



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

47/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa Diletta Calò

CUSTODE:

Avv. Anna Curci

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Teresa Capogrosso

CF: CPGTRS82P61L328T

con studio in TRANI (BA) via Bachelet n. 49

telefono: 340.2331900

email: teresa.capogrosso@hotmail.it

PEC: teresa.capogrosso@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 47/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento sito in ANDRIA alla Via Ing. Riccardo Ceci c.n. 17, della superficie commerciale di **117,50** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà del debitore () su cui grava un diritto di abitazione a favore della creditrice ().

La creditrice è assegnataria del compendio pignorato in forza di provvedimento reso dal Presidente del Tribunale di Trani in data 02.07.2009 nell'ambito del giudizio di separazione giudiziale n. 597/2009 R.G., promosso dalla medesima nei confronti del coniuge. Detta statuizione, confermata in sede di convenzione di accordo consensuale della separazione del 17.02.2014, veniva successivamente riconfermata anche con provvedimento reso in data 19.06.2022 dal Presidente Vicario del Tribunale di Trani nell'ambito del giudizio di divorzio recante il n. 4828/2021 R.G., e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale- Territorio di Trani in data 21.02.2024 ai nn. 3402 R.P. e 4086 R.G.

Trattasi di un appartamento al secondo piano facente parte di una piccola palazzina senza ascensore alla Via Ing. R. Ceci, 17. L'appartamento ha accesso dal vano androne-scale comuni, composto da tre camere, una cucina abitabile, un bagno prospiciente pozzo luce e un ripostiglio/lavanderia, oltre a due balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,95 mt.

Identificazione catastale:

- foglio 221 particella 333 sub. 9 (catasto fabbricati), partita 28109, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 568,10 Euro, indirizzo catastale: Via Riccardo Ceci, 17, piano secondo, intestato a nato in GERMANIA (EE) il 27/12/1982, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio si sviluppa su tre piani fuori terra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	117,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 117.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al netto del diritto di abitazione:	€. 63.050,00

Data della valutazione:

06/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED]
Si precisa che è stata assegnata alla creditrice ([REDACTED]) la casa coniugale, così come da provvedimento del Tribunale di Trani del 02/07/2009 Ordinanza n. 166/2009, e Decreto di omologa della separazione dei coniugi alle condizioni dai medesimi indicate nella convenzione depositata in data 17.02.2014 nell'ambito del procedimento n. 597/2009 R.G., emesso dal Tribunale di Trani in data 25.02.2014 e depositato in cancelleria il successivo 13.03.2014.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

TRASCRIZIONE CONTRO trascritta il 31/07/2009 ai nn. R. P. 10285 R.G. 15197, derivante da DOMANDA GIUDIZIALE-SEPARAZIONE GIUDIZIALE promosso da [REDACTED] nei confronti del coniuge sig. [REDACTED]

TRASCRIZIONE CONTRO del 21/02/2024 ai nn. R.P. 3402 R.G. 4086, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] ATTO TRA VIVI - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE- Tribunale di Trani, Rep. 597 del 13.03.2014.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/03/2011 ai nn. R.G.n.5103 e R.P.n. 3424, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI- Tribunale di Trani Rep. 48 del 26/02/2011 (ESTINTO).

TRASCRIZIONE CONTRO del 28/06/2023 ai nn. R.P. 11560 R.G. 14389, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Tribunale di Trani Rep. 508 del 07/06/2023 (ESTINTO).

TRASCRIZIONE CONTRO del 05/03/2024 presso l'Ufficio provinciale del Territorio di Trani ai n. 4275 Reg. Part. e n. 5161 Reg. Gen., a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Precedenti proprietari:

- 1- [REDACTED] nato a ANDRIA (BT) il [REDACTED] *, Proprieta' 1/6 fino al 14/12/2004
- 2- [REDACTED] nato a ANDRIA (BT) il [REDACTED] *, Proprieta' 1/6 fino al 14/12/2004
- 3- [REDACTED] nato a ANDRIA (BT) il [REDACTED] *, Proprieta' 1/6 fino al 14/12/2004
- 4- [REDACTED] nato a ANDRIA (BT) il [REDACTED] *, Proprieta' 1/6 fino al 14/12/2004
- 5- [REDACTED] nata a ANDRIA (BT) il [REDACTED] *, Proprieta' 1/6 fino al 14/12/2004
- 6 - [REDACTED] nato a ANDRIA (BT) il [REDACTED] *, Proprieta' 1/6 fino al 14/12/2004.

Questi ultimi hanno conseguito la proprietà dell'appartamento in oggetto in base a successione di [REDACTED], nata ad Andria il 18 Aprile 1914, deceduta ad-intestato ad Andria il 26 settembre 2001 - giusta denuncia n. 3, vol. 122, registrata il 28 dicembre 2001.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

L'intero compendio pignorato risulta pervenuto al debitore in virtù di atto di compravendita rogato per Notar dott.ssa Guerra Maria Teresa in data 14.12.2004, Rep. 65415/18112, con trascrizione presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Trani in data 17.12.2004 ai n. 19714 R.P. e n. 28780 R.G.

Nel suddetto atto il debitore oltre l'appartamento de quo acquista altri beni che con atto di compravendita rogato per Notar dott.ssa Guerra Maria Teresa in data 26.07.2010 Rep. 81123, con trascrizione presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Trani in data 03.08.2010 al n.15676/10593 vende al sig. [REDACTED] restando proprietario del solo bene oggetto di pignoramento.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La costruzione dell'intero fabbricato, di cui quanto in oggetto fa parte, non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, è stata così realizzata e precisamente:

-parte del piano terra con progetto approvato dalla C.E.C. in data 13/03/1951 - dichiarato abitabile dal Comune di Andria in data 16 luglio 1953;

-il completamento del piano terra e del cantinato con la realizzazione del primo e secondo piano, con gli annessi ripostigli al terzo piano, con progetto di variante e sopraelevazione dell'anno 1977, giusta concessione edilizia n. 108 (Pratica n. 174/76) rilasciata il 19 dicembre 1977. Per le opere consistenti nell'ampliamento del piano terra, primo e secondo piano, in assenza di autorizzazione da parte dell'autorità comunale, è stata presentata al Comune di Andria la relativa domanda di Condono

edilizio, per la quale il Comune di Andria in data 23 luglio 1996 ha rilasciato la corrispondente Concessione in Sanatoria n. 1744/S del Registro - P.E.C. n. 5458. L'agibilità in seguito ad accesso agli atti da parte della scrivente non risulta mai richiesta.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Nuovo Catasto Urbano)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN ANDRIA VIA ING. RICCARDO CECI 17

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento sito in ANDRIA alla Via Ing. Riccardo Ceci c.n. 17, della superficie commerciale di **117,50** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà del debitore ([REDACTED]) su cui grava un diritto di abitazione a favore della creditrice ([REDACTED]).

Trattasi di un appartamento al secondo piano facente parte di una piccola palazzina senza ascensore alla Via Ing. R. Ceci, 17. L'appartamento ha accesso dal vano androne-scale comuni, composto da tre camere, una cucina abitabile, un bagno prospiciente pozzo luce e un ripostiglio/lavanderia, oltre a due balconi.

Identificazione catastale:

- foglio 221 particella 333 sub. 9 (catasto fabbricati), partita 28109, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 568,10 Euro, indirizzo catastale: Via Riccardo Ceci, 17, piano: secondo, intestato a [REDACTED] nato in GERMANIA (EE) il 27/12/1982, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	nella media	
livello di piano:	nella media	
stato di manutenzione:	nella media	
luminosità:	nella media	
qualità degli impianti:	nella media	
qualità dei servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un appartamento al secondo piano facente parte di una piccola palazzina senza ascensore alla via Ing. R. Ceci, 17. L'appartamento ha accesso dal vano androne-scale comuni, composto da tre camere, una cucina abitabile, un bagno prospiciente pozzo luce e un ripostiglio/lavanderia, oltre a due balconi.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno	al di sopra della media	
<i>infissi interni</i> : ante a battente realizzati in legno tamburato	nella media	
<i>infissi esterni</i> : porta d'ingresso realizzati in legno	nella media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in pvc	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in piastrelle in ceramica. nei balconi	nella media	
<i>rivestimento interno</i> : posto in cucina, bagno e lavanderia realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia conformità: conforme in parte	al di sopra della media	
<i>gas</i> : autonomo con alimentazione a caldaia conformità: conforme in parte	nella media	
<i>termico</i> : con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: conforme	nella media	

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Appartamento	110,00	x	100 %	=	110,00
Balconi	25,00	x	30 %	=	7,50
Totale:	135,00				117,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 117,50 x 1.000,00 = **117.500,00**

Valore diritto di abitazione calcolato per anni 10 corrispondente al raggiungimento dell'età di 28 anni dei due figli.

450€/mese x 121 mesi = **54.450,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 117.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto del diritto di abitazione): **€. 63.050,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Trani, ufficio del registro di Trani, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Andria, agenzie immobiliari: Andria

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	117,50	0,00	117.500,00	63.050,00
				117.500,00 €	54.450,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €.**0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**63.050,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €.**0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €.**0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €.**0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**63.050,00**

data 09/03/2026

Il tecnico

Teresa Capogrosso

