TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE CIVILE – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Perizia di stima dell'Esperto

ai sensi dell'art. 568 c.p.c. – Ing. Michele Emanuele Amoroso

nell'ambito della procedura di ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

Espropriazione Immobiliare R.G. Es. Imm. n. 107/2025 Tribunale di Trani

Procedura esecutiva promossa da

PRISMA SPV S.r.l.
nei confronti di
PARTE ESECUTATA – generalità omesse ai fini della pubblicità della vendita

VERSIONE DESTINATA ALLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA
I dati personali della parte esecutata e dei terzi sono stati omessi ai sensi dell'art. 173-quater disp. att. c.p.c. e in conformità alle indicazioni del Garante per la protezione dei dati personali in materia di procedure esecutive immobiliari. Gli allegati contenenti dati personali non formano oggetto di pubblicazione.

Diritto di: Proprietà per 1/1 (intero)

Organi della procedura

Giudice dell'Esecuzione:
Dott.ssa Diletta Calò

Custode giudiziario:
Dott.ssa Sebastiana Reale

SOMMARIO

Incarico.....

Premessa.....

Descrizione.....

Lotto Unico.....

- Completezza documentazione ex art. 567.....
- Titolarità.....
- Confini.....
- Consistenza.....
- Cronistoria Dati Catastali.....
- Dati Catastali.....
- Precisazioni.....
- Patti.....
- Stato conservativo.....
- Parti Comuni.....
- Servitù, censo, livello, usi civici.....
- Caratteristiche costruttive prevalenti.....
- Stato di occupazione.....
- Provenienze Ventennali.....
- Formalità pregiudizievoli.....
- Normativa urbanistica.....
- Regolarità edilizia.....
- Vincoli od oneri condominiali.....

Stima / Formazione lotti.....

Riserve e particolarità da segnalare.....

Riepilogo bando d'asta.....

- **Lotto Unico.....**

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare.....

INCARICO

In data 10/02/2026, il sottoscritto Ing. Amoroso Michele Emanuele, con studio in Viale Dante Alighieri, 21 - 76121 - Barletta (BT), email ing.amorosomichele@gmail.com, PEC micheleemanuele.amoroso@ingpec.eu, Tel. 393 4309155, veniva nominato Esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Diletta Calò, nella procedura di espropriazione immobiliare R.G. Es. Imm. n. 107/2025.

PREMESSA

Il bene oggetto di procedura esecutiva è costituito come segue:

Lotto Unico - **Bene n. 1** – Trattasi di proprietà per la quota di **1/1 (intero) del diritto di proprietà** di immobile ad uso residenziale intestato a **PARTE ESECUTATA**, ubicato nel Comune di Andria (BT), al I Vicolo di Via Fornaci nn. 10-12, piano terra (seminterrato) e piano primo, oltre a lastrico solare di pertinenza.

L'unità immobiliare è costituita da un piccolo fabbricato indipendente da terra a cielo, a destinazione residenziale, sviluppato su due livelli: un vano a piano rialzato con accesso dal civico 10 ed un vano a piano sotterra con accesso dal civico 12 del medesimo vicolo.

Trattasi di abitazione autonoma destinata a civile abitazione.

Coordinate geografiche: 41.227973 – 16.293795.

DESCRIZIONE

Bene n. 1 – Trattasi di **piena ed esclusiva proprietà (1/1) del diritto di proprietà**, di un piccolo fabbricato indipendente ad uso residenziale sviluppato su due livelli, piano terra (seminterrato) e piano primo, sito nel Comune di Andria (BT), oltre ad un lastrico solare, con accesso diretto dal I Vicolo di Via Fornaci nn. 10-12, della superficie catastale di mq 68, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Andria al Foglio 203, Particella 290, Subalterno 3, Categoria A/4, Classe 5, consistenza 2,5 vani.

Dal titolo di provenienza l'immobile risulta costituito da un vano a piano rialzato, con accesso dal civico 10 del vicolo, e da un vano a piano sotterra, con accesso dal civico 12. L'altezza media interna dei due livelli è pari a m 3,40, come da planimetria catastale in atti.

L'unità immobiliare è inserita in un fabbricato di antica edificazione, realizzato secondo tecniche costruttive tradizionali, con struttura portante in muratura e presenza di coperture voltate in elementi lapidei/tufacei. La conformazione dell'immobile risulta caratterizzata da ambienti di dimensioni contenute, murature di consistente spessore e distribuzione sviluppata su più livelli.

L'organizzazione interna presenta una sostanziale separazione funzionale tra la zona notte e la zona giorno, collocate su livelli differenti. Gli ambienti, complessivamente di modeste dimensioni, mantengono caratteristiche distributive riconducibili all'impianto edilizio originario, pur risultando interessati nel tempo da modifiche e adattamenti funzionali.

È presente un servizio igienico di dimensioni particolarmente contenute, dotato dei principali sanitari e provvisto di apertura verso l'esterno per l'illuminazione e l'aerazione naturale. Le finiture interne sono di tipo civile e ordinario, con pavimentazioni, rivestimenti e dotazioni impiantistiche non recenti e riconducibili a interventi

realizzati in epoche differenti. Le fotografie documentano, inoltre, la presenza di ambienti caratterizzati dalle tipiche strutture voltate della costruzione in muratura.

Particolare rilievo assume il sistema di collegamento verticale tra i diversi livelli dell'unità immobiliare. Nella configurazione documentalmente assentita, quale desumibile dalla planimetria catastale in atti dal 04/07/2008 e dagli elaborati urbanistico-edilizi esaminati, i due livelli risultano serviti da accessi autonomi e distinti dal I Vicolo di Via Fornaci – rispettivamente dal civico 10 per il livello superiore e dal civico 12 per il livello inferiore – senza alcun collegamento diretto tra gli stessi; nel vano al piano seminterrato risulta invece rappresentata una scala interna, allo stato non più esistente.

Nello stato di fatto è stata invece riscontrata la presenza di un collegamento verticale interno realizzato mediante una scala di ridotte dimensioni, attraverso la quale è attualmente possibile comunicare direttamente tra i diversi livelli dell'immobile. Tale scala presenta caratteristiche dimensionali e geometriche particolarmente contenute e, sulla base di quanto rilevabile in sede di sopralluogo, non appare rispondente agli ordinari requisiti tecnico-dimensionali previsti per le scale destinate al collegamento tra livelli abitativi, ferma restando la necessità di una specifica verifica normativa e dimensionale. La presenza e la conformazione della scala interna risultano chiaramente riscontrabili nella documentazione fotografica.

Inoltre, detto collegamento verticale interno non risulta rappresentato nella documentazione catastale né negli elaborati urbanistico-edilizi esaminati. Ne consegue che lo stato dei luoghi presenta, sotto tale profilo, una configurazione distributiva differente rispetto a quella documentalmente assentita, nella quale l'accesso ai due livelli risulta invece assicurato esclusivamente dai distinti ingressi autonomi prospicienti la pubblica via. Tale circostanza configura pertanto un elemento di difformità da considerare ai fini della verifica della conformità urbanistico-edilizia e catastale dell'unità immobiliare.

Mediante il sistema di collegamento interno attualmente esistente si raggiunge il livello superiore e, successivamente, il lastrico solare di pertinenza, costituito da una superficie esterna pavimentata e praticabile. Sul lastrico risultano presenti elementi e strutture leggere di servizio; lo stesso costituisce il principale spazio scoperto a servizio dell'immobile e presenta affaccio sul tessuto edilizio circostante.

Sotto il profilo costruttivo, l'immobile conserva quindi le caratteristiche proprie dell'edilizia tradizionale in muratura, con strutture verticali massive e coperture voltate, mentre le finiture e alcune sistemazioni interne appaiono riconducibili a interventi successivi alla costruzione originaria. Lo stato manutentivo complessivo può essere definito discreto in rapporto alla tipologia e all'epoca costruttiva dell'edificio, pur in presenza di finiture e dotazioni non recenti.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura di tufo e volte in tufo, secondo la tecnica costruttiva tradizionale locale, ed è riconducibile ad epoca di costruzione anteriore al 1942. Il volume lordo riscaldato è pari a 272,00 mc e la superficie utile a 45,00 mq.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

Bene n. 1 – Fabbricato per civile abitazione
Unità immobiliare ad uso residenziale posta a piano terra (seminterrato) e piano primo, sita nel Comune di ANDRIA (BT) al I VICOLO DI VIA FORNACI nn. 10-12, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 203, Particella 290, Subalterno 3, categoria A/4, classe 5, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 68 mq, rendita catastale € 206,58.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Nel fascicolo risultano depositati i certificati ipocatastali e gli estratti catastali necessari all'individuazione del bene ed alla ricostruzione della titolarità, secondo quanto previsto dall'art. 567, comma 2, c.p.c.
Dall'esame degli atti depositati e dell'atto di provenienza è possibile ricostruire in modo continuativo la storia giuridica dell'immobile nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 12/06/2025.
Il titolo anteriore alla compravendita del 24/07/2008 è costituito dall'atto a rogito del notaio Oscar Pagliani di Andria del 02/12/1987, trascritto il 22/12/1987, integrato da due successioni mortis causa apertesi rispettivamente negli anni 1959 e 1983, come esposto al paragrafo "Provenienze ventennali".
Non emergono soluzioni di continuità nelle trascrizioni né carenze documentali tali da impedire l'identificazione del bene, dei suoi intestatari e delle formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.
La documentazione risulta pertanto idonea ai fini della procedibilità dell'esecuzione e allo svolgimento delle attività peritali.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene per l'intero al seguente titolare:

Intestati catastali
1. Parte esecutata – generalità e codice fiscale omessi ai fini della pubblicità della vendita
Dati anagrafici omessi
Diritto di: Proprietà per 1/1 (piena ed esclusiva proprietà)

Dalle certificazioni anagrafiche acquisite non risultano ulteriori comproprietari né diritti di terzi sul bene.
Titolarità confermata dalla visura storica per immobile n. T269198/2026 del 03/08/2026, dalla quale la parte esecutata risulta intestataria per l'intero (12/12) del diritto di proprietà dal 24/07/2008, in forza dell'atto di compravendita a rogito notaio Brandi Giovanni Battista, rep. n. 19718.

CONFINI

L'immobile presenta confini così individuati, come risultanti dal titolo di provenienza:

• su un lato: I Vicolo di Via Fornaci, dal quale si accede ai civici 10 e 12;

• su altro lato: proprietà di terzi;

• sui restanti lati: proprietà di terzi, salvo altri.

L'esatta corrispondenza dei confini con lo stato dei luoghi è stata verificata in sede di sopralluogo.

I confini risultano fisicamente riconoscibili mediante muri di separazione, come riscontrabile dalla planimetria catastale e dalla documentazione fotografica allegata. La perimetrazione appare coerente con i dati catastali attualmente censiti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione – piano primo (rialzato)	20,33 mq	29,00 mq	1,00	29,00 mq	3,40	1
Abitazione – piano terra (seminterrato)	20,33 mq	29,00 mq	1,00	29,00 mq	3,40	T
Lastrico solare e torrino scala	—	29,00 mq	0,25	7,25 mq	—	Copertura
Superficie convenzionale complessiva:				**65,25 mq**		

La divisione in natura dei beni non risulta agevole, in considerazione delle limitazioni imposte dalla normativa urbanistica vigente e del caso specifico in quanto ogni destinazione è posta su più livelli.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La cronistoria catastale dell'unità immobiliare, ricostruita sulla base della visura storica per immobile n. T269198/2026 del 03/08/2026 e dell'atto di provenienza, è la seguente.

L'immobile era originariamente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Andria al foglio 37, particella 8215, subalterni 1 e 2. Per effetto della variazione di identificativi per allineamento mappe del 17/08/2004 (nn. 25159.1/2004 e 25160.1/2004, protocolli n. BA0328734 e n. BA0328735) i due subalterni hanno assunto gli identificativi foglio 203, particella 290, subalterni 1 e 2.

L'attuale identificativo (foglio 203, particella 290, subalterno 3) deriva dalla fusione dei predetti subalterni, operata con

variazione del 04/07/2008, pratica n. BA0359521 (n. 14948.1/2008). Sono successivamente intervenute la variazione nel classamento del 04/07/2009 (n. 20565.1/2009) e le variazioni toponomastiche del 15/12/2009 (n. 42448.1/2009) e del 22/01/2021 (n. 13893.1/2021), quest'ultima derivante da aggiornamento ANSC. I dati di superficie risultano pubblicati il 09/11/2015.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
--	203	290	3	--	A/4	5	2,5	68 mq	206,58€	Piano T-1	--

CORRISPONDENZA CATASTALE

Bene n. 1 – L'unità immobiliare è costituita da un fabbricato indipendente ad uso residenziale, censito in Categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare), Classe 5, con consistenza catastale pari a 2,5 vani, superficie catastale totale di 68 mq e rendita catastale di € 206,58, destinato a civile abitazione, come da visura storica n. T269198/2026 del 03/08/2026.

L'ultima planimetria in atti risale alla dichiarazione protocollo n. BA0359521 del 04/07/2008, redatta dal geom. Sgaramella Francesco (Collegio dei Geometri della Provincia di Bari, n. 2765), e rappresenta l'unità su due livelli – piano terra (seminterrato) e piano primo – con altezza media di m 3,40 per ciascun livello. Si precisa che i due livelli, indicati in visura catastale come "Piano T-1", corrispondono al piano terra/rialzato (accesso dal civico 10) ed al piano seminterrato (accesso dal civico 12); la locuzione "piano primo" utilizzata nella presente relazione è riferita, per mera comodità descrittiva, al livello superiore dei due.

Si dà atto che l'attuale identificativo (Foglio 203, particella 290, sub 3) deriva dalla FUSIONE del 04/07/2008, pratica n. BA0359521 (n. 14948.1/2008), dei preesistenti subalterni 1 e 2 della medesima particella. Sono successivamente intervenute la variazione di classamento del 04/07/2009 (n. 20565.1/2009) e le variazioni toponomastiche del 15/12/2009 e del 22/01/2021, quest'ultima derivante da aggiornamento ANSC.

Descrizione delle difformità edilizie e dello stato dei luoghi

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso delle operazioni peritali e la documentazione tecnico-amministrativa e catastale acquisita relativa all'immobile sito nel centro storico del Comune di Andria, sono emerse alcune opere e modificazioni non rappresentate negli elaborati grafici esaminati e per le quali, allo stato della documentazione disponibile, non è stato possibile individuare il relativo titolo edilizio legittimante.

In particolare, sono state riscontrate le seguenti difformità.

1. Realizzazione di un varco interno di collegamento

È stata rilevata la presenza di un'apertura interna, realizzata al fine di consentire il collegamento e l'accesso al piano superiore dell'immobile.

Tale varco non risulta rappresentato negli elaborati grafici relativi allo stato legittimo esaminati. La modifica ha pertanto determinato una diversa configurazione distributiva e funzionale dei locali rispetto a quella documentalmente assentita.

Ai fini della completa qualificazione dell'intervento dovrà essere altresì verificata la natura, portante o non portante, della muratura interessata dall'apertura.

2. Demolizione della scala interna preesistente al piano seminterrato

Nel piano seminterrato è stata constatata l'assenza della scala interna rappresentata nella documentazione grafica esaminata.

Dal confronto documentale emerge pertanto l'avvenuta demolizione e/o rimozione della predetta scala, con conseguente modifica della configurazione distributiva originaria del vano e delle modalità di collegamento verticale previste nello stato assentito.

3. Realizzazione di un servizio igienico nel vano al piano seminterrato

All'interno del vano precedentemente interessato dalla presenza della scala è stata rilevata la realizzazione di un servizio igienico, con installazione di apparecchi sanitari e, in particolare, WC e doccia, nonché delle relative opere impiantistiche di adduzione e scarico necessarie al loro funzionamento.

Tale configurazione non trova riscontro negli elaborati grafici esaminati e comporta una modifica della destinazione funzionale e dell'organizzazione interna del vano rispetto allo stato documentalmente rappresentato.

4. Realizzazione/modifica di apertura finestrata

È stata inoltre riscontrata la presenza di un'apertura finestrata di ridotte dimensioni ("finestrino"), non rappresentata nella documentazione tecnico-grafica esaminata.

La difformità dovrà essere valutata anche con riferimento all'eventuale incidenza sulla composizione del prospetto e, considerata l'ubicazione dell'immobile nel centro storico di Andria, rispetto alla disciplina urbanistico-edilizia vigente e agli eventuali vincoli insistenti sull'edificio e sull'area.

5. Copertura del torrino/vano scala

È stata infine rilevata la presenza di una copertura in corrispondenza del torrino/vano scala, anch'essa non risultante dagli elaborati grafici acquisiti.

Dovranno essere verificate le caratteristiche dimensionali, costruttive e strutturali della copertura, nonché la sua eventuale incidenza sulla sagoma, sul volume e sulla superficie dell'immobile, al fine di procedere alla corretta qualificazione edilizio-urbanistica dell'intervento.

Considerazioni conclusive

In sintesi, il sopralluogo e il successivo raffronto documentale hanno evidenziato una configurazione dello stato di fatto non pienamente coincidente con quella risultante dalla documentazione urbanistico-edilizia e catastale acquisita.

Le principali difformità riguardano la realizzazione del varco di collegamento con il piano superiore, la demolizione della scala interna preesistente nel piano seminterrato, la successiva realizzazione di un servizio igienico con WC e doccia nel medesimo vano, la presenza di un'apertura finestrata non rappresentata e la realizzazione della copertura del torrino/vano scala.

Si precisa che la mancata rappresentazione catastale costituisce elemento di difformità documentale, ma non è di per sé sufficiente a determinare la natura abusiva delle opere. La qualificazione edilizio-urbanistica delle modificazioni sopra descritte dovrà pertanto essere effettuata sulla base della ricostruzione dello stato legittimo dell'immobile e della verifica dell'eventuale esistenza di titoli edilizi, autorizzazioni, sanatorie o altri atti amministrativi idonei a legittimare le opere riscontrate.

La regolarizzazione delle difformità sopra descritte potrà avvenire mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria e conseguente aggiornamento catastale (DOCFA), previa verifica della conformità dimensionale e normativa della scala interna e della sua compatibilità con la disciplina di zona A2 del P.R.G. I relativi oneri sono stati quantificati e portati in detrazione dal valore di stima, come da prospetto dei deprezzamenti riportato al capitolo "Stima / Formazione lotti".

Si segnala sin d'ora che, per espressa dichiarazione resa nell'atto di provenienza, per l'immobile non risulta rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza documentale di cui all'art.567, secondo comma c.p.c. e richiesta la documentazione catastale, al fine di riscontrarne le varie regolarità. Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria in atti dal 2008 è emersa la difformità relativa al collegamento verticale interno, descritta ai paragrafi "Corrispondenza catastale" e "Regolarità edilizia".

È stato inoltre esperito accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Andria, i cui esiti sono riportati al paragrafo "Regolarità edilizia". Si rimanda pertanto agli allegati della perizia.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere. L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato manutentivo complessivo può essere definito discreto in rapporto alla tipologia ed all'epoca costruttiva dell'edificio, pur in presenza di finiture e dotazioni impiantistiche non recenti. L'immobile conserva le caratteristiche proprie dell'edilizia tradizionale in muratura, con strutture verticali massive e coperture voltate; il generatore di calore risulta installato nell'anno 2005. Si segnala che l'impianto elettrico non risulta conforme alla

normativa vigente e necessita di integrale adeguamento, con rilascio della relativa dichiarazione di conformità.

PARTI COMUNI

L'immobile costituisce fabbricato indipendente da terra a cielo, con accessi autonomi dal I Vicolo di Via Fornaci ai civici 10 e 12.
Non risultano pertanto parti comuni condominiali ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice civile, non essendo l'unità inserita in un edificio in condominio.
L'accesso ai due livelli avviene direttamente dalla pubblica via, senza utilizzo di spazi o strutture in comune con altre proprietà.
In sede di sopralluogo e dall'esame della documentazione acquisita non sono emersi enti comuni con le proprietà finitime (muri di confine, coperture, scarichi).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione esaminata, dall'atto di provenienza e dalle verifiche esperite non risultano servitù attive o passive specifiche gravanti sull'immobile, né censi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante verticale dell'edificio in cui insiste l'unità immobiliare è costituita da muratura di tufo, secondo la tecnica costruttiva tradizionale locale.
Gli orizzontamenti, sia interpiano sia di copertura, sono realizzati mediante volte in tufo, coerentemente con l'epoca di costruzione dell'immobile, anteriore al 1942.
L'altezza media interna dei due livelli è pari a m 3,40. Secondo l'attestato di qualificazione energetica redatto in data 22/07/2008 dal geom. Francesco Sgaramella ed allegato sotto la lettera "B" all'atto di provenienza, il volume lordo riscaldato è pari a 272,00 mc, la superficie disperdente a 184,00 mq, il rapporto S/V a 0,6964 e la superficie utile a 45,00 mq. Si dà atto che il rapporto S/V, ricalcolato sui medesimi dati riportati nell'attestato, risulterebbe pari a 0,6765.
L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia murale a gas metano, distribuzione per piano, terminali a termosifoni e regolazione mediante cronotermostato; il generatore risulta installato nell'anno 2005. L'impianto elettrico non risulta conforme alla normativa vigente e necessita di integrale adeguamento. Le finiture interne sono di tipo civile ed ordinario, con pavimentazioni, rivestimenti e dotazioni impiantistiche non recenti, riconducibili a interventi realizzati in epoche differenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente occupato dalla parte esecutata, che vi risulta anagraficamente residente. I dati anagrafici e la composizione del nucleo familiare sono omessi ai fini della pubblicità della vendita.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dall'esame dell'atto di provenienza e della documentazione ipocatastale in fascicolo, la titolarità del bene nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento risulta integralmente ricostruita come segue.

Titolo attuale. La parte esecutata ha acquistato la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile con atto di compravendita a rogito del notaio dott. Giovanni Battista Brandi di Barletta, rep. n. 19.718 – racc. n. 7.094 del 24/07/2008, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Trani in data 25/07/2008 ai nn. 10482 R.P. / 14951 R.G. Parte venditrice erano due persone fisiche, coniugi in regime di comunione legale dei beni, titolari rispettivamente dei diritti pari a 5/12 e 7/12 indivisi.

Provenienza anteriore. Alla parte venditrice l'immobile era pervenuto: quanto ai diritti pari a 10/12 (cinque sesti), per acquisto giusto atto a rogito del notaio Oscar Pagliani di Andria del 02/12/1987, registrato a Barletta il 18/12/1987 al n. 2148 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Trani il 22/12/1987 ai nn. 22632/17656; quanto ai residui diritti pari a 2/12 (un sesto), per successione mortis causa, apertasi rispettivamente nell'anno 1959 – regolata da testamento pubblico ricevuto dal notaio Nilde Calabrese di Barletta in data 04/09/1959 e pubblicato con verbale del 03/11/1959 (dichiarazione di successione n. 63, volume 127) – e nell'anno 1983, in via legittima (dichiarazione di successione n. 10, volume 197). Le generalità dei danti causa sono omesse ai fini della pubblicità della vendita.

Conclusioni. Il titolo di provenienza anteriore risale al 02/12/1987, trascritto il 22/12/1987, e le successioni che lo integrano si sono aperte rispettivamente nel 1959 e nel 1983: tutti gli acquisti sono pertanto ampiamente anteriori al 12/06/2005, data di decorrenza del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento. La continuità delle trascrizioni nel ventennio è dunque piena; non risultano atti traslativi successivi al 24/07/2008.

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

1 TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/07/2008 - Registro Particolare 10482 Registro Generale 14951

Pubblico ufficiale BRANDI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 19718/7094 del 24/07/2008

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in ANDRIA (BA)

2 ISCRIZIONE CONTRO del 25/07/2008 - Registro Particolare 2779 Registro Generale 14952

Pubblico ufficiale BRANDI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 19719/7095 del 24/07/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in ANDRIA (BA)

3 TRASCRIZIONE CONTRO del 12/06/2025 - Registro Particolare 10840 Registro Generale 13663

Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI TRANI Repertorio 1586 del 18/05/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in ANDRIA (BA)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

1 – ISCRIZIONE CONTRO del 25/07/2008 - Registro Particolare 2779 Registro Generale 14952

Pubblico ufficiale BRANDI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 19719/7095 del 24/07/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Ipoteca iscritta a garanzia del mutuo di € 33.000,00 che la parte acquirente contraeva contestualmente all'acquisto con "Banca per la Casa S.p.A.", come da atto rep. n. 19.718 del 24/07/2008. L'importo complessivo della somma iscritta ed il soggetto attualmente titolare del credito – cfr. il creditore procedente PRISMA SPV S.r.l. – dovranno essere desunti dalla nota di iscrizione e dalla documentazione di cessione del credito.

Immobili siti in ANDRIA (BA) – Foglio 203, particella 290, subalterno 3

2 – TRASCRIZIONE CONTRO del 12/06/2025 - Registro Particolare 10840 Registro Generale 13663

Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI TRANI Repertorio 1586 del 18/05/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in ANDRIA (BA) – Foglio 203, particella 290, subalterno 3

Immobili siti in ANDRIA (BA). Grava inoltre sull'immobile l'ipoteca volontaria iscritta il 25/07/2008 ai nn. 2779 R.P. / 14952 R.G., a garanzia di mutuo.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di valutazione ricade nel territorio comunale di Andria (BT) ed è soggetto alla disciplina urbanistica vigente, dettata dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Andria e dalle relative Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.). L'area è classificata in zona omogenea A2 – "Aree Urbane di valore storico ambientale", con conseguente applicazione della disciplina prevista per gli ambiti di valore storico-ambientale e dei relativi limiti agli interventi edilizi ammessi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'accesso agli atti esperito presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Andria è emersa la pratica edilizia SUE n. 3/2015 (Pos. 7067/2015), intestata alla parte esecutata. Con ordinanza dirigenziale n. 590 del 12/12/2017, notificata in data 02/01/2018, veniva irrogata sanzione amministrativa di € 3.000,00 ai sensi dell'art. 31, comma 4-bis, del d.P.R. 380/2001. Con istanza del 14/03/2018 la parte esecutata dichiarava l'avvenuta demolizione delle opere e chiedeva l'annullamento della sanzione; con annotazione di servizio del Nucleo Edilizia della Polizia Locale dell'11/10/2018, trasmessa alla competente Autorità giudiziaria, veniva accertato che le opere risultavano demolite e lo stato dei luoghi ripristinato. Dal raffronto tra lo stato di fatto rilevato e gli elaborati urbanistico-edilizi esaminati sono state riscontrate le seguenti difformità:

Realizzazione di un varco interno di collegamento con il piano superiore, non rappresentato negli elaborati relativi allo stato legittimo; resta da verificare la natura portante o meno della muratura interessata.

Demolizione/rimozione della scala interna originariamente presente al piano seminterrato, con conseguente modifica della distribuzione interna e del collegamento verticale.

Realizzazione di un servizio igienico nel vano precedentemente occupato dalla scala, completo di WC, doccia e relativi impianti di adduzione e scarico.

Realizzazione/modifica di un'apertura finestrata di ridotte dimensioni, non rappresentata negli elaborati acquisiti, da verificare anche rispetto alla disciplina urbanistico-edilizia applicabile al centro storico.
Realizzazione della copertura del torrino/vano scala, non risultante dalla documentazione esaminata, della quale dovranno essere verificate caratteristiche dimensionali, strutturali e l'eventuale incidenza su sagoma, volume e superficie.
Si rileva infine che nell'atto di provenienza del 24/07/2008 la parte venditrice attestava, ai sensi della L. 28/02/1985 n. 47 e del d.P.R. 06/06/2001 n. 380, che la costruzione del fabbricato era stata realizzata in data anteriore al 01/09/1967, che la fusione delle due originarie unità immobiliari era avvenuta senza esecuzione di lavori di ristrutturazione e che a quella data non erano state realizzate opere tali da richiedere licenze, concessioni edilizie, permessi di costruire o la presentazione di istanze di sanatoria. Le difformità sopra descritte risultano pertanto riferibili, salvo prova contraria, ad epoca successiva al 24/07/2008.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Trattandosi di fabbricato indipendente non inserito in condominio, non sussistono vincoli od oneri condominiali gravanti sull'immobile.
Si segnala che l'immobile ricade in zona A2 del P.R.G. – "Aree Urbane di valore storico ambientale" – con i conseguenti limiti agli interventi edilizi ammessi. Dalla documentazione esaminata non risultano ulteriori vincoli sovraordinati specificamente gravanti sull'immobile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:
Bene n. 1 – Trattasi di **piena ed esclusiva proprietà (1/1) del diritto di proprietà**, di un piccolo fabbricato indipendente ad uso residenziale sviluppato su due livelli, piano terra (seminterrato) e piano primo, sito nel Comune di Andria (BT), con accesso diretto dal I Vicolo di Via Fornaci nn. 10-12, della superficie catastale di mq 68, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Andria al Foglio 203, Particella 290, Subalterno 3, Categoria A/4, Classe 5, consistenza 2,5 vani.

- Valore di stima del bene: € 63.618,75
- Deprezzamento per adeguamento impianti e regolarizzazione urbanistico-catastale = 9.432,00 €
- Valore finale di stima: **€** 54.186,75 cinquantaquattromilacentottantasei/75 euro

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - FABBRICATO IN ANDRIA - I Vicolo di Via Fornaci nn. 10-12	65,25 mq	975 €/mq	€ 63.618,75	100,00%	€ 63.618,75

sessantatremilaseicentodiciotto/75 euro	Tot.	€ 63.618,75

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rifacimento ed adeguamento integrale dell'impianto elettrico alla normativa vigente (D.M. 37/2008), comprensivo di quadro elettrico, dispositivi di protezione, tracce e canalizzazioni in muratura, punti luce e prese sui due livelli, con rilascio della dichiarazione di conformità – superficie lorda 58,00 mq × € 86,00/mq circa	5.000,00	€
Verifica ed adeguamento dell'impianto termico e di adduzione gas, con rilascio della dichiarazione di conformità, non risultando la stessa allegata all'atto di provenienza	800,00	€
Sanzione pecuniaria per l'accertamento di conformità delle opere eseguite in parziale difformità (collegamento verticale interno ed ulteriori difformità rilevate), ex art. 36-bis, comma 5, d.P.R. 380/2001 – importo assunto nella misura minima	1.032,00	€
Competenze tecniche per rilievo, elaborati e presentazione della pratica edilizia in sanatoria presso il S.U.E. del Comune di Andria, oltre diritti di segreteria	1.500,00	€
Aggiornamento catastale mediante procedura DOCFA per la rappresentazione dello stato dei luoghi (collegamento verticale interno e servizio igienico), comprensivo di competenze tecniche e tributi speciali	600,00	€
Segnalazione certificata di agibilità ex art. 24 d.P.R. 380/2001, non risultando rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità – competenze tecniche ed attestazioni	500,00	€

Valore finale di stima: **€** 54.186,75 cinquantaquattromilacentottantasei/75 euro

Il valore di mercato è stato ottenuto con un procedimento di stima "sintetico" (stima per confronto diretto o comparativa) basato sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi nel mercato locale. Ciò ha richiesto, pertanto, una indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi, dei quali si conoscano i recenti e normali valori di compravendita, entro cui è stato collocato il bene oggetto di stima, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico che, normalmente, è la superficie. Il procedimento adottato ha consentito di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti concreti ed obiettivi. Inoltre, si è tenuto conto anche dei fattori intrinseci (stato di manutenzione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione ecc.) ed estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata, centrale o meno, dotata di strutture e servizi.) degli immobili, considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti incrementali o decrementali che alla fine hanno permesso di stabilire il prezzo unitario adottato. Come ausilio alla valutazione del bene si è operato anche un confronto con quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Il valore stimato per l'alloggio di cui trattasi considera, infine, anche

le particolari condizioni dell'attuale mercato immobiliare dovute alla negativa e persistente congiuntura economica. Infatti, a fronte di una consistente offerta di beni immobili (in particolare alloggi), fa riscontro una notevole e generalizzata riduzione della loro domanda. Ciò ha prodotto, inevitabilmente, un calo della "normalità" dei prezzi di compravendita associata ad un maggiore tempo per l'alienazione del bene. Anche alla luce di queste considerazioni oggettive è stato fissato il parametro unitario per la determinazione del valore di mercato. Soddisfatte queste esigenze ed impostando una semplice proporzione sulla base del parametro di confronto si è giunti a determinare il valore unitario di mercato per l'immobile in oggetto. Il computo della superficie commerciale dell'alloggio è stato eseguito considerando la superficie lorda (cioè, comprensiva delle murature perimetrali) delle zone coperte.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnalano di seguito le riserve e le particolarità rilevate.

Per espressa dichiarazione resa nell'atto di provenienza del 24/07/2008, per l'immobile non risulta rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità.

Risulta agli atti del Comune di Andria la vicenda edilizia di cui alla pratica SUE n. 3/2015, conclusasi con l'accertamento del ripristino dello stato dei luoghi in data 11/10/2018; non risultano ordinanze di demolizione pendenti.

Si segnala che il documento in atti è un attestato di qualificazione energetica redatto il 22/07/2008 ai sensi del D.Lgs. 192/2005, non sostitutivo dell'Attestato di Prestazione Energetica previsto dalla normativa vigente: ai fini della vendita dovrà pertanto essere redatto un A.P.E. aggiornato.

L'immobile ricade in zona A2 del P.R.G. – "Aree Urbane di valore storico ambientale" – con i conseguenti limiti agli interventi edilizi ammessi. Si segnala inoltre che l'impianto elettrico non risulta conforme alla normativa vigente e necessita di integrale adeguamento, e che il collegamento verticale interno tra i due livelli non risulta rappresentato negli elaborati catastali ed urbanistico-edilizi, configurando difformità da regolarizzare. Gli oneri di regolarizzazione ed adeguamento sono stati quantificati e portati in detrazione dal valore di stima, come da prospetto dei deprezzamenti.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale in adempimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Barletta, li 11/08/2026

L'Esperto Ing. Amoroso
Michele Emanuele

ELENCO ALLEGATI:

- Documentazione fotografica
- Visura storica per immobile n. T269198/2026 del 03/08/2026
- Planimetria catastale
- Rilievo planimetrico
- Determinazione del valore medio unitario di mercato
- Atto di provenienza
- Attestato di qualificazione energetica del 22/07/2008 (allegato "B" all'atto di provenienza)
- Ispezione ipotecaria

- Accesso agli atti Comune di Andria (pratica SUE n. 3/2015)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene n. 1 – Trattasi di proprietà per la quota di **1/1 (intero) del diritto di proprietà** di immobile ad uso residenziale intestato a **PARTE ESECUTATA**, ubicato nel Comune di Andria (BT), al I Vicolo di Via Fornaci nn. 10-12, piano terra (seminterrato) e piano primo.
L'unità immobiliare è costituita da un piccolo fabbricato indipendente da terra a cielo, a destinazione residenziale, sviluppato su due livelli, con accessi autonomi dai civici 10 e 12 del vicolo.
Trattasi di abitazione autonoma destinata a civile abitazione.

Coordinate geografiche: 41.227973 – 16.293795.

Dal titolo di provenienza l'immobile risulta costituito da un vano a piano rialzato, con accesso dal civico 10 del vicolo, e da un vano a piano sotterra, con accesso dal civico 12. L'altezza media interna dei due livelli è pari a m 3,40.
Fabbricato di antica edificazione in muratura, con coperture voltate in elementi lapidei/tufacei, ambienti di dimensioni contenute e distribuzione su più livelli, con separazione funzionale tra zona giorno e zona notte. Servizio igienico di dimensioni contenute con apertura verso l'esterno; finiture interne di tipo civile ed ordinario, non recenti. I due livelli sono collegati da una scala interna di ridotte dimensioni, non rappresentata negli elaborati catastali ed urbanistico-edilizi, dalla quale si accede al lastrico solare di pertinenza, pavimentato e praticabile. Stato manutentivo complessivo discreto in rapporto all'epoca costruttiva; impianto elettrico non conforme alla normativa vigente.
Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura di tufo e volte in tufo, con epoca di costruzione anteriore al 1942; superficie utile 45,00 mq e volume lordo riscaldato 272,00 mc, come da attestato di qualificazione energetica del 22/07/2008, oltre lastrico solare di pertinenza. Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas metano.

SCHEMA RIASSUNTIVO
Espropriazione Immobiliare R.G. Es. Imm. n. 107/2025 Tribunale di Trani

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 54.186,75 **cinquantaquattromilacentottantasei/75 euro**

Fabbricato per civile abitazione			
Ubicazione:	Fabbricato per civile abitazione Comune di Andria (BT), con accesso diretto dal I Vicolo di Via Fornaci nn. 10-12, piano terra (seminterrato) e piano primo.		
Diritto reale:	Piena ed esclusiva proprietà per l'intero (1/1).	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Piccolo fabbricato indipendente ad uso residenziale, da terra a cielo, sviluppato su due livelli – piano terra (seminterrato) e piano primo – con accessi autonomi dai civici 10 e 12 del I Vicolo di Via Fornaci in Andria (BT). Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Andria al Foglio 203, Particella 290, Subalterno 3, Categoria A/4, Classe 5, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 68 mq, rendita € 206,58, in piena ed esclusiva proprietà (1/1).	**Superficie**	65,25 mq
Stato conservativo:	Stato manutentivo complessivo discreto in rapporto alla tipologia ed all'epoca costruttiva. Edificio anteriore al 1942, con strutture verticali massive e coperture voltate; finiture e dotazioni impiantistiche non recenti; generatore di calore del 2005. Impianto elettrico non conforme alla normativa vigente, da adeguare integralmente. Non risulta rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità. Si segnala la difformità relativa al collegamento verticale interno non rappresentato negli elaborati catastali ed urbanistico-edilizi.		
Descrizione:	Trattasi di piccolo fabbricato indipendente ad uso residenziale sviluppato su due livelli, piano terra (seminterrato) e piano primo, sito nel Comune di Andria (BT), con accesso diretto dal I Vicolo di Via Fornaci nn. 10-12, della superficie catastale di mq 68, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Andria al Foglio 203, Particella 290, Subalterno 3, Categoria A/4, Classe 5, consistenza 2,5 vani, in piena ed esclusiva proprietà (1/1). Dal titolo di provenienza l'immobile risulta costituito da un vano a piano rialzato, con accesso dal civico 10 del vicolo, e da un vano a piano sotterra, con accesso dal civico 12. Altezza media interna dei due livelli m 3,40. Ambienti di dimensioni contenute con murature di forte spessore e coperture voltate; zona giorno e zona notte su livelli distinti; servizio igienico di dimensioni contenute con aerazione naturale; finiture di tipo civile ed ordinario, non recenti. Collegamento tra i livelli mediante scala interna di ridotte dimensioni, non rappresentata negli elaborati catastali ed urbanistico-edilizi, da cui si accede al lastrico solare di pertinenza pavimentato e praticabile. Struttura portante in muratura di tufo e volte in tufo; epoca di costruzione anteriore al 1942. Superficie utile 45,00 mq e volume lordo riscaldato 272,00 mc, come da attestato di qualificazione energetica del 22/07/2008, oltre lastrico solare di pertinenza; impianto di riscaldamento autonomo a gas metano.		
Vendita soggetta a IVA:	NO – venditore persona fisica non soggetto passivo d'imposta		
Stato di occupazione:	Occupato dalla parte esecutata		

Barletta, li 11/08/2026

L'Esperto Ing. Amoroso Michele Emanuele