TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Balducci Nicola, nell'Esecuzione Immobiliare 29/2025 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Firmato Da: BALDUCCI NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2fa99d

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Descrizione 4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - VIA DOMENICO OLIVA n. 14 4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - VIA DOMENICO OLIVA n. 16 4
Lotto Unico 4
Completezza documentazione ex art. 567 5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - VIA DOMENICO OLIVA n. 14 5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - VIA DOMENICO OLIVA n. 16 5
Titolarità 5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - VIA DOMENICO OLIVA n. 14 5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - VIA DOMENICO OLIVA n. 16 5
Confini 5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - VIA DOMENICO OLIVA n. 14 6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - VIA DOMENICO OLIVA n. 16 6
Consistenza 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - VIA DOMENICO OLIVA n. 14 6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - VIA DOMENICO OLIVA n. 16 6
Cronistoria Dati Catastali 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - VIA DOMENICO OLIVA n. 14 7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - VIA DOMENICO OLIVA n. 16 7
Dati Catastali 8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - VIA DOMENICO OLIVA n. 14 8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - VIA DOMENICO OLIVA n. 16 8
Stato conservativo 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - VIA DOMENICO OLIVA n. 14 9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - VIA DOMENICO OLIVA n. 16 9
Caratteristiche costruttive prevalenti 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - VIA DOMENICO OLIVA n. 14 9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - VIA DOMENICO OLIVA n. 16 10
Stato di occupazione 10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - VIA DOMENICO OLIVA n. 14 10

Firmato Da: BALDUCCI NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2fa99d

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - VIA DOMENICO OLIVA n. 16 10
Provenienze Ventennali 10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - VIA DOMENICO OLIVA n. 14 11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - VIA DOMENICO OLIVA n. 16 11
Formalità pregiudizievoli 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - VIA DOMENICO OLIVA n. 14 12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - VIA DOMENICO OLIVA n. 16 13
Regolarità edilizia 14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - VIA DOMENICO OLIVA n. 14 14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Andria (BT) - VIA DOMENICO OLIVA n. 16 14
Stima / Formazione lotti 14
Riepilogo bando d'asta 17
Lotto Unico 17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 29/2025 del R.G.E. 18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 56.231,00 18

Firmato Da: BALDUCCI NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2fa99d

INCARICO

All'udienza del 07/10/2025, 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 14/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - VIA DOMENICO OLIVA n. 14
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - VIA DOMENICO OLIVA n. 16

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA DOMENICO OLIVA N. 14

Appartamento di tipo ultrapopolare ubicato in fabbricato sito in Andria, alla Via Domenico Oliva, civico n. 14, piano primo, zona centro antico, urbanizzata e dotata di servizi.

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

Al momento del sopralluogo non ha presenziato l'esecutato. L'accesso ai luoghi, relativamente al primo piano, è stato effettuato il giorno 12/11/2025 nonostante la presenza di un cancello in ferro di protezione in quanto questo risultava solamente appoggiato e privo di serratura.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA DOMENICO OLIVA N. 16

Appartamento di tipo ultrapopolare ubicato in fabbricato sito in Andria, alla Via Domenico Oliva, civico n. 16, piano seminterrato, zona centro antico, urbanizzata e dotata di servizi.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 09/01/2026.

Custode delle chiavi: avv. Carmela Allegretta

Al momento del sopralluogo non ha presenziato l'esecutato. L'accesso al piano seminterrato è avvenuto successivamente al primo sopralluogo del 12/11/2025, in modo forzoso, per la presenza di catena in ferro e lucchetto in corrispondenza della porta d'ingresso in legno.

LOTTO UNICO

Firmato Da: BALDUCCI NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2fa99d

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - VIA DOMENICO OLIVA n. 14
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - VIA DOMENICO OLIVA n. 16

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA DOMENICO OLIVA N. 14

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA DOMENICO OLIVA N. 16

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA DOMENICO OLIVA N. 14

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)

L'esecutato, da certificato dello Stato Civile, risulta celibe.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA DOMENICO OLIVA N. 16

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)

L'esecutato, da certificato dello Stato Civile, risulta celibe.

CONFINI

Firmato Da: BALDUCCI NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2fa99d

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA DOMENICO OLIVA N. 14

L'immobile è ubicato al primo livello e l'accesso risulta prospiciente vicolo di diramazione della Via Domenico Oliva a nord. Sugli altri fronti risulta confinante con altre unità immobiliari di altra ditta.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA DOMENICO OLIVA N. 16

L'immobile è ubicato al livello seminterrato e l'accesso risulta prospiciente vicolo di diramazione della Via Domenico Oliva a nord. Sugli altri fronti risulta confinante con altre unità immobiliari di altra ditta.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA DOMENICO OLIVA N. 14

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vano	36,00 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	4,00 m	Primo
			Totale superficie convenzionale:	**58,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**58,00 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 similare tra loro.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA DOMENICO OLIVA N. 16

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vano	30,00 mq	56,00 mq	1	56,00 mq	3,00 m	Seminterrato
			Totale superficie convenzionale:	**56,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**56,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Firmato Da: BALDUCCI NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2fa99d

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 similare tra loro.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA DOMENICO OLIVA N. 14

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/09/2005** al **11/09/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 37, Part. 1672, Sub. 1 Categoria A5 Cl.4, Cons. 1,5 vani Rendita € 81,34 Piano Primo
Dal **11/09/2009** al **05/12/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 37, Part. 1672, Sub. 1 Categoria A5 Cl.4, Cons. 1,5 vani Rendita € 81,34 Piano Primo
Dal **05/12/2013** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 213, Part. 158, Sub. 1 Categoria A5 Cl.4, Cons. 1,5 vani Rendita € 81,34 Piano Primo
Dal **09/11/2015** al **04/04/2016**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 213, Part. 158, Sub. 1 Categoria A5 Cl.4, Cons. 1,5 vani Superficie catastale 48 mq Rendita € 81,34 Piano Primo
Dal **04/04/2016** al **27/10/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 213, Part. 158, Sub. 1 Categoria A5 Cl.4, Cons. 1,5 vani Superficie catastale 41 mq Rendita € 81,34 Piano Primo

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA DOMENICO OLIVA N. 16

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/09/2005** al **11/09/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 37, Part. 1672, Sub. 4 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1,0 vani Rendita € 46,48 Piano S1

Firmato Da: BALDUCCI NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2fa99d

Dal **11/09/2009** al **05/12/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 37, Part. 1672, Sub. 4 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1,0 vani Rendita € 46,48 Piano S1
Dal **05/12/2013** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 213, Part. 158, Sub. 3 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1,0 vani Rendita € 46,48 Piano S1
Dal **09/11/2015** al **04/04/2016**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 213, Part. 158, Sub. 3 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1,0 vani Superficie catastale 39 mq Rendita € 46,48 Piano S1
Dal **04/04/2016** al **27/10/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 213, Part. 158, Sub. 3 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1,0 vani Superficie catastale 30 mq Rendita € 46,48 Piano S1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA DOMENICO OLIVA N. 14

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	213	158	1		A5	4	1,5 vani	41 mq	81,34 €	Primo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile presenta un livello soppalcato, con relative aperture finestrate a quota, non riportato nel documento catastale. Detto livello soppalcato, al moomento del sopralluogo, presenta parte della travatura in legno portante e parte del tavolato costituente il piano di calpestio, trovandosi in condizione di fatiscenza.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA DOMENICO OLIVA N. 16

Firmato Da: BALDUCCI NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2fa99d

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	213	158	3		A5	3	1,0 vani	30 mq	46,48 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile presenta un tramezzo a ripartizione del vano, non riportato nel documento catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA DOMENICO OLIVA N. 14

L'immobile si presenta in grave stato di fatiscenza. Le parti intonacate, interne ed esterne, risultano in pessimo stato di conservazione così come il solaio in legno del piano soppalcato, quasi del tutto crollato, a meno di alcune delle travature principali. Non sono presenti infissi, impianti di ogni tipo e pavimentazione. La copertura dell'immobile è invece di recente realizzazione e trovasi in buono stato di conservazione. L'estradosso si presenta con esclusivamente lo strato di impermeabilizzazione e canalizzazione per il displuvio delle acque piovane, mancano totalmente tegole o altro materiale di finitura.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA DOMENICO OLIVA N. 16

L'immobile si presenta in grave stato di fatiscenza, impraticabile per presenza copiosa di oggetti in stato di abbandono. Le parti intonacate, interne ed esterne, risultano in pessimo stato di conservazione. Non sono presenti impianti di ogni tipo e pavimentazione, nè porta a definire l'apertura sul tramezzo rilevato. La porta di ingresso in legno è anch'essa in pessimo stato manutentivo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA DOMENICO OLIVA N. 14

L'immobile è sito al primo piano in fabbricato con struttura portante e tompagnatura in muratura. Le coperture sono costituite da tetto in legno a falde, con sovrapposti strati di isolamento ed impermeabilizzazione. Le pareti, esterne ed interne, sono intonacate e pitturate ma presentano ampie zone in cui tale intonaco risulta molto ammalorato o del tutto distaccato, mettendo a vista la sottostante muratura in pietra. Anche le parti in cui è visibile lo strato di pitturazione si rilevano molto logore. Non sono presenti infissi sia interni che esterni. Il piano di calpestio, coperto in parte da macerie, non presenta finiture ed evidenzia l'assenza di impianti. Internamente è presente un tramezzo che definisce la partizione del vano di cui è costituito l'immobile. Si

Firmato Da: BALDUCCI NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2fa99d

riscontra un livello soppalco con travature in legno, visibilmente ammalorate, e parziale presenza di tavolato che testimonia il piano di calpestio. A tale livello sono presenti due aperture finestrate di cui è stato possibile effettuare solo un rilievo fotografico, in quanto non raggiungibili per questioni di sicurezza. Prospiciente una delle aperture si riscontra la presenza di un piccolo spazio esterno a livello di cui non è stato possibile rilevarne la proprietà. Su tale spazio si sono riscontrate lo scarico delle acque piovane della copertura dell'immobile e residui di materiale di lavorazione. Lateralmente alla porta di ingresso è presente una scala a pioli per raggiungere il livello soppalco. L'accesso all'immobile, caratterizzato da imbotto in pietra, è privo di porta d'ingresso. Al momento del sopralluogo presentava l'apposizione di un cancello in ferro senza serratura e cardini. Esso si raggiunge da scala esterna in pietra in pessimo stato di manutenzione, coperta in modo diffuso da vegetazione spontanea.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA DOMENICO OLIVA N. 16

L'immobile è sito al piano seminterrato in fabbricato con struttura portante e tompagnatura in muratura di pietra. La copertura è costituita da volta a botte con spicchio di innesto nella porzione dell'ingresso. Le pareti interne sono intonacate e pitturate ma presentano ampie zone in cui tale intonaco risulta molto ammalorato. Anche le parti in cui è visibile lo strato di pitturazione si rilevano molto logore. Il piano di calpestio è poco visibile in quanto il vano è completamente occupato da oggetti, anche di grandi dimensioni, in stato di abbandono, ma si ipotizza privo di finiture. Si rileva l'assenza di impianti. Internamente è presente un tramezzo che definisce la partizione del vano di cui è costituito l'immobile. L'accesso all'immobile, dopo pochi scalini in pietra, avviene da portone in legno e sono presenti altri gradini per raggiungere la quota di calpestio del vano. Il varco esterno in pietra è in pessimo stato di manutenzione, coperto in modo puntuale da vegetazione spontanea.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA DOMENICO OLIVA N. 14

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta in chiaro stato di abbandono, con accatastato materiale dovuto al depauperamento dei luoghi e sono presenti alcune attrezzature e materiali edili per supposti lavori di manutenzione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA DOMENICO OLIVA N. 16

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta in chiaro stato di abbandono, completamente occupato da oggetti anche di grandi dimensioni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Firmato Da: BALDUCCI NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2fa99d

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA DOMENICO OLIVA N. 14

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **05/09/2005** al **11/09/2009**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio FUCCI RICCARDO	05/09/2005	20975	8591
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		TRANI	01/10/2005	24370	15909
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **11/09/2009**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio PORZIOTTA PAOLO	11/09/2009	23653	11579
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		TRANI	15/09/2009	18466	12623
		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.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA DOMENICO OLIVA N. 16

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **05/09/2005** al **11/09/2009**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio FUCCI RICCARDO	05/09/2005	20975	8591
		Trascrizione			

Firmato Da: BALDUCCI NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2fa99d

		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		TRANI	01/10/2005	24370	15909
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **11/09/2009**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio PORZIOTTA PAOLO	11/09/2009	23653	11579
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		TRANI	15/09/2009	18466	12623
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA DOMENICO OLIVA N. 14

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRANI aggiornate al 11/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a TRANI il 08/11/2018
  Reg. gen. 23954 - Reg. part. 3056
  Quota: 1/1
  Importo: € 28.646,26
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a TRANI il 05/12/2018
  Reg. gen. 25892 - Reg. part. 3310

Firmato Da: BALDUCCI NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2fa99d

Quota: 1/1
Importo: € 3.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a TRANI il 03/03/2025
  Reg. gen. 4797 - Reg. part. 3842
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA DOMENICO OLIVA N. 16

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRANI aggiornate al 11/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a TRANI il 08/11/2018
  Reg. gen. 23954 - Reg. part. 3056
  Quota: 1/1
  Importo: € 28.646,26
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a TRANI il 05/12/2018
  Reg. gen. 25892 - Reg. part. 3310
  Quota: 1/1
  Importo: € 3.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a TRANI il 03/03/2025
  Reg. gen. 4797 - Reg. part. 3842
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Firmato Da: BALDUCCI NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2fa99d

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA DOMENICO OLIVA N. 14

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA DOMENICO OLIVA N. 16

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - VIA DOMENICO OLIVA n. 14
  Appartamento di tipo ultrapopolare ubicato in fabbricato sito in Andria, alla Via Domenico Oliva, civico n. 14, piano primo, zona centro antico, urbanizzata e dotata di servizi.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 213, Part. 158, Sub. 1, Categoria A5
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 33.060,00
  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 immobili ad uso abitativo allo stato conservativo normale, nel Comune di Andria, codice di zona B1, Centrale/CENTRO STORICO, una quotazione variabile, valida nel 1° semestre 2025, da 570,00 €/mq a 840,00 €/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 570,00 €/mq proprio in funzione delle mancate finiture riscontrate, dello stato generale del fabbricato, oltre al contesto in cui è ubicato ed alla raggiungibilità.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - VIA DOMENICO OLIVA n. 16
  Appartamento di tipo ultrapopolare ubicato in fabbricato sito in Andria, alla Via Domenico Oliva, civico n. 16, piano seminterrato, zona centro antico, urbanizzata e dotata di servizi.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 213, Part. 158, Sub. 3, Categoria A5

Firmato Da: BALDUCCI NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2fa99d

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 31.920,00
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 immobili ad uso abitativo allo stato conservativo normale, nel Comune di Andria, codice di zona B1, Centrale/CENTRO STORICO, una quotazione variabile, valida nel 1° semestre 2025, da 570,00 €/mq a 840,00 €/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 570,00 €/mq proprio in funzione delle mancate finiture riscontrate, dello stato generale del fabbricato, oltre al contesto in cui è ubicato ed alla raggiungibilità.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Andria (BT) - VIA DOMENICO OLIVA n. 14	58,00 mq	570,00 €/mq	€ 33.060,00	100,00%	€ 33.060,00
Bene N° 2 - Appartamento Andria (BT) - VIA DOMENICO OLIVA n. 16	56,00 mq	570,00 €/mq	€ 31.920,00	100,00%	€ 31.920,00
				Valore di stima:	€ 64.980,00

Valore di stima: € 64.980,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese tecniche ed oneri per regolarizzazione catastale	4.000,00	€
Spese per smaltimento macerie e materiale abbandonato	1.500,00	€

Valore finale di stima: **€ 56.231,00**

Firmato Da: BALDUCCI NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2fa99d

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 18/03/2026

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

Firmato Da: BALDUCCI NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2fa99d

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - VIA DOMENICO OLIVA n. 14
  Appartamento di tipo ultrapopolare ubicato in fabbricato sito in Andria, alla Via Domenico Oliva, civico n. 14, piano primo, zona centro antico, urbanizzata e dotata di servizi.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 213, Part. 158, Sub. 1, Categoria A5
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - VIA DOMENICO OLIVA n. 16
  Appartamento di tipo ultrapopolare ubicato in fabbricato sito in Andria, alla Via Domenico Oliva, civico n. 16, piano seminterrato, zona centro antico, urbanizzata e dotata di servizi.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 213, Part. 158, Sub. 3, Categoria A5
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 56.231,00**

Firmato Da: BALDUCCI NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2fa99d

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 29/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 56.231,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Andria (BT) - VIA DOMENICO OLIVA n. 14		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 213, Part. 158, Sub. 1, Categoria A5	**Superficie**	58,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in grave stato di fatiscenza. Le parti intonacate, interne ed esterne, risultano in pessimo stato di conservazione così come il solaio in legno del piano soppalcato, quasi del tutto crollato, a meno di alcune delle travature principali. Non sono presenti infissi, impianti di ogni tipo e pavimentazione. La copertura dell'immobile è invece di recente realizzazione e trovasi in buono stato di conservazione. L'estradosso si presenta con esclusivamente lo strato di impermeabilizzazione e canalizzazione per il displuvio delle acque piovane, mancano totalmente tegole o altro materiale di finitura.		
Descrizione:	Appartamento di tipo ultrapopolare ubicato in fabbricato sito in Andria, alla Via Domenico Oliva, civico n. 14, piano primo, zona centro antico, urbanizzata e dotata di servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Andria (BT) - VIA DOMENICO OLIVA n. 16		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 213, Part. 158, Sub. 3, Categoria A5	**Superficie**	56,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in grave stato di fatiscenza, impraticabile per presenza copiosa di oggetti in stato di abbandono. Le parti intonacate, interne ed esterne, risultano in pessimo stato di conservazione. Non sono presenti impianti di ogni tipo e pavimentazione, nè porta a definire l'apertura sul tramezzo rilevato. La porta di ingresso in legno è anch'essa in pessimo stato manutentivo.		
Descrizione:	Appartamento di tipo ultrapopolare ubicato in fabbricato sito in Andria, alla Via Domenico Oliva, civico n. 16, piano seminterrato, zona centro antico, urbanizzata e dotata di servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Firmato Da: BALDUCCI NICOLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2fa99d