



# TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 249/2024



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Ing. Tommaso Zingarelli**

CF: ZNGTMS90S02A669E  
con studio in BARLETTA (BA) Via Trani n°37  
email: [tommasozingarelli@gmail.com](mailto:tommasozingarelli@gmail.com)  
PEC: [tommaso.zingarelli@ingpec.eu](mailto:tommaso.zingarelli@ingpec.eu)



---

# TRIBUNALE DI TRANI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Zingarelli Tommaso, nell'Esecuzione Immobiliare 249/2024 del R.G.E.

contro



## INCARICO

---

All'udienza del 09/04/2025 il sottoscritto Ing. Zingarelli Tommaso, con studio in Via delle Belle Arti, 117 - 76121 - Barletta (BT), email [tommasozingarelli@gmail.com](mailto:tommasozingarelli@gmail.com), PEC [tommaso.zingarelli@ingpec.eu](mailto:tommaso.zingarelli@ingpec.eu), Tel. 329 4009714, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/04/2025 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 Isacco Newton 25, piano 1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Isacco Newton 25, piano 2
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Andria (BT) - Via Isacco Newton 25, piano t-s

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA ISACCO NEWTON 25, PIANO 1**

---

L'unità immobiliare oggetto di stima è collocata all'interno di un complesso edilizio a prevalente destinazione residenziale, sviluppato in un singolo corpo di fabbrica, aventi tipologia condominiale e con distribuzione degli accessi sia pedonali che carrabili. Il contesto urbano di inserimento, sito in Via Isaac Newton n. 25 - Comune di Andria, si caratterizza per una buona accessibilità viaria, presenza di servizi pubblici e privati nelle immediate vicinanze e un livello manutentivo generale delle parti comuni ordinario.

L'immobile è posto al piano primo di un fabbricato che si sviluppa su più livelli fuori terra ed è identificato al Catasto Fabbricati - Foglio 28, particella 1658, subalterno 4. L'accesso avviene mediante vano scala condominiale comune che collega i diversi livelli.

L'unità immobiliare oggetto di stima è inserita all'interno di un complesso edilizio a prevalente destinazione residenziale, costituito da più corpi di fabbrica tra loro funzionalmente collegati, aventi tipologia condominiale moderna, con organizzazione degli accessi sia pedonali che carrabili e con adeguati spazi comuni destinati alla distribuzione interna ed esterna. Il contesto urbano circostante, sito in Via Isaac Newton n. 25 - Comune di Andria, presenta un tessuto consolidato, servito e connotato da un livello infrastrutturale adeguato, caratterizzato da buona accessibilità viaria, presenza di parcheggi nelle immediate vicinanze, servizi pubblici e privati, attività commerciali di quartiere e collegamenti con le principali arterie cittadine. Il livello manutentivo delle parti comuni risulta ordinario e coerente con la tipologia edilizia del complesso.

L'immobile è ubicato al piano primo di un fabbricato pluripiano, sviluppato su diversi livelli fuori terra. L'accesso avviene mediante vano scala condominiale, dotato degli usuali dispositivi di sicurezza e illuminazione, che assicura il collegamento verticale tra i piani e costituisce parte comune ex art. 1117 c.c. L'unità è censita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Andria al Foglio 28, particella 1658, subalterno 4, con destinazione d'uso ordinaria residenziale.

La distribuzione interna, conforme alla planimetria catastale depositata e verificata in sede di sopralluogo, presenta uno schema funzionale razionale e coerente con i criteri tipologici degli alloggi standard:



la zona giorno risulta articolata in soggiorno/pranzo e cucina, con servizi annessi, dotati di idonee aperture e adeguata superficie finestrata;

la zona notte è composta da camere da letto e servizi igienici, distribuiti secondo uno schema planimetrico regolare che consente una fruibilità ordinata e conforme alla destinazione residenziale;

la morfologia planimetrica complessiva, caratterizzata da buona regolarità geometrica, consente idonea funzionalità d'uso dei vani, con spazi distributivi proporzionati e coerenti alle dotazioni minime prescritte dalle normative igienico-sanitarie.

L'illuminazione naturale e la ventilazione diretta risultano assicurate da aperture prospicienti gli spazi esterni, in conformità al D.M. 5 luglio 1975. Le finiture, gli impianti tecnologici e i materiali riscontrati in loco risultano coerenti con lo standard edilizio del periodo di costruzione e con un livello qualitativo medio, non emergendo difformità costruttive tali da incidere in modo rilevante sulla funzionalità dell'immobile

La distribuzione interna, come da planimetria catastale depositata, si articola secondo uno schema funzionale tipico:

la zona giorno è composta da ambienti destinati a soggiorno/pranzo e cucina, con relativo servizio;

la zona notte comprende le camere da letto e i servizi igienici;

la conformazione planimetrica, con sviluppo regolare, consente un'adeguata distribuzione e fruibilità dei vani.

Gli ambienti risultano dotati di idonea illuminazione naturale e ventilazione diretta, garantita dalle aperture verso l'esterno. Le finiture e gli impianti tecnologici risultano conformi alla tipologia edilizia del fabbricato e in linea con gli standard medi del periodo di costruzione.

L'unità immobiliare, per le caratteristiche intrinseche e contestuali, si presta ad essere utilizzata come abitazione principale, risultando altresì idonea a soddisfare esigenze abitative ordinarie.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA. Non si è reso necessario procedere ad accesso forzoso ai fini del sopralluogo. L'immobile non risulta realizzato nell'ambito di programmi di edilizia residenziale pubblica convenzionata, agevolata o finanziata, in tutto o in parte, con risorse pubbliche e non è pertanto gravato da vincoli a carico della parte eseguita.

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.



## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA ISACCO NEWTON 25, PIANO 2**

---

L'unità immobiliare oggetto di stima è collocata all'interno di un complesso edilizio a prevalente destinazione residenziale, sviluppato in unico corpo di fabbrica, con distribuzione degli accessi sia pedonali che carrabili. Il contesto urbano di inserimento, sito in Via Isaac Newton n. 25 – Comune di Andria, si caratterizza per una buona accessibilità viaria, presenza di servizi pubblici e privati nelle immediate vicinanze e un livello manutentivo generale delle parti comuni ordinario.

L'immobile è posto al piano secondo di un fabbricato che si sviluppa su più livelli fuori terra ed è identificato al Catasto Fabbricati – Foglio 28, particella 1658, subalterno 5. L'accesso avviene mediante vano scala condominiale comune che collega i diversi livelli.

Il contesto urbano circostante, sito in Via Isaac Newton n. 25 – Comune di Andria, presenta un tessuto consolidato, servito e connotato da un livello infrastrutturale adeguato, caratterizzato da buona accessibilità viaria, presenza di parcheggi nelle immediate vicinanze, servizi pubblici e privati, attività commerciali di quartiere e collegamenti con le principali arterie cittadine. Il livello manutentivo delle parti comuni risulta ordinario e coerente con la tipologia edilizia del complesso.

L'accesso avviene mediante vano scala condominiale, dotato degli usuali dispositivi di sicurezza e illuminazione, che assicura il collegamento verticale tra i piani e costituisce parte comune ex art. 1117 c.c. L'unità è censita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Andria al Foglio 28, particella 1658, subalterno 5, con destinazione d'uso ordinaria residenziale.

La distribuzione interna, conforme alla planimetria catastale depositata e verificata in sede di sopralluogo, presenta uno schema funzionale razionale e coerente con i criteri tipologici degli alloggi standard:

la zona giorno risulta articolata in soggiorno/pranzo e cucina, con servizi annessi, dotati di idonee aperture e adeguata superficie finestrata;

la zona notte è composta da camere da letto e servizi igienici, distribuiti secondo uno schema planimetrico regolare che consente una fruibilità ordinata e conforme alla destinazione residenziale; tramite scala interna, a chiocciola, si accede al lastrico solare

la morfologia planimetrica complessiva, caratterizzata da buona regolarità geometrica, consente idonea funzionalità d'uso dei vani, con spazi distributivi proporzionati e coerenti alle dotazioni minime prescritte dalle normative igienico-sanitarie.

L'illuminazione naturale e la ventilazione diretta risultano assicurate da aperture prospicienti gli spazi esterni, in conformità al D.M. 5 luglio 1975. Le finiture, gli impianti tecnologici e i materiali riscontrati in loco risultano coerenti con lo standard edilizio del periodo di costruzione e con un livello qualitativo medio, non emergendo difformità costruttive tali da incidere in modo rilevante sulla funzionalità dell'immobile

La distribuzione interna, come da planimetria catastale depositata, si articola secondo uno schema funzionale tipico:

la zona giorno è composta da ambienti destinati a soggiorno/pranzo e cucina, con relativo servizio;

la zona notte comprende le camere da letto e i servizi igienici;

la conformazione planimetrica, con sviluppo regolare, consente un'adeguata distribuzione e fruibilità dei



vani.

Gli ambienti risultano dotati di idonea illuminazione naturale e ventilazione diretta, garantita dalle aperture verso l'esterno. Le finiture e gli impianti tecnologici risultano conformi alla tipologia edilizia del fabbricato e in linea con gli standard medi del periodo di costruzione.

L'unità immobiliare, per le caratteristiche intrinseche e contestuali, si presta ad essere utilizzata come abitazione principale, risultando altresì idonea a soddisfare esigenze abitative ordinarie.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA. Non si è reso necessario procedere ad accesso forzoso ai fini del sopralluogo. L'immobile non risulta realizzato nell'ambito di programmi di edilizia residenziale pubblica convenzionata, agevolata o finanziata, in tutto o in parte, con risorse pubbliche e non è pertanto gravato da vincoli a carico della parte eseguita.

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.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ANDRIA (BT) - VIA ISACCO NEWTON 25, PIANO T-S**

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata all'interno di un complesso edilizio a prevalente destinazione residenziale, costituito da un unico corpo di fabbrica con tipologia condominiale moderna, dotato di accessi pedonali e carrabili. Il fabbricato è sito in Via Isaac Newton n. 25, nel Comune di Andria, in un contesto urbano caratterizzato da buona accessibilità viaria, adeguata presenza di servizi pubblici e privati e da un livello di manutenzione delle parti comuni conforme alla tipologia costruttiva e all'epoca di edificazione.

Il bene è posto al piano interrato, in area destinata a box auto e autorimesse pertinenziali, ed è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Andria al Foglio 28 – particella 1658 – subalterno 2, con destinazione d'uso censita come autorimessa/garage (cat. C/6). L'accesso avviene mediante passo carrabile condominiale, regolato da cancello metallico dotato di idonei sistemi di sicurezza, che immette direttamente nella corsia di manovra comune. Tale spazio è qualificato come parte comune ex art. 1117 c.c. ed assicura la piena fruibilità delle autorimesse poste al medesimo livello.

L'unità immobiliare si configura come vano destinato al ricovero di autovettura, con conformazione planimetrica regolare e compatibile con la destinazione funzionale. Le dimensioni interne risultano idonee alle manovre di accesso e posizionamento del veicolo, mentre l'altezza interna è coerente con i parametri edilizi e con le disposizioni di prevenzione incendi applicabili ai locali di modesta superficie destinati ad autorimessa pertinenziale.

Il garage presenta apertura verso la corsia di manovra tramite serranda metallica a comando manuale o motorizzato (secondo quanto riscontrato in sede di sopralluogo). Le finiture interne risultano ordinarie per la tipologia: pavimentazione in calcestruzzo industriale o materiale equivalente idoneo al transito veicolare, pareti intonacate al civile, e dotazione elettrica dedicata – ove presente – destinata



all'illuminazione e all'eventuale alimentazione di piccoli dispositivi di servizio.

Le dotazioni impiantistiche e le condizioni manutentive del locale risultano complessivamente adeguate e coerenti con lo standard edilizio del fabbricato; non sono emerse difformità costruttive o carenze tali da pregiudicare la funzionalità dell'unità immobiliare. L'illuminazione e la ventilazione del livello interrato avvengono tramite i sistemi condominiali presenti (ventilazione naturale attraverso cavedi e griglie, ovvero ventilazione forzata ove installata), in conformità ai requisiti previsti per i locali C/6 ubicati in piani interrati.

Per caratteristiche intrinseche, collocazione e destinazione urbanistico-catastale, l'unità immobiliare risulta pienamente idonea all'utilizzo pertinenziale a servizio delle abitazioni del complesso condominiale, garantendo adeguata funzione di ricovero veicoli e deposito accessorio.

La compravendita del bene non è soggetta ad IVA. Non si è reso necessario procedere ad accesso forzoso ai fini del sopralluogo. L'immobile non rientra in programmi di edilizia residenziale pubblica convenzionata, agevolata o finanziata e non risulta gravato da vincoli pubblicistici di natura edilizia, urbanistica o patrimoniale connessi a tali programmi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Isacco Newton 25, piano 1

### 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 prescritta dall'art. 567, comma 2, c.p.c. risulta completa e idonea ai fini della presente procedura esecutiva immobiliare.

Il creditore procedente ha depositato i certificati rilasciati dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari competenti, estesi all'intero ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento e riferiti a ciascun soggetto esecutato. Dalla suddetta certificazione emerge la continuità delle trascrizioni degli atti di provenienza, con sequenza ininterrotta degli atti di acquisto sino al primo atto anteriore al ventennio, da cui risulta la piena titolarità degli esecutati sui beni pignorati.

La documentazione prodotta consente dunque di verificare compiutamente la titolarità del bene, la

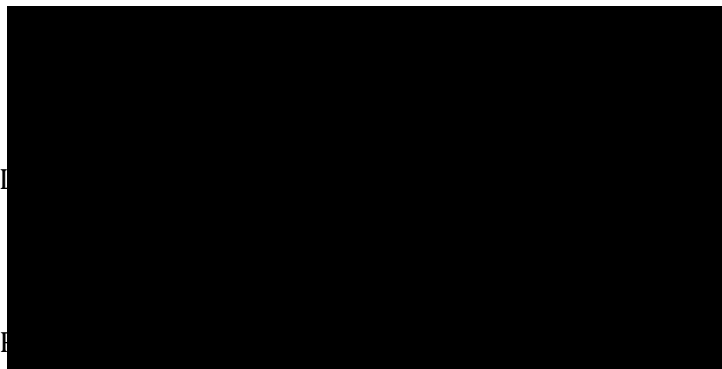


continuità delle trascrizioni, le eventuali formalità pregiudizievoli e la correttezza dei dati catastali, risultando idonea ad assicurare la regolarità formale degli adempimenti preliminari richiesti ai fini dell'attività estimativa e della successiva vendita forzata.

## TITOLARITÀ

---

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



## CONFINI

---

L'unità immobiliare oggetto di stima presenta i seguenti confini materiali:

a Nord confina con la particella 2521, appartenente al medesimo comparto edilizio;

a Ovest confina parimenti con la particella 2521, in aderenza al corpo di fabbrica limitrofo;

ad Est confina con la particella 1657, costituita da altra porzione immobiliare appartenente al complesso residenziale circostante;

a Sud l'unità si affaccia direttamente sulla via pubblica Via Isaac Newton, costituendo il lato fronte strada e garantendo l'adeguata illuminazione e aerazione naturale dei vani prospicienti.

I confini risultano coerenti con le risultanze catastali e con quanto rilevato in sede di sopralluogo tecnico, non emergendo elementi di incertezza nella identificazione fisica del bene né sovrapposizioni con particelle contigue.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	116,96 mq	126,16 mq	1	126,16 mq	3,00 m	1



<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>126,16 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>126,16 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/02/1996 al 01/03/2008		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 1658, Sub. 4 Categoria F3
Dal 01/03/2008 al 26/07/2011		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 1658, Sub. 4 Categoria F3
Dal 26/07/2011 al 02/12/2025		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 1658, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 145 mq Rendita € 836,66 Piano 1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	28	1658	4		A2	3	6		836,66 €	1		

### 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 integralmente gli atti del procedimento e verificata, con controllo puntuale, la completezza della documentazione prescritta dall'art. 567, secondo comma, c.p.c., accertando la presenza di tutti gli elementi necessari ai fini della procedibilità dell'esecuzione.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità immobiliare risulta in condizioni complessivamente buone, tanto sotto il profilo strutturale quanto con riferimento alle finiture interne. Dall'osservazione diretta e dalle verifiche effettuate non sono emersi elementi sintomatici di degrado, dissesti o carenze manutentive rilevanti, né risultano evidenze di interventi urgenti necessari ai fini della piena fruibilità e sicurezza dell'immobile. Le condizioni riscontrate sono pertanto da ritenersi coerenti con la normale vetustà del bene e non pregiudicano l'utilizzo conforme alla destinazione d'uso. Analogamente, il fabbricato condominiale di cui l'immobile fa parte, comprese le parti comuni (vano scala, ballatoi), risulta mantenuto in condizioni decorose e non necessita, allo stato, di interventi di manutenzione straordinaria o di opere di ripristino.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Le caratteristiche costruttive dell'edificio si collocano in una fascia qualitativa medio-superiore, consentendo di attribuire al bene valori lievemente superiori rispetto ai parametri medi di mercato.

In particolare si rileva:

- struttura portante in cemento armato;
- prospetti con forometria regolare e parapetti metallici di protezione;
- serramenti esterni in alluminio a taglio termico, in buono stato di manutenzione;
- pavimentazione in ceramica sia nei vani principali che nei servizi;
- impianto di climatizzazione invernale mediante termosifoni;
- impianto di climatizzazione estiva mediante pompe di calore.

La dotazione impiantistica risulta completa e comprende: rete idrico-sanitaria, impianto elettrico, impianto fognario, impianto di illuminazione di sicurezza, rete telefonica e impianto di riscaldamento/raffrescamento.

Dal punto di vista localizzativo, l'immobile è ben inserito nel tessuto urbano residenziale, a circa 500 metri dal centro servizi, con facile accessibilità veicolare e presenza di importanti dotazioni infrastrutturali (uffici postali, farmacie, banche, attività commerciali e servizi di trasporto pubblico di superficie). La zona risulta pertanto appetibile sul mercato immobiliare e dotata di buona commerciabilità.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dal proprietario dell'immobile.

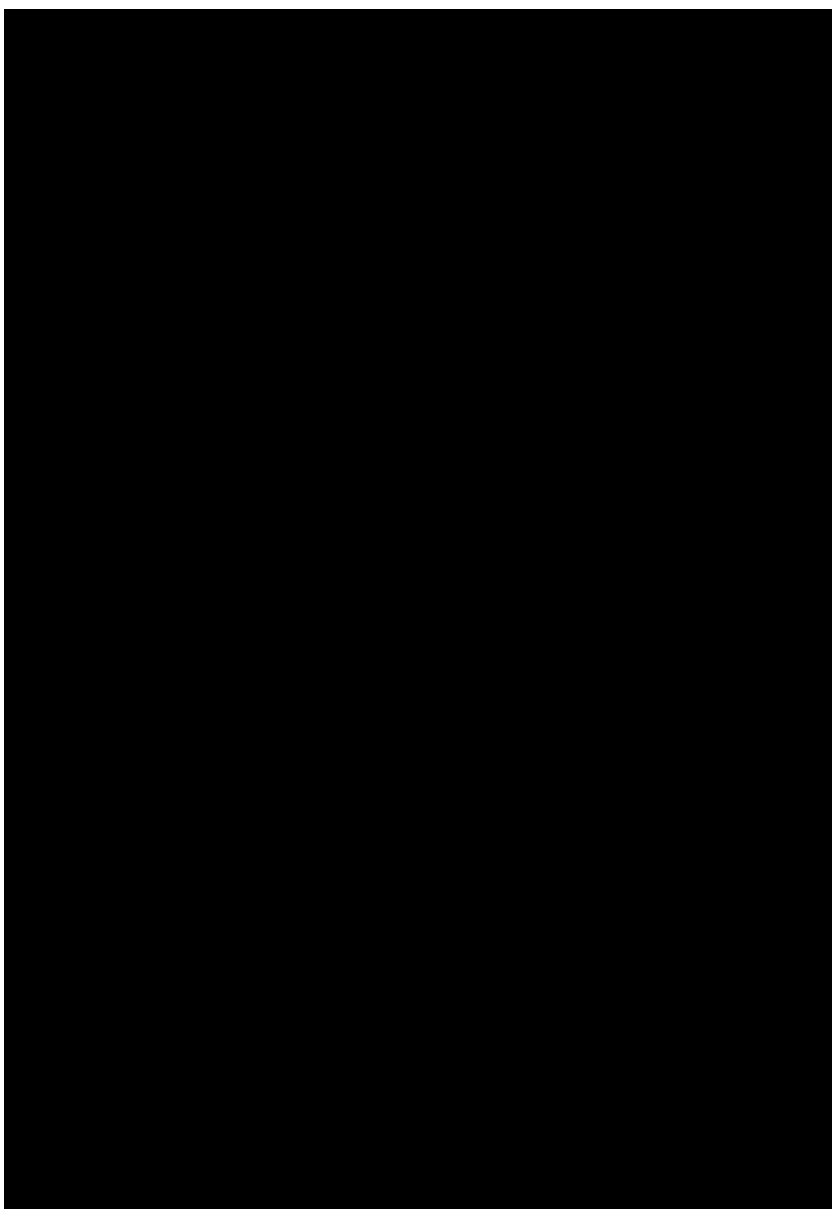


## PROVENIENZE VENTENNALI

---

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 variata:



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di a aggiornate al 01/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE del 06/03/2008 - Registro Particolare 3352 Registro Generale 4665 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TRANI Repertorio 189 del 01/03/2008 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 29/07/2011 - Registro Particolare 11326 Registro Generale 16084 Pubblico ufficiale LEONETTI MICHELE Repertorio 1561/1263 del 26/07/2011 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 29/07/2011 - Registro Particolare 2753 Registro Generale 16086 Pubblico ufficiale LEONETTI MICHELE Repertorio 1562/1264 del 26/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 13/12/2024 - Registro Particolare 21842 Registro Generale 27224 Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI TRANI Repertorio 3932 del 19/11/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'unità immobiliare oggetto di stima, identificata come appartamento, risulta urbanisticamente conforme alle previsioni dello strumento urbanistico vigente del Comune di Andria e alle disposizioni edilizie applicabili alla tipologia di locale sito al piano interrato.

In base alla documentazione acquisita (titoli abilitativi, planimetria catastale vigente e verifiche effettuate in sede di sopralluogo), non emergono difformità edilizie né elementi che facciano presumere la presenza di opere realizzate in assenza o in difformità dal titolo. L'immobile risulta coerente, per sagoma, consistenza e destinazione d'uso, con quanto assentito e con quanto rappresentato agli atti comunali e catastali.

L'unità è pertanto da considerarsi conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio e pienamente legittimata nella sua attuale configurazione.

## 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.

L'immobile oggetto di stima risulta conforme ai titoli abilitativi rilasciati dall'Amministrazione comunale. In particolare, si attesta la corrispondenza dello stato dei luoghi alle seguenti concessioni e procedimenti di condono edilizio:

- Concessione in sanatoria rilasciata in data 24/11/1995, n. 1023/S del registro, relativa alla pratica di condono n. 724;



- Pratica di condono presentata in data 02/07/2008, prot. n. 49105/2008, identificata al n. pratica 2002/002282/2004;
- Successiva integrazione/aggiornamento in data 15/07/2011, prot. n. 60352/2011, riferita alla medesima pratica n. 2002/002282/2004.

All'esito delle verifiche documentali e del rilievo effettuato, non si riscontrano difformità edilizie rilevanti rispetto ai citati titoli abilitativi, e lo stato attuale dell'immobile può ritenersi conforme ai provvedimenti rilasciati

### ***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.

L'immobile non risulta inserito in un condominio formalmente costituito ai sensi degli artt. 1117 ss. c.c. L'edificio è infatti gestito in forma privata e familiare, senza la presenza di un regolamento condominiale, di un amministratore nominato o di organi assembleari. La ripartizione delle spese comuni e la gestione delle parti eventualmente condivise avvengono pertanto secondo accordi interni tra i proprietari, in un regime di autogestione non regolamentato da formali strumenti condominiali.

### **LOTTO 2**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Isacco Newton 25, piano 2



## 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 prescritta dall'art. 567, comma 2, c.p.c. risulta completa e idonea ai fini della presente procedura esecutiva immobiliare.

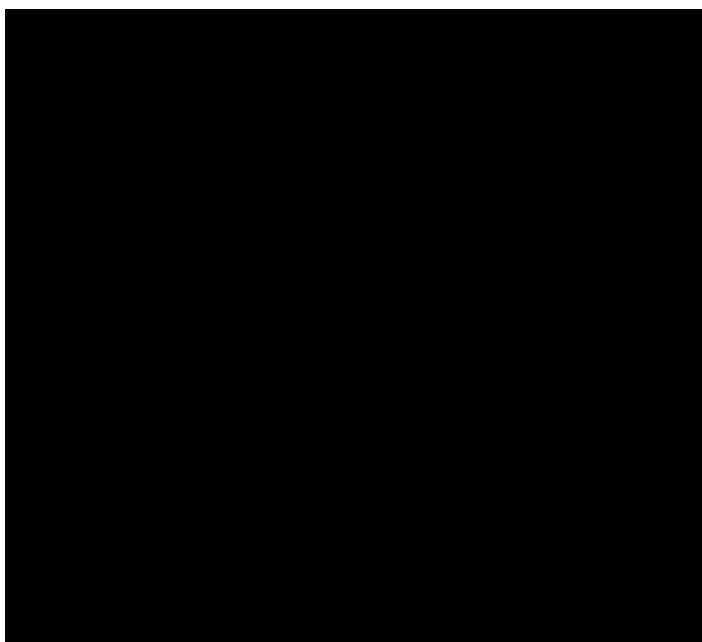
Il creditore procedente ha depositato i certificati rilasciati dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari competenti, estesi all'intero ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento e riferiti a ciascun soggetto esecutato. Dalla suddetta certificazione emerge la continuità delle trascrizioni degli atti di provenienza, con sequenza ininterrotta degli atti di acquisto sino al primo atto anteriore al ventennio, da cui risulta la piena titolarità degli esecutati sui beni pignorati.

La documentazione prodotta consente dunque di verificare compiutamente la titolarità del bene, la continuità delle trascrizioni, le eventuali formalità pregiudizievoli e la correttezza dei dati catastali, risultando idonea ad assicurare la regolarità formale degli adempimenti preliminari richiesti ai fini dell'attività estimativa e della successiva vendita forzata.

## TITOLARITÀ

---

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



## CONFINI

---

L'unità immobiliare oggetto di stima presenta i seguenti confini materiali:



a Nord confina con la particella 2521, appartenente al medesimo comparto edilizio;

a Ovest confina parimenti con la particella 2521, in aderenza al corpo di fabbrica limitrofo;

ad Est confina con la particella 1657, costituita da altra porzione immobiliare appartenente al complesso residenziale circostante;

a Sud l'unità si affaccia direttamente sulla via pubblica Via Isaac Newton, costituendo il lato fronte strada e garantendo l'adeguata illuminazione e aerazione naturale dei vani prospicienti.

I confini risultano coerenti con le risultanze catastali e con quanto rilevato in sede di sopralluogo tecnico, non emergendo elementi di incertezza nella identificazione fisica del bene né sovrapposizioni con particelle contigue.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,14 mq	92,44 mq	1	92,44 mq	3,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>92,44 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>92,44 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/02/1996 al 01/03/2008		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 1658, Sub. 5 Categoria F3
Dal 01/03/2008 al 08/03/2011		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 1658, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 836,66 mq Rendita € 906,38
Dal 08/03/2011 al 02/12/2025		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 1658, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 135 mq Rendita € 906,38 Piano 2-3



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	28	1658	5		A2	3	6,5	135 mq	906,38 €	2-3		

### **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 integralmente gli atti del procedimento e verificata, con controllo puntuale, la completezza della documentazione prescritta dall'art. 567, secondo comma, c.p.c., accertando la presenza di tutti gli elementi necessari ai fini della procedibilità dell'esecuzione.

## STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta in condizioni complessivamente buone, tanto sotto il profilo strutturale quanto con riferimento alle finiture interne. Dall'osservazione diretta e dalle verifiche effettuate non sono emersi elementi sintomatici di degrado, dissesti o carenze manutentive rilevanti, né risultano evidenze di interventi urgenti necessari ai fini della piena fruibilità e sicurezza dell'immobile. Le condizioni riscontrate sono pertanto da ritenersi coerenti con la normale vetustà del bene e non pregiudicano l'utilizzo conforme alla destinazione d'uso. Analogamente, il fabbricato di cui l'immobile fa parte, comprese le parti comuni (vano scala, ballatoi), risulta mantenuto in condizioni decorose e non necessita, allo stato, di interventi di manutenzione straordinaria o di opere di ripristino.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive dell'edificio si collocano in una fascia qualitativa medio-superiore, consentendo di attribuire al bene valori lievemente superiori rispetto ai parametri medi di mercato.

In particolare si rileva:

- struttura portante in cemento armato;
- prospetti con forometria regolare e parapetti metallici di protezione;
- serramenti esterni in alluminio a taglio termico, in buono stato di manutenzione;



- pavimentazione in ceramica sia nei vani principali che nei servizi;
- impianto di climatizzazione invernale mediante termosifoni;
- impianto di climatizzazione estiva mediante pompe di calore.

La dotazione impiantistica risulta completa e comprende: rete idrico-sanitaria, impianto elettrico, impianto fognario, impianto di illuminazione di sicurezza, rete telefonica e impianto di riscaldamento/raffrescamento.

Dal punto di vista localizzativo, l'immobile è ben inserito nel tessuto urbano residenziale, a circa 500 metri dal centro servizi, con facile accessibilità veicolare e presenza di importanti dotazioni infrastrutturali (uffici postali, farmacie, banche, attività commerciali e servizi di trasporto pubblico di superficie). La zona risulta pertanto appetibile sul mercato immobiliare e dotata di buona commerciabilità.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

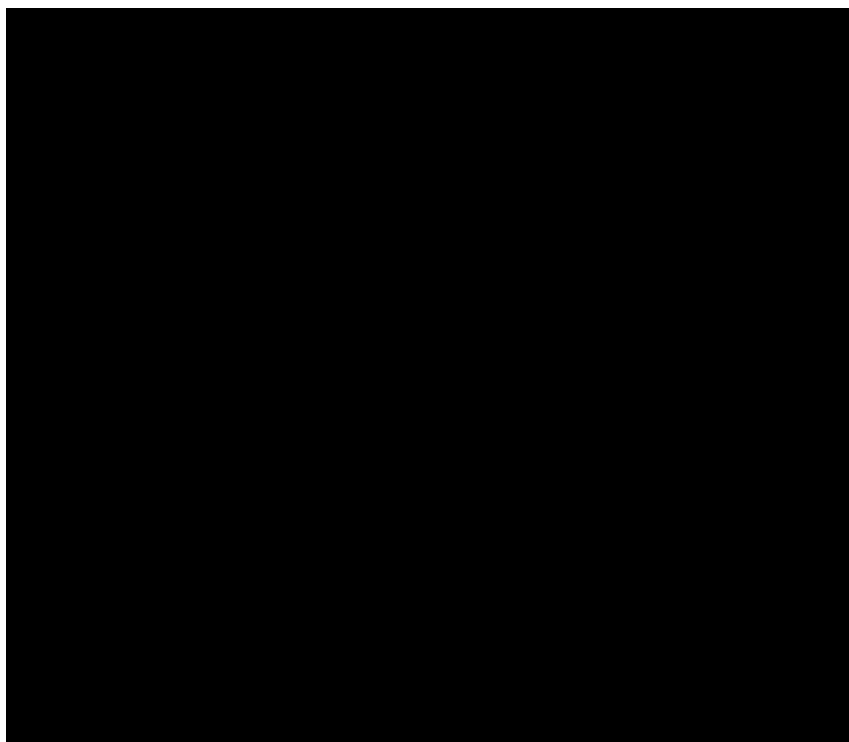
L'immobile risulta occupato dai proprietari dell'immobile.

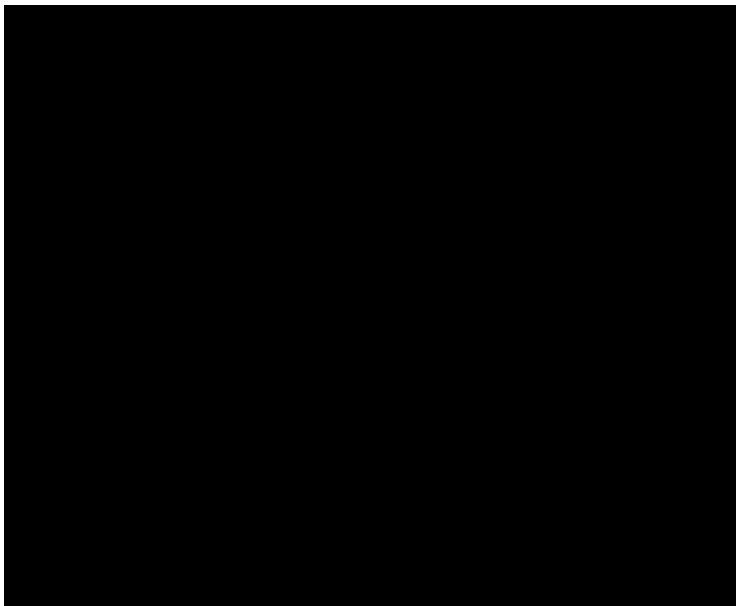
## PROVENIENZE VENTENNALI

---

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 variata:





## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di aa aggiornate al 01/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE del 06/03/2008 - Registro Particolare 3352 Registro Generale 4665 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TRANI Repertorio 189 del 01/03/2008 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 29/07/2011 - Registro Particolare 11326 Registro Generale 16084 Pubblico ufficiale LEONETTI MICHELE Repertorio 1561/1263 del 26/07/2011 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 29/07/2011 - Registro Particolare 2753 Registro Generale 16086 Pubblico ufficiale LEONETTI MICHELE Repertorio 1562/1264 del 26/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 13/12/2024 - Registro Particolare 21842 Registro Generale 27224 Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI TRANI Repertorio 3932 del 19/11/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'unità immobiliare oggetto di stima, identificata come appartamento, risulta urbanisticamente conforme alle previsioni dello strumento urbanistico vigente del Comune di Andria e alle



disposizioni edilizie applicabili alla tipologia di locale sito al piano interrato.

In base alla documentazione acquisita (titoli abilitativi, planimetria catastale vigente e verifiche effettuate in sede di sopralluogo), non emergono difformità edilizie né elementi che facciano presumere la presenza di opere realizzate in assenza o in difformità dal titolo. L'immobile risulta coerente, per sagoma, consistenza e destinazione d'uso, con quanto assentito e con quanto rappresentato agli atti comunali e catastali.

L'unità è pertanto da considerarsi conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio e pienamente legittimata nella sua attuale configurazione.

## 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.

L'immobile oggetto di stima risulta conforme ai titoli abilitativi rilasciati dall'Amministrazione comunale. In particolare, si attesta la corrispondenza dello stato dei luoghi alle seguenti concessioni e procedimenti di condono edilizio:

- Concessione in sanatoria rilasciata in data 24/11/1995, n. 1023/S del registro, relativa alla pratica di condono n. 724;
- Pratica di condono presentata in data 02/07/2008, prot. n. 49105/2008, identificata al n. pratica 2002/002282/2004;
- Successiva integrazione/aggiornamento in data 15/07/2011, prot. n. 60352/2011, riferita alla medesima pratica n. 2002/002282/2004.

All'esito delle verifiche documentali e del rilievo effettuato, non si riscontrano difformità edilizie rilevanti rispetto ai citati titoli abilitativi, e lo stato attuale dell'immobile può ritenersi conforme ai provvedimenti rilasciati

### ***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.

L'immobile non risulta inserito in un condominio formalmente costituito ai sensi degli artt. 1117 ss. c.c. L'edificio è infatti gestito in forma privata e familiare, senza la presenza di un regolamento condominiale, di un amministratore nominato o di organi assembleari. La ripartizione delle spese comuni e la gestione delle parti eventualmente condivise avvengono pertanto secondo accordi interni tra i proprietari, in un regime di autogestione non regolamentato da formali strumenti condominiali.

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Andria (BT) - Via Isacco Newton 25, piano t-s

## 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 prescritta dall'art. 567, comma 2, c.p.c. risulta completa e idonea ai fini della presente procedura esecutiva immobiliare.

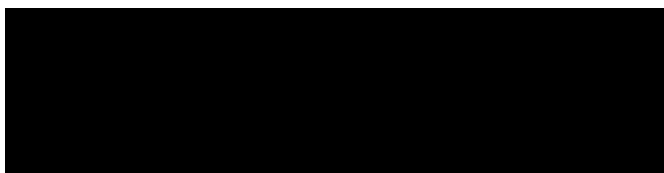
Il creditore procedente ha depositato i certificati rilasciati dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari competenti, estesi all'intero ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento e riferiti a ciascun soggetto esecutato. Dalla suddetta certificazione emerge la continuità delle trascrizioni degli atti di provenienza, con sequenza ininterrotta degli atti di acquisto sino al primo atto anteriore al ventennio, da cui risulta la piena titolarità degli esecutati sui beni pignorati.

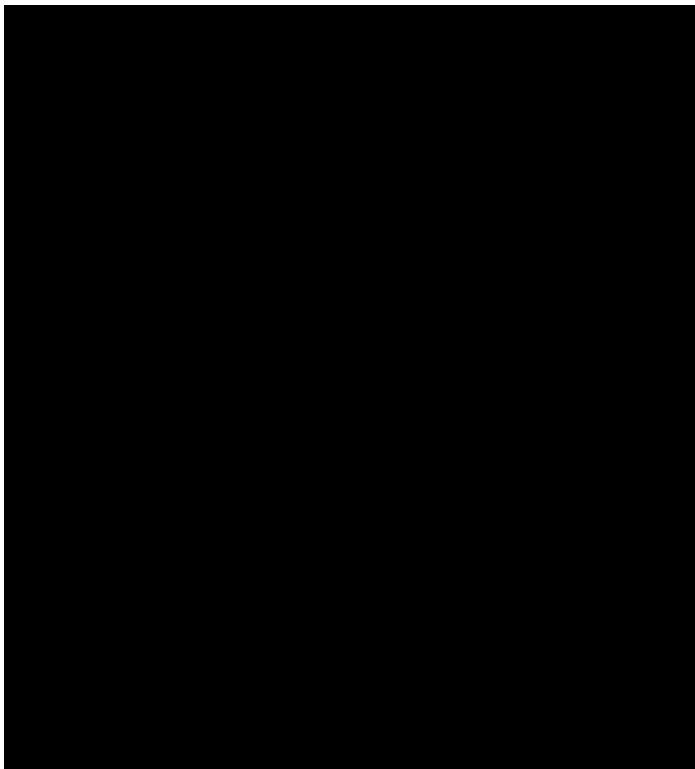
La documentazione prodotta consente dunque di verificare compiutamente la titolarità del bene, la continuità delle trascrizioni, le eventuali formalità pregiudizievoli e la correttezza dei dati catastali, risultando idonea ad assicurare la regolarità formale degli adempimenti preliminari richiesti ai fini dell'attività estimativa e della successiva vendita forzata.

## TITOLARITÀ

---

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





## CONFINI

---

L'unità immobiliare oggetto di stima presenta i seguenti confini materiali:

a Nord confina con la particella 2521, appartenente al medesimo comparto edilizio;

a Ovest confina parimenti con la particella 2521, in aderenza al corpo di fabbrica limitrofo;

ad Est confina con la particella 1657, costituita da altra porzione immobiliare appartenente al complesso residenziale circostante;

a Sud l'unità si affaccia direttamente sulla via pubblica Via Isaac Newton, costituendo il lato fronte strada e garantendo l'adeguata illuminazione e aerazione naturale dei vani prospicienti.

I confini risultano coerenti con le risultanze catastali e con quanto rilevato in sede di sopralluogo tecnico, non emergendo elementi di incertezza nella identificazione fisica del bene né sovrapposizioni con particelle contigue.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	142,00 mq	142,00 mq	1	142,00 mq	0,00 m	int
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>142,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	



<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>142,00 mq</b>	
--	------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/02/1996 al 01/03/2008		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 1658, Sub. 2 Categoria F3
Dal 01/03/2008 al 26/07/2011		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 1658, Sub. 2 Categoria F3
Dal 26/07/2011 al 02/12/2025		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 1658, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 145 mq Rendita € 836,66 Piano 1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	28	1658	2		C6	4	110		301,99 €	s		

### **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 integralmente gli atti del procedimento e verificata, con controllo puntuale, la completezza della documentazione prescritta dall'art. 567, secondo comma, c.p.c., accertando la presenza di tutti gli elementi necessari ai fini della procedibilità dell'esecuzione.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità immobiliare risulta in condizioni complessivamente buone, tanto sotto il profilo strutturale quanto con riferimento alle finiture interne. Dall'osservazione diretta e dalle verifiche effettuate non sono emersi elementi sintomatici di degrado, dissesti o carenze manutentive rilevanti, né risultano evidenze di interventi urgenti necessari ai fini della piena fruibilità e sicurezza dell'immobile. Le condizioni riscontrate sono pertanto da ritenersi coerenti con la normale vetustà del bene e non pregiudicano l'utilizzo conforme alla destinazione d'uso. Analogamente, il fabbricato di cui l'immobile fa parte, comprese le parti comuni (vano scala, ballatoi), risulta mantenuto in condizioni decorose e non necessita, allo stato, di interventi di manutenzione straordinaria o di opere di ripristino.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Le caratteristiche costruttive del fabbricato si collocano in una fascia qualitativa ordinaria per edifici a destinazione residenziale con pertinenze al piano terra, consentendo di attribuire al bene un livello prestazionale coerente con gli standard di mercato per autorimesse private.

In particolare si rileva quanto segue:

- struttura portante in cemento armato, conforme alle tecniche costruttive dell'epoca e idonea a garantire la stabilità dei volumi pertinenziali;
- prospetti con forometria regolare, dotati di ingressi carrabili e parapetti metallici nelle zone comuni a tutela della sicurezza;
- pavimentazione del vano garage in calcestruzzo industriale o materiale equivalente, adeguato al transito veicolare e in buono stato manutentivo;
- serranda metallica di chiusura, a funzionamento manuale o motorizzato (secondo quanto riscontrato), idonea alla destinazione d'uso;
- impianto elettrico dedicato, con punto luce e linea di alimentazione ordinaria per l'illuminazione interna e gli eventuali servizi di base.

La dotazione impiantistica complessiva, conforme alla tipologia di locale C/6, risulta costituita da:

- impianto elettrico e di illuminazione interna;
- impianto fognario e rete idrico-sanitaria a servizio delle parti comuni (ove presente);
- sistema di ventilazione naturale tramite aperture verso l'area di manovra o, se previsto, ventilazione forzata condominiale;
- illuminazione delle parti comuni e dei percorsi di manovra.

Dal punto di vista localizzativo, il garage risulta ben inserito nel contesto urbano residenziale circostante, a breve distanza dal centro servizi e con elevata accessibilità veicolare, grazie alla vicinanza a strade di quartiere e principali direttrici cittadine. L'area è dotata di adeguate infrastrutture pubbliche e private (attività commerciali, servizi di prossimità, trasporto pubblico), elementi che contribuiscono a garantirne buona commerciabilità e attrattività sul mercato delle pertinenze immobiliari.



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

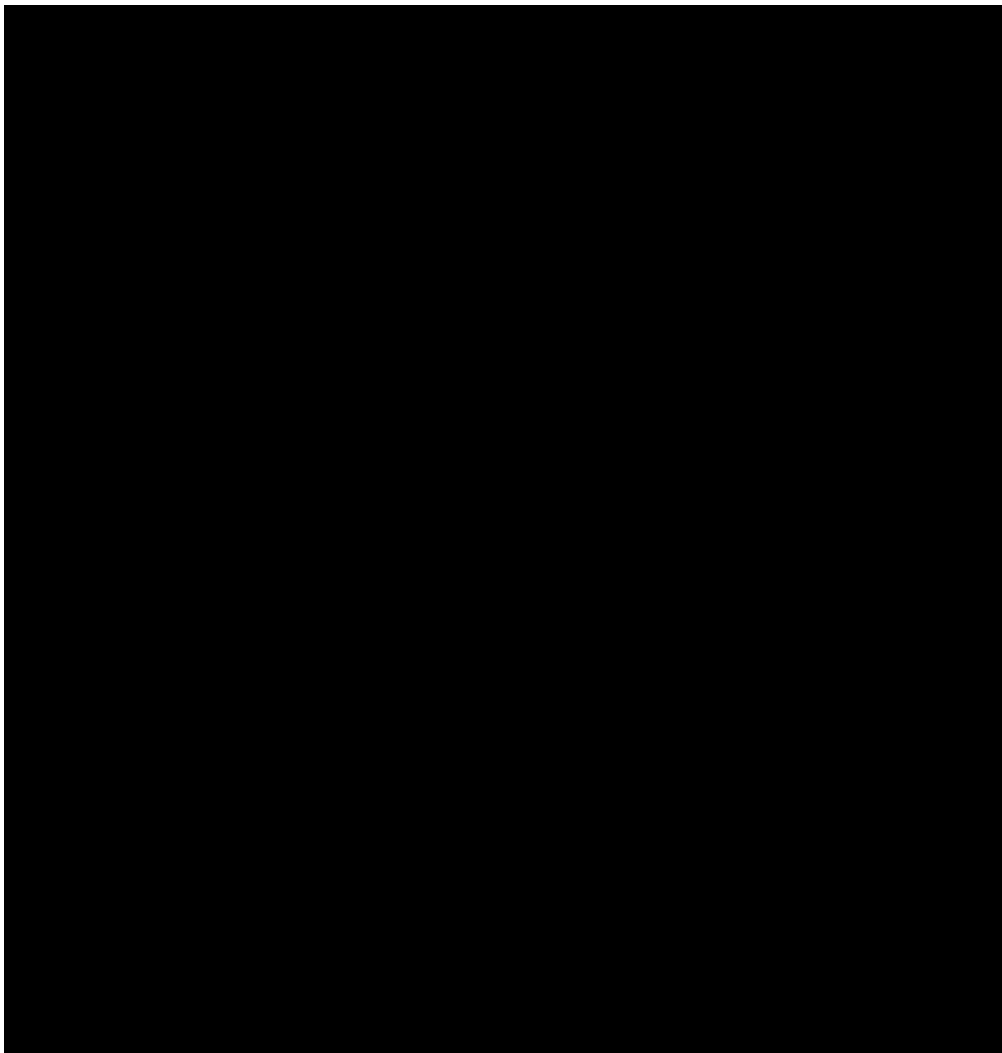
L'immobile risulta occupato dal proprietario dell'immobile.

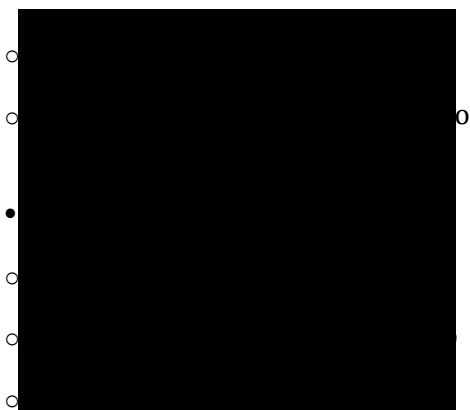
## PROVENIENZE VENTENNALI

---

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 variata:





## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di aa aggiornate al 01/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE del 06/03/2008 - Registro Particolare 3352 Registro Generale 4665 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TRANI Repertorio 189 del 01/03/2008 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 29/07/2011 - Registro Particolare 11326 Registro Generale 16084 Pubblico ufficiale LEONETTI MICHELE Repertorio 1561/1263 del 26/07/2011 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 29/07/2011 - Registro Particolare 2753 Registro Generale 16086 Pubblico ufficiale LEONETTI MICHELE Repertorio 1562/1264 del 26/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 13/12/2024 - Registro Particolare 21842 Registro Generale 27224 Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI TRANI Repertorio 3932 del 19/11/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'unità immobiliare oggetto di stima, identificata come autorimessa/garage pertinenziale, risulta urbanisticamente conforme alle previsioni dello strumento urbanistico vigente del Comune di Andria e alle disposizioni edilizie applicabili alla tipologia di locale sito al piano interrato.

In base alla documentazione acquisita (titoli abilitativi, planimetria catastale vigente e verifiche effettuate in sede di sopralluogo), non emergono difformità edilizie né elementi che facciano presumere la presenza di opere realizzate in assenza o in difformità dal titolo. L'immobile risulta coerente, per sagoma, consistenza e destinazione d'uso, con quanto assentito e con quanto rappresentato agli atti comunali e catastali.

L'unità è pertanto da considerarsi conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio e pienamente legittimata



nella sua attuale configurazione.

## 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.

L'immobile oggetto di stima risulta conforme ai titoli abilitativi rilasciati dall'Amministrazione comunale. In particolare, si attesta la corrispondenza dello stato dei luoghi alle seguenti concessioni e procedimenti di condono edilizio:

- Concessione in sanatoria rilasciata in data 24/11/1995, n. 1023/S del registro, relativa alla pratica di condono n. 724;
- Pratica di condono presentata in data 02/07/2008, prot. n. 49105/2008, identificata al n. pratica 2002/002282/2004;
- Successiva integrazione/aggiornamento in data 15/07/2011, prot. n. 60352/2011, riferita alla medesima pratica n. 2002/002282/2004.

All'esito delle verifiche documentali e del rilievo effettuato, non si riscontrano difformità edilizie rilevanti rispetto ai citati titoli abilitativi, e lo stato attuale dell'immobile può ritenersi conforme ai provvedimenti rilasciati

### ***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.

L'immobile non risulta inserito in un condominio formalmente costituito ai sensi degli artt. 1117 ss. c.c. L'edificio è infatti gestito in forma privata e familiare, senza la presenza di un regolamento condominiale, di un amministratore nominato o di organi assembleari. La ripartizione delle spese comuni e la gestione delle



parti eventualmente condivise avvengono pertanto secondo accordi interni tra i proprietari, in un regime di autogestione non regolamentato da formali strumenti condominiali.

## 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 dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Isacco Newton 25, piano 1  
L'unità immobiliare oggetto di stima è collocata all'interno di un complesso edilizio a prevalente destinazione residenziale, sviluppato in un singolo corpo di fabbrica, aventi tipologia condominiale e con distribuzione degli accessi sia pedonali che carrabili. Il contesto urbano di inserimento, sito in Via Isaac Newton n. 25 - Comune di Andria, si caratterizza per una buona accessibilità viaria, presenza di servizi pubblici e privati nelle immediate vicinanze e un livello manutentivo generale delle parti comuni ordinario. L'immobile è posto al piano primo di un fabbricato che si sviluppa su più livelli fuori terra ed è identificato al Catasto Fabbricati - Foglio 28, particella 1658, subalterno 4. L'accesso avviene mediante vano scala condominiale comune che collega i diversi livelli. L'unità immobiliare oggetto di stima è inserita all'interno di un complesso edilizio a prevalente destinazione residenziale, costituito da più corpi di fabbrica tra loro funzionalmente collegati, aventi tipologia condominiale moderna, con organizzazione degli accessi sia pedonali che carrabili e con adeguati spazi comuni destinati alla distribuzione interna ed esterna. Il contesto urbano circostante, sito in Via Isaac Newton n. 25 - Comune di Andria, presenta un tessuto consolidato, servito e connotato da un livello infrastrutturale adeguato, caratterizzato da buona accessibilità viaria, presenza di parcheggi nelle immediate vicinanze, servizi pubblici e privati, attività commerciali di quartiere e collegamenti con le principali arterie cittadine. Il livello manutentivo delle parti comuni risulta ordinario e coerente con la tipologia edilizia del complesso. L'immobile è ubicato al piano primo di un fabbricato pluripiano, sviluppato su diversi livelli fuori terra. L'accesso avviene mediante vano scala condominiale, dotato degli usuali dispositivi di sicurezza e illuminazione, che assicura il collegamento verticale tra i piani e costituisce parte comune ex art. 1117 c.c. L'unità è censita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Andria al Foglio 28, particella 1658, subalterno 4, con destinazione d'uso ordinaria residenziale. La distribuzione interna, conforme alla planimetria catastale depositata e verificata in sede di sopralluogo, presenta uno schema funzionale razionale e coerente con i criteri tipologici degli alloggi standard: la zona giorno risulta articolata in soggiorno/pranzo e cucina, con servizi annessi, dotati di idonee aperture e adeguata superficie finestrata; la zona notte è composta da camere da letto e servizi igienici, distribuiti secondo uno schema planimetrico regolare che consente una fruibilità ordinata e



conforme alla destinazione residenziale; la morfologia planimetrica complessiva, caratterizzata da buona regolarità geometrica, consente idonea funzionalità d'uso dei vani, con spazi distributivi proporzionati e coerenti alle dotazioni minime prescritte dalle normative igienico-sanitarie. L'illuminazione naturale e la ventilazione diretta risultano assicurate da aperture prospicienti gli spazi esterni, in conformità al D.M. 5 luglio 1975. Le finiture, gli impianti tecnologici e i materiali riscontrati in loco risultano coerenti con lo standard edilizio del periodo di costruzione e con un livello qualitativo medio, non emergendo difformità costruttive tali da incidere in modo rilevante sulla funzionalità dell'immobile. La distribuzione interna, come da planimetria catastale depositata, si articola secondo uno schema funzionale tipico: la zona giorno è composta da ambienti destinati a soggiorno/pranzo e cucina, con relativo servizio; la zona notte comprende le camere da letto e i servizi igienici; la conformazione planimetrica, con sviluppo regolare, consente un'adeguata distribuzione e fruibilità dei vani. Gli ambienti risultano dotati di idonea illuminazione naturale e ventilazione diretta, garantita dalle aperture verso l'esterno. Le finiture e gli impianti tecnologici risultano conformi alla tipologia edilizia del fabbricato e in linea con gli standard medi del periodo di costruzione. L'unità immobiliare, per le caratteristiche intrinseche e contestuali, si presta ad essere utilizzata come abitazione principale, risultando altresì idonea a soddisfare esigenze abitative ordinarie. La vendita del bene non è soggetta ad IVA. Non si è reso necessario procedere ad accesso forzoso ai fini del sopralluogo. L'immobile non risulta realizzato nell'ambito di programmi di edilizia residenziale pubblica convenzionata, agevolata o finanziata, in tutto o in parte, con risorse pubbliche e non è pertanto gravato da vincoli a carico della parte eseguita.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1658, Sub. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 126.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Andria (BT) - Via Isacco Newton 25, piano 1	126,16 mq	998,74 €/mq	€ 126.000,00	100,00%	€ 126.000,00
Valore di stima:					€ 126.000,00

## VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

### STIMA IMMOBILE

#### CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie



Soggiorno	40,22			40,22
Cucina	7,98			7,98
Corridoio	13,68			13,68
Wc	8,02			8,02
Letto1	15,81			15,81
Letto 2	11,49			11,49
Letto 3	19,76			19,76
Superfici coperte calpestabili (100%)		Superficie lorda		116,96
		Superficie commerciale		<b>116,96</b>

Superfici pareti perimetrali esterne (100%)		Superficie lorda		5,00
		Superficie commerciale		<b>5,00</b>

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Balcone	14,00			14,00
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti (30% fino a 25m <sup>2</sup> ; 10% sulla quota eccedente)		Superficie lorda		14,00
		Superficie commerciale		<b>4,20</b>

Superficie utile netta		<b>116,96</b>
Superficie utile lorda		<b>116,96</b>
Superficie commerciale		<b>126,16</b>

### CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

### COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE



N°	Descrizione	Coefficiente
1	ARREDAMENTO - Mediocre	1,05
2	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
3	FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
4	FINITURA - Mediocre	0,90
5	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
6	VETUSTA' - Età da 10 a 20 anni	0,85
7	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano primo	1,00
8	IMPIANTO CITOFONICO - Citofono apriporta	1,00
9	ESPOSIZIONE - Strade	1,00
<b>Coefficiente globale</b>		<b>0,83</b>

#### VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m <sup>2</sup> )
Valore minimo OMI (1° semestre 2025)	1.000,00 €
Valore massimo OMI (1° semestre 2025)	1.300,00 €
Valore medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	1.150,00 €
Valore medio unitario stimato (€/m <sup>2</sup> )	1.200,00 €

#### CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI minimo} + (\text{valore OMI max} - \text{Valore OMI minimo}) * K$$

Essendo  $K = (K1 + 3 * K2) / 4$

K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella

Taglio superficie	K1
Fino a 45 mq	1
Oltre 45 fino a 70 mq	0,8



Oltre 70 fino a 120 mq	0,5
Oltre 120 fino a 150 mq	0,3
Oltre 150 mq	0

K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

<b>Livello Piano</b>	<b>K2</b>
Seminterrato	0
Terra	0,2
Primo	0,4
Intermedio	0,5
Ultimo	0,8
Attico	1

Nel caso in esame si avrà:

$K1 = 0,50$

$K2 = 0,40$

$K = 0,43$

$C = 1,000$

Valore normale unitario OMI = 1.129,00 €

Coefficiente riduttivo OMI = 1,000

Valor corretto OMI = 1.129,00 €

Valore OMI = **132.047,84 €**

Valore medio di mercato = **120.419,72 €**

Valore per confronto diretto = **125.655,36 €**

## **MEDIA DEI VALORI E RIEPILOGO**



## TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		132.047,84 €
Valore medio di mercato	= 1.150,00 € x 0,83 x 126,16 m <sup>2</sup>	120.419,72 €
Valore per confronto diretto	= 1.200,00 € x 0,83 x 126,16 m <sup>2</sup>	125.655,36 €

<b>Valore stimato</b>	<b>126.040,97 €</b>
<b>Valore stimato (Arrotondato Ai 1.000 Euro):</b>	<b>126.000,00 €</b>



## LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Isacco Newton 25, piano 2

L'unità immobiliare oggetto di stima è collocata all'interno di un complesso edilizio a prevalente destinazione residenziale, sviluppato in unico corpo di fabbrica, con distribuzione degli accessi sia pedonali che carrabili. Il contesto urbano di inserimento, sito in Via Isaac Newton n. 25 - Comune di Andria, si caratterizza per una buona accessibilità viaria, presenza di servizi pubblici e privati nelle immediate vicinanze e un livello manutentivo generale delle parti comuni ordinario. L'immobile è posto al piano secondo di un fabbricato che si sviluppa su più livelli fuori terra ed è identificato al Catasto Fabbricati - Foglio 28, particella 1658, subalterno 5. L'accesso avviene mediante vano scala condominiale comune che collega i diversi livelli. Il contesto urbano circostante, sito in Via Isaac Newton n. 25 - Comune di Andria, presenta un tessuto consolidato, servito e connotato da un livello infrastrutturale adeguato, caratterizzato da buona accessibilità viaria, presenza di parcheggi nelle immediate vicinanze, servizi pubblici e privati, attività commerciali di quartiere e collegamenti con le principali arterie cittadine. Il livello manutentivo delle parti comuni risulta ordinario e coerente con la tipologia edilizia del complesso. L'accesso avviene mediante vano scala condominiale, dotato degli usuali dispositivi di sicurezza e illuminazione, che assicura il collegamento verticale tra i piani e costituisce parte comune ex art. 1117 c.c. L'unità è censita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Andria al Foglio 28, particella 1658, subalterno 5, con destinazione d'uso ordinaria residenziale. La distribuzione interna, conforme alla planimetria catastale depositata e verificata in sede di sopralluogo, presenta uno schema funzionale razionale e coerente con i criteri tipologici degli alloggi standard: la zona giorno risulta articolata in soggiorno/pranzo e cucina, con servizi annessi, dotati di idonee aperture e adeguata superficie finestrata; la zona notte è composta da camere da letto e servizi igienici, distribuiti secondo uno schema planimetrico regolare che consente una fruibilità ordinata e conforme alla destinazione residenziale; tramite scala interna, a chiocciola, si accede al lastrico solare la morfologia planimetrica complessiva, caratterizzata da buona regolarità geometrica, consente idonea funzionalità d'uso dei vani, con spazi distributivi proporzionati e coerenti alle dotazioni minime prescritte dalle normative igienico-sanitarie. L'illuminazione naturale e la ventilazione diretta risultano assicurate da aperture prospicienti gli spazi esterni, in conformità al D.M. 5 luglio 1975. Le finiture, gli impianti tecnologici e i materiali riscontrati in loco risultano coerenti con lo standard edilizio del periodo di costruzione e con un livello qualitativo medio, non emergendo difformità costruttive tali da incidere in modo rilevante sulla funzionalità dell'immobile. La distribuzione interna, come da planimetria catastale depositata, si articola secondo uno schema funzionale tipico: la zona giorno è composta da ambienti destinati a soggiorno/pranzo e cucina, con relativo servizio; la zona notte comprende le camere da letto e i servizi igienici; la conformazione planimetrica, con sviluppo regolare, consente un'adeguata distribuzione e fruibilità dei vani. Gli ambienti risultano dotati di idonea illuminazione naturale e ventilazione diretta, garantita dalle aperture verso l'esterno. Le finiture e gli impianti tecnologici risultano conformi alla tipologia edilizia del fabbricato e in linea con gli standard medi del periodo di costruzione. L'unità immobiliare, per le caratteristiche intrinseche e contestuali, si presta ad essere utilizzata come abitazione principale, risultando altresì idonea a soddisfare esigenze abitative ordinarie. La vendita del bene non è soggetta ad IVA. Non si è reso necessario procedere ad accesso forzoso ai fini del sopralluogo. L'immobile non risulta realizzato nell'ambito di programmi di edilizia residenziale pubblica convenzionata, agevolata o finanziata, in tutto o in parte, con risorse pubbliche e non è pertanto gravato da vincoli a carico della parte esecutata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1658, Sub. 5, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 84.000,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Andria (BT) - Via Isacco Newton 25, piano 2	92,44 mq	908,70 €/mq	€ 84.000,00	100,00%	€ 84.000,00
				Valore di stima:	€ 84.000,00

## VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

### STIMA IMMOBILE

#### CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Soggiorno	30,00			30,00
Cucina	9,88			9,88
Vano	2,23			2,23
Disimpegno	2,00			2,00
Wc	4,53			4,53
Letto 1	14,20			14,20
Letto 2	14,30			14,30
Superfici coperte calpestabili (100%)		Superficie lorda		77,14
		Superficie commerciale		<b>77,14</b>

Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie lorda		5,00
	Superficie commerciale		<b>5,00</b>

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Veranda	53,00			53,00



Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25m <sup>2</sup> ; 10% sulla quota eccedente)	Superficie lorda	53,00
	Superficie commerciale	<b>10,30</b>
Superficie utile netta		<b>77,14</b>
Superficie utile lorda		<b>77,14</b>
Superficie commerciale		<b>92,44</b>

### CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

#### COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ARREDAMENTO - Mediocre	1,05
2	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
3	FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
4	FINITURA - Mediocre	0,90
5	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
6	VETUSTA' - Età da 10 a 20 anni	0,85
7	IMPIANTO CITOFOONICO - Citofono apriporta	1,00
8	ESPOSIZIONE - Strade	1,00
9	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano secondo	1,00
<b>Coefficiente globale</b>		<b>0,83</b>

#### VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m <sup>2</sup> )
Valore minimo OMI (1° semestre 2025)	950,00 €



Valore massimo OMI (1° semestre 2025)	1.150,00 €
Valore medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	1.050,00 €
Valore medio unitario stimato (€/m <sup>2</sup> )	1.200,00 €

## CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI minimo} + (\text{valore OMI max} - \text{Valore OMI minimo}) * K$$

Essendo  $K = (K1 + 3 * K2) / 4$

K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella

Taglio superficie	K1
Fino a 45 mq	1
Oltre 45 fino a 70 mq	0,8
Oltre 70 fino a 120 mq	0,5
Oltre 120 fino a 150 mq	0,3
Oltre 150 mq	0

K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

Livello Piano	K2
Seminterrato	0
Terra	0,2
Primo	0,4
Intermedio	0,5
Ultimo	0,8
Attico	1

Nel caso in esame si avrà:



K1 = 0,50

K2 = 0,50

K = 0,50

C = 1,000

Valore normale unitario OMI = 1.050,00 €

Coefficiente riduttivo OMI = 1,000

Valore corretto OMI = 1.050,00 €

Valore OMI = **78.750,00 €**

Valore medio di mercato = **80.561,46 €**

Valore per confronto diretto = **92.070,24 €**

## MEDIA DEI VALORI E RIEPILOGO

### TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		78.750,00 €
Valore medio di mercato	= 1.050,00 € x 0,83 x 92,44 m <sup>2</sup>	80.561,46 €
Valore per confronto diretto	= 1.200,00 € x 0,83 x 92,44 m <sup>2</sup>	92.070,24 €

<b>Valore stimato</b>	<b>83.793,90 €</b>
<b>Valore stimato (Arrotondato Ai 1.000 Euro):</b>	<b>84.000,00 €</b>

## LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Andria (BT) - Via Isacco Newton 25, piano t-s  
L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata all'interno di un complesso edilizio a prevalente



destinazione residenziale, costituito da un unico corpo di fabbrica con tipologia condominiale moderna, dotato di accessi pedonali e carrabili. Il fabbricato è sito in Via Isaac Newton n. 25, nel Comune di Andria, in un contesto urbano caratterizzato da buona accessibilità viaria, adeguata presenza di servizi pubblici e privati e da un livello di manutenzione delle parti comuni conforme alla tipologia costruttiva e all'epoca di edificazione. Il bene è posto al piano interrato, in area destinata a box auto e autorimesse pertinenziali, ed è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Andria al Foglio 28 – particella 1658 – subalterno 2, con destinazione d'uso censita come autorimessa/garage (cat. C/6). L'accesso avviene mediante passo carrabile condominiale, regolato da cancello metallico dotato di idonei sistemi di sicurezza, che immette direttamente nella corsia di manovra comune. Tale spazio è qualificato come parte comune ex art. 1117 c.c. ed assicura la piena fruibilità delle autorimesse poste al medesimo livello. L'unità immobiliare si configura come vano destinato al ricovero di autovettura, con conformazione planimetrica regolare e compatibile con la destinazione funzionale. Le dimensioni interne risultano idonee alle manovre di accesso e posizionamento del veicolo, mentre l'altezza interna è coerente con i parametri edilizi e con le disposizioni di prevenzione incendi applicabili ai locali di modesta superficie destinati ad autorimessa pertinenziale. Il garage presenta apertura verso la corsia di manovra tramite serranda metallica a comando manuale o motorizzato (secondo quanto riscontrato in sede di sopralluogo). Le finiture interne risultano ordinarie per la tipologia: pavimentazione in calcestruzzo industriale o materiale equivalente idoneo al transito veicolare, pareti intonacate al civile, e dotazione elettrica dedicata – ove presente – destinata all'illuminazione e all'eventuale alimentazione di piccoli dispositivi di servizio. Le dotazioni impiantistiche e le condizioni manutentive del locale risultano complessivamente adeguate e coerenti con lo standard edilizio del fabbricato; non sono emerse difformità costruttive o carenze tali da pregiudicare la funzionalità dell'unità immobiliare. L'illuminazione e la ventilazione del livello interrato avvengono tramite i sistemi condominiali presenti (ventilazione naturale attraverso cavedi e griglie, ovvero ventilazione forzata ove installata), in conformità ai requisiti previsti per i locali C/6 ubicati in piani interrati. Per caratteristiche intrinseche, collocazione e destinazione urbanistico-catastale, l'unità immobiliare risulta pienamente idonea all'utilizzo pertinenziale a servizio delle abitazioni del complesso condominiale, garantendo adeguata funzione di ricovero veicoli e deposito accessorio. La compravendita del bene non è soggetta ad IVA. Non si è reso necessario procedere ad accesso forzoso ai fini del sopralluogo. L'immobile non rientra in programmi di edilizia residenziale pubblica convenzionata, agevolata o finanziata e non risulta gravato da vincoli pubblicistici di natura edilizia, urbanistica o patrimoniale connessi a tali programmi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1658, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 114.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Andria (BT) - Via Isacco Newton 25, piano t-s	142,00 mq	802,82 €/mq	€ 114.000,00	100,00%	€ 114.000,00
Valore di stima:					€ 114.000,00

## SCHEDE DESCRITTIVA IMMOBILE:



## STIMA IMMOBILE - FABBRICATO SITO NEL COMUNE DI ANDRIA (BT).

### Ubicazione

Comune:	ANDRIA ( BT), 70031
Indirizzo:	,

### Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
----------	---------	-------

### Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Foglio:	28
Mappale:	1658
Subalterno:	2
Categoria:	C/6
Classe:	4
Consistenza:	110
Rendita catastale:	301,09 €
Valore catastale:	37.937,34 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superfici e	Minimo	Massimo	Superfici e
Box	NORMALE	730,00	870,00	Lorda	3,00	3,60	Lorda



## VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

### STIMA IMMOBILE

#### CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie lorda	5,00
	Superficie commerciale	<b>5,00</b>

Superfici pareti interne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
vano	142,00			142,00
Superfici pareti interne (100%)	Superficie lorda			142,00
	Superficie commerciale			<b>142,00</b>

Superficie utile netta		<b>0,00</b>
Superficie utile lorda		<b>142,00</b>
Superficie commerciale		<b>147,00</b>

### CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

#### VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m <sup>2</sup> )
Valore minimo OMI (1° semestre 2025)	730,00 €
Valore massimo OMI (1° semestre 2025)	870,00 €
Valore medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	800,00 €



Valore medio unitario stimato (€/m <sup>2</sup> )	760,00 €
---	----------

## CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Valore OMI max} + \text{Valore OMI minimo})/2$$

Valore normale unitario OMI = 800,00 €

Valore OMI = **112.000,00 €**

## MEDIA DEI VALORI E RIEPILOGO

### TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		112.000,00 €
Valore medio di mercato	= 800,00 € x 1,00 x 147,00 m <sup>2</sup>	117.600,00 €
Valore per confronto diretto	= 760,00 € x 1,00 x 147,00 m <sup>2</sup>	111.720,00 €

<b>Valore stimato</b>	<b>113.773,33 €</b>
<b>Valore stimato (Arrotondato Ai 1.000 Euro):</b>	<b>114.000,00 €</b>

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Barletta, li 09/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Zingarelli Tommaso



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Isacco Newton 25, piano 1

L'unità immobiliare oggetto di stima è collocata all'interno di un complesso edilizio a prevalente destinazione residenziale, sviluppato in un singolo corpo di fabbrica, aventi tipologia condominiale e con distribuzione degli accessi sia pedonali che carrabili. Il contesto urbano di inserimento, sito in Via Isaac Newton n. 25 – Comune di Andria, si caratterizza per una buona accessibilità viaria, presenza di servizi pubblici e privati nelle immediate vicinanze e un livello manutentivo generale delle parti comuni ordinario. L'immobile è posto al piano primo di un fabbricato che si sviluppa su più livelli fuori terra ed è identificato al Catasto Fabbricati – Foglio 28, particella 1658, subalterno 4. L'accesso avviene mediante vano scala condominiale comune che collega i diversi livelli. L'unità immobiliare oggetto di stima è inserita all'interno di un complesso edilizio a prevalente destinazione residenziale, costituito da più corpi di fabbrica tra loro funzionalmente collegati, aventi tipologia condominiale moderna, con organizzazione degli accessi sia pedonali che carrabili e con adeguati spazi comuni destinati alla distribuzione interna ed esterna. Il contesto urbano circostante, sito in Via Isaac Newton n. 25 – Comune di Andria, presenta un tessuto consolidato, servito e connotato da un livello infrastrutturale adeguato, caratterizzato da buona accessibilità viaria, presenza di parcheggi nelle immediate vicinanze, servizi pubblici e privati, attività commerciali di quartiere e collegamenti con le principali arterie cittadine. Il livello manutentivo delle parti comuni risulta ordinario e coerente con la tipologia edilizia del complesso. L'immobile è ubicato al piano primo di un fabbricato pluripiano, sviluppato su diversi livelli fuori terra. L'accesso avviene mediante vano scala condominiale, dotato degli usuali dispositivi di sicurezza e illuminazione, che assicura il collegamento verticale tra i piani e costituisce parte comune ex art. 1117 c.c. L'unità è censita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Andria al Foglio 28, particella 1658, subalterno 4, con destinazione d'uso ordinaria residenziale. La distribuzione interna, conforme alla planimetria catastale depositata e verificata in sede di sopralluogo, presenta uno schema funzionale razionale e coerente con i criteri tipologici degli alloggi standard: la zona giorno risulta articolata in soggiorno/pranzo e cucina, con servizi annessi, dotati di idonee aperture e adeguata superficie finestrata; la zona notte è composta da camere da letto e servizi igienici, distribuiti secondo uno schema planimetrico regolare che consente una fruibilità ordinata e conforme alla destinazione residenziale; la morfologia planimetrica complessiva, caratterizzata da buona regolarità geometrica, consente idonea funzionalità d'uso dei vani, con spazi distributivi proporzionati e coerenti alle dotazioni minime prescritte dalle normative igienico-sanitarie. L'illuminazione naturale e la ventilazione diretta risultano assicurate da aperture prospicienti gli spazi esterni, in conformità al D.M. 5 luglio 1975. Le finiture, gli impianti tecnologici e i materiali riscontrati in loco risultano coerenti con lo standard edilizio del periodo di costruzione e con un livello qualitativo medio, non emergendo difformità costruttive tali da incidere in modo rilevante sulla funzionalità dell'immobile. La distribuzione interna, come da planimetria catastale depositata, si articola secondo uno schema funzionale tipico: la zona giorno è composta da ambienti destinati a soggiorno/pranzo e cucina, con relativo servizio; la zona notte comprende le camere da letto e i servizi igienici; la conformazione planimetrica, con sviluppo regolare, consente un'adeguata distribuzione e fruibilità dei vani. Gli ambienti risultano dotati di idonea illuminazione naturale e ventilazione diretta, garantita dalle aperture verso l'esterno. Le finiture e gli impianti tecnologici risultano conformi alla tipologia edilizia del fabbricato e in linea con gli standard medi del periodo di costruzione. L'unità immobiliare, per le caratteristiche intrinseche e contestuali, si presta ad essere utilizzata come abitazione principale, risultando altresì idonea a soddisfare esigenze abitative ordinarie. La vendita del bene non è soggetta ad IVA. Non si è reso necessario procedere ad accesso forzoso ai fini del sopralluogo. L'immobile non risulta realizzato nell'ambito di programmi di edilizia residenziale pubblica convenzionata, agevolata o finanziata, in tutto o in parte, con risorse pubbliche e non è pertanto gravato da vincoli a carico della



parte eseguita.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1658, Sub. 4, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto di stima, identificata come appartamento, risulta urbanisticamente conforme alle previsioni dello strumento urbanistico vigente del Comune di Andria e alle disposizioni edilizie applicabili alla tipologia di locale sito al piano interrato. In base alla documentazione acquisita (titoli abilitativi, planimetria catastale vigente e verifiche effettuate in sede di sopralluogo), non emergono difformità edilizie né elementi che facciano presumere la presenza di opere realizzate in assenza o in difformità dal titolo. L'immobile risulta coerente, per sagoma, consistenza e destinazione d'uso, con quanto assentito e con quanto rappresentato agli atti comunali e catastali. L'unità è pertanto da considerarsi conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio e pienamente legittimata nella sua attuale configurazione.

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Isacco Newton 25, piano 2

L'unità immobiliare oggetto di stima è collocata all'interno di un complesso edilizio a prevalente destinazione residenziale, sviluppato in unico corpo di fabbrica, con distribuzione degli accessi sia pedonali che carrabili. Il contesto urbano di inserimento, sito in Via Isaac Newton n. 25 - Comune di Andria, si caratterizza per una buona accessibilità viaria, presenza di servizi pubblici e privati nelle immediate vicinanze e un livello manutentivo generale delle parti comuni ordinario. L'immobile è posto al piano secondo di un fabbricato che si sviluppa su più livelli fuori terra ed è identificato al Catasto Fabbricati - Foglio 28, particella 1658, subalterno 5. L'accesso avviene mediante vano scala condominiale comune che collega i diversi livelli. Il contesto urbano circostante, sito in Via Isaac Newton n. 25 - Comune di Andria, presenta un tessuto consolidato, servito e connotato da un livello infrastrutturale adeguato, caratterizzato da buona accessibilità viaria, presenza di parcheggi nelle immediate vicinanze, servizi pubblici e privati, attività commerciali di quartiere e collegamenti con le principali arterie cittadine. Il livello manutentivo delle parti comuni risulta ordinario e coerente con la tipologia edilizia del complesso. L'accesso avviene mediante vano scala condominiale, dotato degli usuali dispositivi di sicurezza e illuminazione, che assicura il collegamento verticale tra i piani e costituisce parte comune ex art. 1117 c.c. L'unità è censita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Andria al Foglio 28, particella 1658, subalterno 5, con destinazione d'uso ordinaria residenziale. La distribuzione interna, conforme alla planimetria catastale depositata e verificata in sede di sopralluogo, presenta uno schema funzionale razionale e coerente con i criteri tipologici degli alloggi standard: la zona giorno risulta articolata in soggiorno/pranzo e cucina, con servizi annessi, dotati di idonee aperture e adeguata superficie finestrata; la zona notte è composta da camere da letto e servizi igienici, distribuiti secondo uno schema planimetrico regolare che consente una fruibilità ordinata e conforme alla destinazione residenziale; tramite scala interna, a chiocciola, si accede al lastrico solare la morfologia planimetrica complessiva, caratterizzata da buona regolarità geometrica, consente idonea funzionalità d'uso dei vani, con spazi distributivi proporzionati e coerenti alle dotazioni minime prescritte dalle normative igienico-sanitarie. L'illuminazione naturale e la ventilazione diretta risultano assicurate da aperture prospicienti gli spazi esterni, in conformità al D.M. 5 luglio 1975. Le finiture, gli impianti tecnologici e i materiali riscontrati in loco risultano coerenti con lo standard edilizio del periodo di costruzione e con un livello qualitativo medio, non emergendo difformità costruttive tali da incidere in modo rilevante sulla funzionalità dell'immobile. La distribuzione interna, come da planimetria catastale depositata, si articola secondo uno schema funzionale tipico: la zona giorno è composta da ambienti destinati a soggiorno/pranzo e cucina, con relativo servizio; la zona notte comprende le camere da letto e i servizi igienici; la conformazione planimetrica, con sviluppo regolare, consente un'adeguata distribuzione e fruibilità dei vani. Gli ambienti risultano dotati di idonea illuminazione naturale e ventilazione diretta, garantita dalle aperture verso l'esterno. Le finiture e gli impianti tecnologici risultano conformi alla tipologia edilizia del fabbricato e in linea con gli standard



medi del periodo di costruzione. L'unità immobiliare, per le caratteristiche intrinseche e contestuali, si presta ad essere utilizzata come abitazione principale, risultando altresì idonea a soddisfare esigenze abitative ordinarie. La vendita del bene non è soggetta ad IVA. Non si è reso necessario procedere ad accesso forzoso ai fini del sopralluogo. L'immobile non risulta realizzato nell'ambito di programmi di edilizia residenziale pubblica convenzionata, agevolata o finanziata, in tutto o in parte, con risorse pubbliche e non è pertanto gravato da vincoli a carico della parte eseguita.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1658, Sub. 5, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto di stima, identificata come appartamento risulta urbanisticamente conforme alle previsioni dello strumento urbanistico vigente del Comune di Andria e alle disposizioni edilizie applicabili alla tipologia di locale sito al piano interrato. In base alla documentazione acquisita (titoli abilitativi, planimetria catastale vigente e verifiche effettuate in sede di sopralluogo), non emergono difformità edilizie né elementi che facciano presumere la presenza di opere realizzate in assenza o in difformità dal titolo. L'immobile risulta coerente, per sagoma, consistenza e destinazione d'uso, con quanto assentito e con quanto rappresentato agli atti comunali e catastali. L'unità è pertanto da considerarsi conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio e pienamente legittimata nella sua attuale configurazione.

## LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Andria (BT) - Via Isacco Newton 25, piano t-s

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata all'interno di un complesso edilizio a prevalente destinazione residenziale, costituito da un unico corpo di fabbrica con tipologia condominiale moderna, dotato di accessi pedonali e carrabili. Il fabbricato è sito in Via Isaac Newton n. 25, nel Comune di Andria, in un contesto urbano caratterizzato da buona accessibilità viaria, adeguata presenza di servizi pubblici e privati e da un livello di manutenzione delle parti comuni conforme alla tipologia costruttiva e all'epoca di edificazione. Il bene è posto al piano interrato, in area destinata a box auto e autorimesse pertinenziali, ed è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Andria al Foglio 28 – particella 1658 – subalterno 2, con destinazione d'uso censita come autorimessa/garage (cat. C/6). L'accesso avviene mediante passo carrabile condominiale, regolato da cancello metallico dotato di idonei sistemi di sicurezza, che immette direttamente nella corsia di manovra comune. Tale spazio è qualificato come parte comune ex art. 1117 c.c. ed assicura la piena fruibilità delle autorimesse poste al medesimo livello. L'unità immobiliare si configura come vano destinato al ricovero di autovettura, con conformazione planimetrica regolare e compatibile con la destinazione funzionale. Le dimensioni interne risultano idonee alle manovre di accesso e posizionamento del veicolo, mentre l'altezza interna è coerente con i parametri edilizi e con le disposizioni di prevenzione incendi applicabili ai locali di modesta superficie destinati ad autorimessa pertinenziale. Il garage presenta apertura verso la corsia di manovra tramite serranda metallica a comando manuale o motorizzato (secondo quanto riscontrato in sede di sopralluogo). Le finiture interne risultano ordinarie per la tipologia: pavimentazione in calcestruzzo industriale o materiale equivalente idoneo al transito veicolare, pareti intonacate al civile, e dotazione elettrica dedicata – ove presente – destinata all'illuminazione e all'eventuale alimentazione di piccoli dispositivi di servizio. Le dotazioni impiantistiche e le condizioni manutentive del locale risultano complessivamente adeguate e coerenti con lo standard edilizio del fabbricato; non sono emerse difformità costruttive o carenze tali da pregiudicare la funzionalità dell'unità immobiliare. L'illuminazione e la ventilazione del livello interrato avvengono tramite i sistemi condominiali presenti (ventilazione naturale attraverso cavedi e griglie, ovvero ventilazione forzata ove installata), in conformità ai requisiti previsti per i locali C/6 ubicati in piani interrati. Per caratteristiche intrinseche, collocazione e destinazione urbanistico-catastale, l'unità immobiliare risulta pienamente idonea all'utilizzo pertinenziale a servizio delle abitazioni del complesso condominiale, garantendo adeguata funzione di ricovero veicoli e deposito accessorio. La compravendita del bene non è soggetta ad IVA. Non si è reso necessario procedere ad accesso forzoso ai fini del sopralluogo. L'immobile non rientra in



programmi di edilizia residenziale pubblica convenzionata, agevolata o finanziata e non risulta gravato da vincoli pubblicistici di natura edilizia, urbanistica o patrimoniale connessi a tali programmi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1658, Sub. 2, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto di stima, identificata come autorimessa/garage pertinenziale, risulta urbanisticamente conforme alle previsioni dello strumento urbanistico vigente del Comune di Andria e alle disposizioni edilizie applicabili alla tipologia di locale sito al piano interrato. In base alla documentazione acquisita (titoli abilitativi, planimetria catastale vigente e verifiche effettuate in sede di sopralluogo), non emergono difformità edilizie né elementi che facciano presumere la presenza di opere realizzate in assenza o in difformità dal titolo. L'immobile risulta coerente, per sagoma, consistenza e destinazione d'uso, con quanto assentito e con quanto rappresentato agli atti comunali e catastali. L'unità è pertanto da considerarsi conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio e pienamente legittimata nella sua attuale configurazione.



# SCHEMA RIASSUNTIVO

## ESECUZIONE IMMOBILIARE 249/2024 DEL R.G.E.

### LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Andria (BT) - Via Isacco Newton 25, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1658, Sub. 4, Categoria A2	<b>Superficie</b>	126,16 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare risulta in condizioni complessivamente buone, tanto sotto il profilo strutturale quanto con riferimento alle finiture interne. Dall'osservazione diretta e dalle verifiche effettuate non sono emersi elementi sintomatici di degrado, dissesti o carenze manutentive rilevanti, né risultano evidenze di interventi urgenti necessari ai fini della piena fruibilità e sicurezza dell'immobile. Le condizioni riscontrate sono pertanto da ritenersi coerenti con la normale vetustà del bene e non pregiudicano l'utilizzo conforme alla destinazione d'uso. Analogamente, il fabbricato condominiale di cui l'immobile fa parte, comprese le parti comuni (vano scala, ballatoi), risulta mantenuto in condizioni decorose e non necessita, allo stato, di interventi di manutenzione straordinaria o di opere di ripristino.		
<b>Descrizione:</b>	<p>L'unità immobiliare oggetto di stima è collocata all'interno di un complesso edilizio a prevalente destinazione residenziale, sviluppato in un singolo corpo di fabbrica, aventi tipologia condominiale e con distribuzione degli accessi sia pedonali che carrabili. Il contesto urbano di inserimento, sito in Via Isaac Newton n. 25 - Comune di Andria, si caratterizza per una buona accessibilità viaria, presenza di servizi pubblici e privati nelle immediate vicinanze e un livello manutentivo generale delle parti comuni ordinario. L'immobile è posto al piano primo di un fabbricato che si sviluppa su più livelli fuori terra ed è identificato al Catasto Fabbricati - Foglio 28, particella 1658, subalterno 4. L'accesso avviene mediante vano scala condominiale comune che collega i diversi livelli. L'unità immobiliare oggetto di stima è inserita all'interno di un complesso edilizio a prevalente destinazione residenziale, costituito da più corpi di fabbrica tra loro funzionalmente collegati, aventi tipologia condominiale moderna, con organizzazione degli accessi sia pedonali che carrabili e con adeguati spazi comuni destinati alla distribuzione interna ed esterna. Il contesto urbano circostante, sito in Via Isaac Newton n. 25 - Comune di Andria, presenta un tessuto consolidato, servito e connotato da un livello infrastrutturale adeguato, caratterizzato da buona accessibilità viaria, presenza di parcheggi nelle immediate vicinanze, servizi pubblici e privati, attività commerciali di quartiere e collegamenti con le principali arterie cittadine. Il livello manutentivo delle parti comuni risulta ordinario e coerente con la tipologia edilizia del complesso. L'immobile è ubicato al piano primo di un fabbricato pluripiano, sviluppato su diversi livelli fuori terra. L'accesso avviene mediante vano scala condominiale, dotato degli usuali dispositivi di sicurezza e illuminazione, che assicura il collegamento verticale tra i piani e costituisce parte comune ex art. 1117 c.c. L'unità è censita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Andria al Foglio 28, particella 1658, subalterno 4, con destinazione d'uso ordinaria residenziale. La distribuzione interna, conforme alla planimetria catastale depositata e verificata in sede di sopralluogo, presenta uno schema funzionale razionale e coerente con i criteri tipologici degli alloggi standard: la zona giorno risulta articolata in soggiorno/pranzo e cucina, con servizi annessi, dotati di idonee aperture e adeguata superficie finestrata; la zona notte è composta da camere da letto e servizi igienici, distribuiti secondo uno schema planimetrico regolare che consente una fruibilità ordinata e conforme alla destinazione residenziale; la morfologia planimetrica complessiva, caratterizzata da buona regolarità geometrica, consente idonea funzionalità d'uso dei vani, con spazi distributivi proporzionati e coerenti alle dotazioni minime prescritte dalle normative igienico-sanitarie. L'illuminazione naturale e la ventilazione diretta risultano assicurate da aperture prospicienti gli spazi esterni, in conformità al D.M. 5 luglio 1975. Le finiture, gli impianti tecnologici e i materiali riscontrati in loco risultano coerenti con lo standard edilizio del periodo di costruzione e con un livello qualitativo medio, non emergendo difformità costruttive tali da incidere in modo rilevante sulla funzionalità dell'immobile. La distribuzione interna, come da planimetria catastale depositata, si articola secondo uno schema funzionale tipico: la zona giorno è composta da ambienti destinati a soggiorno/pranzo e cucina, con relativo servizio; la zona notte comprende le camere da letto e i servizi igienici; la conformazione planimetrica, con sviluppo regolare, consente un'adeguata distribuzione e fruibilità dei vani. Gli ambienti risultano dotati di idonea illuminazione naturale e ventilazione diretta, garantita dalle aperture verso l'esterno. Le finiture e gli impianti tecnologici risultano conformi alla tipologia edilizia del fabbricato e in linea con gli standard medi del periodo di costruzione. L'unità immobiliare, per le caratteristiche intrinseche e contestuali, si presta ad essere utilizzata come abitazione principale, risultando altresì idonea a soddisfare esigenze abitative ordinarie. La vendita del bene non è soggetta ad IVA. Non si è reso necessario procedere ad accesso</p>		



	forzoso ai fini del sopralluogo. L'immobile non risulta realizzato nell'ambito di programmi di edilizia residenziale pubblica convenzionata, agevolata o finanziata, in tutto o in parte, con risorse pubbliche e non è pertanto gravato da vincoli a carico della parte eseguita.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal proprietario dell'immobile.

## LOTTO 2

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Andria (BT) - Via Isacco Newton 25, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1658, Sub. 5, Categoria A2	<b>Superficie</b>	92,44 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare risulta in condizioni complessivamente buone, tanto sotto il profilo strutturale quanto con riferimento alle finiture interne. Dall'osservazione diretta e dalle verifiche effettuate non sono emersi elementi sintomatici di degrado, dissesti o carenze manutentive rilevanti, né risultano evidenze di interventi urgenti necessari ai fini della piena fruibilità e sicurezza dell'immobile. Le condizioni riscontrate sono pertanto da ritenersi coerenti con la normale vetustà del bene e non pregiudicano l'utilizzo conforme alla destinazione d'uso. Analogamente, il fabbricato di cui l'immobile fa parte, comprese le parti comuni (vano scala, ballatoi), risulta mantenuto in condizioni decorose e non necessita, allo stato, di interventi di manutenzione straordinaria o di opere di ripristino.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare oggetto di stima è collocata all'interno di un complesso edilizio a prevalente destinazione residenziale, sviluppato in unico corpo di fabbrica, con distribuzione degli accessi sia pedonali che carrabili. Il contesto urbano di inserimento, sito in Via Isaac Newton n. 25 - Comune di Andria, si caratterizza per una buona accessibilità viaria, presenza di servizi pubblici e privati nelle immediate vicinanze e un livello manutentivo generale delle parti comuni ordinario. L'immobile è posto al piano secondo di un fabbricato che si sviluppa su più livelli fuori terra ed è identificato al Catasto Fabbricati - Foglio 28, particella 1658, subalterno 5. L'accesso avviene mediante vano scala condominiale comune che collega i diversi livelli. Il contesto urbano circostante, sito in Via Isaac Newton n. 25 - Comune di Andria, presenta un tessuto consolidato, servito e connotato da un livello infrastrutturale adeguato, caratterizzato da buona accessibilità viaria, presenza di parcheggi nelle immediate vicinanze, servizi pubblici e privati, attività commerciali di quartiere e collegamenti con le principali arterie cittadine. Il livello manutentivo delle parti comuni risulta ordinario e coerente con la tipologia edilizia del complesso. L'accesso avviene mediante vano scala condominiale, dotato degli usuali dispositivi di sicurezza e illuminazione, che assicura il collegamento verticale tra i piani e costituisce parte comune ex art. 1117 c.c. L'unità è censita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Andria al Foglio 28, particella 1658, subalterno 5, con destinazione d'uso ordinaria residenziale. La distribuzione interna, conforme alla planimetria catastale depositata e verificata in sede di sopralluogo, presenta uno schema funzionale razionale e coerente con i criteri tipologici degli alloggi standard: la zona giorno risulta articolata in soggiorno/pranzo e cucina, con servizi annessi, dotati di idonee aperture e adeguata superficie finestrata; la zona notte è composta da camere da letto e servizi igienici, distribuiti secondo uno schema planimetrico regolare che consente una fruibilità ordinata e conforme alla destinazione residenziale; tramite scala interna, a chiocciola, si accede al lastrico solare la morfologia planimetrica complessiva, caratterizzata da buona regolarità geometrica, consente idonea funzionalità d'uso dei vani, con spazi distributivi proporzionati e coerenti alle dotazioni minime prescritte dalle normative igienico-sanitarie. L'illuminazione naturale e la ventilazione diretta risultano assicurate da aperture prospicienti gli spazi esterni, in conformità al D.M. 5 luglio 1975. Le finiture, gli impianti tecnologici e i materiali riscontrati in loco risultano coerenti con lo standard edilizio del periodo di costruzione e con un livello qualitativo medio, non emergendo difformità costruttive tali da incidere in modo rilevante sulla funzionalità dell'immobile. La distribuzione interna, come da planimetria catastale depositata, si articola secondo uno schema funzionale tipico: la zona giorno è composta da ambienti destinati a soggiorno/pranzo e cucina, con relativo servizio; la zona notte comprende le camere da letto e i servizi igienici; la conformazione planimetrica, con sviluppo regolare, consente un'adeguata distribuzione e fruibilità dei vani. Gli ambienti risultano dotati di idonea illuminazione naturale e ventilazione diretta, garantita dalle aperture verso l'esterno. Le finiture e gli		



	impianti tecnologici risultano conformi alla tipologia edilizia del fabbricato e in linea con gli standard medi del periodo di costruzione. L'unità immobiliare, per le caratteristiche intrinseche e contestuali, si presta ad essere utilizzata come abitazione principale, risultando altresì idonea a soddisfare esigenze abitative ordinarie. La vendita del bene non è soggetta ad IVA. Non si è reso necessario procedere ad accesso forzoso ai fini del sopralluogo. L'immobile non risulta realizzato nell'ambito di programmi di edilizia residenziale pubblica convenzionata, agevolata o finanziata, in tutto o in parte, con risorse pubbliche e non è pertanto gravato da vincoli a carico della parte eseguita.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dai proprietari dell'immobile.

## LOTTO 3

Bene N° 3 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Andria (BT) - Via Isacco Newton 25, piano t-s		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1658, Sub. 2, Categoria C6	<b>Superficie</b>	142,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare risulta in condizioni complessivamente buone, tanto sotto il profilo strutturale quanto con riferimento alle finiture interne. Dall'osservazione diretta e dalle verifiche effettuate non sono emersi elementi sintomatici di degrado, dissesti o carenze manutentive rilevanti, né risultano evidenze di interventi urgenti necessari ai fini della piena fruibilità e sicurezza dell'immobile. Le condizioni riscontrate sono pertanto da ritenersi coerenti con la normale vetustà del bene e non pregiudicano l'utilizzo conforme alla destinazione d'uso. Analogamente, il fabbricato di cui l'immobile fa parte, comprese le parti comuni (vano scala, ballatoi), risulta mantenuto in condizioni decorose e non necessita, allo stato, di interventi di manutenzione straordinaria o di opere di ripristino.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata all'interno di un complesso edilizio a prevalente destinazione residenziale, costituito da un unico corpo di fabbrica con tipologia condominiale moderna, dotato di accessi pedonali e carrabili. Il fabbricato è sito in Via Isaac Newton n. 25, nel Comune di Andria, in un contesto urbano caratterizzato da buona accessibilità viaria, adeguata presenza di servizi pubblici e privati e da un livello di manutenzione delle parti comuni conforme alla tipologia costruttiva e all'epoca di edificazione. Il bene è posto al piano interrato, in area destinata a box auto e autorimesse pertinenziali, ed è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Andria al Foglio 28 - particella 1658 - subalterno 2, con destinazione d'uso censita come autorimessa/garage (cat. C/6). L'accesso avviene mediante passo carrabile condominiale, regolato da cancello metallico dotato di idonei sistemi di sicurezza, che immette direttamente nella corsia di manovra comune. Tale spazio è qualificato come parte comune ex art. 1117 c.c. ed assicura la piena fruibilità delle autorimesse poste al medesimo livello. L'unità immobiliare si configura come vano destinato al ricovero di autovettura, con conformazione planimetrica regolare e compatibile con la destinazione funzionale. Le dimensioni interne risultano idonee alle manovre di accesso e posizionamento del veicolo, mentre l'altezza interna è coerente con i parametri edilizi e con le disposizioni di prevenzione incendi applicabili ai locali di modesta superficie destinati ad autorimessa pertinenziale. Il garage presenta apertura verso la corsia di manovra tramite serranda metallica a comando manuale o motorizzato (secondo quanto riscontrato in sede di sopralluogo). Le finiture interne risultano ordinarie per la tipologia: pavimentazione in calcestruzzo industriale o materiale equivalente idoneo al transito veicolare, pareti intonacate al civile, e dotazione elettrica dedicata - ove presente - destinata all'illuminazione e all'eventuale alimentazione di piccoli dispositivi di servizio. Le dotazioni impiantistiche e le condizioni manutentive del locale risultano complessivamente adeguate e coerenti con lo standard edilizio del fabbricato; non sono emerse difformità costruttive o carenze tali da pregiudicare la funzionalità dell'unità immobiliare. L'illuminazione e la ventilazione del livello interrato avvengono tramite i sistemi condominiali presenti (ventilazione naturale attraverso cavedi e griglie, ovvero ventilazione forzata ove installata), in conformità ai requisiti previsti per i locali C/6 ubicati in piani interrati. Per caratteristiche intrinseche, collocazione e destinazione urbanistico-catastale, l'unità immobiliare risulta pienamente idonea all'utilizzo pertinenziale a servizio delle abitazioni del complesso condominiale, garantendo adeguata funzione di ricovero veicoli e deposito accessorio. La compravendita del bene non è soggetta ad IVA. Non si è reso necessario procedere ad accesso forzoso ai fini del sopralluogo. L'immobile non rientra		



	in programmi di edilizia residenziale pubblica convenzionata, agevolata o finanziata e non risulta gravato da vincoli pubblicistici di natura edilizia, urbanistica o patrimoniale connessi a tali programmi.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal proprietario dell'immobile.

