

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI TRANI
TRANI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **000174/24**

Giudice Dr. Francesca PASTORE
Custode Giudiziario avv. Stefania DE BENEDICTIS

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Angelo Antonio Iannelli
iscritto all'Albo della provincia di Bari al N. 102 Sez. B
iscritto all'Albo del Tribunale di Trani al N. 213
C.F. NNENLN73B21A662W- P.Iva 06506670725

con studio in Trani (BT) Via Città di Milano, 42
telefono: 08831983127
cellulare: 3478769196
fax: 08831983127
email: ing.aiannelli@gmail.com

Heimdall Studio - www.hestudio.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ELENCO DOCUMENTAZIONE

Elenco della documentazione presente nel fascicolo

- nota di trascrizione
- estratto mappa
- certificato catastale attuale
- certificato ipotecario
- relazione notarile
- certificato di destinazione urbanistica
- scheda catastale
- affissione all'albo del Tribunale
- pubblicazione sul FAL
- avviso ai creditori
- avviso ai comproprietari
- Assegnazione casa coniugale

X

X

X

X

X

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr. Francesca PASTORE
Curatore/Custode: avv. Stefania DE BENEDICTIS
Perito: Ing. Angelo Antonio Iannelli

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**Beni in Andria (BAT) alla Via Democrito, 6/12
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Andria (BAT) alla Via Democrito, 6, pino terzo.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 31, mappale 3283, subalterno 17, categoria A/2, classe 3, superficie catastale 113 m², consistenza 6 vani, posto al piano 3, - rendita: €. 836,66.
- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo sito in Andria (BAT) alla Via Democrito, 12.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 31, mappale 3283, subalterno 32, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 24 m², consistenza 22 m², posto al piano S1, - rendita: €. 60,22.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: centro commerciale (sufficiente), cinema (sufficiente), farmacie (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), stadio (sufficiente), supermercato (sufficiente), spazi verdi (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali; i principali centri limitrofi sono: Trani-Barletta; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco dell'Alta Murgia; le attrazioni storiche presenti sono: Castel del Monte.
- Collegamenti pubblici (km): aeroporto (48,00), autobus (1,70), autostrada (2,70), superstrada (8,00).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da: [redacted] intervenuta, con provvedimento di assegnazione al coniuge collocatario dei figli.

Note: Il box auto in piano interrato non era accessibile al momento del sopralluogo. La sig.ra [redacted] ha dichiarato che è nella disponibilità del sig. [redacted] debitore esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI ALLA DATA DEL 23/01/2025:**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: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Costituzione di fondo patrimoniale a favore dei coniugi [redacted]
[redacted], debitore esecutato per la quota pari a 1/2, e [redacted], nata a [redacted]
[redacted] per la quota pari a 1/2, contro [redacted]
[redacted], debitore esecutato, per la quota pari a 1/1, a firma di dott. Paolo Porziotta in data 05/10/2010 ai nn. Rep. 25038/12611, trascritto a Trani in data 08/10/2010 ai nn. 20285/13905.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**
- 4.2.2. Pignoramenti:

Giudice Dr. Francesca PASTORE
Curatore/Custode: avv. Stefania DE BENEDICTIS
Perito: Ing. Angelo Antonio Iannelli

Pignoramento derivante da: Verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED]

[REDACTED] debitore esecutato, a firma di UNEP Tribunale di Trani in data 24/07/2024 ai nn. Rep. 2654, trascritto a Trani in data 25/07/2024 ai nn. 17134/13867.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Pignoramento esattoriale derivante da: Pignoramento esattoriale a favore di [REDACTED] con sede in Cosenza contro [REDACTED] debitore esecutato, a firma di [REDACTED] in data 27/05/2010 ai nn. Rep. 2990/14, trascritto a Trani in data 31/05/2010 ai nn. 10976/7379.

Riferito limitatamente a: l'appartamento in terzo piano.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Nel w.c. di servizio è stata realizzata una finestra non autorizzata. Nei progetti approvati, laddove sui luoghi è presente la finestra, è indicata l'aerazione forzata.

Regolarizzabili mediante: Non regolarizzabile.

A parere dello scrivente la finestra dovrà essere rimossa e ripristinato il muro, in quanto si affaccia in un cavedio chiuso di piccole dimensioni.

Costi di ripristino muratura e smontaggio infisso: € 500,00

Oneri totali: € 500,00

Riferito limitatamente a: l'appartamento.

4.3.2. *Conformità catastale:* Nessuna difformità

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 600,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 196,00

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

[REDACTED] debitore esecutato, proprietario dal 03/03/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di dott. Sabino Zinni in data 03/03/2005 ai nn. Rep. 22234, registrato a Barletta in data 07/03/2005 ai nn. 1031 serie 1T, trascritto a Trani in data 08/03/2005 ai nn. 5393/3977.

6.2 **Precedenti proprietari:**

[REDACTED] proprietario dal 18/09/2003 al 03/03/2005 in forza di atto di compravendita a firma di dott. Sabino Zinni in data 18/09/2003 ai nn. Rep. 18954, registrato a Barletta in data 06/10/2003 ai nn. 3015 Serie MOD. IV, trascritto a Trani in data 24/09/2003 ai nn. 20789/15398.

Note: Con tale atto la società ha acquistato il suolo sul quale ha edificato il fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto di pignoramento.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. 42/2002

Concessione di Eseguire Attività Edilizia N. 109 del 09/05/2003, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione di un fabbricato composto da piano interrato destinato a parcheggio, piano terra-rialzato parte destinato ad "Attività Commerciale" e restante parte destinata a civile abitazione, piano 1°-2°-3° e 4° piano a civile abitazione e piano 5° "Sottotetto non abitabile".

Giudice Dr. Francesca PASTORE

Curatore/Custode: avv. Stefania DE BENEDICTIS

Perito: Ing. Angelo Antonio Iannelli

P.E. n. 42/2002

Permesso di Costruire in Variante N. 109/A, intestata [REDACTED] per lavori di variante in corso d'opera al progetto approvato con concessione edilizia n. 109 del 09/05/2003.

L'agibilità è stata rilasciata in data 28/01/2005.

Note: L'agibilità è stata richiesta con nota depositata presso il Comune di Andria il 27/01/2005, prot. 3791. La stessa si intende attestata con silenzio assenso, decorsi trenta giorni dal deposito della richiesta; in quanto in data 27/05/2005 il Comune di Andria ha rilasciato ATTESTAZIONE di completezza della documentazione depositata.

Descrizione appartamento di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Andria (BAT) alla Via Democrito, 6, piano terzo, int. 9.

Descrizione Immobile

Trattasi di un appartamento facente parte di un fabbricato posto nella zona periferica della Città di Andria.

Il fabbricato ha struttura portante in c.a. ed è composto da piano interrato, piano terra-rialzato e cinque piani superiori. L'accesso all'androne portone e al vano scala avviene dal civ. 6 di via Democrito; l'accesso al piano interrato avviene dal civ. 12 della stessa via, tramite rampa carrabile.

L'appartamento è posto al piano terzo ed ha accesso dalla porta a destra di chi arriva al piano dalle scale. Esso è composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, w.c., ripostiglio e due camere da letto, altroché da due balconi, uno con affaccio su via Catullo, l'altro con affaccio sul cortile interno.

L'appartamento verte nel complesso in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

La superficie commerciale dell'appartamento è stata calcolata secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate:

- il 100% della superficie calpestabile;
- il 100% della superficie dei tramezzi interni;
- il 100% della superficie dei muri perimetrali;
- il 50% della superficie dei muri perimetrali in comunione;
- il 25% della superficie dei balconi.

Posto al piano terzo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **138,00**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED], foglio 31, mappale 3283, subalterno 17, categoria A/2, classe 3, superficie catastale 113 m², consistenza 6 vani, posto al piano 3, - rendita: €. 836,66.

Confini: Via Catullo, vano scala e altra proprietà.

L'edificio è stato costruito nel 2005.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 9 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,70 m.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie calpestabile	Sup. reale netta	88,20	1,00	88,20
Superficie muri interni	Sup. reale netta	4,30	1,00	4,30
Superficie muri perimetrali	Sup. reale netta	5,60	1,00	5,60
Superficie muri perimetrali in comunione	Sup. reale netta	7,20	0,50	3,60
Superficie balconi	Sup. reale netta	32,70	0,25	8,18
	Sup. reale netta	138,00		109,87

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Giudice Dr. Francesca PASTORE
Curatore/Custode: avv. Stefania DE BENEDICTIS
Perito: Ing. Angelo Antonio Iannelli



Strutture verticali:

materiale: c.a., **condizioni:** buone.

Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rinvencono da saggi o prove strumentali.

Travi:

materiale: c.a., **condizioni:** buone.

Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rinvencono da saggi o prove strumentali.

Solai:

tipologia: latero-cemento, **condizioni:** buone.

Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rinvencono da saggi o prove strumentali.

Scale condominiali:

tipologia: a rampe parallele, **materiale:** c.a., **ubicazione:** interna, **condizioni:** buone.

Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rinvencono da saggi o prove strumentali.

Balconi:

materiale: c.a., **condizioni:** buone.

Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rinvencono da saggi o prove strumentali.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello di accesso al piano interrato:

tipologia: doppia anta a battente, **materiale:** ferro, **apertura:** elettrica, **condizioni:** buone.

Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rinvencono da saggi o prove strumentali.

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta e anta singola a battente, **materiale:** PVC, **protezione:** persiane, **materiale protezione:** PVC, **condizioni:** buone.

Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rinvencono da saggi o prove strumentali.

Infissi interni:

tipologia: a battente e scorrevole, **materiale:** legno, **condizioni:** buone.

Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rinvencono da saggi o prove strumentali.

Pavim. Esterna:

materiale: mattoni di ceramica, **condizioni:** buone.

Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rinvencono da saggi o prove strumentali.

Pavim. Interna:

Riferito limitatamente a: i balconi.

materiale: mattoni di ceramica, **condizioni:** buone.

Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rinvencono da saggi o prove strumentali.

Pavim. Interna:

Riferito limitatamente a: il bagno e il w.c..

materiale: parquet, **condizioni:** buone.

Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rinvencono da saggi o prove strumentali.

Giudice Dr. Francesca PASTORE

Curatore/Custode: avv. Stefania DE BENEDICTIS

Perito: Ing. Angelo Antonio Iannelli



Rivestimento:

ubicazione: cucina, bagno e wc., **materiale:** piastrelle di ceramica, **condizioni:** buone.

Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rinviengono da saggi o prove strumentali.

Porta di ingresso:

tipologia: anta singola a battente, **materiale:** blindata, **condizioni:** buone.

Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rinviengono da saggi o prove strumentali.

Scale condominiali:

posizione: a rampe parallele, **rivestimento:** granito, **condizioni:** buone.

Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rinviengono da saggi o prove strumentali.

Impianti:

Ascensore condominiale:

tipologia: oleopneumatico, **condizioni:** buone.

Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rinviengono da saggi o prove strumentali.

Citofonico:

tipologia: video, **condizioni:** sufficienti.

Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rinviengono da saggi o prove strumentali.

Gas:

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, **alimentazione:** metano.

tipologia: sottotraccia, **tensione:** 220V, **condizioni:** sufficienti, **conformità:** rispettoso delle normative al momento del realizzo.

Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rinviengono da certificati o prove strumentali.

Fognatura:

Idrico:

Termico:

tipologia: mista, **recapito:** collettore o rete comunale.

tipologia: sottotraccia, **alimentazione:** con autoclave.

tipologia: autonomo, **alimentazione:** metano con caldaia murale del tipo C, **diffusori:** termosifoni in ghisa e termoarredi, **condizioni:** sufficienti, **conformità:** rispettoso delle normative al momento del realizzo.

Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rinviengono da certificati o prove strumentali.

Descrizione **box singolo** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo sito in Andria (BAT) alla Via Democrito, 12, piano interrato.



Giudice Dr. Francesca PASTORE

Curatore/Custode: avv. Stefania DE BENEDICTIS

Perito: Ing. Angelo Antonio Iannelli

Descrizione Immobile

Trattasi di un box auto facente parte del fabbricato in cui è posto l'appartamento di cui al punto A. Esso è posto al piano interrato, ha accesso dalla corsia di scorrimento ed è composto da un unico ambiente.

La corsia di scorrimento ha accesso sia dal vano scala per il tramite anche dell'ascensore, che dalla rampa carrabile dipartente dal civ. 12 di via Democrito.

Il box verte nel complesso in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

La superficie commerciale del box è stata calcolata secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate:

- il 50% della superficie calpestabile.

Posto al piano interrato, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **22,00**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

foglio 31, mappale 3283, subalterno 32, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 24 m², consistenza 22 m², posto al piano S1, - rendita: € 60,22.

Confini: Corsia di scorrimento, stessa proprietà e altra proprietà.

L'edificio è stato costruito nel 2005.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 2,70.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box auto	Sup. reale lorda	22,00	0,50	11,00
	Sup. reale lorda	22,00		11,00

Caratteristiche descrittive del solo box:

Componenti edilizie e costruttive:

Infilso di ingresso:

tipologia: serranda metallica, **apertura:** elettrica.

Pavim. Interna:

materiale: marmette di cemento, **condizioni:** mediocri.

Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rinviengono da saggi o prove strumentali.

Impianti:

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, **tensione:** 220V, **condizioni:** buone, **conformità:** rispettoso delle normative al momento del realizzo.

Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rinviengono da certificati o prove strumentali.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Per la stima si è optato per il metodo della stima sintetica monoparametrica e si è fatto riferimento ai valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e ai valori pubblicati dal Borsino Immobiliare.

Si sono riscontrati i seguenti valori:

- O.M.I. Zona: Periferica/Via Barletta/Via Trani/Via Bisceglie/Via Corato - Codice Zona: D1 - Microzona: 2 - Abitazioni di tipo civile : €/mq min. 1.350,00 - max 1.750,00;

- Borsino Immobiliare: Abitazioni in stabili 1^a fascia €/mq min. 1.337,00 - medio 1.496,00 - max 1.655,00

Considerando lo stato di manutenzione e conservazione dello stabile e l'ottimo stato di manutenzione dell'appartamento si ritiene congruo un valore pari a €/mq 1.700,00

Giudice Dr. Francesca PASTORE

Curatore/Custode: avv. Stefania DE BENEDICTIS

Perito: Ing. Angelo Antonio Iannelli

8.2. Fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare..

8.3. Valutazione corpi**A. appartamento***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Superficie calpestabile	88,20	€ 1.700,00	€ 149.939,99
Superficie muri interni	4,30	€ 1.700,00	€ 7.310,00
Superficie muri perimetrali	5,60	€ 1.700,00	€ 9.520,00
Superficie muri perimetrali in comunione	3,60	€ 1.700,00	€ 6.120,00
Superficie balconi	8,18	€ 1.700,00	€ 13.897,50
	109,87		€ 186.787,50

- Valore corpo:	€ 186.787,50
- Valore complessivo intero:	€ 186.787,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 186.787,50

B. box singolo*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Box auto	11,00	€ 1.700,00	€ 18.700,00
- Valore corpo:			€ 18.700,00
- Valore complessivo intero:			€ 18.700,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 18.700,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	138,00	€ 186.787,50	€ 186.787,50
B	box singolo	22,00	€ 18.700,00	€ 18.700,00
			€ 205.487,50	€ 205.487,50

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% 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:

€ 30.823,12

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 500,00**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 174.664,37

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 174.164,37

Relazione lotto 001 creata in data 31/07/2025

Giudice Dr. Francesca PASTORE
Curatore/Custode: avv. Stefania DE BENEDICTIS
Perito: Ing. Angelo Antonio Iannelli

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Codice documento: E147-24-000174-001

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr. Francesca PASTORE
Curatore/Custode: avv. Stefania DE BENEDICTIS
Perito: Ing. Angelo Antonio Iannelli

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**Beni in Andria (BAT) alla Via Democrito, 12
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo sito in Andria (BAT) alla Via Democrito, 12, piano interrato.**
Identificato al catasto fabbricati: foglio 31, mappale 3283, subalterno 29, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 14 m², consistenza 13 m², posto al piano S1, - rendita: €. 35,58.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona:** periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona:** centro commerciale (sufficiente), cinema (sufficiente), farmacie (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), stadio (sufficiente), supermercato (sufficiente), spazi verdi (sufficiente).
 la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali i principali centri limitrofi sono: Trani-Barletta; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco dell'Alta Murgia; le attrazioni storiche presenti sono: Castel del Monte.
- Collegamenti pubblici (km):** aeroporto (48,00), autobus (1,70), autostrada (2,70), superstrada (8,00).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da: sig.ra [REDACTED], intervenuta, con provvedimento di assegnazione al coniuge collocatario dei figli.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI ALLA DATA DEL 23/01/2025:**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:* **Nessuna**
 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**
 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Costituzione di fondo patrimoniale a favore dei coniugi [REDACTED]

[REDACTED] debitore esecutato per la quota pari a 1/2, e [REDACTED] per la quota pari a 1/2, contro [REDACTED] debitore esecutato, per la quota pari a 1/1, a firma di dott. Paolo Porziotta in data 05/10/2010 ai nn. Rep. 25038/12611, trascritto a Trani in data 08/10/2010 ai nn. 20285/13905.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. *Iscrizioni:* **Nessuna**
 4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da: Verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] debitore esecutato, a firma di UNEP Tribunale di Trani in data 24/07/2024 ai nn. Rep. 2654, trascritto a Trani in data 25/07/2024 ai nn. 17134/13867.

- 4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna**
 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Giudice Dr. Francesca PASTORE
 Curatore/Custode: avv. Stefania DE BENEDICTIS
 Perito: Ing. Angelo Antonio Iannelli



4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] debitore esecutato, proprietario dal 24/01/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di dott. Sabino Zinni in data 24/01/2007 ai nn. Rep. 27497, registrato a Barletta in data 21/02/2007 ai nn. 945 serie 1T, trascritto a Trani in data 22/02/2007 ai nn. 4292/3161.

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] proprietario dal 18/09/2003 al 03/03/2005 in forza di atto di compravendita a firma di dott. Sabino Zinni in data 18/09/2003 ai nn. Rep. 18954, registrato a Barletta in data 06/10/2003 ai nn. 3015 Serie MOD. IV, trascritto a Trani in data 24/09/2003 ai nn. 20789/15398.

Note: Con tale atto la società ha acquistato il suolo sul quale ha edificato il fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto di pignoramento.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 42/2002

Concessione di Esequire Attività Edilizia N. 109 del 09/05/2003, intestata a [redacted] per lavori di costruzione di un fabbricato composto da piano interrato destinato a parcheggio, piano terra-rialzato parte destinato ad "Attività Commerciale" e restante parte destinata a civile abitazione, piano 1°-2°-3° e 4° piano a civile abitazione e piano 5° "Sottotetto non abitabile".

P.E. n. 42/2002

Permesso di Costruire in Variante N. 109/A, intestata a [redacted] per lavori di variante in corso d'opera al progetto approvato con concessione edilizia n. 109 del 09/05/2003.

L'agibilità è stata rilasciata in data 28/01/2005.

Note: L'agibilità è stata richiesta con nota depositata presso il Comune di Andria il 27/01/2005, prot. 3791. La stessa si intende attestata con silenzio assenso, decorsi trenta giorni dal deposito della richiesta, in quanto in data 27/05/2005 il Comune di Andria ha rilasciato ATTESTAZIONE di completezza della documentazione depositata.

Descrizione **box singolo** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo sito in Andria (BAT) alla Via Democrito, 12, piano interrato.



Giudice Dr. Francesca PASTORE

Curatore/Custode: avv. Stefania DE BENEDICTIS

Perito: Ing. Angelo Antonio Iannelli



Descrizione Immobile

Trattasi di un box auto facente parte del fabbricato in cui sono posti gli immobili di cui al Lotto 1. Esso è posto al piano interrato, ha accesso dalla corsia di scorrimento ed è composto da un unico ambiente.

La corsia di scorrimento ha accesso sia dal vano scala per il tramite anche dell'ascensore, che dalla rampa carrabile dipartente dal civ. 12 di via Democrito.

Il box verte nel complesso in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

La superficie commerciale del box è stata calcolata secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate:

- il 50% della superficie calpestabile.

Posto al piano interrato, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **14,00**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED]

[REDACTED], foglio 31, mappale 3283, subalterno 29, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 14 m², consistenza 13 m², posto al piano S1, - rendita: € 35,58.

Confini: Corsia di scorrimento, stessa proprietà e altra proprietà.

L'edificio è stato costruito nel 2005.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 2,70.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box auto	Sup. reale lorda	14,00	0,50	7,00
	Sup. reale lorda	14,00		7,00

Caratteristiche descrittive del box:

Componenti edilizie e costruttive:

Infilso di ingresso:

Pavim. Interna:

tipologia: serranda metallica, **apertura:** elettrica.

materiale: marmette di cemento, **condizioni:** mediocri.

Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rinviengono da saggi o prove strumentali.

Impianti:

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, **tensione:** 220V, **condizioni:** buone, **conformità:** rispettoso delle normative al momento del realizzo.

Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rinviengono da certificati o prove strumentali.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Per la stima si è optato per il metodo della stima sintetica monoparametrica e si è fatto riferimento ai valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e ai valori pubblicati dal Borsino Immobiliare.

Si sono riscontrati i seguenti valori:

- O.M.I. Zona: Periferica/Via Barletta/Via Trani/Via Bisceglie/Via Corato - Codice Zona: D1 - Microzona: 2 - Abitazioni di tipo civile : €/mq min. 1.350,00 - max 1.750,00;

- Borsino Immobiliare: Abitazioni in stabili 1^a fascia €/mq min. 1.337,00 - medio 1.496,00 - max 1.655,00

Considerando lo stato di manutenzione e conservazione dello stabile e l'ottimo stato di manutenzione dell'appartamento si ritiene congruo un valore pari a €/mq 1.700,00

Giudice Dr. Francesca PASTORE

Curatore/Custode: avv. Stefania DE BENEDICTIS

Perito: Ing. Angelo Antonio Iannelli



8.2. Fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare..

8.3. Valutazione corpi

A. box singolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Box auto	7,00	€ 1.700,00	€ 11.900,00
- Valore corpo:			€ 11.900,00
- Valore complessivo intero:			€ 11.900,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 11.900,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	box singolo	14	€ 11.900,00	€ 11.900,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% 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:

€ 1.785,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 10.115,00



Giudice Dr. Francesca PASTORE
Curatore/Custode: avv. Stefania DE BENEDICTIS
Perito: Ing. Angelo Antonio Iannelli





9. ELENCO ALLEGATI:

9.1. Tutti i Lotti

- 1) Checklist;
- 2) Comunicazione inizio operazioni;
- 3) Verbale di sopralluogo;
- 4) Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- 5) Pratica edilizia;
- 6) Titolo di proprietà di provenienza suoli;
- 7) Visura ipotecaria sintetica nominativa;
- 8) Stralcio della mappa catastale;

9.2. Lotto 1

- 9) Titolo di proprietà;
- 10) Visura ipotecaria sintetica immobili;
- 11) Comunicazione amministratore condominio;
- 12) Visura catastale immobili;
- 13) Planimetrie catastali immobili;
- 14) Rilievo fotografico;

9.3. Lotto 2

- 15) Titolo di proprietà;
- 16) Visura ipotecaria sintetica immobile;
- 17) Visura catastale immobile;
- 18) Planimetria catastale immobile;
- 19) Rilievo fotografico.



Relazione lotto 002 creata in data 31/07/2025
Codice documento: E147-24-000174-002



il perito

Ing. Angelo Antonio Iannelli



Giudice Dr. Francesca PASTORE
Curatore/Custode: avv. Stefania DE BENEDICTIS
Perito: Ing. Angelo Antonio Iannelli

