
TRIBUNALE DI TRANI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata



contro



N. Gen.Rep. **000213/20**

Giudice Dr.ssa Francesca PASTORE

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Gianlorenzo di Gennaro Sclano
iscritto all'Albo della provincia di Napoli al N. 12366
iscritto all'Albo del Tribunale di Trani al N. 2175
C.F. DGNGLR67D30A662P- P.Iva 06772940729

con studio in Trani (Bari) Via Malcangi, 35

email: digennarosclano@gmail.com



Lotto TRE

Beni in ANDRIA (BT) Via Giuseppe Giusti, 29/a, Appartamenti Primo Piano, Secondo Piano e subalterni di pertinenza.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A1 Proprietà per 1000/1000 situata in Andria (BT), presso Via Giuseppe Giusti, 29A Primo Piano, come indicato nella visura.

- **A.1** Composto da **Unità immobiliare ad uso Civile Abitazione, situato al Primo Piano di una Palazzina avente tipologia di Casa in Linea, su Via Giuseppe Giusti, al civico 29 A.**

Si accede all'unità immobiliare, da **Via Giuseppe Giusti**, nelle immediate vicinanze della zona pedonale più grande della città, Via Regina Margherita e della traversa di Viale Crispi, parallela alla via dove si trova l'immobile. Il fabbricato è una palazzina eretta tra altre due case in linea.

Il civico è il 29 A. La palazzina ha quattro piani, di cui tre fuori terra ed uno interrato. Si accede mediante un portone in alluminio anodizzato e vetrate opache. Esso immette nell'androne che in fondo ha la rampa che arriva al Primo Piano.

L'ingresso della unità abitativa immette in un corridoio trasversale che distribuisce verso l'unico bagno e la zona soggiorno cucina, senza porte, quest'ultima. Poi, di fronte all'ingresso vi sono le due camere da letto, con affaccio e balconi entrambe su Via Giusti.

La zona giorno, cucina, si affaccia sul cortile interno. Essa ha un balcone, dove sono alloggiare caldaie ed allacci vari. Le rifiniture sono molto recenti ed in ottimo stato, come gli infissi e i servizi igienici. Il pavimento è in gres porcellanato smaltato, effetto legno e nel bagno vi è un rivestimento in bi-cottura smaltata. Le difformità catastali si esauriscono in pochi tramezzi abbattuti.

Lo stabile è in buono stato.

Le altre finiture sono di buona fattura, le porte di qualità media e i pavimenti sono, gres e bi-cottura smaltata in bagno come rivestimento.

L'altezza interna è di 3,12 ml.

Identificato in Catasto fabbricati del Comune di Andria con il **Foglio 215, Particella 75, Subalterno 2, Categoria A/3, Classe 3, una superficie interna calpestabile di 81 mq ed una esterna di 18 mq, con una rendita di 334,41 €.**

Non vi è condominio.

La rete fognante passa per il locale situato a piano interrato, che sebbene diviso e con un altro identificativo catastale, conserverà la servitù di passaggio rete fognante, ed immette nel tronco della rete fognante cittadina

Lo stabile è di tipo residenziale e con finiture datate all'epoca in cui fu edificata, ovvero all'inizio degli anni 60 del 1900, precisamente con Concessione edilizia del 1963, contenuta nell'atto di acquisto, ivi allegato.

L'unità immobiliare, sviluppa una superficie lorda interna complessiva di circa mq 81, con una altezza di ml 3,12.



- **A.2 Proprietà per 1000/1000** situata in **Andria (BT)**, presso **Via Giuseppe Giusti, 29A Secondo Piano**, come indicato nella visura.

Composto da **Unità immobiliare ad uso Civile Abitazione, situato al Secondo Piano di una Palazzina avente tipologia di Casa in Linea**, su **Via Giuseppe Giusti, al civico 29 A**.

Si accede all'unità immobiliare, da **Via Giuseppe Giusti**, nelle immediate vicinanze della zona pedonale più grande della città, Via Regina Margherita e della traversa di Viale Crispi, parallela alla via dove si trova l'immobile. **Il civico è il 29 A**. Il fabbricato è una palazzina eretta tra altre due altre case in linea.

La palazzina ha quattro piani, di cui tre fuori terra ed uno interrato su una particella, la 75 e cinque, di cui quattro fuori terra sulla 282, l'altra particella. Si accede mediante un portone in alluminio anodizzato e vetrate opache. Esso immette nell'androne che in fondo ha la rampa che arriva al Primo Piano.

L'ingresso della unità abitativa immette in un corridoio trasversale che distribuisce verso un corridoio a sinistra, che immette sulle tre camere da letto e sul grande bagno. Un bagno ed una camera da letto si affacciano sul cortile interno, mentre due camere da letto hanno affaccio e balcone entrambe su Via Giusti.

La zona giorno, cucina, occupa l'altra parte della unità abitativa, quella della particella 282. Infatti, superato il giunto e il dislivello per la diversa altezza, si accede alla zona giorno, con cucina e cucinino con un altro bagno che si affacciano verso Via Giusti. Mentre il soggiorno si affaccia sul cortile interno ed accede anch'esso al balcone comune che appartiene alla particella 75, ovvero il fabbricato più vecchio. Le rifiniture sono risalenti a circa trent'anni fa ed in dignitoso stato, come gli infissi in legno e i servizi igienici. Il pavimento è in gres porcellanato smaltato, e nei bagni, come nelle cucine vi è un rivestimento in bi-cottura smaltata. Difformità catastali non ve ne sono.

Lo stabile è in buono stato.

Le altre finiture sono di buona fattura, le porte di qualità media e i pavimenti sono, gres e bi-cottura smaltata in bagno come rivestimento.

L'altezza interna è di 3,07 ml, con parti che sono alte 2,70 ml.

Identificato in Catasto fabbricati del Comune di Andria con il **Foglio 215, Particella 75, Subalterno 11 alias Part.282 Sub.8, Categoria A/2, Classe 3, una superficie interna calpestabile di 140 mq ed una esterna di 24 mq, con una rendita di 906,38 €**.

Non vi è condominio.

La rete fognante passa per il locale situato a piano interrato, che sebbene diviso e con un altro identificativo catastale, conserverà la servitù di passaggio rete fognante, ed immette nel tronco della rete fognante cittadina

Lo stabile è di tipo residenziale e con finiture datate all'epoca in cui fu edificata, ovvero all'inizio degli anni 60 del 1900, precisamente con Concessione edilizia del 1963, contenuta nell'atto di acquisto, ivi allegato. Oltre a quella risalente alla concessione n.109/1988 per la porzione di unità abitativa inclusa nella particella 282.

L'unità immobiliare, sviluppa una superficie lorda interna complessiva di circa mq 140, con una altezza di ml 3,07 e ambienti con altezza di 2,70 ml.

- **A.3 Proprietà per 1000/1000**. Composto da **Unità immobiliare ad uso Civile Abitazione, situato al Terzo Piano di una Palazzina avente tipologia di Casa in Linea**, su **Via Giuseppe Giusti, al civico 29 A**.



Si accede all'unità immobiliare, da **Via Giuseppe Giusti**, nelle immediate vicinanze della zona pedonale più grande della città, Via Regina Margherita e della traversa di Viale Crispi, parallela alla via dove si trova l'immobile. **Il civico è il 29 A.** Il fabbricato è una palazzina eretta tra altre due altre case in linea.

La palazzina ha quattro piani, di cui tre fuori terra ed uno interrato. Si accede mediante un portone in alluminio anodizzato e vetrate opache. Esso immette nell'androne che in fondo ha la rampa che arriva al Primo Piano. La pertinenza è il lastrico solare con un locale ad uso lavanderia.

Lo stabile è in buono stato.

L'altezza interna è di 2,50 ml.

Identificato in Catasto fabbricati del Comune di Andria con il **Foglio 215, Particella 75, Subalterno 5, Categoria C/2, Classe 7, una superficie interna calpestabile di 7 mq ed una catastale di 9 mq, con una rendita di 19,16 €.**

Non vi è condominio.

La rete fognante passa per il locale situato a piano interrato, che sebbene diviso e con un altro identificativo catastale, conserverà la servitù di passaggio rete fognante, ed immette nel tronco della rete fognante cittadina.

Lo stabile è di tipo residenziale e con finiture datate all'epoca in cui fu edificata, ovvero all'inizio degli anni 60 del 1900, precisamente con Concessione edilizia del 1963, contenuta nell'atto di acquisto, ivi allegato.

L'unità immobiliare, sviluppa una superficie lorda interna complessiva di circa mq 9, con una altezza di ml 2,50.

- **A.4** Composto da **Unità immobiliare ad uso Civile Abitazione, situato al Terzo Piano di una Palazzina avente tipologia di Casa in Linea, su Via Giuseppe Giusti, al civico 29 A.**

Si accede all'unità immobiliare, da **Via Giuseppe Giusti**, nelle immediate vicinanze della zona pedonale più grande della città, Via Regina Margherita e della traversa di Viale Crispi, parallela alla via dove si trova l'immobile. **Il civico è il 29 A.** Il fabbricato è una palazzina eretta tra altre due altre case in linea.

La palazzina ha cinque piani, di cui quattro fuori terra ed uno interrato. Si accede mediante un portone in alluminio anodizzato e vetrate opache. Esso immette nell'androne che in fondo ha la rampa che arriva al Terzo Piano, Quinto fuori terra dalla parte della Particella 282.

Vi è totale difformità con il progetto depositato e non vi sono titoli abilitativi successivi.

Lo stabile è in buono stato.

Le finiture della parte difforme del lastrico sono di buona fattura, le porte di qualità media e i pavimenti sono, gres e bi-cottura smaltata in bagno come rivestimento.

L'altezza interna è di 2,50 ml.

Identificato in Catasto fabbricati del Comune di Andria con il **Foglio 215, Particella 282, Subalterno 5, è considerato catastalmente come Lastrico solare calpestabile di 70 mq circa, di cui 33,61 lordi coperti e il resto scoperti.**

Non vi è condominio.

La rete fognante passa per il locale situato a piano interrato, che sebbene diviso e con un altro identificativo catastale, conserverà la servitù di passaggio rete fognante, ed immette nel tronco della rete fognante cittadina.



Lo stabile è di tipo residenziale e con finiture datate all'epoca in cui fu edificata, precisamente con Concessione edilizia n.9 del 27.01.1990, pratica edilizia 109/88, ultimata il 3.4.1990, come da agibilità al rustico del 29.5.1990. vi è un atto d'obbligo del 1.12.1988 con vincolo di destinazione d'uso ai sensi della L.R.56/80.

- **A.5 Composto da Unità immobiliare ad uso Civile Abitazione, situato al Piano Interrato di una Palazzina avente tipologia di Casa in Linea, su Via Giuseppe Giusti, al civico 29 A.**

Si accede all'unità immobiliare, da **Via Giuseppe Giusti**, nelle immediate vicinanze della zona pedonale più grande della città, Via Regina Margherita e della traversa di Viale Crispi, parallela alla via dove si trova l'immobile. **Il civico è il 29 A.** Il fabbricato è una palazzina eretta tra altre due altre case in linea.

La palazzina ha quattro piani, di cui tre fuori terra ed uno interrato. Si accede mediante un portone in alluminio anodizzato e vetrate opache. Esso immette nell'androne che in fondo ha la rampa che arriva fino al Terzo Piano

L'ingresso della unità immobiliare avviene mediante il cortile, posto sul lato opposto a quello del portone principale.

Una volta che ci si immette verso il cortile, si trova una porta accanto, sulla destra, che conduce, attraverso una rampa, verso l'interrato.

Le rifiniture sono molto datate ed approssimative ed il locale è ad uso vano tecnico e deposito.

Lo stabile è in mediocre stato.

L'altezza interna è di 2,40 ml.

Identificato in Catasto fabbricati del Comune di Andria con il **Foglio 215, Particella 75, Subalterno 9, Categoria C/2, Classe 7, una superficie interna calpestabile di 76 mq ed una catastale di 86 mq, con una rendita di 208,03 €.**

Non vi è condominio.

La rete fognante passa per questo locale situato a piano interrato, che sebbene diviso e con un altro identificativo catastale, conserverà la servitù di passaggio rete fognante, ed immette nel tronco della rete fognante cittadina, portando il carico anche di altri fabbricati.

Lo stabile è di tipo residenziale e con finiture datate all'epoca in cui fu edificata, ovvero all'inizio degli anni 60 del 1900, precisamente con Concessione edilizia del 1963, contenuta nell'atto di acquisto, ivi allegato.

L'unità immobiliare, sviluppa una superficie lorda interna complessiva di circa mq 86, con una altezza di ml 2,40.

- **A.6 SUBALTERNO 6. Composto da proprietà per **1000/1000**, Piano Interrato, Foglio 215, Particella 282. Subalterno 6, come indicato nelle visure e planimetrie allegata e rettifiche da eseguire.**

Intestato a:

- [REDACTED]

Occupato dalla proprietaria:

- [REDACTED]



Composto da **Unità immobiliare ad uso Civile, Deposito, situato al Piano Interrato di una Palazzina avente tipologia di Casa in Linea**, su **Via Giuseppe Giusti, con ingresso unico dal civico 31 A, attraverso un altro Subalterno, il 2.** Attualmente si accede all'unità immobiliare, da **Via Giuseppe Giusti**, nelle immediate vicinanze della zona pedonale più grande della città, Via Regina Margherita e della traversa di Viale Crispi, parallela alla via dove si trova l'immobile. **Il civico è il 31 A.** La strada, a senso unico in direttrice Ovest-Est, è a traffico moderato. Il fabbricato è una palazzina eretta tra altre due altre case in linea.

La palazzina ha cinque piani, di cui quattro fuori terra ed uno interrato. Una vetrata in alluminio, contenente una porta sulla sinistra, è l'ingresso del locale, preceduta come sopra descritto. Dal subalterno 2, con le problematiche sopra descritte.

Il locale unico è accessibile attualmente tramite una scala che dal Piano Terra immette all'Interrato. Un unico locale ad uso deposito con le intercapedini ai limiti da strada e dal cortile.

Tutto è in buono stato, con a pavimento il gres porcellanato smaltato. Lo stabile è in buono stato.

L'altezza interna è di 2,20 ml.

Identificato in Catasto fabbricati del Comune di Andria con il **Foglio 215, Particella 282, Subalterno 6, una superficie interna calpestabile di 61 mq ed una commerciale di 67 mq e una rendita di € 252,60**

Non vi è condominio.

La rete fognante di questo immobile si giova della servitù di passaggio attiva verso e attraverso l'interrato dell'edificio adiacente, anch'esso oggetto di questa procedura e pertinenza di questo Lotto 3, ovvero l'immobile contraddistinto con la Particella 75 e il subalterno 9 contraddistinto con il codice A.5.

Lo stabile è di tipo residenziale e con finiture datate all'epoca in cui fu edificata, precisamente con Concessione edilizia n.9 del 27.01.1990, pratica edilizia 109/88, ultimata il 3.4.1990, come da agibilità al rustico del 29.5.1990. vi è un atto d'obbligo del 1.12.1988 con vincolo di destinazione d'uso ai sensi della L.R.56/80.

L'unità immobiliare, sviluppa una superficie lorda interna complessiva di circa mq 65,00, con una altezza di ml 2,20.

Confini: Lo stabile si affaccia su Via Giuseppe Giusti, 31 A e 31, confinando rispettivamente con le proprietà di:

- Stessa proprietaria intestataria, portone civico 29 A, con subalterni vari al Primo Piano, Secondo Piano e interrato;

Intestato e occupato da:

- 



[REDACTED]

Intestati a:

- [REDACTED]

2.Foglio 215, Particella 282, Subalterno 6:

Occupato dalla proprietaria:

- [REDACTED]

- **Proprietaria,**

[REDACTED]

[REDACTED] del 20/10/2006 protocollo n. BA0502872 in atti dal 16/10/2008 Registrazione: Sede: CONS. USUFR. (n. 39759.3/2008)

Confini: Lo stabile si affaccia su Via Giuseppe Giusti, 29 A e sul cortile interno, confinando rispettivamente con le proprietà di:

- Stessa proprietaria intestataria, portone civico 31, con subalterni vari al Primo Piano, Secondo Piano e interrato;

- [REDACTED]

Sul cortile di pertinenza si trova un manufatto non accatastato, di circa 20 metri quadrati, assimilabile ad un vano tecnico. Andrà regolarizzato amministrativamente e catastalmente.

Il subalterno 6 è attualmente intercluso ed è collegato esclusivamente con una scala in ferro al locale di cui al Subalterno 2, il Lotto 2 della procedura. Chi si aggiudicherà il Lotto 3 avrà il compito e l'onere di separare i Lotti 2 e 3, aprendo il passaggio tra i locali al Piano Interrato, il Sub. 6 della particella 282 e il Sub.9 della particella 75. Il passaggio è possibile e risulta dal sopralluogo effettuato che in passato ne esistesse uno, poi murato. Inoltre, l'aggiudicatario dovrà richiudere la porzione di solaio che costituiva il vecchio accesso e ripristinare la divisione.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona cosiddetta di impianto consolidato, B 1-2 del vigente PRG.



ART. 6.5: ZONE B: DISPOSIZIONI GENERALI

Sono state definite come "zona di completamento" quelle parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate ove una accettabile struttura urbana consente interventi di completamento e/o miglioramento a fini prevalentemente di insediamento residenziale.

Da tale zona sono escluse le attrezzature per il commercio all'ingrosso, per il trasporto merci e quelle industrie e attività artigianali che, ancorchè non in contrasto con il comma precedente, a giudizio del Sindaco, sentito il parere della USL competente e della commissione edilizia comunale, siano ritenute incompatibili con la residenza in quanto generatori di traffico o sorgenti di inconvenienti igienico-sanitari.

Il P.R.G.C. prevede la conferma delle strutture urbane esistenti nei casi in cui queste presentino accettabili caratteristiche funzionali e formali e, conseguentemente, consente interventi di completamento e/o rinnovamento edilizio.

Il P.R.G.C. invece prescrive la sostituzione integrale oppure parziale degli edifici e/o la ristrutturazione urbanistica nei casi in cui le strutture urbane esistenti non presentino accettabili caratteristiche funzionali e formali e, conseguentemente, consente i relativi interventi edilizi solo se subordinati a interventi urbanistici preventivi.

Per quanto attiene il progetto edilizio di edifici non ancora realizzati (quindi privi di concessione alla data di adozione del PRG) e ricadenti in strumento urbanistico esecutivo regolarmente approvato dal Consiglio Comunale e convenzionato, valgono le norme del SUE, cui il progetto si riferisce nei limiti e nei termini di validità della convenzione stipulata.

Ogni intervento, sia di nuovo edificato, sia di completamento, sia di sostituzione e/o miglioramento dell'esistente, deve essere conforme alla vigente legislazione sia per le caratteristiche interne delle singole unità abitative sia per i rapporti esterni con l'edificato esistente.

In particolare:

1) è consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:

- k. ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;
- l. gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- m. in ciascuno dei detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera (legge n. 166/75 art. 18, 19).
E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza sfinestrature sull'esterno a condizione che:
- n. risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;
- o. le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni (legge n. 166/75).

2) L'alloggio anche monostanza, per una sola persona, deve avere una superficie minima utile abitabile, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28.

L'alloggio anche monostanza, per due persone, deve avere una superficie minima utile abitabile, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 38.

Nell'alloggio per più di due persone, devono essere assicurate le seguenti superfici utili abitabili: mq. 14 per la stanza di soggiorno, mq. 14 per la stanza da letto per due persone, mq. 9 per la stanza da letto per una persona, mq. 6 a persona per i servizi (cucina, bagni, WC, etc.).

Per qualsiasi tipo di alloggio, la stanza da letto per una persona deve avere una superficie utile minima di mq. 9, quella per due persone una superficie utile minima di mq. 14, quella del soggiorno una superficie utile minima di mq. 14.

Le stanze da letto, il soggiorno obbligatorio per ogni alloggio e la cucina devono essere provviste di finestre apribili su spazi a cielo libero.

Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere posizionata e proporzionata in modo da assicurare una corretta illuminazione diurna e, comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

Il posto di cottura eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Nella zona residenziale di completamento il P.R.G.C. si esegue mediante "intervento edilizio diretto" oppure mediante "intervento urbanistico esecutivo":



a) INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Subordinato al rilascio della concessione o della autorizzazione edilizia, l'intervento edilizio diretto si concretizza con la edificazione su singoli lotti liberi o con la esecuzione di interventi edilizi su edifici esistenti nel rispetto delle norme generali degli articoli precedenti.

Nella zona residenziale di completamento l'intervento edilizio diretto può assumere le seguenti tipologie:

- o. interventi di manutenzione ordinaria
- p. interventi di manutenzione straordinaria
- q. interventi di restauro edilizio
- r. interventi di ristrutturazione edilizia
- s. interventi di sostituzione edilizia
- t. interventi di completamento edilizio
- u. edificazione delle aree libere residue in conformità delle prescrizioni del Regolamento edilizio e delle presenti Norme Tecniche di Esecuzione del P.R.G.C.

b) INTERVENTO URBANISTICO ESECUTIVO

L'intervento urbanistico esecutivo nella zona di completamento è prescritto per le zone omogenee del tipo B3, B4, B5 del PdF (graficizzate, giusta prescrizione della relazione istruttoria di cui alla delibera N. 2858 del 10 maggio 1994 della Regione Puglia) e deve essere esteso al comparto di minimo intervento, costituito da una maglia urbanisticamente definita da viabilità esistente e/o di previsione di PRG o, in alternativa, da comparto di minimo intervento ex articolo 51 LR 56/80.

ART. 6.6: ZONE B1-2: ZONE DI IMPIANTO CONSOLIDATO

Nella zona di impianto consolidato sono consentiti tutti gli interventi edilizi diretti così come definiti nel precedente art. 6.5 con le seguenti prescrizioni:

Um - unità operativa minima: la totale area libera in proprietà;

Iff - indice di fabbricabilità fondiaria (da applicarsi alla esistente superficie fondiaria esclusa l'area di sedime e di pertinenza di eventuali edifici esistenti per i quali si prevede la conferma o il restauro), massimo 6 mc/mq;

H - altezza massima: max 21 ml e comunque non superiore al rapporto $H/L = 1,3$ ove L è la larghezza della strada su cui prospetta il fronte del fabbricato; tale altezza potrà raggiungere sempre ml.8;

Rc - rapporto di copertura: max 60% dell'area fondiaria con la specificazione che per il solo piano terra se destinato e vincolato ad uso diverso dalla civile abitazione, può essere consentito un rapporto di copertura anche maggiore;

Ds - nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti;

Dc - distanza dai confini: $H \times 0,5$ con un minimo ml 5,00 nulla in caso di aderenza;

Df - distanza dai fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti (se preesistenti) moltiplicato per 0,5, cioè $(H1+H2) \times 0,5$ con un minimo di ml. 10; nulla in caso di costruzione in aderenza. Se i fabbricati finestrati si trovano da ambo i lati di una strada, allora la loro distanza è quella rinveniente dal rispetto dei fili stradali;

R - risvolto: per i fabbricati in angolo l'altezza consentita sulla strada più larga potrà essere riportata anche per 8 ml. sul fronte prospiciente la strada più stretta.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	centrale residenziale a regolato traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	asilo nido (buono), biblioteca (sufficiente), chiesa (ottimo), cinema (buono), farmacie (ottimo), municipio (buono), negozio al dettaglio (ottimo), ospedali (ottimo), parco giochi (ottimo), piscina (buono), polizia (ottimo), scuola elementare (ottimo), scuola media inferiore (ottimo), scuola media superiore (ottimo), spazi verdi (discreto), supermercato (ottimo), teatro (insufficiente).
Caratteristiche zone limitrofe:	la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria centrali
Collegamenti pubblici (km):	aeroporto (55), autobus (0,01), autostrada (2), ferrovia (1,5), superstrada (1,4).

STATO DI POSSESSO:

3.

- **Part. 75 Sub. 2** Occupato da: [REDACTED] virtù di contratto di comodato.
- **Proprietario:** [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**
- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*
- **Nessuna**
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* **Regime di separazione dei beni**
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna**
- 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**
- 4.2.1. *Iscrizioni:*
- **Nessuna**



4.2.2., *Trascrizioni contro, atto esecutivo e cautelare, verbale di pignoramento immobili:*

- Atto Pubblico, denuncia di successione Rep.n.16372/11499 in atti dal 12/08/2008.
- Pignoramento di immobili rep.5107, Reg, gen. 1689 e reg. part. 1213 del 30/01/2020 da atto del 30.12.2019 del Tribunale di Trani, a favore di

4.2.3. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

- Irregolare, occorre una C.I.L.A. in sanatoria per opere interne, nel sub.2 e per i subalterni facenti parte del secondo piano, il sub.11 della particella 75 e il sub.8 della particella 282, nonché del vano tecnico insistente sul cortile di pertinenza.
- Irregolare per quanto riguarda il lastrico della particella 282 e subalterno 5, dove è da verificare i calcoli della struttura.;
- **Il subalterno 6 è attualmente intercluso ed è collegato esclusivamente con una scala in ferro al locale di cui al Subalterno 2, il Lotto 2 della procedura. Chi si aggiudicherà il Lotto 3 avrà il compito e l'onere di separare i Lotti 2 e 3, aprendo il passaggio tra i locali al Piano Interrato, il Sub. 6 della particella 282 e il Sub.9 della particella 75. Il passaggio è possibile, risulta dal sopralluogo effettuato che in passato ne esistesse uno, poi murato. Inoltre, l'aggiudicatario dovrà richiudere la porzione di solaio che costituiva il vecchio accesso e ripristinare la divisione.**

Oneri totali per regolarizzare : € 57.000,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

- Irregolare, occorrono nuove planimetrie catastali;

Oneri totali : € 2.200,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione:	€ 300,00
Spese straordinarie di gestione, 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:

Intestato a :

-

In forza di : TESTAMENTO (ATTO PUBBLICO) del 1820/10/2006 Prot. N. BA0502892 Voltura in atti dal 15/10/2008, Nota presentata con Repertorio n.: 19562 Rogante: PORZIOTTA Sede: CANOSA Registrazione: Sede: Barletta, Volume 2007 n: 1140 del 19/10/2007, Successione n.39697.1/2008

6.2 Precedenti proprietari:

7.PRATICHE EDILIZIE: Non vi è alcuna pratica presso il Comune di Andria che riguardi le opere interne realizzate.



Descrizione di cui al punto A

A. Proprietà per 1000/1000 situata in Andria (BT), presso Via Giuseppe Giusti, 29, Piano Terra, come indicato nella visura.

- **B.1** Composto da **Unità immobiliare ad uso Civile Abitazione, situato al Primo Piano di una Palazzina avente tipologia di Casa in Linea, su Via Giuseppe Giusti, al civico 29 A.**

Si accede all'unità immobiliare, da **Via Giuseppe Giusti**, nelle immediate vicinanze della zona pedonale più grande della città, Via Regina Margherita e della traversa di Viale Crispi, parallela alla via dove si trova l'immobile. **Il civico è il 29 A.** Il fabbricato è una palazzina eretta tra altre due case in linea.

La palazzina ha quattro piani, di cui tre fuori terra ed uno interrato. Si accede mediante un portone in alluminio anodizzato e vetrate opache. Esso immette nell'androne che in fondo ha la rampa che arriva al Primo Piano

L'ingresso della unità abitativa immette in un corridoio trasversale che distribuisce verso l'unico bagno e la zona soggiorno cucina, senza porte, quest'ultima. Poi, di fronte all'ingresso vi sono le due camere da letto, con affaccio e balconi entrambe su Via Giusti.

La zona giorno, cucina, si affaccia sul cortile interno. Essa ha un balcone, dove sono alloggiati caldaie ed allacci vari. Le rifiniture sono molto recenti ed in ottimo stato, come gli infissi e i servizi igienici. Il pavimento è in gres porcellanato smaltato, effetto legno e nel bagno vi è un rivestimento in bi-cottura smaltata. Le difformità catastali si esauriscono in pochi tramezzi abbattuti.

Lo stabile è in buono stato.

Le altre finiture sono di buona fattura, le porte di qualità media e i pavimenti sono, gres e bi-cottura smaltata in bagno come rivestimento.

L'altezza interna è di 3,12 ml.

Identificato in Catasto fabbricati del Comune di Andria con il **Foglio 215, Particella 75, Subalterno 2, Categoria A/3, Classe 3, una superficie interna calpestabile di 81 mq ed una esterna di 18 mq, con una rendita di 334,41 €.**

Non vi è condominio.

La rete fognante passa per il locale situato a piano interrato, che sebbene diviso e con un altro identificativo catastale, conserverà la servitù di passaggio rete fognante, ed immette nel tronco della rete fognante cittadina

Lo stabile è di tipo residenziale e con finiture datate all'epoca in cui fu edificata, ovvero all'inizio degli anni 60 del 1900, precisamente con Concessione edilizia del 1963, contenuta nell'atto di acquisto, ivi allegato.

L'unità immobiliare, sviluppa una superficie lorda interna complessiva di circa mq 81, con una altezza di ml 3,12.

- **B.2** Composto da **Unità immobiliare ad uso Civile Abitazione, situato al Secondo Piano di una Palazzina avente tipologia di Casa in Linea, su Via Giuseppe Giusti, al civico 29 A.**

Si accede all'unità immobiliare, da **Via Giuseppe Giusti**, nelle immediate vicinanze della zona pedonale più grande della città, Via Regina Margherita e della



traversa di Viale Crispi, parallela alla via dove si trova l'immobile. **Il civico è il 29 A.** Il fabbricato è una palazzina eretta tra altre due altre case in linea.

La palazzina ha quattro piani, di cui tre fuori terra ed uno interrato su una particella, la 75 e cinque, di cui quattro fuori terra sulla 282, l'altra particella. Si accede mediante un portone in alluminio anodizzato e vetrate opache. Esso immette nell'androne che in fondo ha la rampa che arriva al Primo Piano.

L'ingresso della unità abitativa immette in un corridoio trasversale che distribuisce verso un corridoio a sinistra, che immette sulle tre camere da letto e sul grande bagno. Un bagno ed una camera da letto si affacciano sul cortile interno, mentre due camere da letto hanno affaccio e balcone entrambe su Via Giusti.

La zona giorno, cucina, occupa l'altra parte della unità abitativa, quella della particella 282. Infatti, superato il giunto e il dislivello per la diversa altezza, si accede alla zona giorno, con cucina e cucinino con un altro bagno che si affacciano verso Via Giusti. Mentre il soggiorno si affaccia sul cortile interno ed accede anch'esso al balcone comune che appartiene alla particella 75, ovvero il fabbricato più vecchio. Le rifiniture sono risalenti a circa trent'anni fa ed in dignitoso stato, come gli infissi in legno e i servizi igienici. Il pavimento è in gres porcellanato smaltato, e nei bagni, come nelle cucine vi è un rivestimento in bi-cottura smaltata. Difformità catastali non ve ne sono.

Lo stabile è in buono stato.

Le altre finiture sono di buona fattura, le porte di qualità media e i pavimenti sono, gres e bi-cottura smaltata in bagno come rivestimento.

L'altezza interna è di 3,07 ml, con parti che sono alte 2,70 ml.

Identificato in Catasto fabbricati del Comune di Andria con il **Foglio 215, Particella 75, Subalterno 11 alias Part.282 Sub.8, Categoria A/2, Classe 3, una superficie interna calpestabile di 140 mq ed una esterna di 24 mq, con una rendita di 906,38 €.**

B.3 da **Unità immobiliare ad uso Civile Abitazione, situato al Terzo Piano di una Palazzina avente tipologia di Casa in Linea, su Via Giuseppe Giusti, al civico 29 A.**

Si accede all'unità immobiliare, da **Via Giuseppe Giusti**, nelle immediate vicinanze della zona pedonale più grande della città, Via Regina Margherita e della traversa di Viale Crispi, parallela alla via dove si trova l'immobile. **Il civico è il 29 A.** Il fabbricato è una palazzina eretta tra altre due altre case in linea.

La palazzina ha quattro piani, di cui tre fuori terra ed uno interrato. Si accede mediante un portone in alluminio anodizzato e vetrate opache. Esso immette nell'androne che in fondo ha la rampa che arriva al Primo Piano

La pertinenza è il lastrico solare con un locale ad uso lavanderia. In discreto stato.

Lo stabile è in buono stato.

L'altezza interna è di 2,50 ml.

Identificato in Catasto fabbricati del Comune di Andria con il **Foglio 215, Particella 75, Subalterno 5, Categoria C/2, Classe 7, una superficie interna calpestabile di 7 mq ed una catastale di 9 mq, con una rendita di 19,16 €.**

Non vi è condominio.



La rete fognante passa per il locale situato a piano interrato, che sebbene diviso e con un altro identificativo catastale, conserverà la servitù di passaggio rete fognante, ed immette nel tronco della rete fognante cittadina

Lo stabile è di tipo residenziale e con finiture datate all'epoca in cui fu edificata, ovvero all'inizio degli anni 60 del 1900, precisamente con Concessione edilizia del 1963, contenuta nell'atto di acquisto, ivi allegato.

L'unità immobiliare, sviluppa una superficie lorda interna complessiva di circa mq 9, con una altezza di ml 2,50.

- **B.4** [REDACTED] da **Unità immobiliare ad uso Civile Abitazione, situato al Terzo Piano di una Palazzina avente tipologia di Casa in Linea, su Via Giuseppe Giusti, al civico 29 A.**

Si accede all'unità immobiliare, da **Via Giuseppe Giusti**, nelle immediate vicinanze della zona pedonale più grande della città, Via Regina Margherita e della traversa di Viale Crispi, parallela alla via dove si trova l'immobile. **Il civico è il 29 A.** Il fabbricato è una palazzina eretta tra altre due case in linea.

La palazzina ha cinque piani, di cui quattro fuori terra ed uno interrato. Si accede mediante un portone in alluminio anodizzato e vetrate opache. Esso immette nell'androne che in fondo ha la rampa che arriva al Terzo Piano, Quinto fuori terra dalla parte della Particella 282.

Vi è totale difformità con il progetto depositato e non vi sono titoli abilitativi successivi.

Lo stabile è in buono stato.

Le finiture della parte non regolare sono di buona fattura, le porte di qualità media e i pavimenti sono, gres e bi-cottura smaltata in bagno come rivestimento.

L'altezza interna è di 2,50 ml.

Identificato in Catasto fabbricati del Comune di Andria con il **Foglio 215, Particella 282, Subalterno 5, è considerato catastalmente come Lastrico solare calpestabile di 70 mq circa, di cui 33,61 lordi coperti e il resto scoperti.**

Non vi è condominio.

La rete fognante passa per il locale situato a piano interrato, che sebbene diviso e con un altro identificativo catastale, conserverà la servitù di passaggio rete fognante, ed immette nel tronco della rete fognante cittadina

Lo stabile è di tipo residenziale e con finiture datate all'epoca in cui fu edificata, precisamente con Concessione edilizia n.9 del 27.01.1990, pratica edilizia 109/88, ultimata il 3.4.1990, come da agibilità al rustico del 29.5.1990. vi è un atto d'obbligo del 1.12.1988 con vincolo di destinazione d'uso ai sensi della L.R.56/80.

- **B.5** [REDACTED] da **Unità immobiliare ad uso Civile Abitazione, situato al Piano Interrato di una Palazzina avente tipologia di Casa in Linea, su Via Giuseppe Giusti, al civico 29 A.**

Si accede all'unità immobiliare, da **Via Giuseppe Giusti**, nelle immediate vicinanze della zona pedonale più grande della città, Via Regina Margherita e della traversa di Viale Crispi, parallela alla via dove si trova l'immobile. **Il civico è il 29 A.** Il fabbricato è una palazzina eretta tra altre due case in linea.



La palazzina ha quattro piani, di cui tre fuori terra ed uno interrato. Si accede mediante un portone in alluminio anodizzato e vetrate opache. Esso immette nell'androne che in fondo ha la rampa che arriva fino al Terzo Piano

L'ingresso della unità immobiliare avviene mediante il cortile, posto sul lato opposto a quello del portone principale.

Una volta che ci si immette verso il cortile, si trova una porta accanto, sulla destra, che conduce, attraverso una rampa, verso l'interrato.

Le rifiniture sono molto datate ed approssimative ed il locale è ad uso vano tecnico e deposito.

Lo stabile è in mediocre stato.

L'altezza interna è di 2,40 ml.

Identificato in Catasto fabbricati del Comune di Andria con il **Foglio 215, Particella 75, Subalterno 9, Categoria C/2, Classe 7, una superficie interna calpestabile di 76 mq ed una catastale di 86 mq, con una rendita di 208,03 €.**

Non vi è condominio.

La rete fognante passa per questo locale situato a piano interrato, che sebbene diviso e con un altro identificativo catastale, conserverà la servitù di passaggio rete fognante, ed immette nel tronco della rete fognante cittadina, portando il carico anche di altri fabbricati.

Lo stabile è di tipo residenziale e con finiture datate all'epoca in cui fu edificata, ovvero all'inizio degli anni 60 del 1900, precisamente con Concessione edilizia del 1963, contenuta nell'atto di acquisto, ivi allegato.

L'unità immobiliare, sviluppa una superficie lorda interna complessiva di circa mq 86, con una altezza di ml 2,40.

Intestati a:

- [REDACTED]
proprietaria per **1000/1000**.

Confini: Lo stabile si affaccia su Via Giuseppe Giusti, 29 A e sul cortile interno, confinando rispettivamente con le proprietà di:

- Stessa proprietaria intestataria, portone civico 31, con subalterni vari al Primo Piano, Secondo Piano e interrato;
- [REDACTED] Particella:67
Subalterno:4

-A.6 SUBALTERNO 6. Composto da proprietà per 1000/1000, Piano Interrato, Foglio 215, Particella 282. Subalterno 6, come indicato nelle visure e planimetrie allegate e rettifiche da eseguire.

Intestato a:

- [REDACTED]

Occupato dalla proprietaria:

- [REDACTED]

Composto da **Unità immobiliare ad uso Civile, Deposito, situato al Piano Interrato di una Palazzina avente tipologia di Casa in Linea, su Via Giuseppe Giusti, con ingresso unico dal civico 31 A, attraverso un altro Subalterno, il 2.**



Attualmente si accede all'unità immobiliare, da **Via Giuseppe Giusti**, nelle immediate vicinanze della zona pedonale più grande della città, Via Regina Margherita e della traversa di Viale Crispi, parallela alla via dove si trova l'immobile. **Il civico è il 31 A.** La strada, a senso unico in direttrice Ovest-Est, è a traffico moderato. Il fabbricato è una palazzina eretta tra altre due case in linea.

La palazzina ha cinque piani, di cui quattro fuori terra ed uno interrato. Una vetrata in alluminio, contenente una porta sulla sinistra, è l'ingresso del locale, preceduta come sopra descritto. Dal subalterno 2, con le problematiche sopra descritte.

Il locale unico è accessibile attualmente tramite una scala che dal Piano Terra immette all'Interrato. Un unico locale ad uso deposito con le intercapedini ai limiti da strada e dal cortile.

Tutto è in buono stato, con a pavimento il gres porcellanato smaltato. Lo stabile è in buono stato.

L'altezza interna è di 2,20 ml.

Identificato in Catasto fabbricati del Comune di Andria con il **Foglio 215, Particella 282, Subalterno 6, una superficie interna calpestabile di 61 mq ed una commerciale di 67 mq e una rendita di € 252,60**

Non vi è condominio.

La rete fognante di questo immobile si giova della servitù di passaggio attiva verso e attraverso l'interrato dell'edificio adiacente, anch'esso oggetto di questa procedura e pertinenza di questo Lotto 3, ovvero l'immobile contraddistinto con la Particella 75 e il subalterno 9 contraddistinto con il codice A.5.

Lo stabile è di tipo residenziale e con finiture datate all'epoca in cui fu edificata, precisamente con Concessione edilizia n.9 del 27.01.1990, pratica edilizia 109/88, ultimata il 3.4.1990, come da agibilità al rustico del 29.5.1990. vi è un atto d'obbligo del 1.12.1988 con vincolo di destinazione d'uso ai sensi della L.R.56/80.

L'unità immobiliare, sviluppa una superficie lorda interna complessiva di circa mq 65,00, con una altezza di ml 2,20.

Il subalterno 6 è attualmente intercluso ed è collegato esclusivamente con una scala in ferro al locale di cui al Subalterno 2, il Lotto 2 della procedura. Chi si aggiudicherà il Lotto 3 avrà il compito e l'onere di separare i Lotti 2 e 3, aprendo il passaggio tra i locali al Piano Interrato, il Sub. 6 della particella 282 e il Sub.9 della particella 75. Il passaggio è possibile e risulta dal sopralluogo effettuato che in passato ne esistesse uno, poi murato. Inoltre, l'aggiudicatario dovrà richiudere la porzione di solaio che costituiva il vecchio accesso e ripristinare la divisione.

2.Foglio 215, Particella 282, Subalterno 6:

Occupato dalla proprietaria:

- 
- **Proprietaria,**



[REDACTED]

[REDACTED] con Atto Pubblico del DENUNZIA
(NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/10/2006 protocollo n.
BA0502872 in atti dal 16/10/2008 Registrazione: Sede: CONS. USUFR. (n.
39759.3/2008)

Sul cortile di pertinenza si trova un manufatto non accatastato, ci circa 20 metri quadrati, assimilabile ad un vano tecnico. Andrà regolarizzato amministrativamente e catastalmente.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona cosiddetta di impianto consolidato, B 1-2 del vigente PRG.

ART. 6.5: ZONE B: DISPOSIZIONI GENERALI

Sono state definite come "zona di completamento" quelle parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate ove una accettabile struttura urbana consente interventi di completamento e/o miglioramento a fini prevalentemente di insediamento residenziale.

Da tale zona sono escluse le attrezzature per il commercio all'ingrosso, per il trasporto merci e quelle industrie e attività artigianali che, ancorchè non in contrasto con il comma precedente, a giudizio del Sindaco, sentito il parere della USL competente e della commissione edilizia comunale, siano ritenute incompatibili con la residenza in quanto generatori di traffico o sorgenti di inconvenienti igienico-sanitari.

Il P.R.G.C. prevede la conferma delle strutture urbane esistenti nei casi in cui queste presentino accettabili caratteristiche funzionali e formali e, conseguentemente, consente interventi di completamento e/o rinnovamento edilizio.

Il P.R.G.C. invece prescrive la sostituzione integrale oppure parziale degli edifici e/o la ristrutturazione urbanistica nei casi in cui le strutture urbane esistenti non presentino accettabili caratteristiche funzionali e formali e, conseguentemente, consente i relativi interventi edilizi solo se subordinati a interventi urbanistici preventivi.

Per quanto attiene il progetto edilizio di edifici non ancora realizzati (quindi privi di concessione alla data di adozione del PRG) e ricadenti in strumento urbanistico esecutivo regolarmente approvato dal Consiglio Comunale e convenzionato, valgono le norme del SUE, cui il progetto si riferisce nei limiti e nei termini di validità della convenzione stipulata.

Ogni intervento, sia di nuovo edificato, sia di completamento, sia di sostituzione e/o miglioramento dell'esistente, deve essere conforme alla vigente legislazione sia per le caratteristiche interne delle singole unità abitative sia per i rapporti esterni con l'edificato esistente.

In particolare:

1) è consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:

- p. ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;
- q. gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- r. in ciascuno dei detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera (legge n. 166/75 art. 18, 19).
E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza sfinestrature sull'esterno a condizione che:
- s. risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;
- t. le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni (legge n. 166/75).

2) L'alloggio anche monostanza, per una sola persona, deve avere una superficie minima utile abitabile, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28.



L'alloggio anche monostanza, per due persone, deve avere una superficie minima utile abitabile, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 38.

Nell'alloggio per più di due persone, devono essere assicurate le seguenti superfici utili abitabili: mq. 14 per la stanza di soggiorno, mq. 14 per la stanza da letto per due persone, mq. 9 per la stanza da letto per una persona, mq. 6 a persona per i servizi (cucina, bagni, WC, etc.).

Per qualsiasi tipo di alloggio, la stanza da letto per una persona deve avere una superficie utile minima di mq. 9, quella per due persone una superficie utile minima di mq. 14, quella del soggiorno una superficie utile minima di mq. 14.

Le stanze da letto, il soggiorno obbligatorio per ogni alloggio e la cucina devono essere provviste di finestre apribili su spazi a cielo libero.

Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere posizionata e proporzionata in modo da assicurare una corretta illuminazione diurna e, comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

Il posto di cottura eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Nella zona residenziale di completamento il P.R.G.C. si esegue mediante "intervento edilizio diretto" oppure mediante "intervento urbanistico esecutivo":

a) INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Subordinato al rilascio della concessione o della autorizzazione edilizia, l'intervento edilizio diretto si concretizza con la edificazione su singoli lotti liberi o con la esecuzione di interventi edilizi su edifici esistenti nel rispetto delle norme generali degli articoli precedenti.

Nella zona residenziale di completamento l'intervento edilizio diretto può assumere le seguenti tipologie:

- v. interventi di manutenzione ordinaria
- w. interventi di manutenzione straordinaria
- x. interventi di restauro edilizio
- y. interventi di ristrutturazione edilizia
- z. interventi di sostituzione edilizia
- aa. interventi di completamento edilizio
- bb. edificazione delle aree libere residue in conformità delle prescrizioni del Regolamento edilizio e delle presenti Norme Tecniche di Esecuzione del P.R.G.C.

b) INTERVENTO URBANISTICO ESECUTIVO

L'intervento urbanistico esecutivo nella zona di completamento è prescritto per le zone omogenee del tipo B3, B4, B5 del PdF (graficizzate, giusta prescrizione della relazione istruttoria di cui alla delibera N. 2858 del 10 maggio 1994 della Regione Puglia) e deve essere esteso al comparto di minimo intervento, costituito da una maglia urbanisticamente definita da viabilità esistente e/o di previsione di PRG o, in alternativa, da comparto di minimo intervento ex articolo 51 LR 56/80.

ART. 6.6: ZONE B1-2: ZONE DI IMPIANTO CONSOLIDATO

Nella zona di impianto consolidato sono consentiti tutti gli interventi edilizi diretti così come definiti nel precedente art. 6.5 con le seguenti prescrizioni:

Um - unità operativa minima: la totale area libera in proprietà;

Iff - indice di fabbricabilità fondiaria (da applicarsi alla esistente superficie fondiaria esclusa l'area di sedime e di pertinenza di eventuali edifici esistenti per i quali si prevede la conferma o il restauro), massimo 6 mc/mq;

H - altezza massima: max 21 ml e comunque non superiore al rapporto $H/L = 1,3$ ove L è la larghezza della strada su cui prospetta il fronte del fabbricato; tale altezza potrà raggiungere sempre ml.8;

Rc - rapporto di copertura: max 60% dell'area fondiaria con la specificazione che per il solo piano terra se destinato e vincolato ad uso diverso dalla civile abitazione, può essere consentito un rapporto di copertura anche maggiore;



Ds - nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti;

Dc - distanza dai confini: $H \times 0,5$ con un minimo ml 5,00 nulla in caso di aderenza;

Df - distanza dai fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti (se preesistenti) moltiplicato per 0,5, cioè $(H1+H2) \times 0,5$ con un minimo di ml. 10; nulla in caso di costruzione in aderenza. Se i fabbricati finestrati si trovano da ambo i lati di una strada, allora la loro distanza è quella rinveniente dal rispetto dei fili stradali;

R - risvolto: per i fabbricati in angolo l'altezza consentita sulla strada più larga potrà essere riportata anche per 8 ml. sul fronte prospiciente la strada più stretta.

<u>Destinazione</u>	<u>Parametro</u>	<u>Valore reale/potenziale</u>	<u>Coefficiente</u>	<u>Valore equivalente</u>
Unità abitativa al Primo Piano sub.2	<u>Sup. reale lorda</u>	81,00	1,00	81,00
Balconi Primo Piano sub.2	<u>Sup.netta</u>	18,00	0,33	7,00
Unità abitativa al Secondo Piano	<u>Sup. reale lorda</u>	140,00	1,00	140,00
Balconi secondo piano	<u>Sup.netta</u>	24,00	0,33	8,00
Cortile di pertinenza	<u>Sup.netta</u>	39,00	0,33	13,00
Particella 282 Subalterno 5	<u>Sup. reale lorda</u>	33,61	1,00	33,61
Particella 75 Subalterno 9	<u>Sup. reale lorda</u>	86,00	1,00	86,00
Unità al Piano Interrato Subalterno 6	<u>Sup. reale lorda</u>	67,00	1,00	67,00
Totale	<u>Sup. reale</u>	491,61		435,61

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 01:

8.1. Criterio di Stima



Per questa perizia si è ritenuto di adottare il Criterio del Valore di Mercato Monoparametrico per la valutazione della proprietà. Si è utilizzata la stima sintetica, considerati i singoli vani costituenti l'immobile.

Esso si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto di incontro della domanda e della offerta.

Secondo l'International Valuation Standards, il "valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stipula, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionati dal proprio interesse, dopo una adeguata ricerca di mercato e trattativa, durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, senza alcuna costrizione" (IVS 1 3.1 e EVS S4.10) Capitolo 5, pagina 60, Codice di valutazione di Tecnoborsa III edizione.

Simile è la definizione fornita dalla Banca d'Italia, nella lettera 60299 del 18/03/1999, in cui viene affermato che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima, mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente, tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni di mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile".

La valutazione dell'immobile è legata alla superficie lorda, misurata alla quota convenzionale di 1,50 mt dal livello del pavimento. Essa è data dalla somma della superficie calpestabile, dalla superficie della proiezione in pianta delle murature interne e di quelle esterne e della superficie in pianta della metà delle murature in comproprietà.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Bari, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani, Ufficio Tecnico di Andria, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Andria, Agenzie immobiliari di Andria, ed osservatori del mercato: Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate sez. Territorio. Informazioni assunte da proprietari confinanti o residenti in zone attigue all'immobile in oggetto.

Quotazioni OMI Primo Semestre 2023.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A1	Intera Unità Immobiliare	88,00	€ 136.400,00	€ 136.400,00
	Appartamento			
A2	Intera Unità Immobiliare	148,00	€ 196.840,00	€ 196.840,00
	Appartamento			
A3	P.75 Sub. 5	9,00	€ 5.850,00	€ 5.850,00
A4	P.282 Sub.5	33,61	€ 16.805,00	€ 16.805,00
A5	P.75 Sub. 9	86,00	€ 34.400,00	€ 34.400,00
A5	Cortile	39,00	€ 25.500,00	€ 25.500,00
A6	Intera Unità Immobiliare	67,00	€ 56.615,00	€ 56.615,00
	Appartamento			
Totale				€ 472.410,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





Lotto CINQUE
Beni in ANDRIA (BT) Contrada Borduito

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A1 Proprietà per 1000/1000 situata in Andria (BT), presso Contrada Borduito, come indicato nella visura e nello stralcio di mappa.

- **A.1 Composto da Terreno definito come Vigneto di superficie di 15.800 mq, contraddistinto presso il Catasto Terreni al Foglio 38 e Particella 294, di rendita € 269,28 dominicale e € 130,56 agrario.**

Si accede al fondo, attraverso una strada interpodereale che parte da Via Giovanni Gentile, in Contrada Borduito. Il fondo comincia a cuspide, proprio quando la strada diventa sterrata. Percorsa la stradina, si giunge all'altezza di un vecchio villino disabitato. Alla sua sinistra, quando inizia l'area di pertinenza del villino, c'è un varco che immette al fondo.

La proprietà si estende verso nord-ovest, fino alle proprietà Losito e Daconto. I titoli di proprietà sono presenti, verificati e rappresentati fotograficamente negli allegati. Il fondo ha una Vi è una servitù passiva riguardante un pozzo, nei confronti del suddetto villino.

Il varco di passaggio, appare non recintato e uno dei proprietari della particella 294 ha presentato a suo tempo un esposto alla locale Polizia Municipale, per attraversamento abusivo da parte di ignori vicini e abbattimento di alberi. Quindi non vi è alcuna servitù di passaggio passiva.

Il terreno appare per larga parte incolto e non vi è presenza di vigneti coltivati, come descritto in catasto. Vi sono oliveti.

Difformità catastali non ve ne sono.

Non vi sono opere di urbanizzazione.



Intestati a:

- **D** [REDACTED]

Confini: Il terreno confina con:

Foglio:38 Particella:6038
Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Catasto: **Terreni** Comune: **ANDRIA** Codice: **A285**
Foglio:38 Particella:1496
Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Catasto: **Terreni** Comune: **ANDRIA** Codice: **A285**
Foglio:38 Particella:1064 1065
Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Foglio:38 Particella:144 Subalterno:5
Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Foglio:38 Particella:303
Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Giudice Dr.ssa Maria Teresa MOSCATELLI
Perito: Arch. Gianlorenzo di Gennaro Sclano



Foglio:38 Particella:5548
Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
<input type="radio"/>					
<input type="radio"/>					
<input type="radio"/>					

Foglio:38 Particella:5547
Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
<input type="radio"/>					

Foglio:38 Particella:143 Subalterno:1
Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
<input type="radio"/>					

Foglio:38 Particella:5544
Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
<input type="radio"/>					

Foglio:38 Particella:1067 Subalterno:1
Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
<input type="radio"/>					
<input type="radio"/>					

Giudice Dr.ssa Maria Teresa MOSCATELLI
Perito: Arch. Gianlorenzo di Gennaro Sclano





Foglio:38 Particella:5543
Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
<input type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Foglio:38 Particella:5541
Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
<input type="radio"/>	[REDACTED]	LRSMNG48B66A285F	Proprieta'	1000/1000	

Foglio:38 Particella:148
Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
<input type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
<input type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
<input type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
<input type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
<input type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Foglio:38 Particella:298
Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
<input type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
<input type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
<input checked="" type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
<input type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
<input type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Giudice Dr.ssa Maria Teresa MOSCATELLI
Perito: Arch. Gianlorenzo di Gennaro Sclano



Foglio:38 Particella:6059
Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
○	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Foglio:38 Particella:230
Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
○	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
○	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
○	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
○	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
○	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
○	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Catasto: Terreni
Foglio:38 Particella:228
Elenco Intestati

Comune: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
○	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
○	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
○	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
○	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
○	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona cosiddetta di impianto consolidato, C 1-2 del vigente PRG.



ART. 6.9: ZONE C: DISPOSIZIONI GENERALI

Vengono definite tali le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi che risultassero ineditati o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e di densità di cui alle ZTO B, pertanto esse zone risultano conformi all'art. 2 del D.M. 2.4.1968.

In tali ZTO ogni intervento è subordinato alla approvazione di strumenti urbanistici esecutivi ed alla loro totale o parziale inclusione nel programma pluriennale di attuazione.

Gli strumenti urbanistici esecutivi devono prevedere una coerente localizzazione delle aree destinate ai servizi per la residenza e alle urbanizzazioni secondarie secondo quanto previsto dal D.M. 2.4.1968.

Nelle ZTO omogenee, individuate come C1 - C2 - C3, gli interventi sono subordinati a strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica e/o privata, estesi ad una o più maglie omogenee così come individuate nel PRG, costituenti comparto di minimo intervento ex articolo 51 della L.R. 56/80 e comparto ex articolo 15 della L.R. 6/79 e successive modificazioni.

ART. 6.10: ZONE C1 - ZONE RESIDENZIALI

Dette zone sono quelle afferenti le aree individuate nella tavola di zonizzazione del P.R.G. attraverso specifica perimetrazione che riguardano edilizia residenziale.

Si prescrive:

Ift - indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 1,5

US - aree pubbliche da destinarsi ad urbanizzazioni secondarie ed a servizi per la residenza: 18 mq ogni 100 mc di edificato

Rc - rapporto di copertura massimo: 50% dell'area

H - altezza massima: 15 ml

Dc - distanza dai confini: $H \times 0,5$; con un minimo di ml 5,00

Df - distanza dai fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per $0,5 = (H1 + H2) 0,5$ con un minimo di ml 10

Ds - distanza dal ciglio delle strade perimetrali alla maglia: minimo ml 10

Ip - Indice di piantumazione 30 unità ad alto fusto per ha

ART. 6.11: ZONE C2: ZONE RESIDENZIALI MISTE

Dette zone sono quelle afferenti le aree individuate nella tavola di zonizzazione del P.R.G. attraverso specifica perimetrazione, che riguardano edilizia residenziale e terziario.

Si prescrive:

Ift - indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 2 di cui 1,5 destinato alla residenza e 0,5 mc/mq al terziario;

US - aree pubbliche da destinarsi ad urbanizzazioni secondarie ed a servizi per le destinazioni residenziali: 18 mq ogni 100 mc di residenza

- aree di uso pubblico da destinarsi ad attività collettive, a verde, a parcheggi, per le destinazioni terziarie: 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento destinata a terziario (escluse le sedi viarie) di cui almeno il 50% destinato a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art.18 della L. 765;

Rc - rapporto di copertura massimo: 50% dell'area;

H - altezza massima: 15 ml;

Dc - distanza dai confini: $H \times 0,5$; con un minimo di ml 5,00;

Df - distanza dai fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per $0,5 = (H1 + H2) 0,5$ con un minimo di ml 10;

Ds - distanza dal ciglio delle strade perimetrali alla maglia: minimo ml 10;

Ip - Indice di piantumazione 30 unità ad alto fusto per ha

ART. 6.12: ZONE C3: ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE

Dette zone sono quelle afferenti le aree individuate nella tavola di zonizzazione del P.R.G. attraverso specifica perimetrazione, che riguardano edilizia residenziale rada: ville unifamiliari.

Si prescrive:

Ift - indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 0,4;

US - aree pubbliche da destinarsi ad urbanizzazioni secondarie ed a servizi per le destinazioni residenziali: 18



mq ogni 100 mc di residenza
 Rc - rapporto di copertura massimo: 50% dell'area;
 H - altezza massima: 9 ml;
 Dc - distanza dai confini: $H \times 0,5$; con un minimo di ml 5,00;
 Df - distanza dai fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per 0,5 = $(H1 + H2) 0,5$ con un minimo di ml 10;
 Ds - distanza dal ciglio delle strade perimetrali alla maglia: minimo ml 20;
 Ip - Indice di piantumazione 40 unità ad alto fusto per ha .

2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferico a inesistente traffico locale con parcheggi sufficienti.
 Servizi della zona: asilo nido (no), biblioteca (no), chiesa (1 km), cinema (no), farmacie (no), municipio (no), negozio al dettaglio (no), ospedali (sufficiente), parco giochi (no), piscina (no), polizia (2 km), scuola elementare (800 mt), scuola media inferiore (800 mt), scuola media superiore (800 mt), spazi verdi (non attrezzati-campagna), supermercato (500 mt), teatro (insufficiente).
 Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria centrali
 Collegamenti pubblici (km): aeroporto (57), autobus (0,01), autostrada (3,5), ferrovia (1,5), superstrada (0.8).

3.STATO DI POSSESSO:

- Occupato da: **proprietari.**

- **Proprietario:**

Intestati a:

- [REDACTED]

4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**
- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*
 - **Nessuna**
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* **Regime di separazione dei beni**
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna**
- 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**



4.2.1. *Iscrizioni:*
- *Nessuna*

4.2.2., *Trascrizioni contro, atto esecutivo e cautelare, verbale di pignoramento immobili:*

- Atto Pubblico, denuncia di successione Rep.n.16372/11499 in atti dal 12/08/2008.
- Pignoramento di immobili rep.5107, Reg, gen. 1689 e reg. part. 1213 del 30/01/2020 da atto del 30.12.2019 del Tribunale di Trani, a [REDACTED]
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/07/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09/08/2004 Repertorio n.: 130044 Rogante: LANZILLOTTA MARIA Sede: NOCI. Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 11847.1/2004)

4.2.3. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*
- Regolare;

Oneri totali per regolarizzare : € 0,00

4.3.2. *Conformità catastale:*
- Regolare;

Oneri totali : € 0,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione: [REDACTED]

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: [REDACTED]

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 **Attuali proprietari:**

Intestato a :

- [REDACTED]

TESTAMENTO (ATTO PUBBLICO) del 1820/10/2006 Prot. N. BA0502892 Voltura in atti dal 15/10/2008, Nota presentata con Repertorio n.: 19562 Rogante: PORZIOTTA Sede: CANOSA Registrazione: Sede: Barletta, Volume 2007 n: 1140 del 19/10/2007, Successione n.39697.1/2008



6.2 Precedenti proprietari:

-

7.PRATICHE EDILIZIE: E' ampiamente documentato negli allegati, l'iter amministrativo riguardante la trasformazione del suolo. Iter che nonostante abbia la approvazione in Consiglio comunale del Piano di Zona, è carente della convenzione.



Descrizione di cui al punto A

B.1 Proprietà per 1000/1000 situata in Andria (BT), presso Contrada Borduito, come indicato nella visura e nello stralcio di mappa.

- **B.1** Composto da **Terreno definito come Vigneto di superficie di 15.800 mq, contraddistinto presso il Catasto Terreni al Foglio 38 e Particella 294, di rendita € 269,28 dominicale e € 130,56 agrario.**

Si accede al fondo, attraverso una strada interpodereale che parte da Via Giovanni Gentile, in Contrada Borduito. Il fondo comincia a cuspide, proprio quando la strada diventa sterrata. Percorsa la stradina, si giunge all'altezza di un vecchio villino disabitato. Alla sua sinistra, quando inizia l'area di pertinenza del villino, c'è un varco che immette al fondo.

La proprietà si estende verso nord-ovest, fino alle proprietà Losito e Daconto. I titoli di proprietà sono presenti, verificati e rappresentati fotograficamente negli allegati. Il fondo ha una Vi è una servitù passiva riguardante un pozzo, nei confronti del suddetto villino.

Il varco di passaggio, appare non recintato e uno dei proprietari della particella 294 ha presentato a suo tempo un esposto alla locale Polizia Municipale, per attraversamento abusivo da parte di ignoti vicini e abbattimento di alberi. Quindi non vi è alcuna servitù di passaggio passiva.

Il terreno appare per larga parte incolto e non vi è presenza di vigneti coltivati, come descritto in catasto. Vi sono oliveti.

Difformità catastali non ve ne sono.

Non vi sono opere di urbanizzazione.

Intestati a:

- **Proprietario:**

Intestati a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Confini: Lo Vedi documentazione confinanti nella parte precedente del lotto.

Intestati a:

- [REDACTED]



Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona cosiddetta di impianto consolidato, C 1-2 del vigente PRG.

ART. 6.9: ZONE C: DISPOSIZIONI GENERALI

Vengono definite tali le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi che risultassero ineditati o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e di densità di cui alle ZTO B, pertanto esse zone risultano conformi all'art. 2 del D.M. 2.4.1968.

In tali ZTO ogni intervento è subordinato alla approvazione di strumenti urbanistici esecutivi ed alla loro totale o parziale inclusione nel programma pluriennale di attuazione.

Gli strumenti urbanistici esecutivi devono prevedere una coerente localizzazione delle aree destinate ai servizi per la residenza e alle urbanizzazioni secondarie secondo quanto previsto dal D.M. 2.4.1968.

Nelle ZTO omogenee, individuate come C1 - C2 - C3, gli interventi sono subordinati a strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica e/o privata, estesi ad una o più maglie omogenee così come individuate nel PRG, costituenti comparto di minimo intervento ex articolo 51 della L.R. 56/80 e comparto ex articolo 15 della L.R. 6/79 e successive modificazioni.

ART. 6.10: ZONE C1 - ZONE RESIDENZIALI

Dette zone sono quelle afferenti le aree individuate nella tavola di zonizzazione del P.R.G. attraverso specifica perimetrazione che riguardano edilizia residenziale.

Si prescrive:

Ift - indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 1,5

US - aree pubbliche da destinarsi ad urbanizzazioni secondarie ed a servizi per la residenza: 18 mq ogni 100 mc di edificato

Rc - rapporto di copertura massimo: 50% dell'area

H - altezza massima: 15 ml

Dc - distanza dai confini: $H \times 0,5$; con un minimo di ml 5,00

Df - distanza dai fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per $0,5 = (H1 + H2) 0,5$ con un minimo di ml 10

Ds - distanza dal ciglio delle strade perimetrali alla maglia: minimo ml 10

Ip - Indice di piantumazione 30 unità ad alto fusto per ha

ART. 6.11: ZONE C2: ZONE RESIDENZIALI MISTE

Dette zone sono quelle afferenti le aree individuate nella tavola di zonizzazione del P.R.G. attraverso specifica perimetrazione, che riguardano edilizia residenziale e terziario.

Si prescrive:

Ift - indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 2 di cui 1,5 destinato alla residenza e 0,5 mc/mq al terziario;
US - aree pubbliche da destinarsi ad urbanizzazioni secondarie ed a servizi per le destinazioni residenziali: 18 mq ogni 100 mc di residenza

- aree di uso pubblico da destinarsi ad attività collettive, a verde, a parcheggi, per le destinazioni terziarie: 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento destinata a terziario (escluse le sedi viarie) di cui almeno il 50% destinato a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art.18 della L. 765;

Rc - rapporto di copertura massimo: 50% dell'area;

H - altezza massima: 15 ml;

Dc - distanza dai confini: $H \times 0,5$; con un minimo di ml 5,00;

Df - distanza dai fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per $0,5 = (H1 + H2) 0,5$ con un minimo di ml 10;

Ds - distanza dal ciglio delle strade perimetrali alla maglia: minimo ml 10;

Ip - Indice di piantumazione 30 unità ad alto fusto per ha

ART. 6.12: ZONE C3: ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE

Dette zone sono quelle afferenti le aree individuate nella tavola di zonizzazione del P.R.G. attraverso



specifica perimetrazione, che riguardano edilizia residenziale rada: ville unifamiliari.
Si prescrive:

Ift - indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 0,4;
US - aree pubbliche da destinarsi ad urbanizzazioni secondarie ed a servizi per le destinazioni residenziali: 18 mq ogni 100 mc di residenza
Rc - rapporto di copertura massimo: 50% dell'area;
H - altezza massima: 9 ml;
Dc - distanza dai confini: $H \times 0,5$; con un minimo di ml 5,00;
Df - distanza dai fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per $0,5 = (H1 + H2) 0,5$ con un minimo di ml 10;
Ds - distanza dal ciglio delle strade perimetrali alla maglia: minimo ml 20;
Ip - Indice di piantumazione 40 unità ad alto fusto per ha .

<u>Destinazione</u>	<u>Parametro</u>	<u>Valore reale/potenziale</u>	<u>Coefficiente</u>	<u>Valore equivalente</u>
Terreno	<u>Sup. reale</u>	15.800,00	1,00	15.800,00
Totale	<u>Sup. reale</u>	15.800,00		15.800,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 01:

8.1. Criterio di Stima

Per questa perizia si è ritenuto di adottare il Criterio del Valore di Mercato Monoparametrico per la valutazione della proprietà. Si è utilizzata la stima sintetica, considerati i singoli vani costituenti l'immobile.

Esso si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto di incontro della domanda e della offerta.

Secondo l'International Valuation Standards, il "valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stipula, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionati dal proprio interesse, dopo una adeguata ricerca di mercato e trattativa, durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, senza alcuna costrizione" (IVS 1 3.1 e EVS S4.10) Capitolo 5, pagina 60, Codice di valutazione di Tecnoborsa III edizione.

Simile è la definizione fornita dalla Banca d'Italia, nella lettera 60299 del 18/03/1999, in cui viene affermato che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima, mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente, tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni di mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile".

La valutazione dell'immobile è legata alla superficie lorda, misurata alla quota convenzionale di 1,50 mt dal livello del pavimento. Essa è data dalla somma della superficie calpestabile, dalla superficie della proiezione in pianta delle murature interne e di quelle esterne e della superficie in pianta della metà delle murature in comproprietà.

La valutazione del terreno è legata allo stato dell'iter autorizzativo a cui è sottoposta: forte di una approvazione di piano di lottizzazione, come documentato, mancante della convenzione. Inoltre, si tiene conto, oltre all'andamento del mercato, alla ragione intrinseca di esso: la diminuzione della popolazione residente presso Andria dal 2015 ad oggi. Cala la domanda di alloggi e le leggi nazionali, oltretutto, non incentivano il consumo di suolo ma la riqualificazione dell'esistente, come i tanti bonus testimoniano.



8.2. Fonti di informazione

Catasto di Bari, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani, Ufficio Tecnico di Andria, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Andria, Agenzie immobiliari di Andria, ed osservatori del mercato: Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate sez. Territorio. Informazioni assunte da proprietari confinanti o residenti in zone attigue all'immobile in oggetto.
Quotazioni OMI Primo Semestre 2021.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie totale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A1	Particella 294	15.800,00	€ 1.106.000,00	€ 1.106.000,00
Totale				€ 1.106.000,00

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 165.900,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale che si riferiscono alla regolarizzazione delle superfetazioni, da verificare ulteriormente e da definire, mediante il pagamento degli oneri di urbanizzazione:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile per la quota di 1000/1000, 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:

€ 940.100,00

Trani, 30 Novembre 2023

il perito

Arch. Gianlorenzo di Gennaro Selano



Giudice Dr.ssa Maria Teresa MOSCATELLI
Perito: Arch. Gianlorenzo di Gennaro Selano

