
TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Amoroso Michele Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare
PROC. ES. n. **204/2024** del R.G.E.

promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX - XXXXX (XXX)
Partita IVA: XXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Codice fiscale: XXXXXXXXXXX
Nato ad XXXXXA XXXXX residente
alla via XXXXX n. XXXX;
XXXXX - XXXXX (XX)

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Precisazioni.....	5
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare.....	12
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 204/2024 del R.G.E.	14

INCARICO

All'udienza del 03/02/2025, il sottoscritto Ing. Amoroso Michele Emanuele, con studio in Viale Dante Alighieri, 21 - 76121 - Barletta (BT), email ing.amorosomichele@gmail.com, PEC micheleemanuele.amoroso@ingpec.eu, Tel. 393 4309155, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dal seguente immobile:

Bene N° 1 - Trattasi di Piena proprietà per la quota di 1000/1000 d'immobile ad uso residenziale intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX - Fabbricato unifamiliare a destinazione residenziale ubicato ad XXXXXXXXXXXXXXXX (BT) alla Via Can. M. Agresti, nr. XXXX ang. Via XXXXXXXX n. XXXX Piano XXXXXXX

L'immobile è un fabbricato a destinazione residenziale, di tipologia unifamiliare, ubicato nel Comune di Andria (BT), con accesso diretto e indipendente sviluppato su quattro livelli complessivi, di cui tre fuori terra e uno interrato - (Coord. Geografiche: 41.22051; 16.29314).

DESCRIZIONE

Trattasi di fabbricato unifamiliare a destinazione residenziale, sito nel Comune di Andria (BT), con accesso diretto da Via Can. M. Agresti, 33, angolo Via Nicola Labroca n. 10. L'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli fuori e sotto terra - piano seminterrato, piano terra, primo e secondo piano - collegati tra loro mediante scala interna, ed è dotata di accesso autonomo e indipendente, in assenza di parti comuni con altri immobili.

L'intero compendio immobiliare risulta composto da 6,5 vani catastali, e si configura come abitazione unifamiliare a sviluppo verticale. Il piano seminterrato è destinato a tavernetta, deposito e/o cantina; il piano terra accoglie l'ingresso principale e lavanderia; il primo piano è adibito a zona giorno e cucina; il secondo piano ospita la zona notte, costituita da camere da letto e servizio igienico. L'immobile gode di doppio affaccio su due vie pubbliche e presenta caratteristiche edilizie riconducibili al tessuto residenziale tipico del contesto urbano andriese. Lo stato manutentivo dell'immobile può ritenersi discreto.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Edificio unifamiliare ubicato ad Andria (BT) - Via Agresti nr.33 ang. Via Nicola Labroca n. 10 Piano S1-T - 1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

XXXXXXXXXXXXX Nato ad Andria il XXXX/XXXX/XXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX residente alla via XXXXX n. XXX; 76123 - Andria (BT)

CONFINI

"L'edificio unifamiliare oggetto di descrizione presenta confini autonomi e si sviluppa su più livelli. I confini risultano così determinati:

- a nord con via Can. M. Agresti;
- a est con via Nicola Labroca;
- a sud e a ovest con proprietà di terzi.

L'immobile gode quindi di doppio affaccio su strade pubbliche e ha accessi autonomi. La configurazione angolare dell'edificio, con esposizione prevalente a nord-est, assicura buona visibilità e aerazione naturale.

I confini sono fisicamente identificabili mediante recinzioni e muri di separazione, come documentato nelle planimetrie e nel rilievo fotografico allegato. La perimetrazione è conforme allo stato di fatto e coerente con i dati catastali correnti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vano piano seminterrato	38.65 mq	48,50 mq	0,50	24.25 mq	2.15	S1
Vano piano terra	38.65 mq	48,50 mq	1	48,50 mq	3.75	T
Vano piano primo	38.65 mq	48,50 mq	1	48,50 mq	3.10	1
Vano piano secondo	38.65 mq	48,50 mq	1	48,50 mq	2.25	2
Balconi	3.00 + 3.00+3.00 mq	9.00 mq	0,25	2.25 mq	-	-
Totale superficie convenzionale:				172,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				172,00 mq		

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Dalla visura storica effettuata presso il registro del catasto si conferma il legame con le trascrizioni nei registri immobiliari per l'estrapolazione dei dati relativi alla provenienza.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	221	443	1		A/3	3	6,5	114 mq	621,04 €	S1-T-1-2	4 - 6

CORRISPONDENZA CATASTALE

Si rileva difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, a causa di una diversa distribuzione interna dei vani rispetto a quanto riportato negli elaborati planimetrici depositati. Tali irregolarità dovranno essere oggetto di verifica presso gli uffici tecnici comunali e/o eventualmente sanate, ove consentito dalle normative vigenti.

L'edificio unifamiliare si configura come un immobile a sviluppo verticale, con consistenza catastale pari a 6,5 vani oltre accessori. Il piano seminterrato risulta adibito a tavernetta o locale di servizio; il piano terra ospita la zona ingresso e lavanderia; il primo piano è destinato alla zona cucina soggiorno con annesso bagno e servizi igienici. Il secondo piano è ubicata la zona notte con camere e servizi igienici, tuttavia, presenta una difformità rilevante, in quanto risulta utilizzato come vano notte (camera da letto), pur non possedendo i requisiti minimi di abitabilità, in particolare per insufficiente altezza interna. Tale uso risulta in contrasto sia con le normative urbanistiche che con la dichiarazione catastale. Inoltre, sembra configurarsi da una prima analisi una sopraelevazione e un ampliamento senza le opportune autorizzazioni.

Inoltre, si segnala la realizzazione di un soppalco all'interno dell'immobile nella zona lavanderia (vedi pianta allegata) non risultante né da titolo edilizio né da documentazione progettuale approvata. Tale elemento architettonico, per dimensioni e funzione, incide in modo rilevante sulla volumetria interna e sull'assetto distributivo dell'unità, configurandosi pertanto come intervento edilizio non conforme alle norme urbanistiche vigenti.

In aggiunta, l'elaborato catastale attualmente depositato non rappresenta correttamente lo stato dei luoghi, omettendo in particolare la presenza di balconi e aggetti oggi visibili e documentati fotograficamente. Tale difformità tra stato di fatto e rappresentazione catastale costituisce ulteriore elemento di non corrispondenza tra situazione reale e situazione legittimata.

Anche i confini autonomi dell'edificio, seppur chiaramente individuabili (via Agresti a nord, via Labroca a est, e proprietà di terzi a sud ed ovest), non giustificano la conformità dell'immobile in assenza di idonei titoli edilizi comprovanti la legittimità delle opere eseguite.

Si evidenzia quindi che l'attuale configurazione dell'immobile non risulta pienamente conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio, e che eventuali atti dispositivi, interventi di ristrutturazione o cambi di destinazione d'uso dovranno necessariamente essere preceduti da opportune verifiche di regolarizzazione o sanatoria, ove consentita.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza documentale di cui all'art.567, secondo comma c.p.c. e richiesta la documentazione catastale, al fine di riscontrarne le varie regolarità. si rimanda pertanto agli allegati della perizia.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato manutentivo e conservativo dell'appartamento è da ritenersi discreto di recente ristrutturazione

PARTI COMUNI

Non esistono parti comuni in quanto l'immobile è di tipo unifamiliare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si riscontra dalla documentazione in atti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di analisi è una struttura unifamiliare di recente ristrutturazione, sviluppata su più livelli fuori terra, realizzata mediante sistema portante in cemento armato (c.a.), (da verificare se conforme alle normative vigenti in materia antisismica in quanto non è stata pervenuta nessuna documentazione).

La struttura portante verticale è costituita da setti e pilastri in c.a., fondati su plinti collegati da travi rovesce o platea di fondazione, in funzione delle caratteristiche geotecniche del terreno. Gli orizzontamenti (solai interpiano e di copertura) sono realizzati con solai in laterocemento armato, con nervature ortogonali e sovrastante getto integrativo, idonei a garantire adeguata portanza e rigidità strutturale.

Le tamponature esterne sono realizzate in muratura di blocchi termici o in laterizio alveolato, intonacate internamente ed esternamente.

La copertura è di tipo piano praticabile e parte inclinata in legno.

I serramenti esterni sono con vetrocamera a bassa emissività, a taglio termico, mentre quelli interni sono in legno tamburato o laminato. Le finiture interne sono di tipo civile: intonaco rasato e tinteggiato, pavimentazione in gres porcellanato o altro materiale ceramico nelle zone giorno/servizi, e similare nelle zone notte.

L'edificio è dotato di impianto idrico-sanitario, elettrico e di climatizzazione di nuova realizzazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXX e famiglia

PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla visura storica effettuata presso il registro del catasto si conferma il legame con le trascrizioni nei registri immobiliari per l'estrapolazione dei dati relativi alla provenienza.

TRASCRIZIONE del 19/09/2012 - Registro Particolare 12314 Registro Generale 16203

Pubblico ufficiale PORZIOTTA PAOLO Repertorio 27496/14536 del 12/09/2012

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

2 TRASCRIZIONE del 22/12/2015 - Registro Particolare 17988 Registro Generale 23842

Pubblico ufficiale ZINNI SABINO Repertorio 39473/16609 del 27/11/2015

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

3 TRASCRIZIONE del 09/01/2017 - Registro Particolare 269 Registro Generale 354

Pubblico ufficiale LEONETTI MICHELE Repertorio 6342/4936 del 04/01/2017

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4 ISCRIZIONE del 09/01/2017 - Registro Particolare 37 Registro Generale 355

Pubblico ufficiale LEONETTI MICHELE Repertorio 6343/4937 del 04/01/2017

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

5 TRASCRIZIONE del 22/02/2022 - Registro Particolare 3302 Registro Generale 4171

Pubblico ufficiale IEVA FEDERICO Repertorio 1354/1039 del 09/02/2022

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

6 TRASCRIZIONE del 01/10/2024 - Registro Particolare 17008 Registro Generale 21111

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TRANI - UNEP Repertorio 3051 del 06/09/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Ipoteca legale

data notifica pignoramento: 06-09-2024

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di valutazione ricade nel territorio comunale di Andria (BT) ed è soggetto alla disciplina urbanistica vigente, dettata dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Andria, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 23.06.1972 e successivamente modificato e integrato. Il PRG è corredato dalle relative Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.), che regolamentano gli interventi edilizi ammessi all'interno delle varie zone omogenee.

L'immobile, tuttavia, presenta difformità rispetto allo stato legittimato, tra cui: la presenza di un soppalco al piano terra (zona lavanderia), non rappresentato catastalmente né assistito da titolo edilizio; la realizzazione di un volume al piano di copertura adibito a zona notte, con altezze inferiori ai limiti minimi previsti dal D.M. 5 luglio 1975 e dal Regolamento Edilizio Comunale di Andria, il che ne esclude la sanabilità.

Alla data del sopralluogo non risultano disponibili o depositati titoli edilizi abilitativi (permessi di costruire, concessioni o autorizzazioni edilizie) riferiti a tali opere. Pertanto, ogni eventuale atto dispositivo o intervento sull'immobile dovrà essere preceduto da una verifica di conformità urbanistica ed edilizia, nonché, ove possibile, da procedimenti di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (accertamento di conformità), compatibilmente con gli strumenti urbanistici comunali e la normativa regionale vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di sopralluogo e analisi documentale, si evidenzia che l'elaborato catastale attualmente depositato non rappresenta correttamente lo stato dei luoghi, omettendo in particolare la presenza di balconi e aggetti attualmente esistenti, come documentato fotograficamente. Tale discrepanza tra lo stato di fatto e la rappresentazione catastale configura una difformità sostanziale, indicativa della non corrispondenza tra la situazione reale dell'immobile e quella formalmente legittimata presso gli uffici competenti.

Inoltre, si riscontra la presenza di un soppalco realizzato al piano terra, in corrispondenza della zona lavanderia, non rappresentato graficamente né risulta assistito da titolo edilizio abilitativo, in assenza del quale la realizzazione si qualifica come abusiva.

È altresì rilevata, al piano di copertura, la realizzazione di un ampliamento con destinazione d'uso a zona notte, avente altezze interne inferiori ai minimi previsti dalla normativa vigente in materia igienico-sanitaria e edilizia. Tale porzione risulta non conforme e, per le caratteristiche intrinseche e dimensionali, non suscettibile di sanatoria, configurandosi pertanto come non regolarizzabile.

Sebbene i confini autonomi del fabbricato risultino chiaramente identificabili (Via Agresti a nord, Via Labroca

a ovest, e proprietà di terzi a sud ed est), non si rinvencono agli atti titoli edilizi idonei a comprovare la legittimità delle opere eseguite, né risultano presentate istanze di condono o sanatoria per le difformità riscontrate.

Alla luce di quanto sopra, si rileva che l'attuale configurazione dell'immobile non è conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio, presentando interventi edilizi privi di titolo e non sanabili, almeno per alcune porzioni. Di conseguenza, ogni atto dispositivo, così come eventuali interventi di ristrutturazione o modifiche della destinazione d'uso, dovranno essere preceduti da approfondite verifiche tecniche e giuridico-amministrative, finalizzate, ove possibile, alla regolarizzazione mediante strumenti urbanistici compatibili o pratiche di sanatoria, se consentite dalla normativa vigente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali in quanto l'immobile, seppur dislocato su diversi piani, è indipendente con accesso unico e unifamiliare

Non si riscontra la costituzione di condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Trattasi di Piena proprietà per la quota di 1000/1000 d'immobile ad uso residenziale. Intestata a XXXXXXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX costituito da fabbricato unifamiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Andria (BT), con accesso principale da Via Can M. Agresti n.33 ang. Nicola Labroca n. 10. L'abitazione si sviluppa su quattro livelli collegati tra loro internamente: piano seminterrato (S1), piano terra (T), primo piano (1) e secondo piano (2).

L'immobile è dotato di ingresso autonomo e indipendente direttamente dalla pubblica via, senza alcuna condivisione di spazi o parti comuni con altri fabbricati, configurandosi pertanto come una palazzina unifamiliare a sviluppo verticale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 221, Part. 443, Sub. 1-2 graf. 4-6 - Categoria A/3

Valore di stima del bene: € 203.562,00

Valore finale di stima: € 173.205,80

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Andria (BA) - Via Nicola Labroca n. 10 Piano S1-T - 1-2	172,00 mq	1.183,50 €/mq	€ 203.562,00	100,00%	€ 203.562,00
				Valore di stima:	€ 203.562,00

Valore di stima: € 203.562,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o demolizioni parziali (calcolo forfettario tra oneri e lavori)	10.000,00	€
Riduzione del valore del 10 % (difformità Urbanistiche e Catastali sostanziali)	183.205,80	€

Valore finale di stima: € 173.205,80

Il valore di mercato è stato ottenuto con un procedimento di stima "sintetico" (stima per confronto diretto o comparativa) basato sulle quotazioni di mercato rilevate nelle libere contrattazioni di compravendita di beni analoghi nel mercato locale. Ciò ha richiesto, pertanto, una indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi, dei quali si conoscano i recenti e normali valori di compravendita, entro cui è stato collocato il bene oggetto di stima, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico che, normalmente, è la superficie. Il procedimento adottato ha consentito di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti concreti ed obiettivi. Inoltre, si è tenuto conto anche dei fattori intrinseci (stato di manutenzione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione ecc.) ed estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata, centrale o meno, dotata di strutture e servizi.) degli immobili, considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti incrementali o decrementali che alla fine hanno permesso di stabilire il prezzo unitario adottato. Come ausilio alla valutazione del bene si è operato anche un confronto con quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Il valore stimato per l'alloggio di cui trattasi considera, infine, anche le particolari condizioni dell'attuale mercato immobiliare dovute alla negativa e persistente congiuntura economica. Infatti, a fronte di una consistente offerta di beni immobili (in particolare alloggi), fa riscontro una notevole e generalizzata riduzione della loro domanda. Ciò ha prodotto, inevitabilmente, un calo della "normalità" dei prezzi di compravendita associata ad un maggiore tempo per l'alienazione del bene. Anche alla luce di queste considerazioni oggettive è stato fissato il parametro unitario per la determinazione del valore di mercato. Soddisfatte queste esigenze ed impostando una semplice proporzione sulla base del parametro di confronto si è giunti a determinare il valore unitario di mercato per l'immobile in oggetto. Il computo della superficie commerciale dell'alloggio è stato eseguito considerando la superficie lorda (cioè, comprensiva delle murature perimetrali) delle zone coperte.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si evidenziano riserve e criticità in merito alla regolarità urbanistico-catastale dell'immobile. In particolare, si riscontra una difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, dovuta a una diversa distribuzione interna dei vani. Inoltre, si segnala l'utilizzo improprio del vano sito al secondo piano, attualmente adibito a camera da letto nonostante l'altezza interna non conforme ai requisiti minimi di abitabilità, configurando pertanto una rilevante difformità urbanistica.

Tali irregolarità dovranno essere verificate presso gli uffici competenti e potranno eventualmente essere oggetto di sanatoria, nei limiti previsti dalla normativa vigente.

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 21/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Amoroso Michele Emanuele

ELENCO ALLEGATI:

- Documentazione fotografica
- Visura catastale
- Planimetria catastale
- Rilievo planimetrico
- Stima calcolo Valore Immobiliare
- Atto di proprietà
- Accesso Atti comune Ufficio Tecnico

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Trattasi di Piena proprietà per la quota di 1000/1000 d'immobile ad uso residenziale intestato a XXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXXXX ubicato ad Andria (BA) - Via Can. M. Agresti nr.33 ang. Via Nicola Labroca n. 10 - Piano S1-T - 1-2. L'immobile oggetto di analisi è un fabbricato a destinazione residenziale, di tipologia unifamiliare, ubicato nel Comune di Andria (BT), con accesso diretto e indipendente da Via Agresti n.33, si sviluppa su quattro livelli complessivi, di cui tre fuori terra e uno interrato – rispettivamente piano seminterrato, piano terra, primo piano e secondo piano – internamente collegati da scala esclusiva. L'edificio non presenta parti comuni con altre proprietà, configurandosi come autonomo sotto il profilo funzionale e accessuale.

L'intero compendio risulta censito al Catasto Fabbricati con consistenza pari a 6,5 vani catastali oltre accessori, e si caratterizza per uno sviluppo in elevazione tipico delle abitazioni unifamiliari verticali.

Il piano seminterrato è destinato a uso tavernetta, deposito e/o locale di sgombero; il piano terra ospita l'ingresso principale dell'abitazione; il primo piano accoglie la zona giorno con cucina; il secondo piano è destinato a zona notte, con camera da letto e servizio igienico.

L'immobile gode di doppia esposizione su due strade pubbliche, beneficiando dell'affaccio su Via Agresti e Via Labroca e possiede caratteristiche costruttive e edilizie dell'edificio risultano coerenti con il tessuto urbano residenziale circostante, tipico del centro abitato della città di Andria.

Lo stato di conservazione può definirsi complessivamente discreto, grazie a interventi di ristrutturazione eseguiti in epoca recente, come riferito dall'occupante durante il sopralluogo tecnico.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 204/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 173.205,80

Bene N° 1 - Palazzina Unifamiliare			
Ubicazione:	Andria (Bt) – Via Can. M. Agresti nr.33 ang. Via Nicola Labroca n. 10 - Piano S1-T - 1-2 - A/3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati Fg. 221, Part. 443, Sub. 1-2, graf.4-6 - Categoria A/3	Superficie	172,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione, a seguito di recenti interventi di ristrutturazione che hanno interessato finiture interne e impianti, ora in discreto stato di efficienza. Non si evidenziano particolari segni di degrado strutturale o manutentivo. Si segnala tuttavia la presenza di difformità urbanistiche e catastali, relative alla distribuzione interna e all'utilizzo del vano al secondo piano come camera da letto, non conforme ai requisiti di abitabilità.		
Descrizione:	<p>Trattasi di Piena proprietà per la quota di 1000/1000 d'immobile ad uso residenziale intestato a XXXXXXXX Codice fiscale: XXXXXXXXX ubicato ad Andria (Bt) - Via Can. M. Agresti nr. 33 ang. Via Nicola Labroca n. 10 - Piano S1-T - 1-2.</p> <p>L'immobile è un fabbricato a destinazione residenziale, di tipologia unifamiliare, con accesso diretto e indipendente sviluppato su quattro livelli complessivi, di cui tre fuori terra e uno interrato – rispettivamente piano seminterrato, piano terra, primo piano e secondo piano – internamente collegati da scala esclusiva. L'edificio non presenta parti comuni con altre proprietà, configurandosi come autonomo sotto il profilo funzionale e accessuale.</p> <p>L'intero compendio immobiliare risulta composto da 6,5 vani catastali, oltre accessori, e si configura come abitazione unifamiliare a sviluppo verticale. Il piano seminterrato è verosimilmente destinato a tavernetta, deposito e/o cantina; il piano terra accoglie l'ingresso principale; il primo piano è adibito a zona giorno con annessa cucina; il secondo piano ospita la zona notte, costituita da camera da letto e servizio igienico.</p> <p>L'immobile gode di doppio affaccio su due vie pubbliche – Via Agresti e Via Labroca e presenta caratteristiche edilizie riconducibili al tessuto residenziale tipico del contesto urbano andriese. Lo stato manutentivo dell'immobile può ritenersi discreto, apparendo oggetto di recente intervento di ristrutturazione, come da dichiarazioni rese in sede di sopralluogo dall'esecutato.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	occupato dalla famiglia dell'esecutato		

Barletta, li 21/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Amoroso Michele Emanuele

