
TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Storelli Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 106/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 106/2025 del R.G.E.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 53.995,00	20

INCARICO

In data 19/09/2025, il sottoscritto Arch. Storelli Francesco, con studio in Via Luigi D'angiò, 3 - 76011 - Bisceglie (BT), email arch.francescostorelli@gmail.com, PEC francesco.storelli@archiworldpec.it, Tel. 0802475432, Fax 0802475432, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Nicola Gioscia n.3-5

DESCRIZIONE

L'immobile è composto da un piano seminterrato, una cantina al piano interrato, un piano rialzato ed un vano con relativo terrazzo, collocato all'interno della maglia novecentesca del centro storico del Comune di Andria.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno inglobare in un unico lotto il piano seminterrato, il piano rialzato e lastrico solare, in quanto tutti gli ambienti sono rigorosamente collegati tra di loro da scale interne.

All'immobile si accede direttamente dal portone esclusivo del civico 3 per il piano seminterrato ed al civico 5 per il piano rialzato di via Nicola Gioscia, superato il portone del piano seminterrato ove sono presenti tre gradini ripidi si accede ad un ambiente avente dimensioni 3,95 x 4,08 ml con una volta a botte ed un'altezza 2,56 m alla chiave, sul lato destro è presente una scala in ferro molto ripida e botola angusta di collegamento con il piano rialzato, sul lato sinistro è presente un bagno composto da water e lavabo, avente dimensioni 1,10 x 1,55 ml, nella stessa stanza si trova un ampio fracassè all'interno della muratura, nella parte retrostante sussiste un'altro vano collegato attraverso una porta avente dimensioni 2,25 x 3,25 ml ove è presente una grata a pavimento divelta a protezione di una cantina sottostante, non ispezionabile.

Al piano rialzato si accede attraverso un portone a due ante, superato l'ingresso è presente una scala molto ripida composta da tre gradini a superamento di un'altezza di 1,35 ml si giunge ad una stanza avente dimensioni 4,15 x 4,10 ml, con volta a padiglione con altezza 3,65 ml, aereo illuminata da una finestra a due ante prospiciente via Gioscia, sul retro è presente un vano avente dimensioni 3,45 x 2,30 ml con una volta a botte, privo di finestra, in fondo sussiste una scala di accesso al lastrico solare di pertinenza.

Il lastrico solare è composto da un vano avente dimensioni 2,75 x 3,85 ml ed un'altezza 2,40 ml al cui interno è presente la scala di collegamento al piano rialzato ed una terrazza non utilizzabile in quanto emerge il rinfianco della volta del piano sottostante, avente dimensioni 4,15 x 3,85 ml.

Il tutto si presenta in cattivo stato manutentivo, le finiture interne quali gli infissi e i pavimenti, sono in cattivo stato di conservazione.

L'immobile è sprovvisto dei minimi impianti a regola d'arte, quali quello idrico-fognante, riscaldamento, gas di città ed elettrico.

L'immobile ha una struttura costituita da muratura portante in pietra e tufo facente parte di una serie di edifici a torre affiancati, ad uso residenziale, la facciata si presenta in cattivo stato manutentivo.

Non è databile la sua realizzazione in quanto non è stato possibile reperire alcuna documentazione presso il Comune di Andria.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Durante le operazioni peritali è stato riscontrato che l'immobile è ubicato alla via Nicola Gioscia civici n° 3/5 e non via Pagano n°8 come riportato in atto di Pignoramento.

Si precisa che l'accessibilità all'immobile posto al piano rialzato, è avvenuta attraverso scala interna di collegamento dal piano seminterrato, in quanto la porta d'ingresso risulta bloccata.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Nicola Gioscia n.3-5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione catastale risulta integrale a differenza della planimetria riportata NCUF al FG. 222; Part.IIa 34, Sub. 1, non è presente il vano posto sul lastrico solare

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dal registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Trani al N. 333 P.2 Saff. 1 anno 2009,

nelle annotazioni è riportato:

con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Trani, li 03/11/2009

Si veda allegato.

CONFINI

La palazzina è confinante con Via Nicola Gioscia, altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano Seminterrato	23,00 mq	35,00 mq	1	35,00 mq	2,55 m	Piano Seminterrato
Piano Rialzato	21,00 mq	30,50 mq	1	30,00 mq	3,65 m	Piano Rialzato
Vano Lastrico Solare	11,30 mq	11,30 mq	0,50	5,65 mq	2,40 m	Lastrico Solare
Terrazzino	16,00 mq	16,00 mq	0,20	3,20 mq	0,00 m	Lastrico Solare
Cantinola	20,00 mq	20,00 mq	0,20	4,00 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				77,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il requisito della "comoda divisibilità" di un qualsivoglia bene immobile comprende, necessariamente, sia la possibilità di un materiale frazionamento del bene sia la possibilità, sotto l'aspetto economico e funzionale, di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento dello stesso in relazione alla normale utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, senza spese rilevanti, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravate da pesi, servitù e limitazioni eccessivi.

In virtù del requisito innanzi esposto, può dunque dirsi che il bene immobile di cui trattasi, non è comodamente divisibile in natura per le caratteristiche rilevate, ravvisabili principalmente nella distribuzione planimetrica degli ambienti e nello specifico il collegamento diretto attraverso una serie di scale interne.

Tali caratteristiche non consentono, in assoluto, frazionamenti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/04/2014 al 08/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 222, Part. 34, Sub. 2 Categoria A5 Cl.5, Cons. 1,5 Vani Superficie catastale 43,00 mq Rendita € 96,84 Piano S1
Dal 01/04/2014 al 08/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 222, Part. 34, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 1,5 VANI Superficie catastale 34,00 mq Rendita € 75,92 Piano S1

Si precisa che dalle indagine effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che la particella al FG. 222, Part.lla 34, riportata in Atto Pignoramento Immobiliare è "area enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico" indica un passaggio di destinazione da agricolo a urbano, con trasferimento del bene dal catasto terreni a quello dei fabbricati.

Variazione del 01/04/2014 Pratica n. BA0094119 in atti dal 01/04/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 19289.1/2014) Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di ANDRIA (A285) (BA) Foglio 222 Particella 34.

Definizione: Comprende aree di risulta da demolizioni, corti comuni, aree pertinenziali scoperte esclusive o aree destinate a servitù urbane.

Ente Urbano: Un terreno che non è più agricolo ma urbano, spesso il lotto su cui sorge un fabbricato. Non ha intestatari diretti nel senso tradizionale ma è legato a unità immobiliari censite.

Le "aree di enti urbani e promiscui" nel contesto catastale italiano si riferiscono a terreni e aree che, pur non essendo edificati, sono considerati parte del tessuto urbano (come corti, giardini, ecc.) o presentano una promiscuità di utilizzo (parte edificata e parte non), venendo censite al Catasto Fabbricati (categoria F/1, "Area urbana") e non più al Catasto Terreni, identificando suoli che hanno assunto una valenza urbanistica, spesso senza un intestatario specifico (il "lotto") ma collegati a un fabbricato esistente o futuro, gestiti tramite la speciale Partita 1 del Catasto Urbano.

In sintesi: Si tratta di aree che, pur non essendo fabbricati, sono definite come urbane dal punto di vista catastale, necessarie per completare la descrizione del territorio urbanizzato.

Di conseguenza la suddetta particella non sarà oggetto di stima in quanto non è in essere.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	222	34	1		A4	2	1,5 VANI	34,00 mq	75,92 €	Primo	
	222	34	2		A5	5	1,5 Vani	43,00 mq	96,84 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sono state rilevate difformità: dalle rilevazioni effettuate in occasione del sopralluogo si è constatato che la pianta dello stato di fatto del piano seminterrato è difforme dalle piante catastali, e nello specifico non è riportato il bagno e la scala di collegamento con il piano rialzato.

Non è presente la pianta lastrico solare con un vano al cui interno è presente la scala di collegamento con il piano rialzato.

L'indirizzo VIA MARIO PAGANO n. 3/5 Variazione del 09/11/2015 - riportate in visura non è corrispondente all'attuale.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c.

PATTI

Lo scrivente, unitamente al Custode Dott. Antonio Rizzelli, effettuava in data 21.10.2025 l'accesso a parte del compendio pignorato, sito in Andria alla Via Nicola Gioscia n.3-5 (attuale indirizzo dell'immobile).

Al momento dell'accesso era presente il Sig. **** Omissis ****, il quale consentiva l'accesso agli immobili, posti al Piano seminterrato e rialzato, identificati al catasto fabbricati: foglio 222 mappale 34 subalterno 1 e 2.

Si precisa che si è avuto accesso all'immobile posto al piano rialzato, attraverso scala interna di collegamento dal piano seminterrato, in quanto la porta d'ingresso al piano rialzato risultava bloccata.

Il Sig. **** Omissis **** si è reso disponibile a consentire l'accesso agli immobili sottoposti alla presente

procedura.

STATO CONSERVATIVO

Durante le Operazioni Peritali di sopralluogo è stato constatato che l'immobile si presenta in cattivo stato manutentivo ove persiste uno stato di degrado.

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le finiture interne ed esterne dell'immobile quali gli infissi i pavimenti e rivestimenti, sono in pessimo stato di conservazione. I serramenti esterni risultano essere costituiti da infissi in legno senza vetrocamera. Gli impianti, quali quello idrico/fognante, impianto elettrico, citofonico e TV, non sono a norma.

Da un esame a vista, la palazzina a torre composto da piano seminterrato, rialzato e lastrico solare, si presenta in cattivo stato manutentivo e necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

Componenti edilizie:

infissi esterni: ad anta realizzati in legno senza vetrocamera.

infissi interni: ad anta realizzati in legno.

protezioni infissi esterni: non presente.

citofonico: non presente

elettrico: non a norma, la tensione è di 220V

fognatura: mista la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale

idrico: sottotraccia con alimentazione in con autoclave, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato

copertura: volta a padiglione.

solai: volta a botte.

strutture verticali: costruite in muratura portante in tufo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/01/2007 al 13/10/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Francesco Reboli	02/01/2007	515762	26734
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	12/01/2007	769	544
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dall'esame della certificazione notarile depositata dal creditore procedente, in sostituzione della documentazione ipocatastale, ai sensi dell'art.567 c.p.c., è emerso che il titolo di provenienza del diritto di proprietà in capo al debitore è costituito da atto inter vivos, ovvero atto di compravendita del 02.01.2007, rep.515762, racc.26734, Notaio Dott. Francesco Reboli trascritto il 12.01.2007 ai nn.769/544, con il quale il Sig. **** Omissis **** ha acquistato la piena proprietà, sui menzionati beni, da **** Omissis **** ad Andria e **** Omissis **** ad Andria.

Ai sopradetti danti causa **** Omissis ****, la quota pari ad ½ ciascuno di piena proprietà è pervenuta per atto di compravendita del 30.07.1976, rep.27685, Notaio Dott. Edmondo Piccinelli, trascritto il 06.08.1976 ai nn.12121/9734, da **** Omissis ****.

Alla luce delle risultanze della relazione notarile emerge la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Il primo atto traslativo anteriore al ventennio risulta essere il summenzionato atto di compravendita del 30.07.1976, rep.27685, Notaio Dott. Edmondo Piccinelli, trascritto il 06.08.1976 ai nn.12121/9734.

Si rammenta che in Atto di Compravendita suddetto, alla sezioni immobili non è riportato Foglio 222, Part.34 "Ente Urbano censito al Catasto Terreni, del Comune di Andria (BT).

Si veda paragrafo "Cronistoria Catastale"

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trani , sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **contro** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Trani il 12/01/2007
Reg. gen. 770 - Reg. part. 153
Quota: 100/100
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 120.000,00
Rogante: Notaio Dott. Francesco Reboli
Data: 02/01/2007
N° repertorio: 515763
N° raccolta: 26735

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Trani il 12/10/2012
Reg. gen. 17958 - Reg. part. 13381
Quota: 100/100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Si rileva che, unitamente alla nota di trascrizione del pignoramento dell'11.06.2025, (n.13529/10740) la Conservatoria ha rilasciato certificazione ex art. 561 cpc, attestante la presenza, sui beni pignorati, della formalità costituita da trascrizione n.17958/13381, del 12.10.2012, di verbale pignoramento immobili.
- **Pignoramento**
Trascritto a Trani il 11/06/2025
Reg. gen. 13529 - Reg. part. 10740
Quota: 100/100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Si rileva che, unitamente alla nota di trascrizione del pignoramento dell'11.06.2025, (n.13529/10740) la Conservatoria ha rilasciato certificazione ex art. 561 cpc, attestante la presenza, sui beni pignorati, della formalità costituita da trascrizione n.17958/13381, del 12.10.2012, di verbale pignoramento immobili.

NORMATIVA URBANISTICA

Piano Regolatore Generale di Andria

ART. 6.5 - ZONE B: DISPOSIZIONI GENERALI

1. 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.
2. Da tale zona sono escluse le attrezzature per il commercio all'ingrosso, per il trasporto merci e quelle industrie e attività artigianali che, ancorché non in contrasto con il comma precedente, a giudizio del SUE, sentito il parere della ASL competente, siano ritenute incompatibili con la residenza in quanto generatori di traffico o sorgenti di inconvenienti igienico-sanitari.
3. 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.
4. 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.
5. Per quanto attiene il progetto edilizio di edifici non ancora realizzati (quindi privi di titolo abilitativo alla data di adozione del PRG) e ricadenti in un piano urbanistico esecutivo regolarmente approvato dal Consiglio Comunale/Giunta e convenzionato, valgono le norme del Piano Urbanistico Esecutivo (PUE), cui il progetto si riferisce nei limiti e nei termini di validità della convenzione stipulata.
6. 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.
7. In particolare:
 - 1) E' consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:
 - a) 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;
 - b) 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;
 - c) in ciascuno dei detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera (legge n. 166/75 art. 18, 19).
 - 2) E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza sfinestrature sull'esterno a condizione che:
 - a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;
 - b) 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).
 - 3) L'alloggio anche monostanza, per una sola persona, deve avere una superficie minima utile abitabile, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28.
8. L'alloggio anche monostanza, per due persone, deve avere una superficie minima utile abitabile, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 38.
9. Nell'alloggio per più di due persone, devono essere assicurate le seguenti superfici utili abitabili: mq. 14 per la stanza di soggiorno, mq 14,00 per la stanza da letto per due persone, mq 9,00 per la stanza da letto per una persona, mq 6,00 a persona per i servizi (cucina, bagni, WC, etc.).
10. Per qualsiasi tipo di alloggio, la stanza da letto per una persona deve avere una superficie utile minima di mq 9,00, quella per due persone una superficie utile minima di mq 14,00, quella del soggiorno una superficie utile minima di mq 14,00.
11. Le stanze da letto, il soggiorno obbligatorio per ogni alloggio e la cucina devono essere provviste di finestre apribili su spazi a cielo libero.

12. 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.

13. 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.

14. 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.

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

16. 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 di opportuno titolo edilizio previsto dalla normativa edilizia vigente, 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:

a) interventi di manutenzione ordinaria

b) interventi di manutenzione straordinaria

c) interventi di restauro edilizio

d) interventi edilizi di recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interrati, ai sensi della L.R. 15 novembre 2007, n. 33 e ss.mm.ii. e nel rispetto delle prescrizioni dettate dall'art. 33 punti c e d del R.E. vigente

e) interventi nelle aree pertinenziali degli edifici esistenti, descritti dagli artt. 45, 84, 86, 87 e 88 del R.E. vigente. In particolare:

- le piscine non potranno superare il 30% dell'area scoperta di pertinenza o del lotto, con un limite dimensionale non superiore a 150 mq., e con un minimo sempre consentito di mq. 60,00.

f) interventi di ristrutturazione edilizia

g) interventi di completamento edilizio

h) 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

Il piano 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 secondo la tavola di zonizzazione di PRG coincidente ai comparti di minimo intervento ex articolo 51 LR 56/80.

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

1. 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;

IT - indice di edificabilità territoriale (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. È consentita la costruzione terrazzata ai piani superiori calcolando l'altezza complessiva del fabbricato (somma delle altezze del fronte principale e dei fronti arretrati) nella misura di $1,3 \times L$ (somma della larghezza stradale e degli arretramenti), purché gli arretramenti non siano inferiori a m 5,00 ognuno.

IC - Indice 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.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'edificio è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è stato mai nominato un amministratore pro-tempore condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Nicola Gioscia n.3-5

L'immobile è composto da un piano seminterrato, una cantina al piano interrato, un piano rialzato ed un vano con relativo terrazzo, collocato all'interno della maglia novecentesca del centro storico del Comune di Andria. Lo scrivente ha ritenuto opportuno inglobare in un unico lotto il piano seminterrato, il piano rialzato e lastrico solare, in quanto tutti gli ambienti sono rigorosamente collegati tra di loro da scale interne. All'immobile si accede direttamente dal portone esclusivo del civico 3 per il piano seminterrato ed al civico 5 per il piano rialzato di via Nicola Gioscia, superato il portone del piano seminterrato ove sono presenti tre gradini ripidi si accede ad un ambiente avente dimensioni 3,95 x 4,08 ml con una volta a botte ed un'altezza 2,56 m alla chiave, sul lato destro è presente una scala in ferro molto ripida e botola angusta di collegamento con il piano rialzato, sul lato sinistro è presente un bagno composto da water e lavabo, avente dimensioni 1,10 x 1,55 ml, nella stessa stanza si trova un ampio fracassè all'interno della muratura, nella parte retrostante sussiste un'altro vano collegato attraverso una porta avente dimensioni 2,25 x 3,25 ml ove è presente una grata a pavimento divelta a protezione di una cantina sottostante, non ispezionabile. Al piano rialzato si accede attraverso un portone a due ante, superato l'ingresso è presente una scala molto ripida composta da tre gradini a superamento di un'altezza di 1,35 ml si giunge ad una stanza avente dimensioni 4,15 x 4,10 ml, con volta a padiglione con altezza 3,65 ml, aereo illuminata da una finestra a due ante prospiciente via Gioscia, sul retro è presente un vano avente dimensioni 3,45 x 2,30 ml con una volta a botte, privo di finestra, in fondo sussiste una scala di accesso al lastrico solare di pertinenza. Il lastrico solare è composto da un vano avente dimensioni 2,75 x 3,85 ml ed un'altezza 2,40 ml al cui interno è presente la scala di collegamento al piano rialzato ed una terrazza non utilizzabile in quanto emerge il rinfiacco della volta del piano sottostante, avente dimensioni 4,15 x 3,85 ml. Il tutto si presenta in cattivo stato manutentivo, le finiture interne quali gli infissi e i pavimenti, sono in cattivo stato di conservazione. L'immobile è sprovvisto dei minimi impianti a regola d'arte, quali quello idrico-fognante, riscaldamento, gas di città ed elettrico. L'immobile ha una struttura costituita da muratura portante in pietra e tufo facente parte di una serie di edifici a torre affiancati, ad uso residenziale, la facciata si presenta in cattivo stato manutentivo. Non è databile la sua realizzazione in quanto non è stato possibile reperire alcuna documentazione presso il Comune di Andria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 222, Part. 34, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 222, Part. 34, Sub. 2, Categoria A5

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 54.495,00

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è stato ottenuto con un procedimento di "stima sintetica" o "comparativa parametrica", essenzialmente fondato sulla comparazione e sulla base di un parametro comune tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi per tipologia e allocazione, presenti nella medesima zona d'interesse e dei quali è stato possibile ricavare il prezzo medio unitario di compravendita.

Le caratteristiche estrinseche considerate sono: ubicazione, attività limitrofe, qualificazione ambientale, traffico e rumorosità, disponibilità di parcheggio, prossimità ai servizi pubblici o commerciali, accessibilità.

Le caratteristiche intrinseche considerate sono: epoca di costruzione, dimensione degli ambienti, caratteristiche architettoniche, impianti, qualità delle finiture, affacci, orientamento, panoramicità, luminosità, qualità distributiva, dimensioni dei vani e numero dei servizi, altezza di piano, area scoperta di pertinenza.

La stima verrà pertanto risolta facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio - OMI - (Osservatorio Mercato Immobiliare), Abitazioni di tipo economico in stato normale, confrontati con indagini effettuate presso agenzie che detengono il mercato immobiliare della città in oggetto.

Inoltre, per quanto attiene il parametro di confronto si è utilizzato il parametro tecnico costituito dalla misurabilità e pertanto espresse dal metro quadrato. Nella seguente stima si farà dunque riferimento alla "superficie commerciale", parametro comunque usato nelle compravendite.

La superficie commerciale corrisponde alla proprietà immobiliare è l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni, considerando per metà i muri di confine con l'appartamento vicino e con le parti condominiali.

La superficie commerciale è stata calcolata in riferimento alla norma UNI EN 15733/2011, considerando le murature esterne fino ad uno spessore di 50 cm.

Il valore ottenuto dalle indagini effettuate presso agenzie che detengono il mercato immobiliare della città in oggetto, hanno consentito di conoscere il prezzo di vendita realmente pattuito per immobili situati nella stessa zona di quello di interesse e con caratteristiche relative a stato di conservazione, inseriti in complessi confrontabili, di dimensioni comparabili. Reperita, dunque, una scala di valori unitari di riferimento, si è ricavato il prezzo di compravendita, indispensabile per la formulazione del giudizio di valore richiesto, tale valore ottenuto è identico al valore ottenuto effettuando la media aritmetica dei valori di mercato rilevato dall'agenzia del Territorio.

Il valore di mercato rilevato dall'agenzia del Territorio-Quotazioni OMI, relativi al 1° semestre 2025, non essendo ancora disponibili i dati relativi al II° semestre 2025, per ABITAZIONI risulta che il valore di mercato unitario in €/mq per zona, della stessa natura di quello oggetto di stima, varia da Euro/Mq 570,00 a Euro/Mq 840,00.

Relativamente alla sopra indicata quotazione si è attribuito il valore di mercato degli immobili in esame un valore unitario di stima, pari a 700,00 €/mq.

Le caratteristiche che sono state determinanti per la definizione del valore a Mq di mercato dell'immobile è stato calcolato sulla base: della superficie, del prezzo medio di mercato, l'ubicazione e l'accessibilità, le caratteristiche della zona, l'esposizione, i dati metrici e aero illuminazione degli ambienti, lavori di manutenzioni straordinari da dover eseguire.

Tale valore è stato determinato analizzando attentamente tutte le caratteristiche dell'immobile al momento della stima. Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente al periodo in cui sono state riferite le relative indagini e in quanto "valore revisionale medio ordinario" può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita dipendente esclusivamente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Andria (BT) - Via Nicola Gioscia n.3-5	77,85 mq	700,00 €/mq	€ 54.495,00	100,00%	€ 54.495,00
				Valore di stima:	€ 54.495,00

Valore di stima: € 54.495,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
REDAZIONE D.O.C.F.A.,	500,00	€

Valore finale di stima: € 53.995,00

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.

Bisceglie, li 08/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Storelli Francesco

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Nicola Gioscia n.3-5

L'immobile è composto da un piano seminterrato, una cantina al piano interrato, un piano rialzato ed un vano con relativo terrazzo, collocato all'interno della maglia novecentesca del centro storico del Comune di Andria. Lo scrivente ha ritenuto opportuno inglobare in un unico lotto il piano seminterrato, il piano rialzato e lastrico solare, in quanto tutti gli ambienti sono rigorosamente collegati tra di loro da scale interne. All'immobile si accede direttamente dal portone esclusivo del civico 3 per il piano seminterrato ed al civico 5 per il piano rialzato di via Nicola Gioscia, superato il portone del piano seminterrato ove sono presenti tre gradini ripidi si accede ad un ambiente avente dimensioni 3,95 x 4,08 ml con una volta a botte ed un'altezza 2,56 m alla chiave, sul lato destro è presente una scala in ferro molto ripida e botola angusta di collegamento con il piano rialzato, sul lato sinistro è presente un bagno composto da water e lavabo, avente dimensioni 1,10 x 1,55 ml, nella stessa stanza si trova un ampio fracassè all'interno della muratura, nella parte retrostante sussiste un'altro vano collegato attraverso una porta avente dimensioni 2,25 x 3,25 ml ove è presente una grata a pavimento divelta a protezione di una cantina sottostante, non ispezionabile. Al piano rialzato si accede attraverso un portone a due ante, superato l'ingresso è presente una scala molto ripida composta da tre gradini a superamento di un'altezza di 1,35 ml si giunge ad una stanza avente dimensioni 4,15 x 4,10 ml, con volta a padiglione con altezza 3,65 ml, aerea illuminata da una finestra a due ante prospiciente via Gioscia, sul retro è presente un vano avente dimensioni 3,45 x 2,30 ml con una volta a botte, privo di finestra, in fondo sussiste una scala di accesso al lastrico solare di pertinenza. Il lastrico solare è composto da un vano avente dimensioni 2,75 x 3,85 ml ed un'altezza 2,40 ml al cui interno è presente la scala di collegamento al piano rialzato ed una terrazza non utilizzabile in quanto emerge il rinfiacco della volta del piano sottostante, avente dimensioni 4,15 x 3,85 ml. Il tutto si presenta in cattivo stato manutentivo, le finiture interne quali gli infissi e i pavimenti, sono in cattivo stato di conservazione. L'immobile è sprovvisto dei minimi impianti a regola d'arte, quali quello idrico-fognante, riscaldamento, gas di città ed elettrico. L'immobile ha una struttura costituita da muratura portante in pietra e tufo facente parte di una serie di edifici a torre affiancati, ad uso residenziale, la facciata si presenta in cattivo stato manutentivo. Non è databile la sua realizzazione in quanto non è stato possibile reperire alcuna documentazione presso il Comune di Andria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 222, Part. 34, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 222, Part. 34, Sub. 2, Categoria A5

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Piano Regolatore Generale di Andria ART. 6.5 - ZONE B: DISPOSIZIONI GENERALI 1. 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. 2. Da tale zona sono escluse le attrezzature per il commercio all'ingrosso, per il trasporto merci e quelle industrie e attività artigianali che, ancorché non in contrasto con il comma precedente, a giudizio del SUE, sentito il parere della ASL competente, siano ritenute incompatibili con la residenza in quanto generatori di traffico o sorgenti di inconvenienti igienico-sanitari. 3. 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. 4. 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. 5. Per quanto attiene il progetto edilizio di edifici non ancora realizzati (quindi privi di titolo abilitativo alla data di adozione del PRG) e ricadenti in un piano urbanistico

esecutivo regolarmente approvato dal Consiglio Comunale/Giunta e convenzionato, valgono le norme del Piano Urbanistico Esecutivo (PUE), cui il progetto si riferisce nei limiti e nei termini di validità della convenzione stipulata. 6. 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. 7. In particolare: 1) E' consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che: a) 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; b) 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; c) in ciascuno dei detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera (legge n. 166/75 art. 18, 19). 2) E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza sfinestrature sull'esterno a condizione che: a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene; b) 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). 3) L'alloggio anche monostanza, per una sola persona, deve avere una superficie minima utile abitabile, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28. 8. L'alloggio anche monostanza, per due persone, deve avere una superficie minima utile abitabile, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 38. 9. Nell'alloggio per più di due persone, devono essere assicurate le seguenti superfici utili abitabili: mq. 14 per la stanza di soggiorno, mq 14,00 per la stanza da letto per due persone, mq 9,00 per la stanza da letto per una persona, mq 6,00 a persona per i servizi (cucina, bagni, WC, etc.). 10. Per qualsiasi tipo di alloggio, la stanza da letto per una persona deve avere una superficie utile minima di mq 9,00, quella per due persone una superficie utile minima di mq 14,00, quella del soggiorno una superficie utile minima di mq 14,00. 11. Le stanze da letto, il soggiorno obbligatorio per ogni alloggio e la cucina devono essere provviste di finestre apribili su spazi a cielo libero. 12. 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. 13. 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. 14. 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. 15. Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo. 16. 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 di opportuno titolo edilizio previsto dalla normativa edilizia vigente, 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: a) interventi di manutenzione ordinaria b) interventi di manutenzione straordinaria c) interventi di restauro edilizio d) interventi edilizi di recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interrati, ai sensi della L.R. 15 novembre 2007, n. 33 e ss.mm.ii. e nel rispetto delle prescrizioni dettate dall'art. 33 punti c e d del R.E. vigente e) interventi nelle aree pertinenziali degli edifici esistenti, descritti dagli artt. 45, 84, 86, 87 e 88 del R.E. vigente. In particolare: - le piscine non potranno superare il 30% dell'area scoperta di pertinenza o del lotto, con un limite dimensionale non superiore a 150 mq., e con un minimo sempre consentito di mq. 60,00. f) interventi di ristrutturazione edilizia f) interventi di completamento edilizio g) 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 Il piano 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 secondo la tavola di zonizzazione di PRG coincidente ai comparti

di minimo intervento ex articolo 51 LR 56/80. ART. 6.6 - ZONE B1-2: ZONE DI IMPIANTO CONSOLIDATO 1. 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; IT - indice di edificabilità territoriale (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. È consentita la costruzione terrazzata ai piani superiori calcolando l'altezza complessiva del fabbricato (somma delle altezze del fronte principale e dei fronti arretrati) nella misura di $1,3 \times L$ (somma della larghezza stradale e degli arretramenti), purché gli arretramenti non siano inferiori a m 5,00 ognuno. IC - Indice 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.

Prezzo base d'asta: € 53.995,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 106/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.995,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Andria (BT) - Via Nicola Gioscia n.3-5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 222, Part. 34, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 222, Part. 34, Sub. 2, Categoria A5	Superficie	77,85 mq
Stato conservativo:	Durante le Operazioni Peritali di sopralluogo è stato constatato che l'immobile si presenta in cattivo stato manutentivo ove persiste uno stato di degrado.		
Descrizione:	<p>L'immobile è composto da un piano seminterrato, una cantina al piano interrato, un piano rialzato ed un vano con relativo terrazzo, collocato all'interno della maglia novecentesca del centro storico del Comune di Andria. Lo scrivente ha ritenuto opportuno inglobare in un unico lotto il piano seminterrato, il piano rialzato e lastrico solare, in quanto tutti gli ambienti sono rigorosamente collegati tra di loro da scale interne. All'immobile si accede direttamente dal portone esclusivo del civico 3 per il piano seminterrato ed al civico 5 per il piano rialzato di via Nicola Gioscia, superato il portone del piano seminterrato ove sono presenti tre gradini ripidi si accede ad un ambiente avente dimensioni 3,95 x 4,08 ml con una volta a botte ed un'altezza 2,56 m alla chiave, sul lato destro è presente una scala in ferro molto ripida e botola angusta di collegamento con il piano rialzato, sul lato sinistro è presente un bagno composto da water e lavabo, avente dimensioni 1,10 x 1,55 ml, nella stessa stanza si trova un ampio fracassè all'interno della muratura, nella parte retrostante sussiste un'altro vano collegato attraverso una porta avente dimensioni 2,25 x 3,25 ml ove è presente una grata a pavimento divelta a protezione di una cantina sottostante, non ispezionabile. Al piano rialzato si accede attraverso un portone a due ante, superato l'ingresso è presente una scala molto ripida composta da tre gradini a superamento di un'altezza di 1,35 ml si giunge ad una stanza avente dimensioni 4,15 x 4,10 ml, con volta a padiglione con altezza 3,65 ml, aereo illuminata da una finestra a due ante prospiciente via Gioscia, sul retro è presente un vano avente dimensioni 3,45 x 2,30 ml con una volta a botte, privo di finestra, in fondo sussiste una scala di accesso al lastrico solare di pertinenza. Il lastrico solare è composto da un vano avente dimensioni 2,75 x 3,85 ml ed un'altezza 2,40 ml al cui interno è presente la scala di collegamento al piano rialzato ed una terrazza non utilizzabile in quanto emerge il rinfianco della volta del piano sottostante, avente dimensioni 4,15 x 3,85 ml. Il tutto si presenta in cattivo stato manutentivo, le finiture interne quali gli infissi e i pavimenti, sono in cattivo stato di conservazione. L'immobile è sprovvisto dei minimi impianti a regola d'arte, quali quello idrico-fognante, riscaldamento, gas di città ed elettrico. L'immobile ha una struttura costituita da muratura portante in pietra e tufo facente parte di una serie di edifici a torre affiancati, ad uso residenziale, la facciata si presenta in cattivo stato manutentivo. Non è databile la sua realizzazione in quanto non è stato possibile reperire alcuna documentazione presso il Comune di Andria.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		