nel verbale di sopralluogo del 07.11.2025, essendo abitato solo dalla stessa e dalla di lei madre che occupa il piano terra.

Per l'immobile non vi sono eventuali cause in corso, liti condominiali e/o di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

Relativamente alle spese ordinarie annue di gestione immobile, nulla si può dire in quanto nessuna notizia notizie è pervenuta in tal senso alla sottoscritta.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Nella fattispecie trattasi di un solo bene indivisibile e pertanto si procederà alla formazione di un lotto unico.

Si precisa, inoltre, che il bene ricompreso nel presente lotto gode di autonomo accesso dalla pubblica via.

In ultimo, si riferisce che la vendita del lotto in questione non è soggetta a I.V.A. e che il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici. Si è anche proceduto all'analisi della situazione del mercato in virtù della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale acquisita e all'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato con indicazione sia del valore per metro quadro che del valore complessivo, 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.

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

- **Bene N° 1 - Appartamento in Andria (BT) - Via Gregor Mendel n. 3, piano I.**

L'appartamento ricade nel Comune di Andria (BT) ed è posto al piano primo di un fabbricato avente ingresso dall'androne condominiale di via Gregor Mendel n. 3. Detto fabbricato è privo di ascensore e si compone di un piano cantinato avente accesso dal civico 7 di via Gregor Mendel, di un piano terra avente accesso sia dal detto androne condominiale che dall'adiacente civico 5, di un piano primo ove insiste solo l'appartamento in questione e di un piano secondo (lastrico solare) sul quale insiste il torrino scala come rilevato dagli atti tecnici acquisiti. In particolare, come si evince dalla Tavola Unica di progetto allegata alla Concessione Edilizia il cui rilascio ha permesso la realizzazione dell'intero fabbricato, il piano cantinato è destinato a deposito, il piano terra a deposito-parcheggio mentre il piano primo ad abitazione.

L'appartamento d'interesse, oggetto di pignoramento, si compone di quattro vani oltre accessori ovvero di una cucina abitabile, di un vano soggiorno, di tre camere da letto, di un bagno, di un ripostiglio, di un corridoio di distribuzione e di un disimpegno.

Al corridoio di distribuzione si accede direttamente dalla porta d'ingresso all'appartamento allocata in prossimità della salita della seconda rampa scale, più precisamente, dopo aver percorso il lungo corridoio condominiale che contraddistingue il vano scala e che corre parallelamente alle rampe del primo e del secondo piano e dal quale ha accesso e prospice solo l'appartamento in questione.

Superata la porta d'ingresso all'appartamento ci s'immette nel corridoio di distribuzione dal quale, a sinistra per chi entra, hanno ingresso i vani cucina, soggiorno e letto 3 - come denominati nel rilievo

metrico (*Cfr. Allegato 2 – Tav. 2*) - e si ha pure affaccio, mediante due finestre adiacenti, nel pozzo luce coperto.

Detto corridoio è interrotto nella sua lunghezza da una porta a battente che separa le dette due finestre, superata la quale si accede nell'ampio disimpegno atto a distribuire il vano ripostiglio e il bagno, posti l'uno di fronte all'altro nonché i vani letto 1 e letto 2 come denominati sempre nel rilievo metrico al quale si rimanda.

Tutti i vani, ad eccezione del ripostiglio, sono provvisti di porta finestra e hanno accesso sui lunghi e comodi balconi prospicienti l'uno la via Gregor Mendel e l'altro il cortile interno.

In particolare, i vani denominati nel rilievo metrico "cucina" e "soggiorno" hanno affaccio sul balcone prospiciente via Gregor Mendel mentre i vani "Letto 1" e "Letto 2" sul cortile interno. Solo i vani "letto 3" e "bagno" e il corridoio di distribuzione sono provvisti di comoda finestra e hanno affaccio sul pozzo luce che risulta coperto da una struttura leggera costituita da correntini metallici atti a sorreggere un pannello di plexiglass di finitura opale.

Il bagno è rivestito per un'altezza di circa m. 2,00 con piastrelle di grès tipiche del periodo di costruzione. Trattasi di piastrelle di colore chiaro, di finitura lucida e di formato quadrangolare con presenza di taluni decori interposti e distinti da un motivo floreale. Detto bagno è completo di accessori tanto che è dotato di lavabo, vaso sanitario, bidet e vasca da bagno. Il lavabo e la vasca da bagno sono di ceramica smaltata di colore verde mentre il vaso sanitario e il bidet sono di ordinario colore bianco lucido. La pavimentazione è realizzata con mattonelle di grès di colore terra, montate a corsi.

Anche il vano cucina presenta tutte le pareti rivestite per un'altezza di circa m. 2,00 con piastrelle di grès di finitura lucida e di formato quadrangolare, anche in tal caso con presenza di decori interposti distinti da un motivo floreale.

Le pareti di ciascun vano sono tinteggiate di colore bianco alla stregua dei soffitti.

La pavimentazione dell'intero appartamento è realizzata con marmo di tipologia assimilabile al "perlato di Sicilia" ed è costituita da elementi rettangolari montati in diagonale, a correre.

Gli infissi sono datati e realizzati in alluminio di colore grigio con vetro mono lastra. A protezione degli infissi vi sono delle tapparelle in pvc di colore chiaro.

Le porte sono tutte a battente, tamburate, di colore ciliegio e abbellite da cornici.

L'appartamento è dotato dell'impianto di riscaldamento, dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico - fognario.

Si segnala che nel vano soggiorno, sul soffitto e sulla muratura di tompagno, in prossimità della cornice e del vano porta-finestra si rileva una lieve infiltrazione caratterizzata dall'evidente esfoliazione dello strato superficiale dell'intonaco (*Cfr. Allegato 2, Rilievo fotografico, foto 20 - 21*) e da un lieve e circoscritto fenomeno di condensa.

L'appartamento sviluppa una **superficie commerciale di mq. 128,11** ed ha un'**altezza utile di m. 2,86**.

Per una migliore contezza della distribuzione interna si rimanda al rilievo metrico eseguito come contenuto nell'Allegato n. 2 (*Cfr. Tav. 2*) ove, per ciascun vano, sono riportate le relative superfici utili nette. Si rimanda, inoltre, anche al rilievo fotografico contenuto nel medesimo Allegato (*Cfr. foto n.ri 1 - 41*).

Le rifiniture dell'appartamento alla stregua delle dotazioni impiantistiche rispecchiano l'epoca di costruzione dell'edificio (fine degli anni '70) e possono annoverarsi, per l'epoca di costruzione, fra le opere di media fattura.

In virtù dello stato complessivo di manutenzione dell'appartamento, così come rilevato sugli impianti, sulle pareti e sui soffitti nonché relativamente agli infissi e ai sistemi di oscuramento, come meglio evidenziati dal rilievo fotografico, può riferirsi che il bene non necessita di opere di urgente ristrutturazione.

Il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare innanzi descritta è ubicato nella zona semicentrale del Comune di Andria ed è ricadente nella fascia compresa tra viale Palmiro Togliatti e Via Enrico Fermi. Trattasi di una zona a carattere residenziale, ben collegata con il centro urbano, dotata di parcheggi su suolo pubblico e abbastanza vicina ai servizi principali (scuole, negozi e trasporti).

Da un esame a vista esperito durante lo svolgimento delle operazioni peritali, l'intero fabbricato risulta, complessivamente, in buono stato di conservazione.

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Andria:

- Fg. 198, Part. 2079, Sub. 2, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il seguente diritto:

- Proprietà dell'intero (1/1)

Valore di stima del bene: €. 160.137,50

Per quanto concerne la determinazione del "più probabile valore venale" del cespite si è reso preliminarmente necessario stabilire il criterio di stima a cui fosse maggiormente riconducibile il caso *de quo*. Tale criterio si è individuato nel "criterio di stima del più probabile valore di mercato" in quanto esso "esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato".

E' doveroso premettere che la scelta del criterio estimativo da adottare è strettamente correlata allo scopo che si prefigge la stima e alle caratteristiche del bene da stimare in virtù delle utilità che quest'ultimo può dispiegare e pertanto, l'aspetto economico da riguardare va ovviamente individuato nel cosiddetto "valore di mercato" con la corrispondente stima del "più probabile prezzo" secondo il quale, in condizioni di ordinarietà, il bene in oggetto potrà essere scambiato. In rapporto a tale scopo, definito il criterio, tra le metodologie operative che la disciplina estimativa propone per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili urbani, rilevante importanza pratica assume il "procedimento sintetico" o "diretto", essenzialmente fondato sulla base di un parametro comune tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi, presenti nella medesima zona d'interesse e dei quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita al tempo di riferimento della stima stessa. La stima verrà pertanto risolta facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati reperiti on-line riportati sul sito dell'Agenzia del Territorio - OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) e riferiti al secondo semestre dell'anno 2025 (ultima pubblicazione). Si precisa, inoltre, che le quotazioni immobiliari di mercato degli immobili ad uso residenziale riportate nella predetta fonte sono espresse in Euro al metro quadrato a seconda delle tipologie immobiliari d'interesse e della zona omogenea di appartenenza. Reperito, dunque, il prezzo medio di compravendita, indispensabile per la formulazione del giudizio di valore richiesto, lo stesso è stato poi corretto mediante l'applicazione di opportuni "coefficienti di differenziazione" o "correttivi" preposti nell'"Appendice per le stime" semestralmente pubblicata da "Il Sole 24 Ore" nella Rivista Consulente Immobiliare. Tali coefficienti, applicabili indistintamente alle quotazioni o alle superfici, tengono conto dei vari fattori riscontrabili nei casi specifici al fine di riportare il valore alla realtà in oggetto. Trattasi, infatti, di numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato consentendo di ottenere il valore venale del bene in oggetto le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

In riferimento all'applicazione dei suddetti coefficienti occorre osservare che nella gestione immobiliare vige il cosiddetto principio dell'"unicità del cespite" fondato sulla ovvia considerazione che ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere, nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche finitura e altro ancora.

Per quanto riguarda i "parametri di confronto" si è utilizzato il parametro tecnico costituito da quantità fisiche oggettive caratterizzate dalla misurabilità e pertanto espresse dal metro quadrato.

Nella presente stima si farà dunque riferimento alla "superficie commerciale", parametro comunemente usato nelle compravendite. Le superfici di calcolo verranno dunque intese nel modo seguente:

- si computeranno al lordo i muri perimetrali;

- si computeranno per metà e ove presenti le murature a confine con altre proprietà.

Inoltre, alla "superficie ordinaria" o "principale" dell'unità immobiliare è stata sommata la superficie costituita dalle relative pertinenze (nello specifico balconi) corretta mediante l'applicazione di un idoneo coefficiente stabilito in virtù del tipo di superficie rilevata, consentendo di stabilire un valore proporzionalmente omogeneo con quello della superficie principale.

In ultimo, si precisa che il risultato della presente stima è da intendersi rigorosamente limitato alla data in cui sono state riferite le relative indagini e in quanto "valore previsionale medio ordinario" può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Determinazione del più probabile valore di mercato:

Bene N° 1 - Appartamento al piano primo. Comune di Andria (BT). Fg. 198, p.lla 2079, sub. 2.

Procedimento estimale adottato: Stima sintetica.

Fonte: Agenzia del Territorio - Quotazioni OMI.

Quotazione II° semestre - Anno 2025

Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Stato conservativo normale.

Min. 1.000,00 €/mq. Max. 1.250,00 €/mq.

Relativamente alla sopra indicata quotazione, si è ritenuto assumere il valore unitario massimo di mercato di abitazioni civili in stato normale, opportunamente corretto. Si è assunto detto valore in quanto trattasi di un appartamento ubicato in zona (semicentrale) ben servita e facente parte di un edificio in buono stato di conservazione come si evince dai prospetti e dagli spazi interni condominiali nonché di un edificio a destinazione residenziale con caratteri distributivi razionali e livello architettonico buono. Inoltre, l'appartamento è parte di una cortina edilizia edificata alla fine degli anni '70, ha affaccio sia sulla pubblica via che sul cortile interno, è allocato al piano primo, è inserito in stabile signorile ma privo di ascensore, è in buone condizioni di manutenzione, presenta buona ampiezza dei vani, è completo di impianti tecnologici seppur tipici dell'epoca di costruzione ed è dotato di finiture di media qualità.

Si precisa che nella presente stima non si applicheranno coefficienti di età, qualità e stato dell'edificio poiché trattasi di stima afferente solo al valore proporzionale della singola unità rispetto all'intero edificio di cui fa parte e pertanto, età qualità e stato di manutenzione si presumono costanti per l'intero edificio.

Stante quanto precisato, al fine di riportare il valore alla realtà in oggetto, si è ritenuto applicare i seguenti coefficienti correttivi di differenziazione afferenti al livello del piano e alle pertinenze.

- Coefficiente di livello di piano:

Edificio senza ascensore, piano primo: 1

Detto coefficiente non modifica la quotazione di partenza.

- Coefficiente delle pertinenze:

Balcone coperto: 0,25

Balcone: (mq. 6,95 x 0,25) = mq. 1,74

Balcone: (mq. 5,54 x 0,25) = mq. 1,39

Superficie pertinenziale complessiva:

mq. (1,74 + 1,39) = mq. 3,13

Superficie commerciale dell'appartamento = (Superficie dell'unità principale + Superficie pertinenziale)

mq. (124,98 + 3,13) = mq. 128,11

Determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto:

(€. 1.250,00 x mq. 128,11) = €. 160.137,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Andria (BT) - Via Gregor Mendel, 3, piano I	128,11 mq	1.250,00 €/mq	€ 160.137,50	100,00%	€ 160.137,50
				Valore di stima:	€ 160.137,50

Valore di stima: € 160.137,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione edilizia: SCIA in sanatoria	2.500,00	€
Vincoli e oneri giuridici: Cancellazione pinoramento	294,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	750,00	€
Redazione SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità)	1.500,00	€
Dichiarazione di rispondenza impianti (DI.RI.)	800,00	€
Redazione Variante non sostanziale Genio Civile	1.200,00	€

Valore finale di stima: € 145.086,63

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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.

Terlizzi, li 22/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mele Francesca

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Gregor Mendel, 3, piano I.**

Appartamento ubicato in Andria (BT) - Via Gregor Mendel n. 3, piano I. L'appartamento ricade nel Comune di Andria (BT) ed è posto al piano primo di un fabbricato avente ingresso dall'androne condominiale di via Gregor Mendel n. 3. Detto fabbricato è privo di ascensore e si compone di un piano cantinato avente accesso dal civico 7 di via Gregor Mendel, di un piano terra avente accesso sia dal detto androne condominiale che dall'adiacente civico 5, di un piano primo ove insiste solo l'appartamento in questione e di un piano secondo (lastrico solare) sul quale insiste il torrino scala come rilevato dagli atti tecnici acquisiti. In particolare, come si evince dalla Tavola Unica di progetto allegata alla Concessione Edilizia il cui rilascio ha permesso la realizzazione dell'intero fabbricato, il piano cantinato è destinato a deposito, il piano terra a deposito-parcheggio mentre il piano primo ad abitazione. L'appartamento d'interesse, oggetto di pignoramento, si compone di quattro vani oltre accessori ovvero di una cucina abitabile, di un vano soggiorno, di tre camere da letto, di un bagno, di un ripostiglio, di un corridoio di distribuzione e di un disimpegno. Al corridoio di distribuzione si accede direttamente dalla porta d'ingresso all'appartamento allocata in prossimità della salita della seconda rampa scale, più precisamente, dopo aver percorso il lungo corridoio condominiale che contraddistingue il vano scala e che corre parallelamente alle rampe del primo e del secondo piano e dal quale ha accesso e prospice solo l'appartamento in questione. Superata la porta d'ingresso all'appartamento ci s'immette nel corridoio di distribuzione dal quale, a sinistra per chi entra, hanno ingresso i vani cucina, soggiorno e letto 3 - come denominati nel rilievo metrico (*Cfr. Allegato 2 - Tav. 2*) - e si ha pure affaccio, mediante due finestre adiacenti, nel pozzo luce coperto. Detto corridoio è interrotto nella sua lunghezza da una porta a battente che separa le dette due finestre, superata la quale si accede nell'ampio disimpegno atto a distribuire il vano ripostiglio e il bagno, posti l'uno di fronte all'altro nonché i vani letto 1 e letto 2 come denominati sempre nel rilievo metrico al quale si rimanda. Tutti i vani, ad eccezione del ripostiglio, sono provvisti di porta finestra e hanno accesso sui lunghi e comodi balconi prospicienti l'uno la via Gregor Mendel e l'altro il cortile interno. In particolare, i vani denominati nel rilievo metrico "cucina" e "soggiorno" hanno affaccio sul balcone prospiciente via Gregor Mendel mentre i vani "Letto 1" e "Letto 2" sul cortile interno. Solo i vani "letto 3" e "bagno" e il corridoio di distribuzione sono provvisti di comoda finestra e hanno affaccio sul pozzo luce che risulta coperto da una struttura leggera costituita da correntini metallici atti a sorreggere un pannello di plexiglass di finitura opale. Il bagno è rivestito per un'altezza di circa m. 2,00 con piastrelle di grès tipiche del periodo di costruzione. Trattasi di piastrelle di colore chiaro, di finitura lucida e di formato quadrangolare con presenza di taluni decori interposti e distinti da un motivo floreale. Detto bagno è completo di accessori tanto che è dotato di lavabo, vaso sanitario, bidet e vasca da bagno. Il lavabo e la vasca da bagno sono di ceramica smaltata di colore verde mentre il vaso sanitario e il bidet sono di ordinario colore bianco lucido. La pavimentazione è realizzata con mattonelle di grès di colore terra, montate a corsi. Anche il vano cucina presenta tutte le pareti rivestite per un'altezza di circa m. 2,00 con piastrelle di grès di finitura lucida e di formato quadrangolare, anche in tal caso con presenza di decori interposti distinti da un motivo floreale. Le pareti di ciascun vano sono tinteggiate di colore bianco alla stregua dei soffitti. La pavimentazione dell'intero appartamento è realizzata con marmo di tipologia assimilabile al "perlato di Sicilia" ed è costituita da elementi rettangolari montati in diagonale, a correre. Gli infissi sono datati e realizzati in alluminio di colore grigio con vetro mono lastra. A protezione degli infissi vi sono delle tapparelle in pvc di colore chiaro. Le porte sono tutte a battente, tamburate, di colore ciliegio e abbellite da cornici. L'appartamento è dotato dell'impianto di riscaldamento, dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico - fognario. Si segnala che nel vano soggiorno, sul soffitto e sulla muratura di tomagno, in prossimità della cornice e del vano porta-finestra si rileva una lieve infiltrazione caratterizzata dall'evidente esfoliazione dello strato superficiale dell'intonaco (*Cfr. Allegato 2, Rilievo*

fotografico, foto 20 - 21) e da un lieve e circoscritto fenomeno di condensa. L'appartamento sviluppa una **superficie commerciale di mq. 128,11** ed ha un'**altezza utile di m. 2,86**. Per una migliore contezza della distribuzione interna si rimanda al rilievo metrico eseguito come contenuto nell'Allegato n. 2 (*Cfr. Tav. 2*) ove, per ciascun vano, sono riportate le relative superfici utili nette. Si rimanda, inoltre, anche al rilievo fotografico contenuto nel medesimo Allegato (*Cfr. foto n.ri 1 - 41*). Le rifiniture dell'appartamento alla stregua delle dotazioni impiantistiche rispecchiano l'epoca di costruzione dell'edificio (fine degli anni '70) e possono annoverarsi, per l'epoca di costruzione, fra le opere di media fattura. In virtù dello stato complessivo di manutenzione dell'appartamento, così come rilevato sugli impianti, sulle pareti e sui soffitti nonché relativamente agli infissi e ai sistemi di oscuramento, come meglio evidenziati dal rilievo fotografico, può riferirsi che il bene non necessita di opere di urgente ristrutturazione. Il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare innanzi descritta è ubicato nella zona semicentrale del Comune di Andria ed è ricadente nella fascia compresa tra viale Palmiro Togliatti e Via Enrico Fermi. Trattasi di una zona a carattere residenziale, ben collegata con il centro urbano, dotata di parcheggi su suolo pubblico e abbastanza vicina ai servizi principali (scuole, negozi e trasporti). Da un esame a vista esperito durante lo svolgimento delle operazioni peritali, l'intero fabbricato risulta, complessivamente, in buono stato di conservazione.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Andria al Fg. 198, Part. 2079, Sub. 2, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica:

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale, adottato con delibera di Giunta Regionale n. 2951 del 26/06/1995, l'immobile ricade in Zona B - Zone di completamento. B1-2: Zone di impianto consolidato giusto art. 6.6 delle N.T.E.

- **Prezzo base d'asta: € 145.086,63**

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 152/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 145.086,63

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Andria (BT) - Via Gregor Mendel, 3, piano I		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Andria - Fg. 198, Part. 2079, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	128,11 mq
Stato conservativo:	Con rimando alla descrizione dell'immobile si ritiene che lo stesso necessiti di opere volte alla manutenzione ordinaria. Solo nel vano soggiorno, in prossimità dell'infisso, sul soffitto e in adiacenza allo stesso si rileva un modesto fenomeno infiltrativo altresì caratterizzato da formazione di condensa e spellicolamento dell'intonaco come meglio evidenziato dal rilievo fotografico al quale si rimanda (<i>Cfr. Allegato 2: foto 20 e 21</i>). Le porzioni condominiali (vano scala, pozzo luce coperto), dall'esame a vista, non necessitano di opere di manutenzione straordinaria.		
Descrizione:	<p>Appartamento ubicato in Andria (BT) - Via Gregor Mendel n. 3, piano I. L'appartamento ricade nel Comune di Andria (BT) ed è posto al piano primo di un fabbricato avente ingresso dall'androne condominiale di via Gregor Mendel n. 3. Detto fabbricato è privo di ascensore e si compone di un piano cantinato avente accesso dal civico 7 di via Gregor Mendel, di un piano terra avente accesso sia dal detto androne condominiale che dall'adiacente civico 5, di un piano primo ove insiste solo l'appartamento in questione e di un piano secondo (lastrico solare) sul quale insiste il torrino scala come rilevato dagli atti tecnici acquisiti. In particolare, come si evince dalla Tavola Unica di progetto allegata alla Concessione Edilizia il cui rilascio ha permesso la realizzazione dell'intero fabbricato, il piano cantinato è destinato a deposito, il piano terra a deposito-parcheggio mentre il piano primo ad abitazione. L'appartamento d'interesse, oggetto di pignoramento, si compone di quattro vani oltre accessori ovvero di una cucina abitabile, di un vano soggiorno, di tre camere da letto, di un bagno, di un ripostiglio, di un corridoio di distribuzione e di un disimpegno. Al corridoio di distribuzione si accede direttamente dalla porta d'ingresso all'appartamento allocata in prossimità della salita della seconda rampa scale, più precisamente, dopo aver percorso il lungo corridoio condominiale che contraddistingue il vano scala e che corre parallelamente alle rampe del primo e del secondo piano e dal quale ha accesso e prospice solo l'appartamento in questione. Superata la porta d'ingresso all'appartamento ci s'immette nel corridoio di distribuzione dal quale, a sinistra per chi entra, hanno ingresso i vani cucina, soggiorno e letto 3 - come denominati nel rilievo metrico (<i>Cfr. Allegato 2 - Tav. 2</i>) - e si ha pure affaccio, mediante due finestre adiacenti, nel pozzo luce coperto. Detto corridoio è interrotto nella sua lunghezza da una porta a battente che separa le dette due finestre, superata la quale si accede nell'ampio disimpegno atto a distribuire il vano ripostiglio e il bagno, posti l'uno di fronte all'altro nonché i vani letto 1 e letto 2 come denominati sempre nel rilievo metrico al quale si rimanda. Tutti i vani, ad eccezione del ripostiglio, sono provvisti di porta finestra e hanno accesso sui lunghi e comodi balconi prospicienti l'uno la via Gregor Mendel e l'altro il cortile interno. In particolare, i vani denominati nel rilievo metrico "cucina" e "soggiorno" hanno affaccio sul balcone prospiciente via Gregor Mendel mentre i vani "Letto 1" e "Letto 2" sul cortile interno. Solo i vani "letto 3" e "bagno" e il corridoio di distribuzione sono provvisti di comoda finestra e hanno affaccio sul pozzo luce che risulta coperto da una struttura leggera costituita da correntini metallici atti a sorreggere un pannello di plexiglass di finitura opale. Il bagno è rivestito per un'altezza di circa m. 2,00 con piastrelle di grès tipiche del periodo di costruzione. Trattasi di piastrelle di colore chiaro, di finitura lucida e di formato quadrangolare con presenza di taluni decori interposti e distinti da un motivo floreale. Detto bagno è completo di accessori tanto che è dotato di lavabo, vaso sanitario, bidet e vasca da bagno. Il lavabo e la vasca da bagno sono di ceramica smaltata di colore verde mentre il vaso sanitario e il bidet sono di ordinario colore bianco lucido. La pavimentazione è realizzata con mattonelle di grès di colore terra, montate a corsi. Anche il vano cucina presenta tutte le pareti rivestite per un'altezza di circa m. 2,00 con piastrelle di grès di finitura lucida e di formato quadrangolare, anche in tal caso con presenza di decori interposti distinti da un motivo floreale. Le pareti di ciascun vano sono tinteggiate di colore bianco alla stregua dei soffitti. La pavimentazione dell'intero appartamento è realizzata con marmo di tipologia assimilabile al "perlato di Sicilia" ed è costituita da elementi rettangolari montati in diagonale, a correre. Gli infissi sono datati e realizzati in alluminio di colore grigio con vetro mono lastra. A protezione degli infissi vi sono delle tapparelle in pvc di colore chiaro. Le porte sono tutte a battente, tamburate, di colore ciliegio e abbellite da cornici. L'appartamento è dotato dell'impianto di riscaldamento, dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico - fognario. Si segnala che nel vano soggiorno, sul soffitto e sulla muratura di compagno, in prossimità della cornice e del vano porta-finestra si rileva una lieve infiltrazione caratterizzata dall'evidente esfoliazione dello strato</p>		

	<p>superficiale dell'intonaco (Cfr. Allegato 2, Rilievo fotografico, foto 20 - 21) e da un lieve e circoscritto fenomeno di condensa. L'appartamento sviluppa una superficie commerciale di mq. 128,11 ed ha un'altezza utile di m. 2,86. Per una migliore contezza della distribuzione interna si rimanda al rilievo metrico eseguito come contenuto nell'Allegato n. 2 (Cfr. Tav. 2) ove, per ciascun vano, sono riportate le relative superfici utili nette. Si rimanda, inoltre, anche al rilievo fotografico contenuto nel medesimo Allegato (Cfr. foto n.ri 1 - 41). Le rifiniture dell'appartamento alla stregua delle dotazioni impiantistiche rispecchiano l'epoca di costruzione dell'edificio (fine degli anni '70) e possono annoverarsi, per l'epoca di costruzione, fra le opere di media fattura. In virtù dello stato complessivo di manutenzione dell'appartamento, così come rilevato sugli impianti, sulle pareti e sui soffitti nonché relativamente agli infissi e ai sistemi di oscuramento, come meglio evidenziati dal rilievo fotografico, può riferirsi che il bene non necessita di opere di urgente ristrutturazione. Il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare innanzi descritta è ubicato nella zona semicentrale del Comune di Andria ed è ricadente nella fascia compresa tra viale Palmiro Togliatti e Via Enrico Fermi. Trattasi di una zona a carattere residenziale, ben collegata con il centro urbano, dotata di parcheggi su suolo pubblico e abbastanza vicina ai servizi principali (scuole, negozi e trasporti). Da un esame a vista esperito durante lo svolgimento delle operazioni peritali, l'intero fabbricato risulta, complessivamente, in buono stato di conservazione.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	<p>Relativamente allo stato di possesso del bene si riferisce che nella data del primo sopralluogo esperito presso i luoghi pignorati il giorno 07.11.2025, la scrivente ha rilevato che l'immobile è occupato dall'esecutata sin dalla nascita della stessa (Cfr. All. 1: "Verbale svolgimento operazioni peritali" e All. 2: "Documentazione reperita presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Andria"). L'accertamento è stato esperito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Andria mediante acquisizione del certificato Storico di Residenza dell'esecutata. Stante quanto accertato, può riferirsi che il bene pignorato, alla data delle indagini, è libero da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù o altro ed è occupato solo dall'esecutata di stato civile libero.</p>

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Trani il 22/07/2025
Reg. gen. 17167 - Reg. part. 13576
Quota: 1/1
A favore di: **** Omissis ****
Contro: **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura