

# TRIBUNALE DI TRANI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. De Biase Pasquale Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 99/2023 del R.G.E.

promossa da



contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

---

Incarico .....	1
Premessa .....	3
Descrizione .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Lotto n. 1 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Lotto n. 2 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Stima / Formazione lotti .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Riserve e particolarità da segnalare .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Elenco allegati .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Riepilogo bando d'asta .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Schema riassuntivo .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Formalità da cancellare .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>



## INCARICO

---

In data 18/10/2023, il sottoscritto Ing. De Biase Pasquale Francesco, con studio in Via Corrado de Judicibus 25 - 70056 - Molfetta (BA), email pasqualefrancesco.debiase@gmail.com, PEC pasqualefrancesco.debiase@ingpec.eu, Fax 080 3971474, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Andria (BT) - Via Giacomo Leopardi 54, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Andria (BT) - Via Giacomo Leopardi 56, piano S2





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Andria (BT) - Via Giacomo Leopardi 54, piano S1-T-1



## DESCRIZIONE

---

Fabbricato ad uso industriale dislocato su Piano Terra, Primo Piano interrato e piano primo, collocato in una edificio di recente costruzione.

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.

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

Dalle informazioni reperite, secondo la disciplina tributaria attualmente in vigore, la vendita può essere opzionalmente soggetta ad IVA in quanto il fabbricato è stato ultimato da più di cinque anni: il trasferimento è soggetto ad imposta sul valore aggiunto soltanto dietro espressa opzione da parte del cedente nell'atto di cessione; in mancanza, l'acquisto è esente da IVA, e pertanto, in ossequio al principio di alternatività sarà soggetto ad imposta di registro (quest'ultima non è dovuta in misura proporzionale, ma resta sempre fissa).

Il fabbricato in cui ricade l'immobile non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non vi sono vincoli ancora vigenti a carico dei proprietari debitori. Il primo accesso all'immobile è avvenuto in data 27/11/2023 alla presenza del custode e del debitore eseguito in persona del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* legale rappresentante della ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## 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)

## CONFINI

Il Fabbricato confina con pubblica via su lato Nord (Via Giusti) ed Est (Via Leopardi) e con altri fabbricati su lato Ovest e sud

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	75,00 mq	87,00 mq	1	75,00 mq	3,40 m	1
Balcone scoperto	16,00 mq	18,00 mq	0,40	7,20 mq	0,00 m	1
Terrazza	55,00 mq	57,00 mq	0,25	14,25 mq	0,00 m	1
Opifici	75,00 mq	85,00 mq	1	85,00 mq	3,40 m	T
Opifici	121,00 mq	141,00 mq	0,9	126,90 mq	2,60 m	S1
Loggia	21,00 mq	23,00 mq	0,2	4,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				312,95 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				328,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel diritto la comoda divisibilità del bene si ha quando le quote che possono essere formate siano suscettibili di autonomo e libero godimento (non devono cioè essere gravate da pesi, servitù e limitazioni eccessivi). Nel caso in esame l'immobile si sviluppa su più piani, ognuno accessibile in maniera autonoma dal vano scale condominiale.

I tre livelli tuttavia non hanno la stessa dotazione impiantistica (i bagni sono ad esempio presenti solo al piano terra) e la stessa superficie; inoltre il livello di piano, di per sé, conferisce valore differente alle varie superfici.

Pertanto la divisione del bene porterebbe alla formazione di immobili aventi caratteristiche di godibilità molto differenti e non paragonabili tra loro.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 17/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 215, Part. 147 Categoria F1

Dal 17/07/2000 al 13/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. 215, Fg. 147, Part. 1 Categoria D1 Rendita € 5.035,00
Dal 13/05/2008 al 20/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 215, Part. 147, Sub. 4 Categoria D1 Rendita € 3.233,50

I titolari catastali corrispondono a quelli reali



#### Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
215	147	4			D1				3233,5 €			

#### Corrispondenza catastale

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



#### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la documentazione prevista dall'art. 567 secondo comma, c.p.c. ed è stato verificato che vi è congruenza, al momento del pignoramento, tra soggetti esecutati e soggetti titolari di diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

#### PATTI

Al momento dell'accesso, l'immobile oggetto di vendita risulta locato alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con contratto di locazione del 23/01/2014 e registrato a Barletta il 27/01/2014 di durata pari a sei anni (rinnovati).



#### STATO CONSERVATIVO



Tutto l'edificio si presenta in buono stato conservativo avendo un'età costruttiva abbastanza recente. Al primo piano dell'immobile sono presenti i servizi igienici, assenti invece sugli altri livelli.

Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, è la seguente:

- L'impianto di riscaldamento a termoconvettori è presente ed è a servizio di piano S1 (solo tubazioni senza terminali), T, 1 e 2 (piano 2 di altra proprietà);
- L'impianto elettrico esistente con quadri di piano e presenza di dichiarazione di conformità;;
- Impianto citofonico, televisivo e telefonico: presenti;
- Al piano terra sono presenti dei ventilatori a soffitto;
- I piani terra e S1 sono serviti da un impianto di distribuzione di aria compressa con impianto di compressione posizionato al piano S2;
- I piani terra e S1 ed S2 sono serviti da un impianto montacarichi per autoveicoli funzionante con centrale posizionata nel sottoscala condominiale del piano S2

Poiché l'impianto elettrico è centralizzato e serve anche il piano S2, deve essere computato un costo per scindere gli impianti relativi all'immobile al sub. 4 (piani S1, T, 1) e sub. 6 (piano S2) quantificabile in € 2.000

L'appartamento è attualmente allacciato alla rete elettrica, idrica, fognaria e del gas metano, pubbliche. Il vano scala e l'androne condominiale sono in buone condizioni. Lo stato manutentivo esterno del fabbricato è buono.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale ed è caratterizzato dalle seguenti parti comuni:

- Vano scale condominiale, androne e accesso esterno (sub. 2 - B.C.N.C.) comuni a tutti i lievelli del fabbricato da piano S2 a piano 2;
- Vano per montacarichi per autoveicoli ed impianto montacarichi ivi installato, comune ai piani: T-S1 ed S2

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano servitù gravanti sul bene

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'edificio globalmente ha le seguenti caratteristiche:

- Esposizione: Nord-sud-est, con affaccio principale su Via Leopardi (Lato sud)
- Strutture portanti verticali, orizzontali e di fondazione: calcestruzzo armato in buone condizioni;
- Murature di tompagnamento: Laterizio intonacato in buone condizioni;
- Solai: in latero cemento o in lastre di calcestruzzo in buone condizioni;
- Muri controterra: calcestruzzo armato;
- vano scale: calcestruzzo armato con gradini rivestiti in gres porcellanato;
- Accesso esterno tramite cancello metallico e portone condominiale metallico in buone condizioni;
- copertura: piana ad uso esclusivo di immobile non compreso nel compendio;
- Impianto di riscaldamento: ventilconvettori - centralizzato (non in funzione all'atto del sopralluogo) con apparecchi installati solo al piano terra e primo e sola presenza di tubazioni in rame al piano interrato;
- Impianto citofonico: presente

#### PRIMO PIANO DELL'IMMOBILE:

- Impianto elettrico: presente ed in buone condizioni con quadro di piano;
- Servizi igienici: assenti;
- Pavimentazione: in gres porcellanato in buone condizioni;
- Infissi: in legno con doppio vetro in buone condizioni con chiusure oscuranti costituite da persiane;
- Pavimentazione esterna di balconi e verande: gres porcellanato in buone condizioni;
- Porta di piano: Tagliafuoco;

#### PIANO TERRA DELL'IMMOBILE:

- Impianto elettrico: presente ed in buone condizioni con quadro di piano;
- Servizi igienici: bagno e antibagno in buone condizioni
- Pavimentazione: in gres porcellanato in buone condizioni;
- Infissi: metallici con vetro singolo;
- Area esterna a verde privato in buone condizioni;
- Possibilità di accesso di veicoli tramite monta-auto a servizio di PT- S1 - S2
- Presenza di impianto di distibuzione di aria compressa;
- Soffitto al di sotto della veranda al piano primo, dotato di lucernario con problemi infiltrativi;

#### PRIMO PIANO INTERRATO DELL'IMMOBILE:

- Impianto elettrico: presente ed in buone condizioni con quadro di piano;
- Servizi igienici: assenti;
- Pavimentazione: in tavelloni cementizi con granella di marmo in buone condizioni;
- Possibilità di accesso di veicoli tramite monta-auto a servizio di PT- S1 - S2
- Presenza di impianto di distibuzione di aria compressa;

I tre livelli dell'immobile sono accessibili in maniera autonoma e distinta dal vano scale condominiale (Bene comune non censibile a tutti i livelli) e non hanno collegamento privato interno.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/01/2014
- Scadenza contratto: 02/01/2026

#### *Canoni di locazione*

Canone mensile: € 500,00



Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con contratto di locazione del 02/01/2014 e registrato a Barletta il 27/01/2014 di durata pari a sei anni (rinnovati) e quindi in scadenza il 02/01/2026.

Il canone di locazione è pari ad € 6.000,00/anno



## PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1997	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Sbano Emanuele	29/12/1997	11521	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Con atto del 29/12/1997 la ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha acquistato suolo con relativo fabbricato all'epoca censiti in Catasto al Foglio 37 particella 5897 sub 1 e 2, successivamente demoliti e oggetto di soppressione che ha dato origine agli attuali identificativi catastali.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### *Iscrizioni*



- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Trani il 24/10/2008  
Reg. gen. 21577 - Reg. part. 3583  
Quota: 1/1  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



- Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 250.000,00
- **Ippoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Trani il 14/07/2017  
Reg. gen. 15280 - Reg. part. 1875  
Quota: 1/1  
Importo: € 25.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 15.451,55



#### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a TRANI il 26/05/2023  
Reg. gen. 11841 - Reg. part. 9509  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### *Oneri di cancellazione*

Dalle informazioni raccolte si è appurato che gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura

#### NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico, il fabbricato in via Giacomo Leopardi 52-54-56 ricade nell'ambito del P.R.G. della città di Andria adottato con delibera di CC n. 13 del 12/01/2023 ed in particolare nella zona B - Zone di completamento - Zona B1, per le quali le norme tecniche di attuazione prevedono al punto 6.5 "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, ancorché 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 edili 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:

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).

E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza sfinestre sullo 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).

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 dell'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:

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 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.

- 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 compatti di minimo intervento ex articolo 51 LR 56/80

Per le zone B.1 all'art. 6.6 delle N.T.A. "Zone B1-B2 - Zone di impianto consolidato" è previsto: 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 x 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 rinvieniente 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 non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato è stato realizzato in forza di concessione edilizia n. 31 del 29/03/1999; variante successiva in forza di D.I.A del 22/03/2000; comunicazione di fine lavori del 23/05/2000 La richiesta di abitabilità del fabbricato è stata presentata il 9 agosto 2000.



## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Lo stato dei luoghi è risultato conforme al progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione ospita oltre che gli immobili staggiti un appartamento posto al piano secondo appartenente a terzo soggetto non coinvolto nel procedimento. Durante i sopralluoghi non sono emersi oneri condominiali da evidenziare.

Va comunque messo in evidenza che il fabbricato è dotato di alcune parti comuni costituite dall'androne e vano scale condominiale (Da piano S2 sino a piano 2) e da area di ingresso carrabile e vano per monta-auto con relativo impianto monta-auto (da piano terra a piano S2).





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Andria (BT) - Via Giacomo Leopardi 56, piano S2



## DESCRIZIONE

---

Autorimessa ubicata al secondo piano interrato di edificio condominiale, collocata in una edificio di recente costruzione.

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.

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

Dalle informazioni reperite, secondo la disciplina tributaria attualmente in vigore, la vendita può essere opzionalmente soggetta ad IVA in quanto il fabbricato è stato ultimato da più di cinque anni: il trasferimento è soggetto ad imposta sul valore aggiunto soltanto dietro espressa opzione da parte del cedente nell'atto di cessione; in mancanza, l'acquisto è esente da IVA, e pertanto, in ossequio al principio di alternatività sarà soggetto ad imposta di registro (quest'ultima non è dovuta in misura proporzionale, ma resta sempre fissa).

Il fabbricato in cui ricade l'immobile non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non vi sono vincoli ancora vigenti a carico dei proprietari debitori. Il primo accesso all'immobile è avvenuto in data 27/11/2023 alla presenza del custode e del debitore eseguito in persona del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* legale rappresentante della ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

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

Il creditore procedente ha provveduto a depositare certificazione notarile ex comm. 2 art. 567 c.p.c. ed estratto di mappa catastale. Si attesta pertanto che la documentazione ex art. 567 c.p.c. è completa.



## 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)



## CONFINI

Il Fabbricato confina con pubblica via su lato Nord (Via Giusti) ed Est (Via Leopardi) e con altri fabbricati su lato Ovest e sud



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	121,00 mq	141,00 mq	1	141,00 mq	2,60 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>					<b>141,00 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>					<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>					<b>141,00 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Nel diritto la comoda divisibilità del bene si ha quando le quote che possono essere formate siano suscettibili di autonomo e libero godimento (non devono cioè essere gravate da pesi, servitù e limitazioni eccessivi). Nel caso in esame l'immobile è dotato di un solo accesso carrabile, tramite piattaforma montacarichi e di un accesso pedonale da vano scale condominiale.

Pertanto la divisione dell'immobile non è attuabile in quanto una delle unità sarebbe accessibile solo da vano scale e una solo da montacarichi.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al <b>17/07/2000</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 215, Part. 147 Categoria F1
Dal <b>17/07/2000</b> al <b>13/05/2008</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 147, Part. 1 Categoria D1 Rendita € 5.035,00
Dal <b>13/05/2008</b> al <b>20/01/2024</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 215, Part. 147, Sub. 4 Categoria D1

		Rendita € 3.233,50
--	--	--------------------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	215	147	6		C6		131mq	131mq mq	358,58 €	S2	

### Corrispondenza catastale

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

L'immobile nello stato in cui si trova è conforme a quanto riportato negli atti catastali.

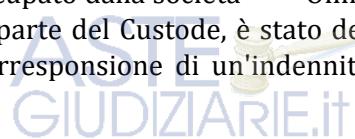


## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la documentazione prevista dall'art. 567 secondo comma, c.p.c. ed è stato verificato che vi è congruenza, al momento del pignoramento, tra soggetti esecutati e soggetti titolari di diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

## PATTI

Al momento dell'accesso, l'immobile oggetto di vendita risulta occupato dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* senza titolo; a seguito di richiesta al Giudice dell'Esecuzione da parte del Custode, è stato deliberato che la ditta potrà continuare ad occupare l'immobile dietro corrispondenza di un'indennità pari a 1.204,83€ annui



## STATO CONSERVATIVO

Tutto l'edificio si presenta in buono stato conservativo avendo un'età costruttiva abbastanza recente. In particolare l'immobile oggetto di stima, autorimessa, con accesso carrabile tramite montacarichi per autoveicoli funzionante, con accesso da Via Leopardi 56 ed a servizio di Piano Terra, Primo e secondo

piano interrato, ed accesso pedonale da vano scala condominiale ha le seguenti caratteristiche:

- Pavimento in tavelloni cementizi con graniglia di marmo;
- Impianto elettrico di piano funzionante costituito da parti sottotraccia e fuoritraccia di tipo industriale e civile;
- Illuminazione interna a neon;
- Aereazione naturale tramite aperture di ventilazione.



Non sono presenti bagni e impianto idrico.

All'interno dell'immobile è posizionato l'autoclave, la riserva idrica e l'impianto di produzione e distribuzione di aria compressa a servizio degli altri piani del fabbricato (trattasi di servitù esistente).

## **PARTI COMUNI**

---



L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale ed è caratterizzato dalle seguenti parti comuni:

- Vano scale condominiale, androne e accesso esterno (sub. 2 - B.C.N.C.) comuni a tutti i livelli del fabbricato da piano S2 a piano 2;
- Vano per montacarichi per autoveicoli ed impianto montacarichi ivi installato, comune ai piani: T-S1 ed S2

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

In corrispondenza del sottoscala interno all'immobile è ubicato l'impianto di produzione di aria compressa e di autoclave e cisterna idrica di riserva a servizio di tutto il fabbricato. Tale servitù non può essere eliminata senza l'accordo con la proprietà degli immobili ai piani superiori.



## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

L'edificio globalmente ha le seguenti caratteristiche:

- Esposizione: Nord-sud-est, con affaccio principale su Via Leopardi (Lato sud)
- Strutture portanti verticali, orizzontali e di fondazione: calcestruzzo armato in buone condizioni;
- Murature di tompagnamento: Laterizio intonacato in buone condizioni;
- Solai: in latero cemento o in lastre di calcestruzzo in buone condizioni;
- Muri controterra: calcestruzzo armato;
- vano scale: calcestruzzo armato con gradini rivestiti in gres porcellanato;
- Accesso esterno tramite cancello metallico e portone condominiale metallico in buone condizioni;
- copertura: piana ad uso esclusivo di immobile non compreso nel compendio;
- Impianto di riscaldamento: ventilconvettori - centralizzato (non in funzione all'atto del sopralluogo) con apparecchi installati solo al piano terra e primo e sola presenza di tubazioni in rame al piano interrato;
- Impianto citofonico: presente



## **PRIMO PIANO DELL'IMMOBILE:**

- Impianto elettrico: presente ed in buone condizioni con quadro di piano;
- Servizi igienici: assenti;
- Pavimentazione: in gres porcellanato in buone condizioni;
- Infissi: in legno con doppio vetro in buone condizioni con chiusure oscuranti costituite da persiane;
- Pavimentazione esterna di balconi e verande: gres porcellanato in buone condizioni;

- Porta di piano: Tagliafuoco;

**PIANO TERRA DELL'IMMOBILE:**

- Impianto elettrico: presente ed in buone condizioni con quadro di piano;
- Servizi igienici: bagno e antibagno in buone condizioni
- Pavimentazione: in gres porcellanato in buone condizioni;
- Infissi: metallici con vetro singolo;
- Area esterna a verde privato in buone condizioni;
- Possibilità di accesso di veicoli tramite monta-auto a servizio di PT- S1 - S2
- Presenza di impianto di distibuzione di aria compressa;
- Soffitto al di sotto della veranda al piano primo, dotato di lucernario con problemi infiltrativi;



**PRIMO PIANO INTERRATO DELL'IMMOBILE:**

- Impianto elettrico: presente ed in buone condizioni con quadro di piano;
- Servizi igienici: assenti;
- Pavimentazione: in tavelloni cementizi con granella di marmo in buone condizioni;
- Possibilità di accesso di veicoli tramite monta-auto a servizio di PT- S1 - S2
- Presenza di impianto di distibuzione di aria compressa;

---

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* senza titolo. Su richiesta del custode, il giudice dell'esecuzione ha concesso che la ditta continui a occupare l'immobile dietro corrisponzione di un canone annuo pari a 1.204,83 €.

---

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1997	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Sbano Emanuele	29/12/1997	11521	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		<b>Registrazione</b>			
		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.

Con atto del 29/12/1997 la ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha acquistato suolo con relativo fabbricato all'epoca censiti in Catasto al Foglio 37 particella 5897 sub 1 e 2, successivamente demoliti e oggetto di soppressione che ha dato origine agli attuali identificativi catastali.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Trani il 24/10/2008  
Reg. gen. 21577 - Reg. part. 3583  
Quota: 1/1  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 250.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Trani il 14/07/2017  
Reg. gen. 15280 - Reg. part. 1875  
Quota: 1/1  
Importo: € 25.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 15.451,55

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a TRANI il 26/05/2023  
Reg. gen. 11841 - Reg. part. 9509  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### *Oneri di cancellazione*

Dalle informazioni raccolte si è appurato che gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura



## NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico, il fabbricato in via Giacomo Leopardi 52-54-56 ricade nell'ambito del P.R.G. della città di Andria adottato con delibera di CC n. 13 del 12/01/2023 ed in particolare nella zona B - Zone di completamento - Zona B1, per le quali le norme tecniche di attuazione prevedono al punto 6.5 "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, ancorché 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:

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).

E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche ~~senza sfinestre~~ 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).

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 dell'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:

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 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.

- 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 compatti di minimo intervento ex articolo 51 LR 56/80

Per le zone B.1 all'art. 6.6 delle N.T.A. "Zone B1-B2 - Zone di impianto consolidato" è previsto:

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

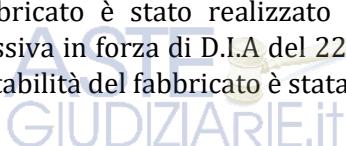
fronte prospiciente la strada più stretta.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato è stato realizzato in forza di concessione edilizia n. 31 del 29/03/1999; variante successiva in forza di D.I.A del 22/03/2000; comunicazione di fine lavori del 23/05/2000 La richiesta di abitabilità del fabbricato è stata presentata il 9 agosto 2000.



### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi è risultato conforme al progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia.

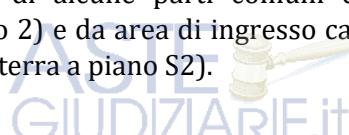


## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione ospita oltre che gli immobili staggiti un appartamento posto al piano secondo appartenente a terzo soggetto non coinvolto nel procedimento. Durante i sopralluoghi non sono emersi oneri condominiali da evidenziare.

Va comunque messo in evidenza che il fabbricato è dotato di alcune parti comuni costituite dall'androne e vano scale condominiale (Da piano S2 sino a piano 2) e da area di ingresso carrabile e vano per monta-auto con relativo impianto monta-auto (da piano terra a piano S2).



## 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.

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.

Il compendio pignorato è costituito da due immobili distinti ed identificati catastalmente in maniera separata:

- Immobile al piano S1-T-1 censito in catasto fabbricati al Foglio 215 particella 147 sub 4 con destinazione d'uso D1 (opifici);
- Immobile al piano S2 censito in catasto fabbricati al Foglio 215 particella 147 sub 6 con destinazione d'uso C6 (autorimesse);

I due immobili sono autonomamente accessibili essendo dotati di accesso autonomo tramite vano scale condominiale e carrabile, tramite montacarichi per auto con ingresso indipendente da pubblica via ed accesso ai singoli piani.

Pertanto lo scrivente perito estimatore ha ritenuto che la formazione di due lotti distinti vendibili separatamente possa agevolare la vendita del compendio e incrementare il valore finale totale ricavabile dalla stessa vendita.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Andria (BT) - Via Giacomo Leopardi 54, piano S1-T-1  
Fabbricato ad uso industriale dislocato su Piano Terra, Primo Piano interrato e piano primo, collocato in una edificio di recente costruzione.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 215, Part. 147, Sub. 4, Categoria D1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 361.460,00  
Il procedimento di stima è stato condotto utilizzando il metodo della stima monoparametrica basata sui valori di mercato. In particolare è stato dapprima ricercato il valore del prezzo per unità di superficie evinto dal mercato immobiliare della città di Andria per immobili simili a

quello oggetto di stima. A tal fine sono stati valutati gli annunci immobiliari presenti sui principali canali informativi, le banche dati più importanti (in particolare la banca data dell'OMI - Agenzia delle entrate) e infine sono stati ricercati i valori reali di atti di compravendita di beni immobiliari simili nei precedenti mesi.

L'immobile oggetto di stima ha destinazione d'uso D1, ovvero opificio; tuttavia per le caratteristiche costruttive e per destinazione urbanistica esso è suscettibile, con poche semplici trasformazioni di altro utilizzo commerciale più redditizio (negozi, uffici, botteghe).

Dalle informazioni reperite presso l'Ufficio Tecnico di Andria, è stato inoltre appurato che il cambio di destinazione d'uso sarebbe possibile senza particolari difficoltà, trattandosi di Immobile ricadente nella zona B del P.R.G.

La banca dati del OMI-Agenzia delle entrate è stata utilizzata per il calcolo del valore normale di beni simili a quello stagiato in un arco di tempo pari a due anni precedenti al momento della stima.

La banca data del OMI riporta, per immobili ad uso produttivo con stato conservativo normale un prezzo variabile tra:

$V_{\max} = 1.100 \text{ €/mq}$   $V_{\min} = 900 \text{ €/mq}$ .

Per quanto detto precedentemente, sono stati anche analizzati i valori di mercato per immobili ad uso terziario (uffici, negozi e simili), in quanto è stata valutata la possibile destinazione d'uso alternativa di cui l'immobile è suscettibile.

Per la stessa zona, per immobili ad uso ufficio con stato conservativo normale un prezzo variabile tra:

$V_{\max} = 1.300 \text{ €/mq}$   $V_{\min} = 1.500 \text{ €/mq}$ .

Per immobili ad uso negozio con stato conservativo normale un prezzo variabile tra:

$V_{\max} = 1.600 \text{ €/mq}$   $V_{\min} = 1.150 \text{ €/mq}$ .

A valle di tutte le considerazioni e ricerche svolte in precedenza, lo scrivente ha ritenuto congruo determinare il valore unitario (costo per unità di superficie) per l'immobile in perizia in: 1.100 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale Andria (BT) - Via Giacomo Leopardi 54, piano S1-T-1	328,60 mq	1.100,00 €/mq	€ 361.460,00	100,00%	€ 361.460,00
Valore di stima:					€ 361.460,00

Valore di stima: € 361.460,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Stato di possesso	10,00	%
Costo per divisione impianto elettrico	2000,00	€

**Valore finale di stima: € 305.241,00**



Il procedimento di stima è stato condotto utilizzando il metodo della stima monoparametrica basata sui valori di mercato. In particolare è stato dapprima ricercato il valore del prezzo per unità di superficie evinto dal mercato immobiliare della città di Andria per immobili simili a quello oggetto di stima. A tal fine sono stati valutati gli annunci immobiliari presenti sui principali canali informativi, le banche dati più importanti (in particolare la banca data dell'OMI - Agenzia delle entrate) e infine sono stati ricercati i valori reali di atti di compravendita di beni immobiliari simili nei precedenti mesi. L'immobile oggetto di stima ha destinazione d'uso D1, ovvero opificio; tuttavia per le caratteristiche costruttive e per destinazione urbanistica esso è suscettibile, con poche semplici trasformazioni di altro utilizzo commerciale più redditizio (negozi, uffici, botteghe).

Dalle informazioni reperite presso l'Ufficio Tecnico di Andria, è stato inoltre appurato che il cambio di destinazione d'uso sarebbe possibile senza particolari difficoltà, trattandosi di Immobile ricadente nella zona B del P.R.G.

La banca dati del OMI-Agenzia delle entrate è stata utilizzata per il calcolo del valore normale di beni simili a quello stagiato in un arco di tempo pari a due anni precedenti al momento della stima.

La banca data del OMI riporta, per immobili ad uso produttivo con stato conservativo normale un prezzo variabile tra:

$V_{max} = 1.100 \text{ €/mq}$   $V_{min} = 900 \text{ €/mq}$ .

Per quanto detto precedentemente, sono stati anche analizzati i valori di mercato per immobili ad uso terziario (uffici, negozi e simili), in quanto è stata valutata la possibile destinazione d'uso alternativa di cui l'immobile è suscettibile.

Per la stessa zona, per immobili ad uso ufficio con stato conservativo normale un prezzo variabile tra:

$V_{max} = 1.300 \text{ €/mq}$   $V_{min} = 1.500 \text{ €/mq}$ .

Per immobili ad uso negozio con stato conservativo normale un prezzo variabile tra:

$V_{max} = 1.600 \text{ €/mq}$   $V_{min} = 1.150 \text{ €/mq}$ .

A valle di tutte le considerazioni e ricerche svolte in precedenza, lo scrivente ha ritenuto congruo determinare il valore unitario (costo per unità di superficie) per l'immobile in perizia in: 1.100 €/mq.

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Andria (BT) - Via Giacomo Leopardi 56, piano S2  
Autorimessa ubicata al secondo piano interrato di edificio condominiale, collocata in una edificio di recente costruzione.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 215, Part. 147, Sub. 6, CATEGORIA C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 141.000,00  
Il procedimento di stima è stato condotto utilizzando il metodo della stima monoparametrica basata sui valori di mercato. In particolare è stato dapprima ricercato il valore del prezzo per unità di superficie evinto dal mercato immobiliare della città di Andria per immobili simili a quello oggetto di stima. A tal fine sono stati valutati gli annunci immobiliari presenti sui principali canali informativi, le banche dati più importanti (in particolare la banca data

dell'OMI - Agenzia delle entrate) e infine sono stati ricercati i valori reali di atti di compravendita di beni immobiliari simili nei precedenti ventiquattro mesi.

La banca dati del OMI-Agenzia delle entrate è stata utilizzata per il calcolo del valore normale di beni simili a quello staggito in un arco di tempo pari a due anni precedenti al momento della stima. La banca data del OMI riporta:

- per autorimesse con stato manutentivo normale un prezzo variabile tra:  $V_{max} = 1.100 \text{ €/mq}$   
 $V_{min} = 870 \text{ €/mq}$ .

- per box auto con stato manutentivo normale un prezzo variabile tra  $V_{max} = 1.300$  e  $V_{min} = 1.100$

Sono stati successivamente ricercati i valori reali di compravendita, presenti nella banca dati dell'agenzia delle entrate, relativi all'ultima annualità disponibile per immobili della stessa categoria di mercato, ubicati in zona, desumendo i seguenti valori:

- Immobile compravenduto n.1: Superficie: 33 mq - Prezzo dichiarato: 48.000€ (€ 1.450 €/mq);
- Immobile compravenduto n.2: Superficie: 22 mq - Prezzo dichiarato: 30.000€ (€ 1.363 €/mq);
- Immobile compravenduto n.3: Superficie: 20 mq - Prezzo dichiarato: 30.000€ (€ 1.500 €/mq);

Il prezzo medio di vendita è dunque determinabile in 1.437 €/mq.

A valle di tutte le considerazioni e ricerche svolte in precedenza, considerando la superficie dell'immobile, lo scrivente ha ritenuto congruo determinare il valore unitario (costo per unità di superficie) per l'immobile in perizia in: 1.000 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Andria (BT) - Via Giacomo Leopardi 56, piano S2	141,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 141.000,00	100,00%	€ 141.000,00
Valore di stima:					€ 141.000,00

Valore di stima: € 141.000,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Costo per divisione impianto elettrico	2000,00	€
Stato di possesso	2,00	%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	5,00	%

Valore finale di stima: € 122.080,00

Il procedimento di stima è stato condotto utilizzando il metodo della stima monoparametrica basata sui valori di mercato. In particolare è stato dapprima ricercato il valore del prezzo per unità di superficie evinto dal mercato immobiliare della città di Andria per immobili simili a quello oggetto di stima. A tal fine sono stati valutati gli annunci immobiliari presenti sui principali canali informativi, le banche dati più importanti (in particolare la banca dati dell'OMI - Agenzia delle entrate) e infine sono stati ricercati i valori reali di atti di compravendita di beni immobiliari simili nei precedenti ventiquattro mesi.

La banca dati del OMI-Agenzia delle entrate è stata utilizzata per il calcolo del valore normale di beni simili a quello staggito in un arco di tempo pari a due anni precedenti al momento della stima. La banca dati del OMI riporta:

- per autorimesse con stato manutentivo normale un prezzo variabile tra:  $V_{max} = 1.100 \text{ €/mq}$   $V_{min} = 870 \text{ €/mq}$ .

- per box autocon stato manutentivo normale un prezzo variabile tra  $V_{max} = 1.300$  e  $V_{min} = 1.100$

Sono stati successivamente ricercati i valori reali di compravendita, presenti nella banca dati dell'agenzia delle entrate, relativi all'ultima annualità disponibile per immobili della stessa categoria di mercato, ubicati in zona, desumendo i seguenti valori:

- Immobile compravenduto n.1: Superficie: 33 mq - Prezzo dichiarato: 48.000€ (€ 1.450 €/mq);

- Immobile compravenduto n.2: Superficie: 22 mq - Prezzo dichiarato: 30.000€ (€ 1.363 €/mq);

- Immobile compravenduto n.3: Superficie: 20 mq - Prezzo dichiarato: 30.000€ (€ 1.500 €/mq);

Il prezzo medio di vendita è dunque determinabile in 1.437 €/mq.

A valle di tutte le considerazioni e ricerche svolte in precedenza, considerando la superficie dell'immobile, lo scrivente ha ritenuto congruo determinare il valore unitario (costo per unità di superficie) per l'immobile in perizia in: 1.000 €/mq.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il lotto 1, opificio in Via Giacomo Leopardi, 54 - è occupato dalla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con contratto di locazione con scadenza 02/01/2026 con canone mensile di € 500,00. Alla stessa ditta è stato concesso in locazione per la durata della procedura anche il piano S2 con canone definito dal Giudice dell'esecuzione.

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.

Molfetta, li 25/01/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. De Biase Pasquale Francesco

## ELENCO ALLEGATI:



- ✓ Atto di provenienza - Atto di acquisto del suolo con fabbricato (poi demolito)
- ✓ Altri allegati - Documentazione urbanistica
- ✓ Foto - Foto Lotto 1
- ✓ Foto - Foto Lotto 2
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Atto d'Obbligo
- ✓ Altri allegati - Certificazioni di conformità impianti



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Andria (BT) - Via Giacomo Leopardi 54, piano S1-T-1

Fabbricato ad uso industriale dislocato su Piano Terra, Primo Piano interrato e piano primo, collocato in una edificio di recente costruzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 215, Part. 147, Sub. 4, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico, il fabbricato in via Giacomo Leopardi 52-54-56 ricade nell'ambito del P.R.G. della città di Andria adottato con delibera di CC n. 13 del 12/01/2023 ed in particolare nella zona B - Zone di completamento - Zona B1, per le quali le norme tecniche di attuazione prevedono al punto 6.5 "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, ancorché 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: 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). E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza sfinestre 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). 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 dell'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: 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 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. - 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 Per le zone B.1 all'art. 6.6 delle N.T.A.

"Zone B1-B2 - Zone di impianto consolidato" è previsto: 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 x 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)x0,5 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 riveniente 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: € 305.241,00**

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Andria (BT) - Via Giacomo Leopardi 56, piano S2  
Autorimessa ubicata al secondo piano interrato di edificio condominiale, collocata in una edificio di recente costruzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 215, Part. 147, Sub. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico, il fabbricato in via Giacomo Leopardi 52-54-56 ricade nell'ambito del P.R.G. della città di Andria adottato con delibera di CC n. 13 del 12/01/2023 ed in particolare nella zona B - Zone di completamento - Zona B1, per le quali le norme tecniche di attuazione prevedono al punto 6.5 "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, ancorché 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: 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). 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). 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 dell'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: 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 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. - 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 Per le zone B.1 all'art. 6.6 delle N.T.A. "Zone B1-B2 - Zone di impianto consolidato" è previsto: 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 x 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: € 122.080,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 99/2023 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 305.241,00**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato artigianale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Andria (BT) - Via Giacomo Leopardi 54, piano S1-T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 215, Part. 147, Sub. 4, Categoria D1	<b>Superficie</b>	328,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Tutto l'edificio si presenta in buono stato conservativo avendo un'età costruttiva abbastanza recente. Al primo piano dell'immobile sono presenti i servizi igienici, assenti invece sugli altri livelli. Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, è la seguente: •L'impianto di riscaldamento a termoconvettori è presente ed è a servizio di piano S1 (solo tubazioni senza terminali), T, 1 e 2 (piano 2 di altra proprietà); •L'impianto elettrico esistente con quadri di piano e presenza di dichiarazione di conformità;; •Impianto citofonico, televisivo e telefonico: presenti; •Al piano terra sono presenti dei ventilatori a soffitto; • I piani terra e S1 sono serviti da un impianto di distribuzione di aria compressa con impianto di compressione posizionato al piano S2; • I piani terra e S1 ed S2 sono serviti da un impianto montacarichi per autoveicoli funzionante con centrale posizionata nel sottoscala condominiale del piano S2 Poiché l'impianto elettrico è centralizzato e serve anche il piano S2, deve essere computato un costo per scindere gli impianti relativi all'immobile al sub. 4 (piani S1, T, 1) e sub. 6 (piano S2) quantificabile in € 2.000 L'appartamento è attualmente allacciato alla rete elettrica, idrica, fognaria e del gas metano, pubbliche. Il vano scala e l'androne condominiale sono in buone condizioni. Lo stato manutentivo esterno del fabbricato è buono.		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato ad uso industriale dislocato su Piano Terra, Primo Piano interrato e piano primo, collocato in una edificio di recente costruzione.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 122.080,00**

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Andria (BT) - Via Giacomo Leopardi 56, piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 215, Part. 147, Sub. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	141,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Tutto l'edificio si presenta in buono stato conservativo avendo un'età costruttiva abbastanza recente. In particolare l'immobile oggetto di stima, autorimessa, con accesso carrabile tramite montacarichi per autoveicoli funzionante, con accesso da Via Leopardi 56 ed a servizio di Piano Terra, Primo e secondo piano interrato, ed accesso pedonale da vano scala condominiale ha le seguenti caratteristiche: - Pavimento in tavelloni cementizi con graniglia di marmo; - Impianto elettrico di piano funzionante costituito da parti sottotraccia e fuoritraccia di tipo industriale e civile; - Illuminazione interna a neon; - Aereazione naturale tramite aperture di ventilazione. Non sono presenti bangni e impianto idrico. All'interno dell'immobile è posizionato l'autoclave, la riserva idrica e l'impianto di produzione e		

	distribuzione di aria compressa a servizio degli altri piani del fabbricato (trattasi di servitù esistente).
<b>Descrizione:</b>	Autorimessa ubicata al secondo piano interrato di edificio condominiale, collocata in una edificio di recente costruzione.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it