

TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Delcarmine Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 252/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 252/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 30.000,00	15

All'udienza del 15/03/2025, il sottoscritto Ing. Delcarmine Paolo, con studio in Via Geremia di Scanno 78 - 76121 - Barletta (BT), email paolo.delcarmine@gmail.com, PEC paolo.delcarmine@ingpec.eu, Tel. 368 3572804, Fax 0883 534 055, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Andria (BT) - Via Lupicini 19-21, piano S1-T-1

DESCRIZIONE

Palazzina "terratetto" ricadente nel centro storico di Andria, con accesso dai civici 19 e 21 di Via Lupicini, corrispondente alla particella 328 del foglio 213.

Si sviluppa al livello di piano seminterrato utilizzato come cantina avente accesso dal civico 19 (sub 2, categoria A/5), e sovrastanti piano rialzato di un vano e servizi, piano primo di un vano, e lastrico solare coperto con tettoia per tutta la sua estensione (incluso un piccolo vano annesso), tutti aventi accesso dal civico 21 (sub 4, ex sub 3, categoria A/4).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Andria (BT) - Via Lupicini 19-21, piano S1-T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione di cui all'art. 567, c.2 c.p.c., è costituita da "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale" rilasciata dal dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, in data 19 dicembre 2024, ed è estesa al ventennio antecedente la predetta data (corrispondente a quella della trascrizione del pignoramento).

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Confina a Nord con Via Ponte Giulio, ad Ovest con Via Lupicini, a Sud con particella 329, ad Est con particella 331.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	13,00 mq	22,00 mq	,2	4,40 mq	1,50 m	S1
Abitazione	14,50 mq	25,00 mq	1	25,00 mq	2,90 m	T
Abitazione	19,00 mq	27,00 mq	1	27,00 mq	2,70 m	1
Terrazza	12,00 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	0,00 m	2
vani sul lastrico	7,00 mq	12,00 mq	,5	6,00 mq	2,40 m	2
Balcone scoperto	1,50 mq	1,50 mq	0,25	0,38 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				65,18 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,18 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dal confronto tra le piante redatte dopo il rilievo planoaltimetrico e le planimetrie catastali si può constatare la difformità della planimetria del piano seminterrato, e la mancanza della planimetria del lastrico con l'annesso

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/10/1987 al 06/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 3648, Sub. 3 Categoria A6 Cl.6, Cons. 1 vano
Dal 06/01/2002 al 06/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 3648, Sub. 3 Categoria A5 Cl.6, Cons. 1 vano
Dal 06/05/2005 al 19/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 3648, Sub. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 2,5 vani Rendita € 206,58 Piano T-1
Dal 19/11/2007 al 18/11/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 3648, Sub. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 2,5 vani Rendita € 206,58
Dal 18/11/2013 al 07/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 213, Part. 328, Sub. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 41 mq Rendita € 206,58 Piano T-1
Dal 11/08/2025 al 13/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 213, Part. 328, Sub. 4 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3 vani Superficie catastale 69 mq Rendita € 247,90 Piano T-1-2

Per il sub 2 vale la medesima cronologia.

Ha sempre conservato il medesimo identificativo, ma a seguito della variazione introdotta per "esatta rappresentazione grafica", a far data dall'11 agosto 2025 gli attuali dati di classamento sono:
cat. A/4, cl. 4, 1,5 vani, sup tot. 22 mq, rendita € 104,58.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato

ASTE GIUDIZIARIE	213	328	4		A4	5	3,0 vani	69 mq	247,9 €	T-1	
	213	328	2		A4	4	1,5 vani	22 mq	104,58 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Esiste corrispondenza solo con i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, ma non con l'attuale stato dei luoghi, come agevolmente verificabile dal confronto tra le planimetrie catastali estratte dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate e le piante redatte dal sottoscritto a seguito del rilievo planoaltimetrico eseguito.

Pertanto, come richiesto dal decreto di nomina, il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare richiesta di variazione delle planimetrie catastali per "esatta rappresentazione grafica" per l'unità sub 2 a piano seminterrato, e di "ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni" per i piani superiori, con la conseguente soppressione del sub 3 e la creazione del sub 4.

La "ricevuta di avvenuta denuncia di variazione" DOCFA è stata registrata l'11 agosto 2025 (pratiche BA0284534/2025 e BA0284537/2025).

PATTI

Dalla consultazione degli atti di trasferimento non sono emersi particolari modi d'uso dell'immobile o altre questioni rilevanti ai fini di un trasferimento.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è qualificabile nel complesso come "discreto", limitatamente alla porzione fuori terra corrispondente al sub 4 (ex sub 3), mentre quella seminterrata (sub 2) è in condizioni qualificabili come "scadenti".

Per quanto attiene il sub 4, sebbene la qualità e lo stato di finiture ed impianti possa ritenersi sostanzialmente commisurato al classamento catastale, si tuttavia ritrovano alcune migliorie apportate nel tempo, quali la sostituzione degli infissi preesistenti con altri più moderni e performanti in alluminio con persiane esterne anche in alluminio, e la realizzazione dell'impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa e caldaia murale (ubicata nel vano annesso al lastrico solare).

L'impianto elettrico risale verosimilmente negli anni '90-2000.

I servizi igienici a piano rialzato presentano solo piatto doccia, water e lavabo.

Non sono stati rilevati segni di muffe o condensa.

PARTI COMUNI

Gli immobili appartengono ad un'unica palazzina indipendente c.d. "terratetto".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina ricade nel centro storico di Andria, e la sua epoca di costruzione si può ritenere ultrasecolare.

Ha struttura portante in muratura di pietrame, e solai piani, con esclusione della copertura del piano seminterrato che risulta voltata in muratura.

La tettoia che copre l'intero lastrico solare ed i vani (scala e tecnico) ha struttura interamente in legno.

Le scale interne sono rettilinee, ad una rampa.

L'altezza interna è di variabile: 2,90 a piano terra-rialzato, 2,70 a piano primo, 2,40 per i vani sul lastrico.

E' presente un piccolo balcone a primo piano, con affaccio su Via Lupicini.

L'infilso e l'annessa persiana sono in alluminio; l'infilso è con vetrocamera.

Il portoncino di accesso al civico 21 è in anticorodal, mentre la porticina di accesso al civico 19 è in ferro.

Le pavimentazioni interne e quella del lastrico sono in materiale ceramico con effetto "cotto", eccezion fatta per i bagni che hanno piastrelle e rivestimenti in ceramica.

Anche l'angolo cucina a piano rialzato è rivestito in ceramica.

E' presente un impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa e caldaia murale (posta nel vano annesso al lastrico), la quale è utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria.

A piano rialzato è presente un piccolo ripostiglio sovrastante la scala di accesso al seminterrato a civico 19.

Si evidenzia che la palazzina è PRIVA DI PROPRIA UTENZA IDRICA; l'adduzione avviene attraverso una tubazione che - correndo al di sopra delle strade - la preleva da un altro edificio attiguo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 23/12/2024
- Scadenza contratto: 09/12/2028
- Scadenza disdetta: 09/06/2028

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/05/2005 al 19/11/2007	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Porziotta Paolo	06/05/2005	15928	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Trani	19/05/2005	12164	8448
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2025 al 19/11/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Di Martino Nunzio	19/11/2007	29404	3085
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trani	07/12/2007	29564	20266
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come già accertato e ripotato nella "Relazione Integrativa del Custode" (vistata agli atti dal G.Es.) "in merito al titolo di provenienza si evince che i cespiti sono pervenuti al debitore esecutato in forza di atto di compravendita del 07/12/2007 (reg gen 29564-reg part. 20266) a firma del Notaio Dott. Nunzio Di Martino,

ma dalla relazione notarile in atti e dalle successive verifiche si evince che non vi sarebbe continuità delle trascrizioni prima dell'ultimo acquisto del 2007. Nello specifico risulta che i precedenti venditori erano intestatari del bene in forza di denuncia di successione e non anche di trascrizione dell'accettazione dell'eredità né tacita né espressa. Quindi allo stato non sussisterebbe una serie continua di trascrizioni di atti di acquisto riferibili agli atti intervenuti prima della compravendita del 2007".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 03/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Trani il 28/01/2009
Reg. gen. 1580 - Reg. part. 192
Importo: € 52.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 35.000,00
Rogante: Lamanna Mario
Data: 29/01/2009
N° repertorio: 89613
N° raccolta: 8947

Trascrizioni

- **Compravendita**
Trascritto a Trani il 07/12/2007
Reg. gen. 29564 - Reg. part. 20266
Quota: 1/1
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trani il 18/12/2024
Reg. gen. 27617 - Reg. part. 22151
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in "Zona A1 - Centro Storico" del PRG vigente nel Comune di Andria, regolata dagli articoli 6.1 e 6.2 delle NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il sottoscritto ha inoltrato al SUE del Comune di Andria "Domanda di accesso documentale" ex L. 241/90 in data 20.06.2025 (prot. 64030 del 20.06.2025).

Detta istanza è stata riscontrata dall'Ufficio con pec del 1° luglio a firma del Dirigente del Settore, arch. **** Omissis ****, con la quale sono state richieste ulteriori indicazioni riguardanti gli estremi identificativi di eventuali pratiche presentate per l'immobile in questione.

A seguito di tali ulteriori dati, con altra pec del giorno successivo il medesimo Dirigente ha comunicato quanto segue: "Trattasi di una palazzina sita nel centro storico, di edificazione antecedente al 1948. Ciò posto, considerato che i ns archivi iniziano dall'anno 1948, la richiesta non può essere evasa".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Andria (BT) - Via Lupicini 19-21, piano S1-T-1
Palazzina "terratetto" ricadente nel centro storico di Andria, con accesso dai civici 19 e 21 di Via Lupicini, corrispondente alla particella 328 del foglio 213. Si sviluppa al livello di piano seminterrato utilizzato come cantina avente accesso dal civico 19 (sub 2, categoria A/5), e sovrastanti piano rialzato di un vano e servizi, piano primo di un vano, e lastrico solare coperto con tettoia per tutta la sua estensione (incluso un piccolo vano annesso), tutti aventi accesso dal civico 21 (sub 4, ex sub 3, categoria A/4).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 213, Part. 328, Sub. 4, Categoria A4 - Fg. 213, Part. 328, Sub. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 30.634,60
La stima è stata condotta adottando un criterio di stima c.d. "sintetico-comparativo" monoparametrico

(riferita cioè al mq di superficie commerciale), con specifico riguardo alle quotazioni della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riguardanti il 2° semestre del 2024 (il più recente pubblicato), dalla cui consultazione è emerso che l'immobile ricade in zona B1 "Centrale/CENTRO STORICO".

Date le caratteristiche ed il classamento catastale (A/4 ed A/5, abitazioni popolari ed ultrapopolari), gli immobili oggetto di stima possono essere associati alla categoria indicata dall'OMI delle "abitazioni di tipo economico", per le quali le quotazioni vengono ricomprese nell'intervallo 570÷840 €/mq per stato conservativo "normale", e vanno applicate alla superficie lorda che - secondo i criteri indicati dall'OMI - corrisponde alla cosiddetta "superficie convenzionale", da computare come segue:

- al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm),
- considerando i muri in comunione nella misura massima del 50% (quindi per uno spessore massimo di 25 cm, fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti con altra unità immobiliare),
- aggiungendo la superficie di balconi e terrazzi comunicanti nella misura del 30% fino a 25 mq, e del 10% per la quota eccedente i 25 mq (per quelli non comunicanti la misura è del 15% fino a 25 mq e del 5% per la quota eccedente i 25 mq),
- computando eventuali pertinenze esclusive accessorie nella misura del 50% qualora comunicanti con vani principali e/o accessori, e del 25% in caso contrario.

Si è altresì ritenuto opportuno affinare la procedura estimativa non limitandola ai soli valori che l'OMI più genericamente attribuisce ai numerosi immobili ricadenti in quell'esteso ambito territoriale, ma eseguendo una più approfondita ricerca di compravendite di immobili specificamente qualificabili come "comparabili" rispetto a quello oggetto di perizia (secondo le indicazioni della norma UNI 11612:2015). Possono infatti qualificarsi come "comparabili" quegli immobili aventi analoghe caratteristiche tipologiche e di ubicazione (come rilevabili dall'atto di trasferimento) e che sono stati oggetto di atti di compravendita in un periodo sufficientemente prossimo a quello oggetto della stima.

La predetta ricerca è stata svolta con l'ausilio della piattaforma "Stimatrix City", utilizzando il motore di ricerca "Ricerca Compravendite" con il quale è possibile - adottando opportuni filtri - ricercare gli atti di compravendita di immobili "comparabili" all'interno del database dell'Agenzia delle Entrate.

Sono state così individuate le recenti compravendite di seguito descritte:

A. fg.213, p.lla 139, sub 4, Via Lucrezia Cipriani n.23, piano T-1, cat. A/4, cl.2, 2,5 vani, sup. cat. tot. 53 mq (tot. escluse aree scop. 53 mq), rendita 126,53 € + sub 2, Vicolo Curtopassi n.4, piano S1, cat. C/2, cl.3, sup. cat. tot. 25 mq, rendita 16,73 €; prezzo complessivo 6.000,00 €, rogito 18.07.2024;

B. fg.213, p.lla 343, sub 1, Via Emanuele De Deo n.25, piano T-1, cat. A/4, cl.1, 2,0 vani, sup. cat. tot. 52 mq (tot. escluse aree scop. 52 mq), rendita 86,76 € + sub 3, Via Emanuele De Deo n.27, piano S1, cat. A/5, cl.2, vani 1, sup. cat. tot. 26 mq, rendita 39,77 €: prezzo complessivo 10.000,00 €, rogito 31.03.2025.

Alla valutazione delle suddette compravendite è stata altresì affiancata quella di altri immobili "comparabili" attualmente proposti in vendita dai bollettini delle Agenzie Immobiliari (in fase di stima a codeste offerte di vendita si applicherà cautelativamente una riduzione del 10-15% per tener conto delle capacità contrattuali delle parti messe in atto in fase di trattativa tra acquirente e venditore):

C. Piazza Casalino n.7, terratetto "ambienti unici sovrapposti (ingresso con wc, zona giorno con angolo cucina, zona notte dalla quale si accede al terrazzo calpestabile). Parzialmente ristrutturata con un primo intervento su terrazza e facciata), senza ascensore, 40 mq, 1 bagno, richiesta 23.000,00 € (575 €/mq);

D. Via Santa Chiara n.34, terratetto "in posizione angolare, dispone di un vano a Piano Terra composto da piccola Zona Living, Cucinino e WC, un vano al Primo Piano dedito a Camera da Letto matrimoniale con accluso balcone e Lastrico solare di pertinenza con vano lavanderia, il tutto in discrete condizioni; inclusa una Cantina, parzialmente ristrutturata", senza ascensore, 70 mq, 1 bagno, 1 balcone, richiesta 48.000,00 € (686 €/mq).

Potendosi escludere la compravendita sub A. il cui valore unitario appare sottostimato, verosimilmente in virtù della circostanza indicata in atto che "l'immobile è già nel possesso materiale della parte acquirente in quanto locato con contratto di locazione del 21 febbraio 2024", si ritiene di poter fare utile riferimento sia alla compravendita sub B. che all'annuncio immobiliare sub D., in quanto codesti due immobili posseggono caratteristiche tipologiche e dimensionali specificatamente assimilabili a quello oggetto di procedura.

Nello specifico, la recentissima compravendita sub B. ha visto il trasferimento di un "fabbricato da cielo a terra, in pessime condizioni di manutenzione, composto da una casa di due vani catastali a pianterreno e primo piano...e da un locale a piano seminterrato ad uso abitazione". Il prezzo complessivo di € 10.000 - se riferito ad una superficie commerciale nell'ordine dei 60 mq (riducendo dunque a circa 1/3 quella dell'abitazione ultrapopolare seminterrata) fornisce un valore unitario di circa 170 €/mq, da attribuire ad un immobile "in pessime condizioni di manutenzione".

Quanto all'annuncio sub D., la palazzina presenta un migliore stato conservativo della cantina, compensato però dall'assenza di tettoia sul terrazzo.

In conclusione, sulla scorta di ulteriori informazioni di mercato attinte da operatori professionali del settore immobiliare, si ritiene di poter attribuire all'immobile oggetto della presente procedura un valore unitario di mercato che si attesti nell'ordine di 470 €/mq, corrispondente a circa il 70% di quello richiesto per l'immobile sub D., a circa l'85% del valore inferiore dell'intervallo di quotazioni OMI per le "abitazioni di tipo economico", e considerando che circa 300 €/mq potrebbero consentire di portare uno stabile "in pessime condizioni di manutenzione" ad uno stato di conservazione "discreto", quale può definirsi quello dell'immobile oggetto della presente procedura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Andria (BT) - Via Lupicini 19-21, piano S1-T-1	65,18 mq	470,00 €/mq	€ 30.634,60	100,00%	€ 30.634,60
				Valore di stima:	€ 30.634,60

Valore di stima: € 30.634,60

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	634,60	€

Valore finale di stima: € 30.000,00

Il deprezzamento è stato applicato forfettariamente in considerazione dell'assenza di propria utenza di adduzione idrica.

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.

Barletta, li 13/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Delcarmine Paolo

- ✓ Atto di provenienza - Copia dell'atto di compravendita del 19.11.2007
- ✓ Altri allegati - Ito istanza di accesso agli atti presso il SUE del Comune di Andria (Aggiornamento al 20/06/2025)
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto - Rilievo fotografico eseguito durante il sopralluogo (Aggiornamento al 28/04/2025)
- ✓ Google maps - Aerofoto
- ✓ Visure e schede catastali - Visure storiche per immobile (Aggiornamento al 12/08/2025)
- ✓ Visure e schede catastali - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 07/07/2025)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria estratta da AdE, piante da rilievo planoaltimetrico, variazione catastale per aggiornamento planimetrie in banca dati AdE (Aggiornamento al 12/08/2025)
- ✓ Altri allegati - Quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (2° sem. 2024)
- ✓ Altri allegati - Documentazione riguardante i cespiti assunti come "comparabili" ai fini della stima
- ✓ Altri allegati - Verbali degli accessi sui luoghi
- ✓ Altri allegati - Contratto di locazione
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificati anagrafici del debitore (Aggiornamento al 21/07/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Andria (BT) - Via Lupicini 19-21, piano S1-T-1
Palazzina "terratetto" ricadente nel centro storico di Andria, con accesso dai civici 19 e 21 di Via Lupicini, corrispondente alla particella 328 del foglio 213. Si sviluppa al livello di piano seminterrato utilizzato come cantina avente accesso dal civico 19 (sub 2, categoria A/5), e sovrastanti piano rialzato di un vano e servizi, piano primo di un vano, e lastrico solare coperto con tettoia per tutta la sua estensione (incluso un piccolo vano annesso), tutti aventi accesso dal civico 21 (sub 4, ex sub 3, categoria A/4).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 213, Part. 328, Sub. 4, Categoria A4 - Fg. 213, Part. 328, Sub. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in "Zona A1 - Centro Storico" del PRG vigente nel Comune di Andria, regolata dagli articoli 6.1 e 6.2 delle NTA.

Prezzo base d'asta: € 30.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 252/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 30.000,00

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Andria (BT) - Via Lupicini 19-21, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 213, Part. 328, Sub. 4, Categoria A4 - Fg. 213, Part. 328, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	65,18 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è qualificabile nel complesso come "discreto", limitatamente alla porzione fuori terra corrispondente al sub 4 (ex sub 3), mentre quella seminterrata (sub 2) è in condizioni qualificabili come "scadenti". Per quanto attiene il sub 4, sebbene la qualità e lo stato di finiture ed impianti possa ritenersi sostanzialmente commisurato al classamento catastale, si tuttavia ritrovano alcune migliorie apportate nel tempo, quali la sostituzione degli infissi preesistenti con altri più moderni e performanti in alluminio con persiane esterne anche in alluminio, e la realizzazione dell'impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa e caldaia murale (ubicata nel vano annesso al lastrico solare). L'impianto elettrico risale verosimilmente negli anni '90-2000. I servizi igienici a piano rialzato presentano solo piatto doccia, water e lavabo. Non sono stati rilevati segni di muffe o condensa.		
Descrizione:	Palazzina "terratetto" ricadente nel centro storico di Andria, con accesso dai civici 19 e 21 di Via Lupicini, corrispondente alla particella 328 del foglio 213. Si sviluppa al livello di piano seminterrato utilizzato come cantina avente accesso dal civico 19 (sub 2, categoria A/5), e sovrastanti piano rialzato di un vano e servizi, piano primo di un vano, e lastrico solare coperto con tettoia per tutta la sua estensione (incluso un piccolo vano annesso), tutti aventi accesso dal civico 21 (sub 4, ex sub 3, categoria A/4).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		