

TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Balducci Nicola, nell'Esecuzione Immobiliare 93/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Andria (BT) - Via Santa Maria dei Miracoli n. 247/A.....	4
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Andria (BT) - Via Santa Maria dei Miracoli n. 249/A.....	4
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Andria (BT) - Via Beniamino Franklin n. 24	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Regolarità edilizia	9
Lotto 2	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità	10
Confini	10
Consistenza	10
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali	11
Stato conservativo	12
Parti Comuni.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	14
Regolarità edilizia	14
Lotto 3	15
Titolarità	15



Dati Catastali	15
Provenienze Ventennali	16
Formalità pregiudizievoli	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Lotto 1	17
Lotto 2	18
Lotto 3	19
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	21
Lotto 3	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 93/2025 del R.G.E.	22
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 149.956,00	22
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 133.243,00	22
Lotto 3	22



INCARICO

All'udienza del 08/08/2025, il sottoscritto Arch. Balducci Nicola, con studio in Via Salamone n. 43 - 70037 - Ruvo di Puglia (BA), email balduccinico@gmail.com, PEC balducci@archiworldpec.it, Tel. 3477029996, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/08/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Andria (BT) - Via Santa Maria dei Miracoli n. 247/A
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Andria (BT) - Via Santa Maria dei Miracoli n. 249/A
- **Bene N° 3** - Porzione d'immobile ubicato a Andria (BT) - Via Beniamino Franklin n. 24

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA SANTA MARIA DEI MIRACOLI N. 247/A

Locale ad uso commerciale ubicato al piano terra di fabbricato per civili abitazioni, sito in Andria, alla Via Santa Maria dei Miracoli, civico 247/A, zona periferica, urbanizzata e dotata di servizi.

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

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA SANTA MARIA DEI MIRACOLI N. 249/A

Locale ad uso commerciale ubicato al piano terra di fabbricato per civili abitazioni, sito in Andria, alla Via Santa Maria dei Miracoli, civico 249/A, zona periferica, urbanizzata e dotata di servizi.

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

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA BENIAMINO FRANKLIN N. 24

Unità immobiliare urbana della consistenza di 283 metri quadrati, in Catasto Fabbricati al Fg. 198 p.lla 2319 sub 24 categoria F/1; lastrico solare della consistenza di 120 metri quadrati, in Catasto Fabbricati al Fg. 198 p.lla 2319 sub 10 Categoria F/5; deposito a cielo aperto della consistenza di 7 metri quadrati, in Catasto Fabbricati al Fg. 198 p.lla 2319 sub 23 categoria C/2

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



Gli immobili inseriti nel lotto 3, attraverso il sopralluogo e successiva ricerca presso il Catasto Fabbricati del Comune di Andria sono risultati indisponibili alla vendita e quindi non valutabili. Questi, infatti, sicuramente per difetto di operazione di accatastamento dopo la costruzione del fabbricato corrispondente al civico riportato, ad opera dei sigg. **** Omissis ****, e dopo la vendita degli appartamenti, corrispondono all'area di sedime del suddetto fabbricato, utilizzato per esprimere la cubatura autorizzata, al lastrico solare, risultato trasferito agli acquirenti delle varie unità immobiliari ubicate nel fabbricato, come si evince da atto di compravendita esibita da amministratore di condominio, ad area interclusa, non annessa alle citate unità immobiliari. Questa superficie interclusa, della consistenza di 7 mq, è stata utilizzata in fase progettuale per contribuire all'espressione complessiva della cubatura autorizzata e utilizzata per l'erigendo fabbricato, poi di fatto stralciata, sempre in fase progettuale, dalla definizione del sedime del fabbricato in quanto si è verificata una controversia con la proprietà adiacente per la definizione del confine. Ad oggi non è stato possibile riscontrare detta superficie poichè fisicamente non raggiungibile

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Andria (BT) - Via Santa Maria dei Miracoli n. 247/A

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Da certificato rilasciato dall'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Andria si rileva che l'esecutato, coniugato dall'11/12/1965, ha stipulato dal Notaio dr. Giuseppe di Gregorio, iscritto nel distretto notarile di Trani, una convenzione matrimoniale, atto n. 5720 di rep. del 03/05/1986.

CONFINI

L'immobile confina a nord-ovest con vano scale del fabbricato in cui è sito e con locale ad uso commerciale, stessa proprietà, a nord con cortile scoperto di pertinenza, ad est con U.I. di altra proprietà, a sud con attinenza scoperta condominiale.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Locale	183,00 mq	196,20 mq	1	196,20 mq	3,50 m	Terra
Ripostiglio	2,70 mq	3,80 mq	0,50	0,76 mq	1,50 m	Terra
Bagno	5,70 mq	6,80 mq	1	6,80 mq	3,50 m	Terra
Ripostiglio	5,45 mq	7,75 mq	0,50	3,88 mq	1,50 m	Terra
Cortile di pertinenza	87,40 mq	87,40 mq	0,20	17,48 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				225,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				225,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel diritto la comoda divisibilità del bene si ha quando le quote che possono essere formate siano suscettibili di autonomo e libero godimento (non devono, cioè, essere gravate da pesi, servitù e limitazioni). Nel caso in esame il bene non appare comodamente divisibile in natura tanto da realizzare porzioni autonome e funzionali di valore simile tra loro

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/04/2007 al 16/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 2575, Sub. 18 Categoria C1 Cl.2 Superficie catastale 213 mq Rendita € 2.838,14 Piano terra

L'immobile ha origine da autorizzazione edificatoria su suolo di proprietà dell'esecutato, acquisito con atti come riportati nel paragrafo delle titolarità. Nella visura storica per immobile non è riportata la cronistoria.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superfic ie	Rendita	Piano	Graffato



				Cens.	a		nza	catastal e			
	28	2575	18		C1	2		213 mq	2838,14 €	terra	

Corrispondenza catastale

In seguito al confronto fra la documentazione catastale e la rilevazione effettuata durante il sopralluogo, si è riscontrata una difformità che consiste nella mancata separazione fisica del cortile di pertinenza da quello di pertinenza del locale adiacente, stessa ditta. È possibile raggiungere la conformità catastale con la realizzazione della separazione fisica delle pertinenze attigue.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta nella parte interna, completamente privo di finiture, oltre che dei necessari impianti, ad eccezione del servizio igienico in cui è presente l'impianto idrico-fognale. Gli spazi pertinenziali scoperti sono invece rifiniti e si trovano in buono stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in un contesto condominiale e pertanto rientra, come da regolamento, nelle tabelle di ripartizione spese, secondo i millesimi corrispondenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è sito in fabbricato per civili abitazioni che trovasi in ottime condizioni. La struttura portante è in telai di cemento armato e i solai in laterocemento. La copertura del fabbricato è piana ed è praticabile. Le pareti esterne sono intonacate e pitturate, con una differenziazione nel basamento che risulta rivestito. Le pareti interne dell'immobile si presentano prive di rifiniture. Il piano di calpestio risulta essere corrispondente allo strato strutturale, non essendo stato realizzato alcun impianto, e dunque trovasi ad una quota più bassa rispetto alla quota finita degli spazi esterni, mancando il pacchetto impianti-massetto-pavimento di finitura. Anche il soffitto presenta ancora le caratteristiche strutturali, mancando lo strato di finitura ad intonaco. All'interno del locale è presente un servizio igienico, anch'esso privo di finiture ed infissi, dotato però di impianto idrico-fognale. L'altezza utile interna dell'immobile è di mt. 3,50. L'accesso è costituito da serranda metallica avvolgibile. Tale accesso trovasi su area di attinenza condominiale scoperta e prospiciente la strada Santa Maria dei Miracoli. In contrapposizione trovasi altra apertura dotata di serranda metallica avvolgibile che immette su atrio pertinenziale retrostante. Tale atrio è completamente rifinito e sulla destra trovasi manufatto di altezza variabile riportato in catasto come ripostiglio. Esso risulta privo di utilizzo e di chiusura. Non si riscontra la delimitazione fisica dell'atrio, riportato in accatastamento, e pertanto si configura una situazione di continuità con l'atrio di pertinenza dell'immobile adiacente, stessa ditta.



STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta completamente vuoto ed inutilizzato, a meno di alcuni residui di lavorazioni di cantiere.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/05/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio SABINO ZINNI	27/05/2005	22946	8325
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TRANI	23/06/2005	10596	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dall'analisi del certificato notarile agli atti si evince che l'immobile insiste su particella riveniente da unione di più particelle, acquisite dall'esecutato con differenti atti di compravendita.

a) particelle ex 138-136-134-135-137

COMPRAVENDITA con atto n. rep. 22946/8325 del 27/05/2005, rogante Notaio Sabino Zinni, da **** Omissis ****, nata ad Andria il 22/10/1940 per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

b) particella ex 166

COMPRAVENDITA con atto n. rep. 27231/9881 del 11/12/2006, rogante Notaio Sabino Zinni, da **** Omissis ****, nato ad Andria il 24/07/1934 per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, **** Omissis **** nata ad Andria il 02/02/1941 per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

c) particella ex 2005

COMPRAVENDITA con atto n. rep. 27231/9881 del 11/12/2006, rogante Notaio Sabino Zinni, da **** Omissis ****, nato ad Andria il 20/09/1963 per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni, **** Omissis **** nata ad Andria il 18/09/1965 per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di



separazione legale dei beni.

d) COMPRAVENDITA con atto n. rep. 27938/10222 del 28/03/2007, rogante Notaio Sabino Zinni, da **** Omissis ****, nato ad Andria il 18/08/1945 per i diritti di 1/4 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, **** Omissis **** nata ad Andria il 08/05/1944 per i diritti di 1/4 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, **** Omissis **** nato ad Andria il 22/11/1941 per i diritti di 1/4 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, **** Omissis **** nata ad Andria il 26/04/1943 per i diritti di 1/4 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRANI aggiornate al 22/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a TRANI il 27/06/2024
Reg. gen. 14859 - Reg. part. 1681
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Pubblico Ufficiale Tribunale di Trani
Data: 11/01/2022
N° repertorio: 45/2022

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TRANI il 20/05/2025
Reg. gen. 11543 - Reg. part. 9199
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di richiesta di accesso a documenti amministrativi inoltrata presso il Comune di Andria, sono emerse le pratiche edilizie di seguito riportate.

Il fabbricato in cui ricade l'immobile periziato è stato realizzato su progetto presentato al Comune di Andria il 24/02/2004, prot. n. 10486, pratica edilizia n. 33/2004, ditta "Riccardina Pistillo" per realizzazione di fabbricato per civili abitazioni, con un piano interrato e sei piani fuori terra. In data 27/09/2005 è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 151 in ditta "Inchingolo Francesco", in qualità di nuovo proprietario. In data 31/08/2006 è stata rilasciata Concessione Edilizia di variante n. 151/A.

Per il fabbricato è stato rilasciato Certificato di Abitabilità n. 21 del 08/01/2009.

Non è stato possibile estrapolare documentazione inerente alle pratiche edilizie riportate in quanto non è stato



possibile rintracciare il carteggio negli uffici preposti.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Andria (BT) - Via Santa Maria dei Miracoli n. 249/A

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Da certificato rilasciato dall'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Andria si rileva che l'esecutato, coniugato dall'11/12/1965, ha stipulato dal Notaio dr. Giuseppe di Gregorio, iscritto nel distretto notarile di Trani, una convenzione matrimoniale, atto n. 5720 di rep. del 03/05/1986.

CONFINI

L'immobile confina a nord-est con vano scale del fabbricato in cui è sito e con locale ad uso commerciale, stessa proprietà, a nord con cortile scoperto di pertinenza, ad ovest con U.I. di altra proprietà, a sud con attinenza scoperta condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano



Locale	160,00 mq	172,00 mq	1	172,00 mq	3,50 m	Terra
Bagno	5,70 mq	6,80 mq	1	6,80 mq	3,50 m	Terra
Cortile di pertinenza	107,80 mq	107,80 mq	0,20	21,56 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				200,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				200,36 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel diritto la comoda divisibilità del bene si ha quando le quote che possono essere formate siano suscettibili di autonomo e libero godimento (non devono, cioè, essere gravate da pesi, servitù e limitazioni). Nel caso in esame il bene non appare comodamente divisibile in natura tanto da realizzare porzioni autonome e funzionali di valore simile tra loro

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/04/2007 al 16/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 2575, Sub. 17 Categoria C1 Cl.2 Superficie catastale 181 mq Rendita € 2.411,75 Piano terra

L'immobile ha origine da autorizzazione edificatoria su suolo di proprietà dell'esecutato, acquisito con atti come riportati nel paragrafo delle titolarità. Nella visura storica per immobile non è riportata la cronistoria.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	28	2575	17		C1	2		181 mq	2411,75 €	terra	



Corrispondenza catastale

In seguito al confronto fra la documentazione catastale e la rilevazione effettuata durante il sopralluogo, si è riscontrata una difformità che consiste nella mancata separazione fisica del cortile di pertinenza da quello di pertinenza del locale adiacente, stessa ditta. È possibile raggiungere la conformità catastale con la realizzazione della separazione delle pertinenze.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta nella parte interna, completamente privo di finiture, oltre che dei necessari impianti, ad eccezione del servizio igienico in cui è presente l'impianto idrico-fognale. Gli spazi pertinenziali scoperti sono invece rifiniti e si trovano in buono stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in un contesto condominiale e pertanto rientra, come da regolamento, nelle tabelle di ripartizione spese, secondo i millesimi corrispondenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è sito in fabbricato per civili abitazioni che trovasi in ottime condizioni. La struttura portante è in telai di cemento armato e i solai in laterocemento. La copertura del fabbricato è piana ed è praticabile. Le pareti esterne sono intonacate e pitturate, con una differenziazione nel basamento che risulta rivestito. Le pareti interne dell'immobile si presentano prive di rifiniture. Il piano di calpestio risulta essere corrispondente allo strato strutturale, non essendo stato realizzato alcun impianto, e dunque trovasi ad una quota più bassa rispetto alla quota finita degli spazi esterni, mancando il pacchetto impianti-massetto-pavimento di finitura. Anche il soffitto presenta ancora le caratteristiche strutturali, mancando lo strato di finitura ad intonaco. All'interno del locale è presente un servizio igienico, anch'esso privo di finiture ed infissi, dotato però di impianto idrico-fognale. L'altezza utile interna dell'immobile è di mt. 3,50. L'accesso è costituito da serranda metallica avvolgibile. Tale accesso trovasi su area di attinenza condominiale scoperta e prospiciente la strada Santa Maria dei Miracoli. In contrapposizione trovasi altra apertura dotata di serranda metallica avvolgibile che immette su atrio pertinenziale retrostante. Tale atrio è completamente rifinito. Non si riscontra la delimitazione fisica dell'atrio, riportato in accatastamento, e pertanto si configura una situazione di continuità con l'atrio di pertinenza dell'immobile adiacente, stessa ditta.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta completamente vuoto ed inutilizzato, a meno di alcuni residui di lavorazioni di cantiere.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/05/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio SABINO ZINNI	27/05/2005	22946	8325
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TRANI	23/06/2005	10596	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dall'analisi del certificato notarile agli atti si evince che il fabbricato in cui è sito l'immobile insiste su particella riveniente da unione di più particelle, acquisite dall'esecutato con differenti atti di compravendita.

a) particelle ex 138-136-134-135-137

COMPRAVENDITA con atto n. rep. 22946/8325 del 27/05/2005, rogante Notaio Sabino Zinni, da **** Omissis ****, nata ad Andria il 22/10/1940 per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

b) particella ex 166

COMPRAVENDITA con atto n. rep. 27231/9881 del 11/12/2006, rogante Notaio Sabino Zinni, da **** Omissis ****, nato ad Andria il 24/07/1934 per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, **** Omissis **** nata ad Andria il 02/02/1941 per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

c) particella ex 2005

COMPRAVENDITA con atto n. rep. 27231/9881 del 11/12/2006, rogante Notaio Sabino Zinni, da **** Omissis ****, nato ad Andria il 20/09/1963 per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni, **** Omissis **** nata ad Andria il 18/09/1965 per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni.

d) COMPRAVENDITA con atto n. rep. 27938/10222 del 28/03/2007, rogante Notaio Sabino Zinni, da **** Omissis ****, nato ad Andria il 18/08/1945 per i diritti di 1/4 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, **** Omissis **** nata ad Andria il 08/05/1944 per i diritti di 1/4 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, **** Omissis **** nato ad Andria il 22/11/1941 per i diritti di 1/4 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, **** Omissis **** nata ad Andria il 26/04/1943 per i diritti di 1/4 di



piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRANI aggiornate al 22/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a TRANI il 27/06/2024
Reg. gen. 14859 - Reg. part. 1681
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Pubblico Ufficiale Tribunale di Trani
Data: 11/01/2022
N° repertorio: 45/2022

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TRANI il 20/05/2025
Reg. gen. 11543 - Reg. part. 9199
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di richiesta di accesso a documenti amministrativi inoltrata presso il Comune di Andria, sono emerse le pratiche edilizie di seguito riportate.

Il fabbricato in cui ricade l'immobile periziato è stato realizzato su progetto presentato al Comune di Andria il 24/02/2004, prot. n. 10486, pratica edilizia n. 33/2004, ditta "Riccardina Pistillo" per realizzazione di fabbricato per civili abitazioni, con un piano interrato e sei piani fuori terra. In data 27/09/2005 è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 151 in ditta "Inchingolo Francesco", in qualità di nuovo proprietario. In data 31/08/2006 è stata rilasciata Concessione Edilizia di variante n. 151/A.

Per il fabbricato è stato rilasciato Certificato di Abitabilità n. 21 del 08/01/2009.

Non è stato possibile estrapolare documentazione inerente alle pratiche edilizie riportate in quanto non è stato possibile rintracciare il carteggio negli uffici preposti.



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Porzione d'immobile ubicato a Andria (BT) - Via Beniamino Franklin n. 24

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

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	2319	23		C2	1		7 mq	6,87 €		
	198	2319	24		F1			283 mq			
	198	2319	10		F5			120 mq			

Corrispondenza catastale



A cura dei proprietari degli immobili siti nel fabbricato ubicato in Via Beniamino Franklin al civico n. 24 è stata eseguita la voltura relativa al lastrico solare (p.lla 2319 sub 10 in sub 25), v. allegato in perizia, mentre a carico dei sigg. **** Omissis **** dovrà essere la regolarizzazione dei sub 23 e 24.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/2002	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio SABINO ZINNI	16/07/2002	17030	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TRANI	18/07/2002	10950	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRANI aggiornate al 22/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a TRANI il 27/06/2024
Reg. gen. 14859 - Reg. part. 1681
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Pubblico Ufficiale Tribunale di Trani
Data: 11/01/2022
N° repertorio: 45/2022

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TRANI il 20/05/2025
Reg. gen. 11543 - Reg. part. 9199



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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Andria (BT) - Via Santa Maria dei Miracoli n. 247/A
Locale ad uso commerciale ubicato al piano terra di fabbricato per civili abitazioni, sito in Andria, alla Via Santa Maria dei Miracoli, civico 247/A, zona periferica, urbanizzata e dotata di servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 2575, Sub. 18, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 168.840,00
Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, si è fatto ricorso al metodo di stima comparativo, ovvero al confronto con beni di caratteristiche similari, sulla base dei valori che esprime il mercato immobiliare per compravendite di immobili aventi caratteristiche costruttive, di destinazione, di ubicazione, di stato d'uso, di consistenza e di dotazione di servizi analoghe, in edifici similari. Si è fatto ricorso, inoltre, ai valori pubblicati da agenzie immobiliari per immobili con caratteristiche simili, dal Borsino Immobiliare ed in particolare dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della direzione centrale dell'Agenzia del Territorio. Sulla base delle indagini eseguite e relative a immobili in piena proprietà, in ordine al valore medio di mercato, si ricava, per locali ad uso commerciale allo stato conservativo normale, nel Comune di Andria, codice di zona D2, Periferica/STADIO S.ANGELO DEI RICCHI-CAMAGGIO-S.VALENTINO, una quotazione variabile, valida nel 1° semestre 2025, da 710,00 €/mq a 990,00 €/mq. Analizzati i valori riscontrati, sono stati applicati opportuni coefficienti correttivi per tenere conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, in particolar modo dell'ubicazione, della destinazione d'uso, del grado di funzionalità, del coefficiente dimensionale, dello stato di conservazione e di manutenzione, nonché della dotazione degli impianti. In definitiva, si può attribuire all'immobile in esame, un valore di stima pari a 750,00 €/mq proprio in funzione delle mancate finiture riscontrate, dello stato generale del fabbricato in cui è sito, oltre al contesto in cui è ubicato ed alla facile raggiungibilità.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------



	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Locale commerciale Andria (BT) - Via Santa Maria dei Miracoli n. 247/A	225,12 mq	750,00 €/mq	€ 168.840,00	100,00%	€ 168.840,00
				Valore di stima:	€ 168.840,00

Valore di stima: € 168.840,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Realizzazione delimitazione del cortile di pertinenza	2.000,00	€

Valore finale di stima: € 149.956,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Andria (BT) - Via Santa Maria dei Miracoli n. 249/A
 Locale ad uso commerciale ubicato al piano terra di fabbricato per civili abitazioni, sito in Andria, alla Via Santa Maria dei Miracoli, civico 249/A, zona periferica, urbanizzata e dotata di servizi.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 2575, Sub. 17, Categoria C1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 150.270,00
 Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, si è fatto ricorso al metodo di stima comparativo, ovvero al confronto con beni di caratteristiche similari, sulla base dei valori che esprime il mercato immobiliare per compravendite di immobili aventi caratteristiche costruttive, di destinazione, di ubicazione, di stato d'uso, di consistenza e di dotazione di servizi analoghe, in edifici similari. Si è fatto ricorso, inoltre, ai valori pubblicati da agenzie immobiliari per immobili con caratteristiche simili, dal Borsino Immobiliare ed in particolare dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della direzione centrale dell'Agenzia del Territorio. Sulla base delle indagini eseguite e relative a immobili in piena proprietà, in ordine al valore medio di mercato, si ricava, per locali ad uso commerciale allo stato conservativo normale, nel Comune di Andria, codice di zona D2, Periferica/STADIO S.ANGELO DEI RICCHI-CAMAGGIO-S.VALENTINO, una quotazione variabile, valida nel 1° semestre 2025, da 710,00 €/mq a 990,00 €/mq. Analizzati i valori riscontrati, sono stati applicati opportuni coefficienti correttivi per tenere conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, in particolar modo dell'ubicazione, della destinazione d'uso, del grado di funzionalità, del coefficiente dimensionale, dello stato di conservazione e di manutenzione, nonché della dotazione degli impianti. In definitiva, si può attribuire all'immobile in esame, un valore di stima pari a 750,00 €/mq proprio in funzione delle mancate finiture riscontrate, dello stato generale del fabbricato in cui è sito, oltre al contesto in cui è ubicato ed alla facile raggiungibilità.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale commerciale Andria (BT) - Via Santa Maria dei Miracoli n. 249/A	200,36 mq	750,00 €/mq	€ 150.270,00	100,00%	€ 150.270,00
Valore di stima:					€ 150.270,00

Valore di stima: € 150.270,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Realizzazione delimitazione cortile di pertinenza	2.000,00	€

Valore finale di stima: € 133.243,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Porzione d'immobile ubicato a Andria (BT) - Via Beniamino Franklin n. 24
 Unità immobiliare urbana della consistenza di 283 metri quadrati, in Catasto Fabbricati al Fg. 198 p.lla 2319 sub 24 categoria F/1; lastrico solare della consistenza di 120 metri quadrati, in Catasto Fabbricati al Fg. 198 p.lla 2319 sub 10 Categoria F/5; deposito a cielo aperto della consistenza di 7 metri quadrati, in Catasto Fabbricati al Fg. 198 p.lla 2319 sub 23 categoria C/2
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 198, Part. 2319, Sub. 23, Categoria C2 - Fg. 198, Part. 2319, Sub. 24, Categoria F1 - Fg. 198, Part. 2319, Sub. 10, Categoria F5
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
 I beni inseriti in questo lotto non sono vendibili in quanto erroneamente lasciati in capo alla proprietà dei signori **** Omissis ****. Essi non sono beni disponibili e quindi valutabili

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Porzione d'immobile Andria (BT) - Via Beniamino Franklin n. 24	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	50,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 0,00



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.

Ruvo di Puglia, li 24/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Balducci Nicola



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Andria (BT) - Via Santa Maria dei Miracoli n. 247/A
Locale ad uso commerciale ubicato al piano terra di fabbricato per civili abitazioni, sito in Andria, alla Via Santa Maria dei Miracoli, civico 247/A, zona periferica, urbanizzata e dotata di servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 2575, Sub. 18, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 149.956,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Andria (BT) - Via Santa Maria dei Miracoli n. 249/A
Locale ad uso commerciale ubicato al piano terra di fabbricato per civili abitazioni, sito in Andria, alla Via Santa Maria dei Miracoli, civico 249/A, zona periferica, urbanizzata e dotata di servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 2575, Sub. 17, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 133.243,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Porzione d'immobile ubicato a Andria (BT) - Via Beniamino Franklin n. 24
Unità immobiliare urbana della consistenza di 283 metri quadrati, in Catasto Fabbricati al Fg. 198 p.lla 2319 sub 24 categoria F/1; lastrico solare della consistenza di 120 metri quadrati, in Catasto Fabbricati al Fg. 198 p.lla 2319 sub 10 Categoria F/5; deposito a cielo aperto della consistenza di 7 metri quadrati, in Catasto Fabbricati al Fg. 198 p.lla 2319 sub 23 categoria C/2
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 198, Part. 2319, Sub. 23, Categoria C2 - Fg. 198, Part. 2319, Sub. 24, Categoria F1 - Fg. 198, Part. 2319, Sub. 10, Categoria F5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 93/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 149.956,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Andria (BT) - Via Santa Maria dei Miracoli n. 247/A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 2575, Sub. 18, Categoria C1	Superficie	225,12 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta nella parte interna, completamente privo di finiture, oltre che dei necessari impianti, ad eccezione del servizio igienico in cui è presente l'impianto idrico-fognale. Gli spazi pertinenziali scoperti sono invece rifiniti e si trovano in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	Locale ad uso commerciale ubicato al piano terra di fabbricato per civili abitazioni, sito in Andria, alla Via Santa Maria dei Miracoli, civico 247/A, zona periferica, urbanizzata e dotata di servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 133.243,00

Bene N° 2 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Andria (BT) - Via Santa Maria dei Miracoli n. 249/A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 2575, Sub. 17, Categoria C1	Superficie	200,36 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta nella parte interna, completamente privo di finiture, oltre che dei necessari impianti, ad eccezione del servizio igienico in cui è presente l'impianto idrico-fognale. Gli spazi pertinenziali scoperti sono invece rifiniti e si trovano in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	Locale ad uso commerciale ubicato al piano terra di fabbricato per civili abitazioni, sito in Andria, alla Via Santa Maria dei Miracoli, civico 249/A, zona periferica, urbanizzata e dotata di servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 3



Bene N° 3 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Andria (BT) - Via Beniamino Franklin n. 24		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 198, Part. 2319, Sub. 23, Categoria C2 - Fg. 198, Part. 2319, Sub. 24, Categoria F1 - Fg. 198, Part. 2319, Sub. 10, Categoria F5		
Descrizione:	Unità immobiliare urbana della consistenza di 283 metri quadrati, in Catasto Fabbricati al Fg. 198 p.lla 2319 sub 24 categoria F/1; lastrico solare della consistenza di 120 metri quadrati, in Catasto Fabbricati al Fg. 198 p.lla 2319 sub 10 Categoria F/5; deposito a cielo aperto della consistenza di 7 metri quadrati, in Catasto Fabbricati al Fg. 198 p.lla 2319 sub 23 categoria C/2		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

