TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fiorentino Rossella, nell'Esecuzione Immobiliare 515/2023 del R.G.E..

promossa da

lungotevere Flaminio n.18
00100 Roma
codice fiscale:

contro

via Ariosto n.64
70023 Gioia del Colle (Bari)
codice fiscale:

traversa di strada vicinale Impiso n.4
70023 Gioia del Colle (Bari)
codice fiscale:

strada vicinale della Chiusa n.1300
70023 Gioia del Colle (Bari)
codice fiscale:

via Don Luigi Tosco n.22
70023 Gioia del Colle (Bari)
codice fiscale:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 5
Premessa 5
Unità negoziale n.1: 5
Unità negoziale n.2: 5
Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c. 7
Particolarità da segnalare 7
Stato civile degli esecutati 10
Identificazione del bene n.1 - lotto 1 13
Intestatario catastale 13
Precisazioni in ordine all'intestatario catastale 13
Dati Catastali 14
Cronologia dei dati catastali 14
Conformita' catastale e costi di regolarizzazione 15
Precisazioni in ordine alle spese di regolarizzazione/aggiornamento catastale 15
Accesso e Confini catastali 16
Provenienze Ventennali 16
Stato di occupazione 16
Stato conservativo 16
Descrizione analitica 16
Formalità pregiudizievoli 18
Disciplina urbanistica e pratiche tecnico-amministrative legittimanti 21
Verifica di conformita' dello stato dei luoghi al titolo edilizio abilitativo legittimante 22
Precisazioni in ordine alla attestazione dello stato legittimo 22
Criterio di stima 23
Determinazione della superficie convenzionale vendibile 23
Stima del lotto 1 26
Lotto 1 – prezzo a base d'asta 204.255,00 € 29
Costi a carico della procedura preliminari alla vendita 29
Identificazione dei beni n.7 e n.2 - lotto 2 30
Intestatari catastali 31
Precisazioni in ordine ai diritti reali di godimento sul bene n.7 32
Dati Catastali 33
Cronologia dei dati catastali 33
Conformita' catastale e costi di regolarizzazione 34
Accesso e Confini catastali 34

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Provenienze Ventennali 34
Stato di occupazione 36
Stato conservativo 36
Segnalazione di presenza di componenti in cemento-amianto 36
Descrizione analitica 37
Formalità pregiudizievoli 38
Disciplina urbanistica e pratiche tecnico amministrative legittimanti 42
Verifica di conformita' dello stato dei luoghi ai titoli edilizi e stima dei costi di regolarizzazione e/o rispristino 43
Criterio di stima 44
Determinazione delle superfici convenzionali vendibili 45
Lotto 2 – prezzo a base d'asta 76.647,36 € 50
Costi a carico della procedura preliminari alla vendita 50
Identificazione dei beni n. 3 – 4 – 5- 6 - lotto 3 51
Intestatari catastali 52
Dati Catastali 52
Cronistoria catastale 53
Accesso e Confini catastali 54
Precisazioni in ordine ai confini di particella 54
Provenienze Ventennali 55
Servitù 57
Stato di occupazione 57
Stato di conservazione 57
Descrizione analitica 57
Formalità pregiudizievoli 58
Disciplina urbanistica e pratiche tecnico-amministrative legittimanti 61
Determinazione della superficie commerciale 64
Criterio di valutazione 64
Lotto 3 – prezzo a base d'asta – 91.402,00 € 68
Costi a carico della procedura preliminari alla vendita 68
Nota di deposito 69
Riepilogo bando d'asta 71
Lotto 1- vendita di quota di proprietà pari a 1/1 71
Lotto 2- vendita di quota di proprietà pari a 1/1 72
Lotto 3- vendita di quota di proprietà pari a 1/1 73
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 515/2023 R.G.E. 74
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 204.255,00 74

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 76.647,36 74
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 91.402,00 75

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

La sottoscritta arch. Fiorentino Rossella, con studio tecnico in Bari, alla via Vito Nicola De Nicolò, 37, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Bari con il progressivo n.1757, già iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli e Provincia con il n.7382; iscritta all'Albo dei Consulenti tecnici d'Ufficio del Tribunale di Bari con il n.415; iscritta all'Albo nazionale dei ctu con il n.1010; veniva nominata esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare rubricata al n.515/2023 del registro generale, con provvedimento del 18.04.2024, notificatole in data 22.04.2024. Accettava l'incarico nello stesso giorno, prestando giuramento di rito con atto telematico.

PREMESSA

Pignoramento immobiliare presso il Tribunale civile di Bari, con atto giudiziario rep.n. 10318 del 13.12.2023, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data XXX, reg.gen n.XXX, reg. par.n.XXX.

Nella trascrizione del pignoramento il patrimonio immobiliare pignorato è suddiviso in due unità negoziali composte dai seguenti immobili:

Unità negoziale n.1:

- **Bene n.1.** – Appartamento al quinto piano di un fabbricato in condominio, in abitato di Gioia del Colle (Bari), con ingresso dalla via Ariosto n.64.
  Censito nel NCEU del comune di Gioia del Colle (Bari), al fg.61, particella 4508, subalterno 10; piano 5; indirizzo catastale: via Roma; consistenza 12,5 vani.

Debitore:

XXX, nata il XXX a Gioia del Colle (Bari),

c.f. XXX.

Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Unità negoziale n.2:

- **Bene n.2** – Fondo rustico in agro di Gioia del Colle (Bari), con accesso dalla strada vicinale parco Rizzi, in contrada Marchesano.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Censito nel NCT del comune di Gioia del Colle (Bari), al fg.28, particella 170, consistenza 2.098 mq.

- **Bene n.3** – Suolo edificabile in zona artigianale tipizzata D/2, a Gioia del Colle (Bari), contrada Palmentullo.
  Censito nel NCT del comune di Gioia del Colle (Bari), al fg.33, particella 262, consistenza 218 mq.

- **Bene n.4.** – Suolo edificabile in zona artigianale tipizzata D/2, a Gioia del Colle (Bari), contrada Palmentullo.
  Censito nel NCT del comune di Gioia del Colle (Bari), al fg.33, particella 264, consistenza 3.600 mq.

- **Bene n.5.** – Suolo edificabile in zona artigianale tipizzata D/2, a Gioia del Colle (Bari), contrada Palmentullo.
  Censito nel NCT del comune di Gioia del Colle (Bari), al fg.33, particella 577, consistenza 444 mq.

- **Bene n.6.** – Suolo edificabile in zona artigianale tipizzata D/2, a Gioia del Colle (Bari), contrada Palmentullo.
  Censito nel NCT del comune di Gioia del Colle (Bari), al fg.34, particella 665, consistenza 247 mq.

- **Bene n.7.** – Casa unifamiliare ed annessi depositi agricoli, allo stato rustico; circostante terreno agricolo in agro di Gioia del Colle (Bari), con accesso dalla strada vicinale parco Rizzi, in contrada Marchesano.
  Censito nel NCT del comune di Gioia del Colle (Bari), al fg.28, particella 38, consistenza 6.561 mq.

Debitori:
XXX, nata il XXX a Gioia del Colle (Bari),
c.f. XXX.
Diritto di proprietà per la quota di ¼
XXX, nato il 05.11.1958 a Gioia del Colle (Bari)
c.f. XXX

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Diritto di proprietà per la quota di ¼

XXX, nato il XXXX a Gioia del Colle (Bari)

c.f. XXX

Diritto di proprietà per la quota di ¼

XXX, nato il XXX a Gioia del Colle (Bari)

c.f. XXX

Diritto di proprietà per la quota di ¼

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

La documentazione ex art.567 c.p.c. presentata dal creditore procedente è completa.

Il creditore procedente ha presentato certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta in data 10.01.2024 dal dott. Notaio Tiecco, notaio nel distretto di Perugia.

La sottoscritta ha accertato che la certificazione notarile riconduce ad atti di provenienza trascritti in data antecedente di almeno vent'anni la trascrizione del pignoramento per ciascuna delle due unità negoziali oggetto di pignoramento.

La certificazione notarile sostitutiva fornisce indicazioni sulla cronologia dei dati catastali.

PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nel presente paragrafo si anticipano in forma sintetica le risultanze della consulenza in ordine alle anomalìe di natura ipocatastale, alle difformità di natura edilizia- urbanistica ovvero agli ulteriori adempimenti da esperire preliminarmente alla vendita ovvero a seguito della aggiudicazione e dei quali l'aggiudicatario ed il creditore procedente devono essere edotti.

Sono indicati i costi da sostenere per la loro eliminazione, cancellazione, regolarizzazione, con la precisazione che detti costi sono indicativi e presentano un margine di variabilità che deriva dal riferirsi a prestazioni le cui tariffe sono soggette al libero mercato. La scrivente determina tali costi sulla base di informazioni assunte presso i professionisti che operano nel settore richiesto dalle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

problematiche inerenti il caso di specie, ovvero sulla base di listini ufficiali e/o sulla base della personale esperienza.

Alcuni adempimenti, come quelli di natura edilizia e la affrancazione dall'enfiteusi, si ritiene possano essere posti a carico degli aggiudicatari dei beni, i quali dovranno provvedere alle regolarizzazioni dopo essere entrati nel possesso dei beni. Si precisa che eventuali maggiori costi che gli aggiudicatari dei beni si potrebbero trovarsi ad affrontare devono ritenersi conglobati nel deprezzamento del 15% del valore stimato dalla scrivente, deprezzamento richiesto dal GE per tener conto dell'assenza di garanzie sui vizi occulti.

Gli adempimenti che la scrivente prevede porre a carico della procedura sono quelli necessari alla corretta identificazione dei beni ai fini della vendita.

Con separata istanza la scrivente farà richiesta di autorizzazione al GE affinchè tali adempimenti possano essere svolti dalla scrivente nella sua qualità di ctu, ovvero da collaboratori esterni di propria fiducia, laddove siano necessarie specifiche competenze e/o strumentazioni.

Bene n.1:

1. Mancata voltura del più recente atto traslativo. L'accettazione tacita dell'eredità a favore del soggetto debitore XXX, l'atto del Tribunale di Bari, rep.n.2953 del 23.05.2023, trascritto a Bari il giorno 11.07.2023 al n. 25716, non è volturato, sicchè catastalmente l'intestataria del Bene n.1 è ad oggi la defunta madre, XXX.

   E' necessario eseguire la voltura tardiva di detto atto.

   Spese complessive di regolarizzazione stimate in 300,00 €.

2. Mancato aggiornamento delle planimetrie catastali. La planimetria catastale dell'abitazione, Bene n.1, contiene erroneamente la rappresentazione dei due locali che compongono la cantina di piano seminterrato. La cantina (bene non pignorato) è dotata di un identificativo catastale autonomo, privo di abbinata planimetria. E' pertanto necessario scorporare la cantina dalla planimetria dell'abitazione ed introdurre la planimetria della cantina in abbinamento al relativo identificativo catastale.

   Spese complessive di regolarizzazione stimate in 740,50 €.

Si prevede che la regolarizzazione delle anomalìe segnalate ai punti 1 e 2 che precedono sia eseguita preliminarmente alla vendita, con spese (competenze

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

del tecnico, tributi e diritti catastali) da porre provvisoriamente a carico della procedura, per l'importo complessivo stimato in 1.040,50 € omnicomprensive.

Bene n.7:

1. Il fabbricato allo stato rustico non è presente nella cartografia catastale. E' pertanto necessario provvedere alla redazione del tipo mappale, previo rilievo georeferenziato. Spese complessive (competenze del tecnico, tributi e diritti catastali) stimate in 1.610,00 € omnicomprensive.
   Si prevede che la redazione del tipo mappale sia esperita preliminarmente alla vendita con spese poste provvisoriamente a carico della procedura.
2. Il terreno è gravato da **vincolo di uso civico**. L'affrancazione può essere effettuata dall'aggiudicatario del cespite a seguito del trasferimento a suo favore del bene. I costi stimati dal tecnico dell'ufficio comunale preposto a tali attività entro il 2024 comporta i seguenti costi:
   -527,27 € quota di affrancazione da corrispondere al comune di Gioia del Colle
   - 300,00 € omnicomprensive del tecnico che richiederà la rimozione del vincoloa all'Agenzia delle Entrate.
   Totale: 827,27 € detto importo sarà portato in detrazione sul valore stimato dell'immobile in quanto si assume porsi a carico dell'aggiudicatario.
3. Il fabbricato allo stato rustico presenta difformità di natura edilizia rispetto all'ultimo titolo abilitativo rilasciato nel 1990 in variante alla originaria concessione. Le difformità consistono nella realizzazione di un balcone al piano rialzato di mq 5,04 e l'ampliamento del volume del torrino del vano scala di mc 6,45. Tali difformità sono regolarizzabili ai sensi dell'art.36-bis del DPR 380/01, tuttavia la scrivente prevede che la regolarizzazione avvenga attraverso la demolizione ed il ripristino dei luoghi in conformità con lo stato di progetto assentito, trattandosi della soluzione più vantaggiosa per la procedura in quanto più economica. Si prevede che la regolarizzazione sia eseguita dall'aggiudicatario del bene all'esito del trasferimento. I costi di tali opere sono conglobate a corpo nei costi di trasformazione del cespite, quantificate ai fini della stima del prezzo a base d'asta.
4. Presenza di n.4 vasche di cemento amianto e cumuli di materiale di scarto di varia natura conferiti sul terreno da ignoti nei pressi dell'ingresso alla casa. I costi di rimozione e smaltimento dei rifiuti ordinari e del cemento amianto, attività quest'ultima che richiederà l'intervento di una ditta specializzata

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

iscritta all'albo nazionale, è stimata in 4.000,00 € a corpo. La scrivente propone di porre tale onere a carico dell'aggiudicatario, il quale vi adempierà a seguito del trasferimento a suo favore del cespite. Di detto importo è deprezzato il bene.

Beni n.3 – 4 – 5 – 6

1. Confini di particella materializzati solo in parte. Ai fini della vendita si rende necessario materializzare i confini di particella all'interno della recinzione dei lotti 1 e 2 del PP del 1979. Tale attività, da porre a carico della procedura preliminarmente alla vendita, sarà esperita da un tecnico topografo, in contraddittorio con le altre proprietà interessate. La scrivente stima una voce di spesa di 3.000,00 € omnicomprensive. Spesa a carico della procedura.
2. Lo stato fisico-giuridico delle particelle del lotto 3 rispetto al PIP 1998, come recepito dal vigente PP richiede che per edificare i suoli in trattazione si debba procedere alla estinzione degli atti di vincolo e asservimento su di essi gravanti ed alla presentazione di istanza di frazionamento del lotto edificabile del PP 1979 così come recepito dal PP 1979, che comprende particelle di altre proprietà.

   Questi costi, non propriamente quantificabili in questa fase, sono conglobati nel procedimento della stima adottato, alla voce "contributi – oneri + altre spese" della voce "costi di trasformazione".

STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI

Dai registri dell'Ufficio di Stato Civile del comune di Gioia del Colle, emerge quanto segue.

La sig.ra XXX, nata il XXX a Gioia del Colle (Bari) è coniugata XXX , nato a Conversano (Bari) il XXX, in regime di separazione dei beni.

Il sig. XXX, nato il XXX a Gioia del Colle (Bari) ha contratto matrimonio il giorno 04.08.1984 con XXX, nata il 01.09.1960. Con atto del 15.05.1987 a rogito del notaio Vito Simonetti, i coniugi ha scelto il regime della separazione dei beni. Gli stessi hanno concluso l'accordo di separazione personale con convenzione di negoziazione del 04.09.2017, trascritta nei registri di matrimonio del comune di Palo del Colle n.45 P.2.S c anno 2017.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il sig. XXX, nato il XXX a Gioia del Colle (Bari) è coniugato con XXX, nata il 22.06.1962 a Gioia del Colle (Bari), in regime di separazione dei beni.

Il sig. XXX, nato il 04.08.1966 a Gioia del Colle (Bari) ha contratto matrimonio in data 01.08.1992 con XXX, nata il 15.08.1959, scegliendo il regime di separazione dei beni.

Gli stessi hanno costituito un fondo patrimoniale ai sensi dell'art.167 e seguenti del C.C. con atto del 29.12.2008 a rogito del notaio Paolo Di Marcantonio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FORMAZIONE DEI LOTTI

La scrivente propone la formazione di tre lotti di vendita, raggruppando gli immobili in ragione della omogeneità delle caratteristiche ubicazionali, tipologiche e funzionali espresse ed inoltre con la finalità di rendere massima l'appetibilità dei cespiti rispetto alle richieste del mercato immobiliare locale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1

Appartamento occupante l'intero quinto piano del fabbricato in condominio posto tra via Roma, via Ariosto e piazza Kennerdy, nel centro dell'abitato di Gioia del Colle (Bari), con accesso dal civico 64 di via Ariosto.
Coordinate geografiche: 40.797246, 16.917287.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE N.1 - LOTTO 1

- **Bene n.1.** – Comune di Gioia del Colle (Bari), via Ludovico Ariosto n.64. Appartamento con doppio ingresso, che occupa l'intero quinto e penultimo piano di un fabbricato in condominio dotato di ascensore, costruito nel 1965, in posizione d'angolo tra la via Roma, la via Ariosto e piazza della Stazione (piazza Kennedy); nel centro dell'abitato cittadino.
  Dotata di doppio ingresso; composta da sette vani, di cui uno doppio, tre bagni; ingresso – disimpegno; 2 ulteriori disimpegni; due cucine; 7 balconi; un balcone verandato; per complessivi 267 mq di superficie commerciale/convenzionale vendibile (calcolata ai sensi del DPR 138/98).

  Censita nel NCEU del comune di Gioia del Colle (Bari), categoria A/2 (abitazione di tipo civile), al fg.61, particella 4508, subalterno 10; piano 5; indirizzo catastale: via Roma; consistenza 12,5 vani; superficie totale 267 mq; totale escluse aree scoperte 257 mq, rendita 1.872,16 €.

INTESTATARIO CATASTALE

- **XXX,** nata a Gioia del Colle (Bari) il XXX
  Codice fiscale: XXX
  Diritto di proprietà per 1/1

PRECISAZIONI IN ORDINE ALL'INTESTATARIO CATASTALE

Nella visura storica del bene n.1 rilasciata in data 23.04.2024 non risulta volturato l'atto del 23.05.2023 di accettazione tacita dell'eredità, rep.n.2953, a rogito del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tribunale di Bari, trascritto presso la Conservatoria di Bari a favore di , contro XXX, per il diritto della piena proprietà.

Ai fini del trasferimento del cespite occorre presentare agli uffici catastali la domanda di voltura tardiva, sostenendo i seguenti costi:

- € 55,00 a titolo di tributi speciali catastali;
- € 16,00 di imposta di bollo;
- € 15,00 di sanzioni per presentazione tardiva;
- Interessi sul contributo catastale calcolati secondo disposizioni normative del Ministero delle Finanze relative all'anno corrente al momento della presentazione della domanda;
- € 200,00 di competenze del tecnico incaricato di istruire la domanda.

Costo totale per la voltura tardiva: 300,00 € (con arrotondamento).

DATI CATASTALI

Bene n.1											**Gioia del Colle (E038) (BA)**
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				**Dati di classamento**							
Sez	**Fg**	**Part.**	**Sub.**	**Zona Cens.**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Sup. catastale**	**Rendita**	**Piano**	**Graffato**
	61	4508	10		A/2	4	12,5 vani	Tot: 267 mq Tot. escluse aree scoperte: 257 mq	1.872,16€	5	
Indirizzo: Via Roma piano 5											

CRONOLOGIA DEI DATI CATASTALI

Immobile già presente all'impianto meccanografico del 30.06.1987.

Superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015.

Planimetria agli atti presentata in data 22.12.1966, prot.n.865.

Variazione toponomastica del 14.01.2015.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONFORMITA' CATASTALE E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

La planimetria catastale agli atti, presentata in data 22.12.1966, non è pienamente coerente agli altri atti catastali, in quanto non sono stati scorporati i due locali cantina di piano interrato che hanno assunto sin dall'impianto meccanografico l'autonomo identificativo di subalterno 16.

La regolarizzazione catastale prevede l'aggiornamento della planimetria catastale del subalterno 10, bene n.1 e la introduzione della planimetria catastale del sub.16, di fatto mancante.

Si segnala inoltre una lieve difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'abitazione, consistente nella differente ubicazione della porta di ingresso al bagno 2, di fatto posizionata sulla parete che divide il bagno n.2 dal vano n.5.

I locali cantina non sono oggetto del pignoramento per il quale si procede con la presente consulenza, tuttavia la regolarizzazione degli atti catastali prevede l'introduzione della planimetria della cantina abbinata al relativo sub.16, oltre alla sostituzione della planimetria del sub.10 con una planimetria aggiornata che rappresenti la sola abitazione.

Il costo della regolarizzazione catastale è qui stimata in 640,50 € omnicomprensive (competenze del professionista tecnico), oltre 100,00€ di tributi catastali, pari a complessive 740,50 €.

PRECISAZIONI IN ORDINE ALLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE/AGGIORNAMENTO CATASTALE

La scrivente, in considerazione della natura delle incoerenze di natura catastale propone di porre a carico della procedura, preliminarmente alla vendita, l'onere della regolarizzazione, avente un costo stimato in 740,50 €,.

Parimenti a carico della procedura e preliminare alla vendita è il costo per voltura tardiva, stimato in 300,00€ omnicomprensivi.

Il costo complessivo di regolarizzazione catastale ammonta in 1.040,50 € omnicomprensive.

Si propone di procedere alla regolarizzazione catastale all'esito dell'udienza di comparizione delle parti fissata per il prossimo 7.11.2024, previa approvazione da parte del GE del costo stimato dal ctu per tale espletamento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ACCESSO E CONFINI CATASTALI

L'accesso all'edifico di cui il bene in rassegna occupa l'intero quinto piano avviene dal civico 64 di via Ariosto.

Il bene n.1 è dotato di due ingressi, posti rispettivamente a destra e a sinistra per chi raggiunge il quinto piano dalle scale.

Il bene n.1 confina a sud, est e ovest con volume d'aria rispettivamente di via Roma, via Ariosto, piazza Kennedy. Confina a nord con altro fabbricato costruito in aderenza.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il bene n.1 è pervenuto a XXX per la proprietà dell'intero, in virtu di atto del 23.05.2023, rep.n.2953, di accettazione tacita dell'eredità della madre XXX, deceduta in data 17.04.2011, a rogito del Tribunale di Bari, trascritto presso la Conservatoria di Bari il giorno 11.07.2023, regg.n. 34012/25716.

Il suddetto atto non è stato volturato.

Alla sig.ra XXX l'intera proprietà del bene n.1 perveniva da XXX, nato a Cagli (Pesaro) il giorno 11.07.1925, con atto di compravendita a rogito del notaio Vito Simonetti trascritto presso la Conservatoria di Trani in data 07.01.1967 al n.988 di formalità.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene n.1 è occupato dalla sig.ra XXX, la quale vi risiede.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è mediocre, in considerazione dell'epoca delle finiture e degli impianti. In particolare il bagno n.3 non è funzionante e la porzione di appartamento con ingresso a sinistra di chi giunge al piano non è dotato della caldaia che alimenta l'impianto di riscaldamento e l'impianto idrico-sanitario della relativa porzione di immobile dalla stessa servita.

DESCRIZIONE ANALITICA

Il bene n.1 è un'appartamento che occupa l'intero quinto piano di un edificio in condominio composto da 6 piani fuori terra ed un piano interrato, realizzato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nel 1966 con struttura a telaio in cemento armato, tompagnature e solai latero-cementizi, in porzione di isolato urbano che prospetta sulla piazza della stazione ferroviaria di Gravina in Puglia, in posizione d'angolo tra detta piazza, via Roma e via Ariosto, già via De Gasperi.

L'appartamento è dotato di due ingressi indipendenti. Si compone di 7 vani, di cui uno doppio; 2 cucine; 3 bagni; un ripsotiglio; 3 disimpegni, 8 balconi; veranda; su tre affacci, per complessivi 235 mq circa di superficie calpestabile coperta, al netto delle murature perimetrali e delle tramezzature interne e 40 mq circa di superficie dei balconi.

Le finiture sono ordinarie e per lo più risalenti all'epoca di costruzione, eccezion fatta per alcuni interventi manutentivi che hanno comportato la sostituzione di componenti edilizie e/o impiantistiche, come nel caso del bagno n.2.

La pavimentazione è in tavelloni di marmo e cemento, nel formato 40 x 40 (cm), a scaglie di medio e piccolo formato; in gres nel formato 30 x 30 (cm); in ceramica nei bagni e nelle cucine.

I bagni n.1 e n. 2 sono funzionanti, dotati di sanitari ceramici, vasca da bagno nel bagno n.1 e doccia nel bagno n.2. Il bagno n.3 non è funzionante. I sanitari sono stati smontati ed è presente una traccia nella parete in corrispondenza della montante della fogna.

Gli infissi esterni sono di legno e vetro, dotati di doppio infisso in alluminio anodizzato a vetro singolo; tapparelle in pvc.

Da un punto di vista impiantistico l'immobile è allacciato alle reti cittadine di acqua, gas ed elettrico.

L'impianto termico è sdoppiato: è presente una caldaia murale a gas metano ubicata sul balcone comunicante con la cucina n.1 e la predisposizione impiantistica di una seconda caldaia, non presente sul balcone n.8. Sono presenti radiatori in ghisa.

E' altresì sdoppiato l'impianto idrico, data la presenza di due contatori; mentre l'impianto elettrico è unico per tutto il piano. E' presente un videocitofono in prossimità dell'ingresso a destra di chi giunge al piano dalle scale ed un apparecchio citofonico in prossimità del secondo ingresso all'appartamento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla analisi della documentazione agli atti della procedura, si riscontra che, nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento per il quale si procede, sul bene n.1 gravano le seguenti formalità pregiudizievoli iscritte o trascritte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale XXX in rinnovazione della ipoteca iscritta il 10.03.1995 al n.998 di formalità**

  derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Presidente del Tribunale di Bari, XXX

  Capitale di 162.645,07 € - Ipoteca di 247.899,31€

  A favore di: Banca Nazionale dell'Agricoltura S.p.A. con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto: Milano, viale P. e A. Pirelli n.27)

  Contro:

  XXX, nata a Gioia del Colle il 09.04.1927,

  XXX, nato a Gioia del Colle il 04.08.1966,

  XXX, nato a Gioia del Colle il giorno 11.04.1960,

  XXX, nato a Gioia del Colle il 05.11.1958,

  XXX, nata a Gioia del Colle il 06.06.1963,

  XXX, nato a Gioia del Colle il 27.02.1925

- **Ipoteca giudiziale XXX in rinnovazione della ipoteca iscritta il 29.01.1996 al n.349 di formalità.**

  derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari, XXX

  Capitale di 305.994,19 € - Ipoteca di 464.811,21€

  A favore di: XXX. con sede in Bari (domicilio ipotecario eletto: Roma, via Carucci 131)

  Contro:

  XXX, nata a Gioia del Colle il 09.04.1927,

  XXX, nato a Gioia del Colle il 04.08.1966,

  XXX, nato a Gioia del Colle il giorno 11.04.1960,

  XXX, nato a Gioia del Colle il 05.11.1958,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

XXX, nata a Gioia del Colle il 06.06.1963,
XXX, nato a Gioia del Colle il 27.02.1925

- **Ipoteca giudiziale XXX in rinnovazione della ipoteca iscritta il 29.01.1996 al n.348 di formalità.**
  derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari, rep.n.83 del 20.01.1996.
  Capitale di 245.633,29 € - Ipoteca di 366.684,40 €
  A favore di: XXX con sede in Bari (domicilio ipotecario eletto: Roma, via Carucci 131)
  Contro:
  XXXX, nata a Gioia del Colle il 09.04.1927,
  XXX, nato a Gioia del Colle il 04.08.1966,
  XXX, nato a Gioia del Colle il giorno 11.04.1960,
  XXX, nato a Gioia del Colle il 05.11.1958,
  XXX, nata a Gioia del Colle il 06.06.1963,
  XXX, nato a Gioia del Colle il 27.02.1925

- **Ipoteca giudiziale XXX in rinnovazione della ipoteca iscritta il 19.02.1997 al n.675 di formalità.**
  derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari, rep.n.611 del 01.02.1997.
  Capitale di 245.633,29 € - Ipoteca di 366.684,40 €
  A favore di: Società per la gestione di attività S.G.A. S.p.A. con sede in Napoli (domicilio ipotecario eletto)
  Contro:
  XXX, nata a Gioia del Colle il 09.04.1927,
  XXX, nato a Gioia del Colle il 04.08.1966,
  XXX, nato a Gioia del Colle il giorno 11.04.1960,
  XXX, nato a XXX Angelica, nata a Gioia del Colle il 06.06.1963,
  XXX, nato a Gioia del Colle il 27.02.1925

- **Ipoteca giudiziale XXX in rinnovazione della ipoteca iscritta il 19.02.1997 al n.674 di formalità.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari, rep.n.610 del 01.02.1997.

Capitale di 38.173,26 € - Ipoteca di 56.861,90 €

A favore di: XXX. con sede in Napoli (domicilio ipotecario eletto)

Contro:

XXX, nata a Gioia del Colle il 09.04.1927,

XXX, nato a Gioia del Colle il 04.08.1966,

XXXX, nato a Gioia del Colle il giorno 11.04.1960,

XXX, nato a Gioia del Colle il 05.11.1958,

XXX, nata a Gioia del Colle il 06.06.1963,

XXX, nato a Gioia del Colle il 27.02.1925

- **Ipoteca giudiziale XXX in rinnovazione della ipoteca iscritta il giorno 19.02.1997 al n.676 di formalità.**

  derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari, rep.n.612 del 01.02.1997.

  Capitale di 100.000,00 € - Ipoteca di 100.000,00 €

  A favore di: Società per la gestione di attività S.G.A. S.p.A. con sede in Napoli (domicilio ipotecario eletto)

  Contro:

  XXX, nata a Gioia del Colle il 09.04.1927,

  XXX, nato a Gioia del Colle il 04.08.1966,

  XXX, nato a Gioia del Colle il giorno 11.04.1960,

  XXX, nato a Gioia del Colle il 05.11.1958,

  XXX, nata a Gioia del Colle il 06.06.1963,

  XXX, nato a Gioia del Colle il 27.02.1925

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare XXX**

  derivante da: verbale di pignoramento immobili. Pubblico Ufficiale Giudiz. Unep c/o Corte d'Appello di Bari – rep.n.10318 del 13.12.2023

  A favore di Castello Finance srl con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto: Roma Lungotevere Flaminio n.18

  Contro:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

XXX, nato a Gioia del Colle il 04.08.1966,

XXX, nato a Gioia del Colle il giorno 11.04.1960,

XXX, nato a Gioia del Colle il 05.11.1958,

XXX, nata a Gioia del Colle il 06.06.1963,

DISCIPLINA URBANISTICA E PRATICHE TECNICO-AMMINISTRATIVE LEGITTIMANTI

Il comune di Gioia del Colle è dotato di piano regolatore generale adottato con delibera Commissariale n. 606 del 14 luglio 1972 ed approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 537 del 27 febbraio 1974, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 76 del 21 marzo 1974.

Il fabbricato di cui fa parte il bene n.1 ricade nella zona omogenea B1 di completamento; è pertanto soggetta alle disposizioni di cui all'art.11 delle NTA.

Ai sensi del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, approvato dalla Giunta Regionale con DGR n. 176 del 16.02.2015, il territorio di Gioia del Colle ricade nella perimetrazione della figura paesaggistica delle "Sella di Gioia del Colle", ambito paesaggistico del'Alta Murgia.

In particolare il fabbricato che occupa la particella catastale 4508 dl fg.61 ricade per intero nelle seguenti tipizzazioni di PPTR:

6.2.2. componenti delle aree protette. Ulteriori contesti paesaggistici ai sensi dell'art.143 co.1, lettera e del Codice del Paesaggio: siti di rilevanza naturalistica. In particolare: ZPS_ZSC IT 912007 Murgia Alta, regione biologica mediterranea.

6.3.1. componenti culturali ed insediative. Ulteriori contesti paesaggistici ai sensi dell'art.143 co.1, lettera e del Codice del Paesaggio: area di rispetto delle componenti culturali ed insediative, per la presenza di "villa Cassano", immobile assogettato a vincolo architettonico diretto, istituito ai sensi della legge 1089.

La villa è visibile dai balconi ed affacci del bene n.1 che prospettano su via Ariosto.

All'epoca di costruzione del fabbricato di cui il bene n.1 fa parte, la sua area di sedime non era cartografata da alcun vincolo sovraordinato.

Il fabbricato di cui il bene n.1 fa parte è stato edificato in virtù del nulla osta per l'esecuzione di lavori edili pratica 158/1964, rilasciato a Iacobellis Francesco dal Sindaco di Gioia del Colle in data 14.07.1965. Le opere di costruzione ebbero inizio in data 01.07.1965 e furono ultimati in data 01.07.1966.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il fabbricato fu dichiarato abitabile in data 30.12.1966.

VERIFICA DI CONFORMITA' DELLO STATO DEI LUOGHI AL TITOLO EDILIZIO ABILITATIVO LEGITTIMANTE

Lo stato dei luoghi rilevato alla data dell'avvenuto sopralluogo è conforme a quanto legittimato con nulla osta edilizio, pratica 158/1964, posto che le lievi variazioni distributive interne, consistenti nella effettiva introduzione di un tramezzo che determina la minore consistenza del vano n.4 e la formazione del disimpegno n.2; nonché la presenza di un vano porta in testata al disimpegno n.2, non costituiscono difformità edilizie ai sensi del comma 2 e 2-bis dell'art.34-bis (tolleranze costruttive) del DPR 380/01, così come novellato dal DL 69/24, convertito dalla L.105/2024.

Il comma 3 del citato art. 34-bis prevede che "*le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.*"

PRECISAZIONI IN ORDINE ALLA ATTESTAZIONE DELLO STATO LEGITTIMO

Per quanto affermato nel paragrafo che precede, lo stato legittimo del bene n.1 è accertato, sebbene siano presenti lievi difformità distributive interne che ricadono a pieno titolo nell'art.34-bis del Testo Unico dell'Edilizia, dedicato alle tolleranze costruttive.

La scrivente ritiene che l'immobile, nell'ambito della vendita all'asta, possa essere trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova oggi e che la attestazione dello stato legittimo disciplinato dal comma 3 dell'art. 34-bis possa ricadare tra le attività del tecnico professionista di fiducia dell'aggiudicatario nell'ambito della eventuale ristrutturazione alla quale l'immobile sarà verosimilmente assogettato, versando oggi in mediocre stato manutentivo e conservativo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le eventuali competenze tecniche relative a tali adempimenti si ritengono assorbite dalla valutazione di stima che tiene conto dello stato manutentivo e conservativo.

CRITERIO DI STIMA

Alla determinazione del più probabile attuale valore di mercato del cespite in rassegna la scrivente giunge attraverso l'applicazione del criterio di stima sintetico comparativo.

La stima è sostenuta da valutazioni generali derivanti da indagini di mercato presso agenzie di intermediazione immobiliare, circa i prezzi attualmente praticati nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili nella zona; dalla consultazione della banca dati dei valori immobiliari dichiarati dell'Agenzia delle Entrate; dalla consultazione dei valori di mercato riportati sul sito dell'Agenzia del Territorio alla sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare, quotazioni OMI, relativi al secondo semestre del 2023.

Nella determinazione del prezzo di vendita si tiene conto delle specificità espresse dal cespite in ordine a: taglio dimensionale, stato conservativo/manutentivo; epoca di costruzione; ubicazione rispetto al centro cittadino; dotazione di servizi.

Quale parametro di valutazione la scrivente utilizza l'€/mq che estende alla superficie commerciale dei cespiti in esame, calcolata come precisato nel paragrafo che segue.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE

In base al criterio di stima adottato, al fine di omogeneizzare i dati per renderli confrontabili con le fonti di riferimento disponibili, la scrivente determina la superficie convenzionale vendibile (superficie commerciale) dell'oggetto di stima, alla quale estendere il valore al metro quadrato di vendita, applicando i criteri di calcolo del DPR 138/98 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R,P,T).

Le indicazioni contenute nel DPR 138/98 sono le seguenti.

"1. Nella determinazione della superficie catastale delle unita' immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unita' immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. 4.

La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per i gruppi "R" e "P"

1. Per le unita' immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale e' data dalla somma: a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unita' immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Nel conteggio delle superfici sono considerate unicamente quelle delle quali è stata accertata la regolarità ovvero la possibilità di eseguire la regolarizzazione.

Stante quanto precede:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1

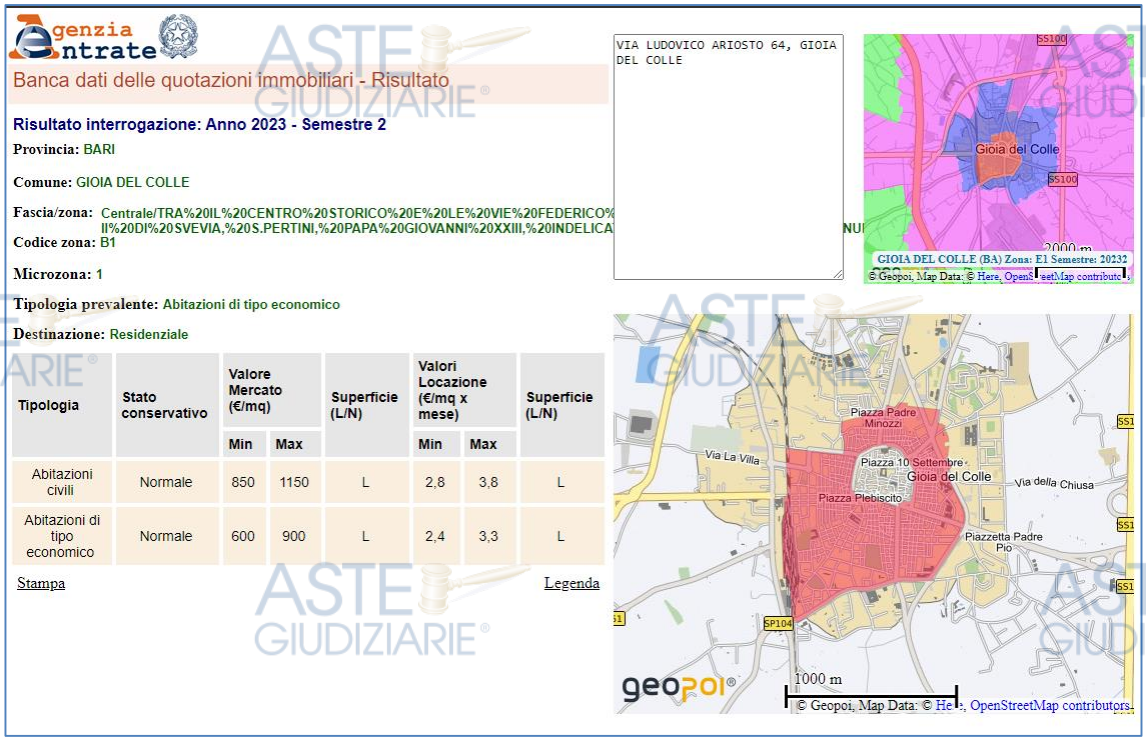
BENE n. 1 - Abitazione in Gioia del Colle (Bari) via Roma interno 8 e 9 - V PIANO

NCEU Fg.61 p.lla 4508 sub.10

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA mq	SUPERFICIE LORDA mq	COEFF.	**superficie commerciale mq**	ALTEZZA INTERNA m	PIANO
cucina 1	11,60	12,18	1,00	12,18	2,98	quinto
ripostiglio 1	2,30	2,42	1,00	2,42	2,98	quinto
vano 1	10,60	12,72	1,00	12,72	2,98	quinto
vano 2	15,20	15,96	1,00	15,96	2,98	quinto
ripostiglio 2	4,20	4,83	1,00	4,83	2,98	quinto
vano 3	19,20	20,16	1,00	20,16	2,98	quinto
bagno 1	5,85	6,44	1,00	6,44	2,98	quinto
didimpegno 1	11,30	11,87	1,00	11,87	2,98	quinto
disimpegno 2	7,00	8,05	1,00	8,05	2,98	quinto
vano 4	16,20	17,01	1,00	17,01	2,98	quinto
vano 5	11,00	12,65	1,00	12,65	2,98	quinto
bagno 2	5,50	6,33	1,00	6,33	2,98	quinto
vano 6	16,60	19,09	1,00	19,09	2,98	quinto
vano 7	46,60	53,59	1,00	53,59	2,98	quinto
ingresso-disimpegno	14,40	16,56	1,00	16,56	2,98	quinto
bagno 3	4,10	4,31	1,00	4,31	2,98	quinto
cucina 2	27,60	28,98	1,00	28,98	2,98	quinto
veranda	5,30	5,57	0,70	3,90	2,98	quinto
Totale superficie coperta	**234,55**	**258,69**		**257,02**	2,98	quinto
balcone 1	4,00	4,00	0,25	1,00		quinto
balcone 2	5,00	5,00	0,25	1,25		quinto
balcone 3	6,50	6,50	0,25	1,63		quinto
balcone 4	4,20	4,20	0,25	1,05		quinto
balcone 5	2,60	2,60	0,25	0,65		quinto
balcone 6	5,80	5,80	0,25	1,45		quinto
balcone 7	5,00	5,00	0,25	1,25		quinto
balcone 8	6,70	6,70	0,25	1,68		quinto
Totale superficie scoperta	**39,80**	**39,80**		**9,95**		quinto
Totale superficie commerciale				**266,97**		quinto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le quotazioni OMI per il secondo semestre 2023, per il comune di Gioia del Colle (Bari), zona centrale B1, ove la tipologia prevalente è quella delle abitazioni di tipo economico a destinazione residenziale, indicano i seguenti valori:



Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: GIOIA DEL COLLE

Fascia/zona: Centrale/TRA%20IL%20CENTRO%20STORICO%20E%20LE%20VIE%20FEDERICO%II%20DI%20SVEVIA,%20S.PERTINI,%20PAPA%20GIOVANNI%20XXIII,%20INDELICA

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	850	1150	L	2,8	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	900	L	2,4	3,3	L

Stampa Legenda

VIA LUDOVICO ARIOSTO 64, GIOIA DEL COLLE

Rilevano nella fattispecie i seguenti dati:

Abitazioni civili in "normale" stato conservativo: min. 850 €/mq; max 1.150 €/mq, pari al valore medio di 1.000,00 €/mq

Abitazioni di tipo economico in "normale" stato conservativo: min. 600 €/mq; max 900 €/mq, pari al valore medio di 750,00 €/mq

La ricerca delle offerte di vendita di case unifamiliari nella diretta prossimità del compendio in esame e con caratteristiche analoghe, ovvero epoca di costruzione e stato manutentivo e conservativo generale, ha condotto alle seguenti risultanze:

Asking price n.1: https://www.idealista.it/immobile/30045820/

Abitazione ubicata al secondo piano del medesimo fabbricato di cui fa parte il cespite pignorato. Composto da ampio ingresso e zona living all'ingresso, due camere da letto, cucina abitabile, una dispensa, un ripostiglio ed un bagno. Tripla esposizione su via Roma, Via Ariosto e piazza Kennedy. Finiture ed impianti risalenti per lo più all'epoca di costruzione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Superficie commerciale: 160 mq.

Prezzo richiesto: 150.000,00 €, pari a 937,50 €/mq

Asking price n.2: https://www.idealista.it/immobile/30048652/

Abitazione in via Salvemini, facente parte di un edifico con ascensore costruito nei primi anni 70 del novecento, composta da 4 vani ed accessori, due bagni, duplice esposizone. Finiture ed impianti risalenti all'epoca di costruzione.

Superficie commerciale: 137 mq

Prezzo richiesto: 149.000,00€, pari a 1.088,00€/mq

Asking price n.3: https://www.idealista.it/immobile/29272884/

Abitazione in via Francesco Romano posto al quinto piano di un edificio con ascensore costruito nel 1965, composta da quattro vani e accessori, doppia esposizione. Finiture ed impianti risalenti per lo più all'epoca di costruzione.

Superficie commerciale: 111 mq

Prezzo richiesto: 129.000,00€, pari a 1.162,00 €/mq

Media matematica tra i valori reperiti: 1.062,50 €/mq

La ricerca nella sezione OMI dei valori immobiliari dichiarati eseguita in un raggio di 500 m dall'immobile in esame, nel periodo compreso tra dicembre 2023 e giugno 2024, ha condotto a 6 compravendite complessive, delle quali quattro nella tipologia comparabile al cespite in esame, con le risultanze apprezzabili nella tabella che segue:

MESE - ANNO	ID	PREZZO	CATEGORIA CATASTALE	CONSISTENZA mq	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE mq	€/mq
MARZO 2024	Imm. A	156.000,00 €	A/2	137,00	151,00	1.033,11 €
			C/6	29,00		
MAGGIO 2024	Imm. B	140.000,00 €	A/3	164,00	174,00	804,60 €
			C/6	20,00		
FEBBRAIO 2024	Imm.C	130.000,00 €	A/3	119,00	145,00	896,55 €
			C/6	42,00		
			C/2	10,00		
MAGGIO 2024	Imm.D	125.000,00 €	A/3	115,00	142,00	880,28 €
			C/6	54,00		

La media matematica tra i valori emergenti dalla consultazione della sezione dell'Agenzia delle Entrate dei valori immobiliari dichiarati è pari a 904,00€.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A seguito dell'analisi delle caratteristiche impiantistiche, dimensionali, tipologiche, ubicazionali, conservative, manutentive e qualitative del bene n.1 e dei dati emergenti dalle fonti utilizzate per misurare il mercato immobiliare di zona, la scrivente assegna a detto immobile il valore di **900€/mq**, da estendere alla superficie commerciale di 267 mq, assumendo che esso sia pienamente conforme agli atti catastali.

Stante tutto quanto precede, il più probabile valore di mercato del bene n.1 è stimato a corpo pari a **240.300,00€.**

Ai fini della vendita all'asta il G.E. dispone che il valore assegnato al bene subisca un deprezzamento del 15%, per l'assenza di garanzia da vizi occulti.
Il prezzo a base d'asta è pertanto pari a **204.255,00 €**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1 – PREZZO A BASE D'ASTA 204.255,00 €

LOTTO 1 - Bene n.1						
IDENTIFICATIVO	Superficie commerciale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €	Quota in vendita	Deprezzamento del 15% per vendita all'asta	**PREZZO A BASE D'ASTA €**
Bene n.1 Abitazione di tipo civile in abitato di Gioia del Colle (Bari), via Ludovico Ariosto n.64, piano V NCEU: fg.61, particella 4508, sub. 10, cat. A/2, classe 4, consistenza 12,5 vani, sup. tot. 267 mq, tot. escluse aree scoperte 257 mq; rendita 1,872,16€. Indirizzo catastale: via Roma	267,00	900,00	240.300,00 €	1/1	36.045,00 €	**204.255,00 €**

COSTI A CARICO DELLA PROCEDURA PRELIMINARI ALLA VENDITA

REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	€
Voltura tardiva	300,00 €
aggiornamento planimetrico	740,50 €
TOTALE	1.040,50 €

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 2

Casa unifamiliare ed annessi depositi agricoli, allo stato rustico, costruita su porzione di fondo rustico; contiguo ulteriore appezzamento di suolo agricolo, in agro di Gioia del Colle, contrada Marchesana, con accesso da strada vicinale Parco Rizzi.

Coordinate geografiche: 40.81667, 16.87441.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI N.7 E N.2 - LOTTO 2

- **Bene n.7.** – Comune di Gioia del Colle (Bari), contrada Marchesana. Casa unifamiliare ed annessi depositi agricoli, allo stato rustico, realizzata nel 1989 su terreno agricolo di complessivi 6.561 mq catastali, accessibile dalla strada vicinale Parco Rizzi

  Composta da quattro vani al piano rialzato assentiti come residenziali: cucina, soggiorno, vano letto e bagno, per complessivi 122 mq circa di superficie coperta; annessi due locali assentiti come annessi agricoli al piano rilazato, per complessivi 138 mq di superficie coperta; cisterna di 24 mq e cantina al piano interrato di 156 mq circa; 2 terrazze a livello di piano rialzato. Il manufatto non è rappresentato nella cartografia catastale e non è censito nel catasto urbano.

  Censita nel NCT del comune di Gioia del Colle (Bari), al fg.28, p.lla 38, con qualità uliveto di 2^ classe, superficie 6.561 mq; reddito dominicale 23,72 €, reddito agrario 20,33 €.

- **Bene n.2.** – Comune di Gioia del Colle (Bari), contrada Marchesana. Fondo rustico di 2.098 mq accessibile dalla strada vicinale Parco Rizzi.

  Censito nel NCT del comune di Gioia del Colle (Bari), al fg.28, p.lla 170, con qualità seminativo arborato di 3^ classe, superficie 2.098 mq; reddito dominicale 5,42 €, reddito agrario 4,33 €.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il Bene n.7 è catastalmente intestato a:

- XXX

  Diritto di concedente per 1/1

  Codice fiscale: XXX

  con sede in XXX

- **XXX**

  Diritto di enfiteusi per 1/4

  Codice fiscale: XXXX

  nata a gioia del Colle (Bari) il XXX

- **XXX**

  Diritto di enfiteusi per 1/4

  Codice fiscale: XXX

  nato ad XXX

- **XXX**

  Diritto di enfiteusi per 1/4

  Codice fiscale: XXX

  nato ad Gioia del Colle (Bari) il XX

- **XXXX**

  Diritto di enfiteusi per 1/4

  Codice fiscale: XXXI

  nata a Gioia del Colle (Bari) il XXX

Il Bene n.2 è catastalmente intestato a:

- **XXX**

  Diritto di proprietà per 1/4

  Codice fiscale: XXXI

  nata a gioia del Colle (Bari) il XXX

- **XXX**

  Diritto di proprietà per 1/4

  Codice fiscale: XXX

  nato ad Gioia del Colle (Bari) il XXX

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **XXX**

  Diritto di proprietà per 1/4

  Codice fiscale: XXXI

  nato ad Gioia del Colle (Bari) il XXX

- **XXX**

  Diritto di proprietà per 1/4

  Codice fiscale: XXXI

  nata a Gioia del Colle (Bari) il XXX

PRECISAZIONI IN ORDINE AI DIRITTI REALI DI GODIMENTO SUL BENE N.7

Il Bene n.7 è gravato dal vincolo di uso civico. Il tecnico dell'Ufficio Urbanistica che ha istruito la richiesta di informazioni della scrivente, ha accertato che detto immobile risulta presente nell'elenco allegato all'ordinanza commissariale di legittimazione del 1936.

L'immobile può essere trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova all'attualità, demandando all'aggiudicatario del bene gli adempimenti di affrancazione dal vincolo, dopo esserene entrato in possesso.

La procedura di affrancazione prevede il versamento alle casse comunali di una quota consistente nell'aggiornamento dell'originario canone. Il calcolo eseguito dall'ufficio comunale preposto conduce ad un importo di 514,41 €, importo da maggiorare dello 2,5% per la presenza del fabbricato al rustico e passibile di lieve incremento qualora la procedura venga eseguita dopo il 2024, nel qual caso sarà necessario richiedere al comune la calcolazione della nuova quota. La procedura in questione sarà eseguita da un tecnico di fiducia dell'aggiudicatario che provvederà all'aggiornamento dei dati presso l'Agenzia delle Entrate.

Spese da sostenere per l'affrancazione:

- 527,27 € costi di affrancazione
- 300,00 € competenze del tecnico che curerà la pratica.

Totale: 827,27 €

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DATI CATASTALI

Bene n.7										Gioia del Colle (E038) (BA)
Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
28	38				Uliveto	2	6.561 mq	23,72 €	20,33 €	

Bene n.2										Gioia del Colle (E038) (BA)
Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
28	170				Semin Arb	3	2.098 mq	5,42 €	4,33 €	

CRONOLOGIA DEI DATI CATASTALI

Bene n.7.

Dall'impianto meccanografico del 15.02.1977 il bene n.7 non ha variato identificativo catastale e consistenza superficiaria.

Sino al 04.03.1994 è stato censito come vigneto di classe 2.

Dal 04.03.1994 all'attualità è censito con qualità uliveto di classe 2.

Bene n.2

Dall'impianto meccanografico del 15.02.1977 il bene n.2 non ha variato identificativo catastale e consistenza.

Sino al 04.03.1994 è stato censito come vigneto di classe 2.

Dal 04.03.1994 all'attualità è stato censito con qualità seminativo arborato di classe 3.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONFORMITA' CATASTALE E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Bene n.7.

Il Bene n.7 da un punto di vista catastale non è conforme in quanto il manufatto al rustico non è rappresentato nella cartografia catastale.

E' pertanto necessario che un professionista tecnico provveda alla redazione e trasmissione del tipo mappale all'Agenzia delle Entrate, previa esecuzione del rilievo georeferenziato dei luoghi. Il bene assumerà la categoria catastale F/3 di fabbricato non ultimato.

I costi di regolarizzazione degli atti catastali rispetto allo stato di fatto in cui si presenta il Bene n.7 sono i seguenti:

- 1.500,00€ competenze del tecnico per rilievo georeferenziato dei luoghi e pratica catastale
- 44,00 € + 65,00 € = 109,00 € diritti e tributi catastali

Totale 1.610,00 € con arrotondamento

Bene n.2.

Il bene n.2 è nello stato di fatto coerente con gli atti catastali.

ACCESSO E CONFINI CATASTALI

Bene n.7.

Il bene n.7 è direttamente accessibile dalla strada vicinale Parco Rizzi.

Confina a nord con la strada vicinale innanzi detta; a sud con la particella 37 del fg.28; ad est con la p.lla 206, stesso foglio; ad ovest con la p.lla 170, Bene n.2.

Bene n.2.

Il Bene n.2 è direttamente accessibile dalla strada vicinale Parco Rizzi.

Confina a nord con la strada vicinale innanzi detta; a sud con la p.lla 35; ad est con la p.lla 3, bene n.6; ad ovest con la p.lla 169, tutte del medesimo foglio 28.

PROVENIENZE VENTENNALI

Bene n.7.

Il Bene n.7 è pervenuto ai soggetti debitori per i diritti di proprietà di ¼ ciascuno, per successione in morte del padre, XXX, nato a Gioia del Colle XX, deceduto il XX. La dichiarazione di successione, devoluta per legge, è stata presentata

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

all'Ufficio del Registro di Gioia del Colle il XXX, trascritta presso la Conservatoria di Bari il 10.11.2005 al n.XXX di formalità.

L'accettazione tacita d'eredità, per atto notarile pubblico a rogito del Tribunale di Bari del 25.07.2022, rep.n.4520 è stato trascritto presso la Conservatoria di Bari il 01.12.2022 al n.4XXX di formalità.

Al dante causa, XXX, il bene n.6 era pervenuto in piena proprietà, giusto atto di divisione a stralcio, a rogito del notaio Vito Simonetti del XXX, trascritto presso la Conservatoria di Bari il XXX di formalità, successivo e conseguente alla successione devoluta per legge a XXX ed al fratello XXX, nato a Gioia del Colle il 23.07.1921, in morte del padre XXX, nato a Gioia del Colle il 05.12.1891, deceduto il XXX. La successione veniva presentata all'Ufficio del Registro di Gioia del Colle il XXX e trascritta presso la Conservatoria di Bari il 05.01.1980 al n.XXXdi formalità.

Non si rileva accettazione tacita di eredità.

In origine, al sig. XXX il bene n.7 era pervenuto per titoli anteriori al 1957.

Il Bene n.7 è gravato dal vincolo di uso civico.

Bene n.2

Il Bene n.2 è pervenuto in proprietà ai soggetti debitori per i diritti di proprietà di ¼ ciascuno, per successione, devoluta per legge, in morte del padre, XXX, nato a Gioia del Colle il 27.02.1925, deceduto il XXX. La dichiarazione di successione, devoluta per legge, è stata presentata all'Ufficio del Registro di Gioia del Colle il XXX, trascritta presso la Conservatoria di Bari il 10.11.2005 al n.35910 di formalità.

L'accettazione tacita d'eredità, per atto notarile pubblico a rogito del Tribunale di Bari del 25.07.2022, rep.n.4520 è stato trascritto presso la Conservatoria di Bari il 01.12.2022 al n.45349 di formalità.

Al dante causa, XXX, il Bene n.2 era pervenuto in piena proprietà, giusto atto di compravendita del 28.03.1990, rep.n. 38747, a rogito del notaio Michele Villanova, trascritto presso la Conservatoria di Bari il XXX al n.10963 di formalità, contro XXX, nata a Gioia del Colle il XXX, per l'intera proprietà.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STATO DI OCCUPAZIONE

Il Bene n.7 è attualmente inoccupato.

Il Bene n.2 è occupato da terza parte in uso gratuito e senza titolo, per accordi sulla parola.

STATO CONSERVATIVO

Bene n.7

Lo stato conservativo della casa è discreto; non si segnalano quadri fessurativi né quadri umidi, ciò per quanto accertabile a fronte della mera ricognizione visiva dei luoghi.

Il lastrico solare è completo di impermeabilizzazione e pavimentazione, sicchè è stata preservata la struttura dai danni correlati a infiltrazioni di acqua.

Il terreno circostante si presenta in discrete condizioni, posto che, come riferito dalla sig.ra XXX durante il sopralluogo, colui che si prende cura sine titulo del Bene n.2, provvede peridicamente alla pulizia dalle sterpaglie del Bene n.7.

Si segnala invece la presenza di cumuli di rifiuti conferiti da ignoti in prossimità dello slargo di ingresso al fondo.

Bene n.2

Il fondo in questione si presenta in regolare stato di manutenzione essendo privo di sterpaglie, rovi e materiali indesiderati.

SEGNALAZIONE DI PRESENZA DI COMPONENTI IN CEMENTO-AMIANTO

Bene n.7.

Nella zona antistante il prospetto principale dell'ingresso, alla data del sopralluogo del 21.08.2024, erano presenti vasche di cemento-amianto, nonché cumuli di rifiuti ordinari, ivi conferiti da ignoti.

A questo proposito si riferisce che, in conformità alla normativa vigente sull'amianto, lo smaltimento dovrà essere eseguito da azienda specializzata e qualificata attraverso l'iscrizione all'albo ministeriale.

La scrivente, dopo aver assunto informazioni presso aziende locali specializzate nella rimozione e smaltimento di componenti di amianto, assume pari a 4.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

€ a corpo i costi attinenti le attività da svolgere nella fattispecie. Tale importo comprende anche il conferimento a discarica dei rifiuti ordinari. Si pone tale onere a carico dell'aggiudicatario del bene, sicchè detto bene viene deprezzato di tale medesimo importo.

Eventuali maggiori costi che l'aggiudicatario potrebbe trovarsi a sostenere devono ritenersi conglobate nell'ulteriore deprezzamento forfetario del 15%.

DESCRIZIONE ANALITICA

I fondi in questione distano circa 5 km in linea d'aria dal centro dell'abitato cittadino e sono rispetto ad esso ubicati ad est, in zona agricola.

I confini dei due fondi sono materializzati da muri a secco e da filari di alberi nel caso del confine sud del Bene n.2.

Il compendio è ubicato nelle vicinanze del tracciato ferroviario che si snoda a sud, ad una distanza minima di m 40 circa (che si realizza con la p.lla 38) ed una distanza massima di m 77 circa (che si realizza con la p.lla 170). Il fabbricato ha una distanza minima di 50 m e massima di 70 m.

Il terreno che circonda la casa ospita ulivi ed alberi da frutto disposti in assenza di sesto di impianto.

Quanto al manufatto, esso è stato costruito nel 1989 e non è mai stato ultimato, essendo privo di opere di finitura, di infissi e di impianti. Si sviluppa al piano rialzato e piano seminterrato; presenta struttura intelaiata in c.a., tompagnature in laterizio; murature interne in conci di tufo; solai in latero-cemento. Il piano di copertura è pavimentato.

La superficie coperta prevista come propriamente residenziale è di circa 123 mq; mentre i vani di deposito sviluppano una superficie di circa 140 mq.

La zona non è raggiunta dall'acqueddotto; dalla fogna; né dalla rete del gas metano. E' invece raggiunta dalla rete elettrica. E' presente un misuratore ENEL incassato nel muro a secco di ingresso, utilizzato per le lavorazioni di cantiere, al momento inattivo ed inutilizzabile in assenza del relativo impianto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla analisi della documentazione agli atti della procedura, si riscontra che, nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento per il quale si procede, sul bene n.1 gravano le seguenti formalità pregiudizievoli iscritte o trascritte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale n.XXX in rinnovazione della ipoteca iscritta il XXX al n.998 di formalità**

  derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Presidente del Tribunale di Bari, rep.n.XXX.

  Capitale di 162.645,07 € - Ipoteca di 247.899,31€

  A favore di: Banca Nazionale dell'Agricoltura S.p.A. con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto: Milano, viale P. e A. Pirelli n.27)

  Contro:

  XXX, nata a Gioia del Colle il XXX,

  XXX, nato a Gioia del Colle il XXX,

  XXX, nato a Gioia del Colle il giorno XXX,

  XXX, nato a Gioia del Colle il XXX,

  XXX, nata a Gioia del Colle il XXX,

  XXX, nato a Gioia del Colle il XXX

- **Ipoteca giudiziale n.XXX in rinnovazione della ipoteca iscritta il 29.01.1996 al n.XX di formalità.**

  derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari, rep.n.84 del 20.01.1996.

  Capitale di 305.994,19 € - Ipoteca di 464.811,21€

  A favore di: Caripuglia S.p.A. con sede in Bari (domicilio ipotecario eletto: Roma, via Carucci 131)

  Contro:

  XXX, nata a Gioia del Colle il XXX,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

XXX, nato a Gioia del Colle XXX,
XXX, nato a Gioia del Colle il giorno XXX
XXX, nato a Gioia del Colle il XXX,
XXX, nata a Gioia del Colle il XXX,
XXX, nato a Gioia del Colle XX

- **Ipoteca giudiziale n.XXX in rinnovazione della ipoteca iscritta il XXX al n.348 di formalità.**
  derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari, rep.n.83 del 20.01.1996.
  Capitale di 245.633,29 € - Ipoteca di 366.684,40 €
  A favore di: Caripuglia S.p.A. con sede in Bari (domicilio ipotecario eletto: Roma, via Carucci 131)
  Contro:
  XXX, nata a Gioia del Colle il 09.04.1927,
  XXX, nato a Gioia del Colle il 04.08.1966,
  XXX, nato a Gioia del Colle il giorno 11.04.1960,
  XXX, nato a Gioia del Colle il 05.11.1958,
  XXX, nata a Gioia del Colle il 06.06.1963,
  XXX, nato a Gioia del Colle il 27.02.1925

- **Ipoteca giudiziale nXXXX in rinnovazione della ipoteca iscritta il XXX**
  derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari, rep.n.611 del 01.02.1997.
  Capitale di 245.633,29 € - Ipoteca di 366.684,40 €
  A favore di: Società per la gestione di attività XXX sede in Napoli (domicilio ipotecario eletto)
  Contro:
  XXX, nata a Gioia del Colle il 09.04.1927,
  XXX, nato a Gioia del Colle il 04.08.1966,
  XXX, nato a Gioia del Colle il giorno 11.04.1960,
  XXX, nato a Gioia del Colle il 05.11.1958,
  XXX, nata a Gioia del Colle il 06.06.1963,
  XXX, nato a Gioia del Colle il 27.02.1925

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Ipoteca giudiziale n.XXX in rinnovazione della ipoteca iscritta il XXX al n.674 di formalità.**

  derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari, rep.n.610 del 01.02.1997.

  Capitale di 38.173,26 € - Ipoteca di 56.861,90 €

  A favore di: Società per la gestione di attività XXX. con sede in Napoli (domicilio ipotecario eletto)

  Contro:

  XXX, nata a Gioia del Colle il 09.04.1927,

  XXX, nato a Gioia del Colle il 04.08.1966,

  XXX, nato a Gioia del Colle il giorno 11.04.1960,

  XXX, nato a Gioia del Colle il 05.11.1958,

  XXX, nata a Gioia del Colle il 06.06.1963,

  XXX, nato a Gioia del Colle il 27.02.1925

- **Ipoteca giudiziale nXXX in rinnovazione della ipoteca iscritta il giorno XXX al n.676 di formalità.**

  derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari, rep.n.612 del 01.02.1997.

  Capitale di 100.000,00 € - Ipoteca di 100.000,00 €

  A favore di: Società per la gestione di attività S.G.A. S.p.A. con sede in Napoli (domicilio ipotecario eletto)

  Contro:

  XXX, nata a Gioia del Colle il 09.04.1927,

  XXX, nato a Gioia del Colle il 04.08.1966,

  XXXX, nato a Gioia del Colle il giorno 11.04.1960,

  XXX, nato a Gioia del Colle il 05.11.1958,

  XXX, nata a Gioia del Colle il 06.06.1963,

  XXX, nato a Gioia del Colle il 27.02.1925

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare XXX**

  derivante da: verbale di pignoramento immobili. Pubblico Ufficiale Giudiz.

  Unep c/o Corte d'Appello di Bari – rep.n.XXX

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A favore di Castello Finance srl con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto: Roma Lungotevere Flaminio n.18

Contro:

XXX, nato a Gioia del Colle il 04.08.1966,

XXX, nato a Gioia del Colle il giorno 11.04.1960,

XXX, nato a Gioia del Colle il 05.11.1958,

XXX nata a Gioia del Colle il 06.06.1963,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il comune di Gioia del Colle è dotato di piano regolatore generale adottato con delibera Commissariale n. 606 del 14 luglio 1972 ed approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 537 del 27 febbraio 1974, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 76 del 21 marzo 1974.

Bene n.7.

La casa rurale allo stato rustico è stata realizzata in forza dei seguenti titoli edilizi:

- CE n.47/89, pratica edilizia n.231/83, rilasciata il 31.01.1989 a XXX per la costruzione di casa rurale ed annessi agricoli.
- CE n.115/90, pratica edilizia n.488/89 in variante ed ampliamento alla CE 47/89, rilasciata a XXX il giorno 11.05.1990.

I lavori avevano inizio in data 12.06.1989 (comunicazione di inizio lavori prot.n.10819 del 13.06.1989) e non sono stati ad oggi ultimati, in mancanza di opere di finiture, impianti e sistemazione delle aree esterne nel diretto intorno dell'immobile.

In relazione al suddetto intervento di trasformazione sussistono le seguenti scritture private:

- atto di vincolo del 17.01.1989, a rogito del notaio Michele Villanova di Gioia del Colle, registrato a Gioia del Colle il 18.01.1989 al n.324, con il quale la superficie della p.lla 38 del fg.20 viene asservita al progetto di costruzione di abitazione rurale con annessi agricoli di cui alla pratica edilizia 231/83;
- atto di vincolo del 13.02.1990, rep.n.38470, a rogito del notaio Michele Villanova di Gioia del Colle, registrato a Gioia del Colle il 19.02.1990 al n.524 con il quale si assoggetta a vincolo di inedificabilità il terreno censito con la p.lla 188 del fg. 19, di are 64.72 al servizio della variante in corso d'opera con ampliamento alla CE 47/89, pratica edilizia 488/89.

I beni che compongono il lotto n.2 non sono assoggettati a perimetrazioni da parte del PPTR.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il fabbricato che insiste sul terreno del Bene n.7 è incompleto, non presentando opere di finitura ed impianti.

Nel corso del sopralluogo esperito lo scorso 21 agosto u.s. è stata accertata la sostanziale conformità dello stato dei luoghi agli elaborati della variante in corso d'opera del 1990 all'originario titolo edilizio rilasciato nel 1989.

Sono da segnalare unicamente due difformità sanabili ai sensi dell'art.36-bis del DPR 380/01: la realizzazione di un balcone di 5,04 mq sul prospetto esposto ad est; ed in copertura l'ampliamento di mq 2,88 x 2,28 m di altezza (6,56 mc) del volume assentito del torrino del vano scala.

La regolarizzazione prevede il pagamento di una sanzione pecunaria.

Considerata la finalità per la quale si procede alla vendita, la scrivente ritiene economicamente più vantaggioso ipotizzare che le difformità rilevate, funzionalmente non significative, siano demolite e che sia ripristinato lo stato di progetto assentito, in quanto i costi di demolizione e ripristino sono inferiori ai costi tecnico-procedimentali di legittimazione. Si ipotizza di porre i costi di demolizione e ripristino a carico dell'aggiudicatario della vendita e di tali costi è deprezzato il bene.

Nel caso di specie, in considerazione del criterio di stima per valore di trasformazione utilizzato, trattandosi di manufatto allo stato rustico, i costi di demolizione sono dalla scrivente stimati in sede di determinazione dei costi delle opere necessarie al completamento, sicchè concorrono nel valore al metro quadrato stimato per il completamento dell'opera.

Il completamento dell'opera si qualifica dal punto di vista edilizio come intervento di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art.3, co.1, lettera b del DPR 380/01 e potrà essere eseguita mediante l'iter procedimentale della segnalazione certificata di inizio attività.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CRITERIO DI STIMA

Alla determinazione del più probabile attuale valore di mercato degli immobili che formano il lotto n.2 la scrivente giunge attraverso la stima sintetico comparativa per i suoli agricoli e la stima a valore di trasformazione per la casa di campagna allo stato rustico presente sulla particella 38.

Il valore di mercato (Vt) di un edificio che richiede opere di trasformazione per la sua funzionalizzazione viene determinato sottraendo al valore di mercato del bene trasformato (Vm) i costi di trasformazione (K).

Vt = Vm – K.

L'intervento di trasformazione nel caso di specie consiste nelle opere necessarie al completamento del manufatto conformemente al titolo abilitativo per esso rilasciato alla fine degli anni 80 del novecento.

Per la stima delle opere la scrivente attinge informazioni dal prezziario DEI delle tipologie edilizie, edito nel 2024 a cura del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, mediate e ragguagliate alla luce degli attuali prezzi praticati nell'ambito di appalti privati in contesti analoghi.

La stima del valore di mercato del manufatto trasformato, ovvero della casa di campagna "al nuovo" è invece determinata in considerazione delle quotazioni OMI relative al secondo semestre 2023, per la zona omogenea attigua a quella in esame; nonché in considerazione delle offerte di vendita di immobili comparabili, presenti oggi sul mercato.

La zona omogenea OMI in cui si colloca il compendio è quella rurale R1, ove la tipologia della casa rurale è scarsamente presente, al punto da non consentire l'elaborazione di dati statisticamente rilevanti, sicchè, per analogia, sono stati considerati quelli dell'area suburbana attigua e raffrontati con gli annunci di vendita attualmente proposti dalle agenzie immobiliari, ovvero da privati e pubblicizzati su internet.

Per quanto concerne i terreni, la scrivente fa riferimento ai valori al metro quadrato evinti dagli annunci immobiliari di vendita di fondi agricoli non edificabili in agro di Gioia del Colle ed alla più recente pubblicazione della Regione Puglia dei valori agricoli media riferiti alla Regione Agraria n.5.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI CONVENZIONALI VENDIBILI

La superficie convenzionale vendibile per i suoli agricoli corrisponde alla superficie catastale.

Per quanto riguarda la casa rurale, ai fini della stima del valore di mercato dell'immobile trasformato, la superficie convenzionale vendibile viene determinata applicando i criteri di calcolo del DPR 138/98 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R,P,T); mentre ai fini della computazione del costo delle opere necessarie a ultimare il fabbricato, si fa riferimento alle misurazioni esperite in loco, sostanzialmente corrispondenti ai conteggi contenuti negli elaborati allegati al titolo edilizio.

LOTTO 2

BENE n. 7 - Casa rurale e fondo rustico in agro di Gioia del Colle (Bari)
contrada Marchesana

NCT Fg.28 p.lla 38

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA mq	COEFF.	**superficie commerciale mq**	ALTEZZA INTERNA m	PIANO
CASA RURALE					
vani abitativi	123,00	1,00	123,00	3,00	rialzato
terrazzi a livello	74,00	0,25	18,50	0,00	rialzato
lastrico solare	261,00	0,05	13,05	0,00	primo
depositi agricoli	138,00	1,00	138,00	3,00	rialzato
cantina	196,00	0,50	98,00	3,10	seminterrato
Totale			**390,55**		

DESTINAZIONE	SUPERFICIE CATASTALE mq		**superficie commerciale mq**		
terreno	6.561,00		**6.115,00**		

BENE n. 2 - Fondo rustico in agro di Gioia del Colle (Bari)
contrada Marchesana

NCT Fg.28 p.lla 170

DESTINAZIONE	SUPERFICIE CATASTALE mq		**superficie commerciale mq**		
terreno	2.098,00		**2.098,00**		

La stima della costruzione tiene conto del grado di infrastrutturazione dell'area (assenti le reti fognaria, idrica e del gas metano cittadine); della prossimità al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

tracciato ferroviario della distanza dall'abitato cittadino; nonché della accessibilità.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene n.7:

Vm=Valore di mercato della casa rurale "al finito".

Le quotazioni OMI per il secondo semestre 2023, per il comune di Gioia del Colle (Bari), zona suburbana E1, ove la tipologia prevalente è quella delle ville villini a destinazione residenziale, indicano i seguenti valori:

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: GIOIA DEL COLLE

Fascia/zona: Suburbana/ZONA%20INDUSTRIALE,%20SS.%20100,%20AEROPORTO%2

%20CONTRADE%20VARIE

Codice zona: E1

Microzona: 3

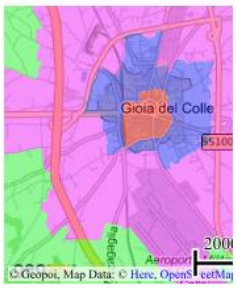
Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	Ottimo	950	1300	L	3,2	4,3	L
Ville e Villini	Normale	700	1000	L	2,3	3,3	L

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Rilevano nella fattispecie i seguenti dati:

Ville e villini in "ottimo" stato conservativo: min. 950 €/mq; max 1.300 €/mq, pari al valore medio di 1.125,00 €/mq

Ville e villini in "normale" stato conservativo: min. 700 €/mq; max 1.000 €/mq, pari al valore medio di 850,00 €/mq

La ricerca delle offerte di vendita di case unifamiliari in zone agricole e/o suburbane, ha condotto ai seguenti risultati:

Asking price n.1: https://www.immobiliare.it/annunci/113453899/?entryPoint=map

Villa singola costruita nel 1990, da ristrutturare e 6.000 mq di terreno pertinenziale.

Sulla strada provinciale 235, Gioia – Santeramo 2730.

Superficie commerciale: 260 mq la casa; 6.000 mq di oliveto.

Prezzo richiesto: 260.000,00€, pari a 1.000,00€/mq

Asking price n.2: https://www.immobiliare.it/annunci/106804695/?entryPoint=map

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Casa singola su due livelli, circondata da 6.000,00 mq di vigneto e 4.000,00 di frutteto, sulla strada per Matera, servita da acqua e luce, dotata di cisterna per la raccolta delle acque piovane. Ottimo stato.
Superficie commerciale: 380 mq la casa; 6.000 mq vigneto; 4.000,00 mq frutteto
Prezzo richiesto: 390.000,00€.

Asking price n.3: https://www.immobiliare.it/annunci/98272734/?entryPoint=map
Casa singola in contrada Marzagaglia con un ettaro di terreno pertinenziale coltivato con alberi di ulivo. Da ristrutturare.
Superficie commerciale: 341 mq la casa; 1 ha coltivato a oliveto.
Prezzo richiesto: 150.000,00€.

Asking price n.4: https://www.immobiliare.it/annunci/63070006/?entryPoint=map#mappa
Casa singola su due livelli, con annessi agricoli, circondata da 4.000 mq di frutteto e vigneto, in strada Vicinale Carraro al Votano di Vallata, in zona agricola a 9 km a sud dell'abitato cittadino. In normale stato conservativo.
Superficie commerciale: 250 mq la casa; 4.000 mq di frutteto e vigneto.
Prezzo richiesto 190.000,00€.

La scrivente ritiene congruo il valore di mercato della casa ultimata/trasformata pari a 280.800,00€, corrispondente a 720,00€/mq (valore riferito alla superficie commerciale).

I costi delle opere necessarie al completamento della costruzione oggetto di consulenza sono dalla sottoscritta stimate come segue:
1.000,00 €/mq relativamente alla parte residenziale della costruzione.
600,00€/mq relativamente alla cantina e locali di deposito.
Spese tecnico-procedimentali: 10.000,00€
Ne deriva un costo complessivo di:
122 mq x 1.000,00€/mq = 122.000,00€ (con arrotondamento)
139 mq x 600,00€/mq = 83.400,00€
Totale: 205.400,00 €
I costi stimati comprendono la demolizione del balcone in affaccio sul prospetto est, difforme dal progetto legittimato.

Valore di stima della costruzione:
280.800,00€ - 205.400,00 = 75.400,00 €

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore di stima del terreno:

Il terreno che circonda la costruzione viene dalla scrivente stimato 1,5 €/mq, considerato che la copertura colturale presenta ulivi ed alberi da frutta disposti senza sesto di impianto, ne deriva la seguente stima:

1,50 €/mq x 6.115,00 mq = 9.172,50 € che si arrotondano a 9.180,00 €

Valore attuale di mercato del Bene n.7:

75.400,00€ + 9.180,00 € = 84.580,00 €

Bene n.2:

Il fondo rustico identificato come Bene n.2, è dalla scrivente stimato 1,00€/mq, considerata la qualità colturale catastale e le caratteristiche di fatto.

Valore attuale di mercato del Bene n.2:

1,00€/mq x 2.098,00 mq = 2.100,00€ (con arrotondamento)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 2 – PREZZO A BASE D'ASTA 76.647,36 €

LOTTO 2 - Bene n.7 - Bene n.2							
IDENTIFICATIVO	Superficie commerciale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €	Quota in vendita	Deprezzamento del 15% per vendita all'asta	Costi a carico dell'aggiudicatario*	**PREZZO A BASE D'ASTA €**
Bene n.7 Casa di campagna allo stato rustico realizzata entro fondo agricolo in agro di Gioia del Colle (Bari), strada vicinale Parco Rizzi, contrada Marchesana NCT: fg.28, particella 38, qualità uliveto di 2^ classe, superficie 6.561 mq	390,00	216,87	84.580,00 €	1 / 1	12.687,00 €	827,27 € 4.000,00 €	67.065,73 €
	6.115,00	1,50	9.172,50		1.375,88 €		7.796,63 €
Totale							**74.862,36 €**
Bene n.2 Fondo rustico confinante con il Bene n.7 in agro di Gioia del Colle (Bari), strada vicinale Parco Rizzi, contrada Marchesana NCT: fg.28, particella 170, qualità seminativo arborato di classe 3^, superficie 2.098 mq	2.098,00	1,00 €	2.100,00 €	1 / 1	1.785,00 €		**1.785,00 €**
* Bene n.7: rimozione del vincolo di uso civico rimozione e smaltimento rifiuti ordinari e compoennti in cemento amianto							
PREZZO A BASE D'ASTA - LOTTO 2							**76.647,36 €**

COSTI A CARICO DELLA PROCEDURA PRELIMINARI ALLA VENDITA

Redazione di tipo mappale per inserimento del fabbricato nella cartografia catastale	1.610,00 €
TOTALE	1.610,00 €

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 3

Suoli edificabili di superficie catastale complessiva pari a 4.509 mq, ubicati nella zona artigianale di Gioia del Colle, tra la strada provinciale Gioia -Putignano e via Francesco Paolo Fasano.

Coordinate geografiche nel sistema utm – wgs 84: 40.810558, 16.930277.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI N. 3 – 4 – 5- 6 - LOTTO 3

Il lotto n.3 è formato dai seguenti beni immobili confinanti tra loro:

- **Bene n.3** – Comune di Gioia del Colle (Bari), suolo edificabile in zona artigianale in via Francesco Paolo Fasano.

  Censito nel NCT del comune di Gioia del Colle (Bari), al fg.33, p.lla 262, con qualità seminativo di 2^ classe, superficie 218 mq; reddito dominicale 0,96 €, reddito agrario 0,68 €.

- **Bene n.4** – Comune di Gioia del Colle (Bari), suolo edificabile in zona artigianale ubicato in via Francesco Paolo Fasano.

  Censito nel NCT del comune di Gioia del Colle (Bari), al fg.33, p.lla 264, con qualità seminativo di 2^ classe, superficie 3.600 mq; reddito dominicale 15,80€, reddito agrario 11,16 €.

- **Bene n.5** – Comune di Gioia del Colle (Bari), suolo edificabile in zona artigianale accessibile dalla strada provinciale Gioia -Putignano.

  Censito nel NCT del comune di Gioia del Colle (Bari), al fg.33, p.lla 577, con relitto stradale, superficie 444 mq.

- **Bene n.6** – Comune di Gioia del Colle (Bari), suolo edificabilein zona artigianale accessibile dalla strada provinciale Gioia -Putignano.

  Censito nel NCT del comune di Gioia del Colle (Bari), al fg.34, p.lla 665, con seminativo arborato di classe 3^, superficie 247 mq, reddito dominicale 0,64€, reddito agrario 0,51€.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INTESTATARI CATASTALI

Gli immobili del lotto 3 sono catastalmente intestati a:

- **XXX**

  Diritto di proprietà per 1/4

  Codice fiscale: XXXnata a gioia del Colle (Bari) il XX
- **XXX**

  Diritto di proprietà per 1/4

  Codice fiscale: XXX

  nato ad Gioia del Colle (Bari) il XXX
- **XXXX**

  Diritto di proprietà per 1/4

  Codice fiscale: XXX

  nato ad Gioia del Colle (Bari) il XXX
- **XXX**

  Diritto di proprietà per 1/4

  Codice fiscale: XXXI

  nata a Gioia del Colle (Bari) il 11.04.1960

DATI CATASTALI

Bene n.3										**Gioia del Colle (E038) (BA)**
Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				**Dati di classamento**						
Foglio	**Part.**	**Sub.**	**Porz.**	**Zona Cens.**	**Qualità**	**Classe**	**Superficie ha are ca**	**Reddito dominicale**	**Reddito agrario**	**Graffato**
33	262				seminativo	2	218 mq	0,96 €	0,68 €	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene n.4										Gioia del Colle (E038) (BA)
Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
33	264				seminativo	2	3.600 mq	15,80 €	11,16 €	

Bene n.5										Gioia del Colle (E038) (BA)
Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
33	577				Relitto stradale		444 mq			

Bene n.6										Gioia del Colle (E038) (BA)
Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
34	665				Seminativo arborato	3	247 mq	0,64 €	00,51 €	

CRONISTORIA CATASTALE

Il Bene n.3 deriva dal frazionamento della originaria particella 184, sin dall'impianto meccanografico intestata a XXX, nato a Gioia del Colle (Ba) il 12.08.1920, c.f. XXX.

Il Bene n.4 deriva dal frazionamento della originaria particella 107, sin dall'impianto meccanografico intestato a XXX, nato a Gioia del Colle (Ba) il 12.08.1920, c.f. XXX

Il Bene n.5 risulta catastalmente costituito dalle strade, con tipo di frazionamento n.2003/90 in atti dal 1994, intestato al Comune di Gioia del Colle dalla data del frazionamento alla compravendita del 1991. Trattasi di porzione di strada

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

vicinale denominata "via Vecchia San Michele" alienata dal Comune di Gioia del Colle a favore del proprietario frontista ai fini della attuazione del PP della zona artigianale.

Il Bene n.6 deriva dal frazionamento del 1990 della originaria particella 369 intestata al Comune di Gioia del Colle.

ACCESSO E CONFINI CATASTALI

Gli immobili che costituiscono il lotto 3 sono accessibili da un primo cancello carrabile che prospetta sulla via per Putignano e da un secondo cancello carrabile sul lato opposto, via Francesco Paolo Fasano.

Il Bene n.3: fg.33, p.lla 262 confina a nord ed a est con la p.lla 264 (bene n.4), a sud e ovest con via Francesco Paolo Fasano.
Il Bene n.4: fg. 33, p.lla 264 confina a nord con suolo di altra proprietà, facente parte del medesimo comparto edilizio: fg.33, p.lla 54; ad est con il bene n.5: fg.33, p.lla 577; ad ovest con via Francesco Paolo Fasano
Il Bene n.5: fg.33, p.lla 577 confina a nord con fg.33, p.lla 1174, di altra proprietà; ad est con i suoli del medesimo comparto così censiti: fg.34, p.lle 655, 567 di altra proprietà; fg.34, p.lla 665 (bene n.6).
Il Bene n.6: fg.34, p.lla 665 confina a nord con fg.34 p.lla 567 del medesimo comparto edilizio di altra proprietà; a sud con la strada per Putignano; ad est con fg.33, p.lla 577 (bene n.5).

PRECISAZIONI IN ORDINE AI CONFINI DI PARTICELLA

Si segnala che non sono materializzati tutti i confini delle particelle che compongono il lotto 3.
Dette particelle unitamente alle p.lle 544 del fg.33, p.lle 655, 567 del fg.34 fanno parte dei comparti edilizi 1 e 2 dell'originario Piano particolareggiato del 1979 delle zone D2, assunto come lotto 1 del comparto D nel successivo PIP 1998. Attualmente esiste una unica recinzione per il lotto 1 del PIP 1998, sicchè non sono materializzati i confini di particella interni a tale perimetrazione.
Ai fini della vendita è necessario materializzare i confini tra le particelle.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A questo proposito si evidenzia che su piccola porzione alla estremità nord della particella 264 (bene n.4) ricade una parte di uno dei due capanni mobili da giardino di metallo e lamiera che si assume di pertinenza della p.lla 544 di altra proprietà, posto che la sig.ra XXX in sede di sopralluogo non ne ha riconosciuto la proprietà.

Si segnala, altresì che dalla sovrapposizione dell'orto foto con la cartografia catastale emerge che parte della p.lla 665 del fg.34, bene n.6 ricade nella via pubblica.

La materializzazione dei confini dovrà essere eseguita a cura di un tecnico topografo in contraddittorio con le proprietà confinanti.

L'attività di materializzazione dei confini si stima in 3.000,00€ omnicomprensive.

PROVENIENZE VENTENNALI

Bene n.3.- Bene n.4

I beni n.3 e n.4, sono perventuti per l'intera proprietà a XXX, nato a Gioia del Colle il XXX, dante causa dei soggetti debitori, da , nato a Gioia del Colle il 12.08.1920, in virtù di atto di compravendita del 03.11.1977, rep.n.54846, a rogito del notaio Vito Simonetti trascritto presso la Conservatoria di Bari il 16.11.1977 al n.24157 di formalità.

Pervenuti ai soggetti debitori per la quota di proprietà di ¼ ciascuno, per successione devoluta per legge, giusta dichiarazione presentata presso l'ufficio del Registro di Gioia del Colle il 05.07.2005 al n.68/86, trascritta presso la Conservatoria di Bari il 10.11.2005 al n.35910.

L'accettazione tacita d'eredità a favore dei soggetti debitori è avvenuta con atto notarile pubblico del 25.07.2022, rep.n.4520, a rogito del Tribunale di Bari, trascritto presso la Conservatoria di Bari il 01.12.2022 al n.45349 di formalità.

Bene n.5 – Bene n.6

I bene n.5 e n.6 sono pervenuti per l'intera proprietà a XXX, nato a Gioia del Colle il 27.02.1925, dal Comune di Gioia del Colle, in virtù di atto di compravendita del 12.04.1991, rep.n.40997, a rogito del notaio Michele Villanova, trascritto presso la Conservatoria di Bari il 26.04.1991 al n.13541 di formalità.

Pervenuti ai soggetti debitori per la quota di proprietà di ¼ ciascuno, per successione devoluta per legge, giusta dichiarazione presentata presso l'ufficio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

del Registro di Gioia del Colle il 05.07.2005 al n.68/86, trascritta presso la Conservatoria di Bari il 10.11.2005 al n.35910.

L'accettazione tacita d'eredità a favore dei soggetti debitori è avvenuta con atto notarile pubblico del 25.07.2022, rep.n.4520, a rogito del Tribunale di Bari, trascritto presso la Conservatoria di Bari il 01.12.2022 al n.45349 di formalità.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SERVITÙ

Negli atti di provenienza non sono indicate servitù.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili sono attualmente inoccupati. Si segnala che dalla sovrapposizione dell'orto foto con la mappa catastale sembrerebbe che insiste sulla particella 264 una piccola parte di uno dei due capanni mobili da giardino di metallo e lamiera che si assume di pertinenza della p.lla 544 di altra proprietà, posto che la sig.ra XXX in sede di sopralluogo non ne ha riconosciuto la proprietà. Tale circostanza sarà accertata in sede di materializzazione dei confini.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato conservativo è mediocre per la presenza di vegetazione spontanea nelle fratture della pavimentazione in cemento.

DESCRIZIONE ANALITICA

Gli immobili che formano il lotto 3 sono suoli contigui tra loro che formano un appezzamento di forma pressochè regolare, eccezion fatta per la particella 577, bene n.5, essendo essa un tratto della non più esistente strada vicinale "via vecchia San Michele" che si allunga oltre i confini del suolo di maggiore consistenza, la p.lla 264, bene n.4.

I suoli si presentano coperti da vegetazione spontanea che emerge dalle fratture della pavimentazione a cemento industriale che ricopre l'intera superficie del lotto 3.

I beni che compongono il lotto 3, nonché le particelle 544 del fg.33, 655 e 567 del fg.34 intestate ad altre ditte, sono delimitati da recinzione zincata di altezza pari a 188 cm, ancorata a muretto basamentale, per un'altezza complessiva della recinzione di cm 230.

Non è materializzato il confine tra la particella 264 e la particella 544 di altra proprietà.

Il cancello carrabile elettromeccanico di accesso agli immobili del lotto 3 ed alla p.lla 544 è arretrato rispetto alla strada provinciale Gioia-Putignano.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

E' presente un secondo cancello carrabile che prospetta sulla via Francesco Paolo Fasano.

E' presente un impianto di videsorveglianza. La linea elettrica, al momento non attiva, fa capo ad un misuratore enel allocato all'esterno del compendio in colonnina di cemento posizionato sul marciapiede.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla analisi della documentazione agli atti della procedura, si riscontra che, nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento per il quale si procede, sul bene n.1 gravano le seguenti formalità pregiudizievoli iscritte o trascritte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale n.XXX in rinnovazione della ipoteca iscritta il 10.03.1995 al n.XX**

derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Presidente del Tribunale di Bari, rep.n.850/95 del 22.02.1995.

Capitale di 162.645,07 € - Ipoteca di 247.899,31€

A favore di: XXX dell'Agricoltura S.p.A. con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto: Milano, viale P. e A. Pirelli n.27)

Contro:

XXX, nata a Gioia del Colle il 09.04.1927,

XXX, nato a Gioia del Colle il 04.08.1966,

XXX, nato a Gioia del Colle il giorno 11.04.1960,

XXX, nato a Gioia del Colle il 05.11.1958,

XXX, nata a Gioia del Colle il 06.06.1963,

XXX, nato a Gioia del Colle il 27.02.1925

- **Ipoteca giudiziale XXX in rinnovazione della ipoteca iscritta il 29.01.1996 al n.349 di formalità.**

derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari, rep.n.84 del 20.01.1996.

Capitale di 305.994,19 € - Ipoteca di 464.811,21€

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A favore di: XXX. con sede in Bari (domicilio ipotecario eletto: Roma, via Carucci 131)

Contro:

XXX, nata a Gioia del Colle il 09.04.1927,

XXX, nato a Gioia del Colle il 04.08.1966,

XXX, nato a Gioia del Colle il giorno 11.04.1960,

XXX, nato a Gioia del Colle il 05.11.1958,

XXXX, nata a Gioia del Colle il 06.06.1963,

XXX, nato a Gioia del Colle il 27.02.1925

- **Ipoteca giudiziale XXX in rinnovazione della ipoteca iscritta il XXX di formalità.**

derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari, rep.n.83 del 20.01.1996.

Capitale di 245.633,29 € - Ipoteca di 366.684,40 €

A favore di: Caripuglia S.p.A. con sede in Bari (domicilio ipotecario eletto: Roma, via Carucci 131)

Contro:

XXX, nata a Gioia del Colle il 09.04.1927,

XXX, nato a Gioia del Colle il 04.08.1966,

XXX, nato a Gioia del Colle il giorno 11.04.1960,

XXX, nato a Gioia del Colle il 05.11.1958,

XXX, nata a Gioia del Colle il 06.06.1963,

XXX, nato a Gioia del Colle il 27.02.1925

- **Ipoteca giudiziale nXXX rinnovazione della ipoteca iscritta il XXX di formalità.**

derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari, rep.n.611 del 01.02.1997.

Capitale di 245.633,29 € - Ipoteca di 366.684,40 €

A favore di: Società per la gestione di attività S.G.A. S.p.A. con sede in Napoli (domicilio ipotecario eletto)

Contro:

XXX, nata a Gioia del Colle il 09.04.1927,

XXX, nato a Gioia del Colle il 04.08.1966,

XXX, nato a Gioia del Colle il giorno 11.04.1960,

XXX, nato a Gioia del Colle il 05.11.1958,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

XXX, nata a Gioia del Colle il 06.06.1963,
XXX, nato a Gioia del Colle il 27.02.1925

- **Ipoteca giudiziale XXX in rinnovazione della ipoteca iscritta il 19.02.1997 al n.674 di formalità.**
  derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari, rep.n.610 del 01.02.1997.
  Capitale di 38.173,26 € - Ipoteca di 56.861,90 €
  A favore di: Società per la gestione di attività S.G.A. S.p.A. con sede in Napoli (domicilio ipotecario eletto)
  Contro:
  XXXX, nata a Gioia del Colle il 09.04.1927,
  XXX, nato a Gioia del Colle il 04.08.1966,
  XXX, nato a Gioia del Colle il giorno 11.04.1960,
  XXX, nato a Gioia del Colle il 05.11.1958,
  XXX, nata a Gioia del Colle il 06.06.1963,
  XXX, nato a Gioia del Colle il 27.02.1925

- **Ipoteca giudiziale XXX in rinnovazione della ipoteca iscritta il giorno 19.02.1997 al n.676 di formalità.**
  derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari, rep.n.612 del 01.02.1997.
  Capitale di 100.000,00 € - Ipoteca di 100.000,00 €
  A favore di: Società per la gestione di attività S.G.A. S.p.A. con sede in Napoli (domicilio ipotecario eletto)
  Contro:
  XXX, nata a Gioia del Colle il 09.04.1927,
  XXX, nato a Gioia del Colle il 04.08.1966,
  XXX, nato a Gioia del Colle il giorno 11.04.1960,
  XXX, nato a Gioia del Colle il 05.11.1958,
  XXX, nata a Gioia del Colle il 06.06.1963,
  XXX, nato a Gioia del Colle il 27.02.1925

Trascrizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **pignoramento immobiliare n.XXX**

derivante da: verbale di pignoramento immobili. Pubblico Ufficiale Giudiz. Unep c/o Corte d'Appello di Bari – rep.n.XXX

A favore di Castello Finance srl con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto: Roma Lungotevere Flaminio n.18

Contro:

XXX, nato a Gioia del Colle il 04.08.1966,

XXX, nato a Gioia del Colle il giorno 11.04.1960,

XXX, nato a Gioia del Colle il 05.11.1958,

XXX, nata a Gioia del Colle il 06.06.1963,

DISCIPLINA URBANISTICA E PRATICHE TECNICO-AMMINISTRATIVE LEGITTIMANTI

Il comune di Gioia del Colle è dotato di piano regolatore generale adottato con delibera Commissariale n. 606 del 14 luglio 1972 ed approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 537 del 27 febbraio 1974, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 76 del 21 marzo 1974.

Gli immobili del lotto 3 ricadono in area tipizzata zona artigianale di tipo D2 disciplinata dall'art. 16 delle NTA, per la quale è vigente il Piano Particolareggiato approvato con DCC n.103 del 29.11.2023.

Le aree in questione sono destinate all'insediamento di "complessi produttivi di tipo artigianale e di piccole industrie con esclusione di quelle nocive di qualsiasi genere".

Precedentemente all'attuale PP era vigente il PIP 1998, approvato con DCC n.49 del 3.09.1998. Ancor prima era vigente il Piano Particolareggiato della zona D2, approvato con DGR n.768 del 28.04.1979, ratificato con DCC n.34 del 18.03.1980.

Dalla lettura degli elaborati del vigente PP di analisi dello stato-fisico giuridico del PIP 1998 emerge che i beni in trattazione ricadevano entro la perimetrazione dei lotti occupati ante PIP 1998; in particolare, nella più ampia perimetrazione del lotto 1 del comparto D. Nel vigente PP ricadono tra i "lotti insediati" (cfr. elaborato di individuazione dei lotti e delle destinazioni d'uso).

All'art.8 delle NTA del PP vigente si legge: *Art. 8.2. Lotti insediati 1. Sono i lotti occupati da impianti produttivi, già insediati all'atto della formazione del PIP/1998 o insediati in attuazione delle previsioni del PIP/1998 e successive varianti. 2. Per questi lotti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria,*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione (ai sensi dell'art.3 del Dpr 380/2001), qualunque ne sia l'entità di superficie o volume nel rispetto delle destinazioni d'uso e dei parametri edilizi fissati dalle presenti NTA.

Per l'originario piano esecutivo del 1979, le particelle 262 e 264 del fg.33, ricadevano entro i lotti 1 e 2 del comparto C, per una estensione complessiva reale di 4.045 mq. Dette particelle sono state oggetto di un progetto, rubricato con il n.1431/86 di pratica edilizia, per la realizzazione di un capannone di tipo industriale con annessa abitazione per il personale di custodia.
Per il suddetto intervento è stata rilasciata CE n.70 del 29.09.1986 al sig.
avente per oggetto "*costruzione di un insediamento produttivo in zona artigianale via Vecchia Sammichele*".
Con istanza del 18.06.1988 è stata richiesta concessione per ampliamento dell'insediamento, assunta dall'ufficio come pratica n.250/88, per la quale è stato comunicato parere favorevole condizionato alla presentazione di ulteriore documentazione integrativa, in data 11.10.1988, nota prot.n.7827.
Per l'intervento in esame è stata rilasciata una prima proroga in data 30.08.1989; una seconda proroga rilasciata il 25.02.1991, con nota prot.n.1249/514, quest'ultima collegata all'ampliamento. Veniva concessa la proroga dei termini alla data del 29.05.1992. Nonostante le due proroghe l'intervento non è stato mai realizzato.
Sulle due particelle in trattazione, su porzione della p.lla 577 del fg.33; e sulla particella 665 del fg.34 di proprietà di XXX, nonché sulle particelle 644, 655, 567 del fg.34, di altre proprietà è stato realizzato un battuto di cemento in pessimo stato conservativo ed una recinzione in ferro su muretto basamentale di cemento.

Per il rilascio della concessione edilizia per l'ampliamento si è proceduto alla stipula dei seguenti atti:

- atto di vincolo del 26.09.1986, a rogito del notaio Simonetti, rep.n.68583, racc. 8830, trascritto a Bari il 2.10.1986, ai nn.29612/23657. Trattasi di atto di asservimento alla costruzione in progetto della superficie di 6.787 mq da reperire tra le p.lle 262 e 264 per la parte non interessata dalla costruzione e tra le particelle 99, 242, 579, 567 di altre proprietà, ricadenti nei lotti 1 e 2.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Atto di alienazione da parte del comune di Gioia del Colle al sig. della strada vicinale Via Vecchia San Michele.

Il progetto assentito negli anni 80 del novecento non è stato realizzato ed è definitivamente decaduto.

Attualmente la vocazione edificatoria dell'area è soggetta alla disciplina del vigente piano particolareggiato, per il quale sono vigenti i parametri edilizi desunti dalle relative N.T.A. (art. 9 – Parametri edilizi):

•Ift, indice di fabbricabilità territoriale <= 1,5 mc/mq

•Iff, indice di fabbricabilità fondiaria <= 1,7 mc/mq

•Sm, superficie minima del lotto => 400,00 mq

•H, altezza massima dei fabbricati <= 7,00 ml (salvo costruzioni speciali)

•Q, rapporto massimo di copertura <= 40% Sm;

•Dc, distanza dai confini => 5,00 ml; è consentita la edificazione sul confine a condizione che venga stipulata una convenzione registrata e trascritta tra i confinanti;

•Df, distacco tra i fabbricati => 10,00 ml;

•Ds, distanza dalle strade di PRG = 20 ml rispetto alla viabilità marginale extraurbana; H/2 rispetto alle strade interne ed alle strade comunali;

•Iv, indice a verde dei lotti => 15% Sf;

•Hr, altezza della recinzione <= 2ml (di cui 0,80 ml in c.a. e 1,20 ml a rete) su fronte stradale

<= 2,5 ml su altro fronte.

Nel caso di specie, l'edificazione attraverso procedimento diretto è preliminarmente soggetta alla estinzione dell'atto di vincolo di asservimento del 1986 di cui al precedente capoverso; al frazionamento delle particelle in trattazione rispetto al lotto 1 del comparto D del PIP 1998, già lotti 1 e 2 nel PP 1979. Quanto sin qui dichiarato è esito della analisi dell'inquadramento urbanistico dell'area rispetto ai piani vigenti, della interlocuzione con l'ufficio tecnico e della visione del fascicolo edilizio riguardante l'intervento assentito negli anni 80.

Le valutazioni che la scrivente formula in ordine alle attività preliminari alla attivazione di un nuovo iter procedimentale per la trasformazione degli immobili in trattazione sono in ogni caso orientative, in quanto sarà possibile entrare nel merito unicamente nell'ambito di una istruttoria tecnica formalizzata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli immobili del lotto 3 della presente procedura possono essere portati alla vendita nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano alla attualità, rendendo qui edotto l'aggiudicatario che, per la trasformazione del sito egli dovrà attivarsi ai fini della estinzione degli atti di vincolo e asservimento stipulati negli anni 80 nell'ambito del progetto mai realizzato ed al frazionamento del lotto edificatorio che rinviene dal PIP 1998, in quanto i suoli in trattazione ne costituiscono solo parte. Questi costi, non propriamente quantificabili in questa fase, sono conglobati nel procedimento della stima alla voce "contributi – oneri + altre spese" della voce "costi di trasformazione".

L'aggiudicatario è qui edotto che eventuali ulteriori e/o maggiori spese, non propriamente quantificabili in questa sede, devono ritenersi conglobate nel deprezzamento forfetario del 15% apllicato sul valore finale richiesto dal GE.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Si assume quale superficie commerciale del lotto 3 la somma delle superfici catastali di ciascuna delle particelle che lo compongono: 4.509,00 mq.

In relazione al criterio di stima utilizzato, al fine di determinare il valore di ciascun fattore della formula di stima, si procederà anche a computare le consistenze del fabbricato realizzabile e a ragguagliare tale superficie secondo DPR n.138/1998 per determinare il valore di mercato del fabbricato finito rispetto alla superficie commerciale espressa.

CRITERIO DI VALUTAZIONE

Trattandosi di area edificabile la scrivente adopera il criterio di stima per valore di trasformazione, al quale perviene calcolando la differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio finito ed il costo complessivo dell'investimento, ovvero il costo della trasformazione escluso il valore del suolo, che rappresenta per l'appunto la incognita da determinare.

Valore Area (Va)= Valore del fabbricato (Vf) – Costo della trasformazione (Kt).

Per individuare il valore commerciale dell'immobile realizzabile, essendo determinabile la superficie commerciale, la scrivente fa riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per individuare il costo di produzione dell'immobile realizzabile, la scrivente fa riferimento al prezziario DEI "tipologie edilizie", edizione 2024, al Listino Regione Puglia delle OOPP; alla propria esperienza professionale.

Per individuare le ulteriori voci di costo dell'investimento, la scrivente fa riferimento a indici percentuali note nella letteratura di settore e nella pratica professionale.

STIMA DEL LOTTO 3

Dati tecnici del fabbricato realizzabile (capannone a destinazione produttiva):

Superficie fondiaria: 4.509,00 mq.

In base ai parametri edilizi di riferimento si perviene ai seguenti dati:

- Volumetria massima edificabile:

4.509,00 mq x 1,7 mc/mq = 7.665,30 mc

- Superficie massima edificabile (Volumetria / altezza massima):

7.665,30 mc / 7,00 m = 1.095,04 mq

- Sup. aree scoperte (sup. lotto – sup. capannone):

4.509,00 mq – 1.095,04 mq = 3.413.96 mq

Vf Valore del fabbricato (prodotto edilizio finito):

Per determinare la superficie commerciale dell'immobile realizzabile (capannone e aree scoperte), si attiene a quanto indicato nell'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare.

Nello specifico:

- Sup. ragguagliata aree scoperte:

3.413,96 mq x 10% = 341,39 mq

Ciò posto, la superficie commerciale dell'immobile virtuale è pari a:

- Sup. commerciale immobile (sup. capannone + sup. ragguagliata aree scoperte):

1.095,04 mq + 341,39 mq = 1.436,43 mq che si arrotonda a 1.436,00 mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le quotazioni OMI per il secondo semestre 2023, per il comune di Gioia del Colle (Bari), zona suburbana E1, per la tipologia produttiva, indicano i seguenti valori:

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: GIOIA DEL COLLE

Fascia/zona: Suburbana/ZONA%20INDUSTRIALE,%20SS.%20100,%20AEROPORTO%2(%20CONTRADE%20VARIE

Codice zona: E1

Microzona: 3

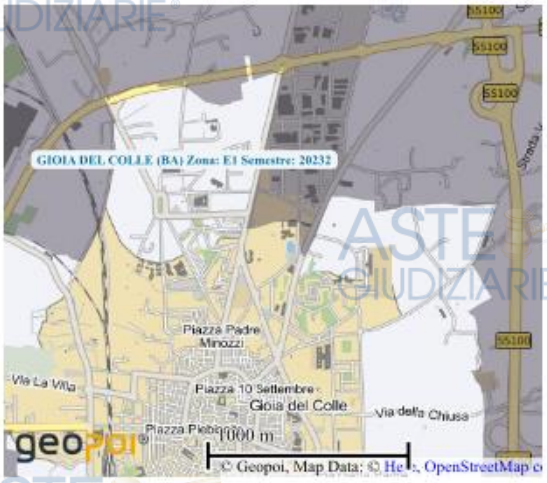
Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq) Min	Max	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese) Min	Max	Superficie (L/N)
Capannoni industriali	Normale	385	530	L	1,7	2,3	L
Capannoni tipici	Normale	335	460	L	1,5	2	L

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Rilevano nella fattispecie i seguenti dati:

Capannoni industriali in "normale" stato conservativo: min. 385 €/mq; max 530 €/mq, pari al valore medio di 457,50 €/mq

Capannoni tipici in "normale" stato conservativo: min. 335 €/mq; max 460 €/mq, pari al valore medio di 397,50 €/mq

La scrivente ritiene considerare il valore che si evince mediando tra i due valori massimi, in quanto l'immobile sarebbe di nuova costruzione e, pertanto, in ottimo stato conservativo.

Stante tutto quanto precede, il più probabile valore di mercato del capannone che si ipotizza realizzare sull'area in esame è pari a:

495,00 €/mq x 1.436,00 mq = **710.820,00 €**

Valore attuale di mercato del fabbricato realizzabile sui Beni n.3-4-5-6:

107.820,00 €

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per quanto riguarda i costi della trasformazione dell'area si considerano i valori emergenti dalla consultazione dei prezziari citati al precedente paragrafo, ragguagliati per tener conto del mercato locale.

Nella tabella che segue si assegnano i valori a ciascun termine della formula che esprime il criterio di stima adottato, sicchè si perviene al valore dell'area.

Ne deriva che il valore del suolo rappresenta il 15,13% del valore di mercato dell'insediamento realizzabile, percentuale che si ritiene coerente con le attuali dinamiche del mercato locale, relativamente ad un segmento che di fatto si presenta in stallo, anche in considerazione del numero di capannoni attualmente in vendita ed inoccupati e dell'esiguo numero di compravendite rogitate negli ultimi tre anni, arco temporale analizzato dalla scrivente.

Vf: VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO REALIZZABILE				
	%	Prezzo unitario	sup.comm. mq	€
valore di mercato del capannone		495,00 €	1.436,00	**710.820,00 €**
Kt : COSTO DELLA TRASFORMAZIONE (COSTO DELL'INVESTIMENTO - VALORE DELL'AREA)				
	%	Prezzo unitario	superfici mq	€
Costo di produzione capannone		400,00 €	1.095,00	438.000,00 €
Costo di produzione area esterna		40,00 €	3.414,00	136.560,00 €
Totale costo di produzione				574.560,00 €
competenze tecnico professionali	3%			17.236,80 €
contributi - oneri + altre spese	2%			11.491,20 €
Totale costo di trasformazione				**603.288,00 €**
		Prezzo unitario	sup.comm.mq	€
Va: VALORE DELL'AREA EDIFICABILE		**23,85 €**	**4.509,00**	**107.532,00 €**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 3 – PREZZO A BASE D'ASTA – 91.402,00 €

LOTTO 3 - Bene n.3- Bene n.4 - Bene n.5 - Bene n.6						
IDENTIFICATIVO	Superficie commerciale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €	Quota in vendita	Deprezzamento del 15% per vendita all'asta	**PREZZO A BASE D'ASTA €**
Bene n.3 Suolo edificabile in zona artigianale in Gioia del Colle (Bari), via Francesco Paolo Fasano NCT: fg.33, particella 262, seminativo di classe 2; superficie 218 mq, reddito dominicale 0,96 €, reddito agrario 0,68 €.	218,00	23,85	5.198,93 €	1 / 1	779,84 €	4.419,09 €
Bene n.4 Suolo edificabile in zona artigianale in Gioia del Colle (Bari), via Francesco Paolo Fasano NCT: fg.33, particella 264, seminativo di classe 2; superficie 3.600 mq, reddito dominicale 15,80 €, reddito agrario 11,16 €.	3.600,00	23,85	85.853,88 €	1 / 1	12.878,08 €	72.975,80 €
Bene n.5 Suolo edificabile in zona artigianale in Gioia del Colle (Bari), accessibile dalla strada provinciale Gioia-Putignano NCT: fg.33, particella 577, relitto stradale; superficie 444 mq	444,00	23,85	10.588,65 €	1 / 1	1.588,30 €	9.000,35 €
Bene n.6 Suolo edificabile in zona artigianale in Gioia del Colle (Bari), accessibile dalla strada provinciale Gioa - Putignano NCT: fg.34, particella 665,seminativo arborato; superficie 247 mq. reddito dominicale 15,80 €, reddito agrario 11,16 €.	247,00	23,85	5.890,53 €	1 / 1	883,58 €	5.006,95 €
TOTALE	4.509,00		107.532,00 €			**91.402,00 €**

COSTI A CARICO DELLA PROCEDURA PRELIMINARI ALLA VENDITA

MATERIALIZZAZIONE DEI CONFINI DI PARTICELLA	€
competenze del topografo	3.000,00 €

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La scrivente conclude il proprio elaborato con l'elenco della documentazione allegata.

Allegato A: Stato civile ed estratto per riassunto degli atti di matrimonio

Allegato B perizia versione privacy

Allegato C foglio riassuntivo in formato .rtf

Allegato D check list conservatoria

LOTTO 1 – Bene n.1

- All.n.1.1. atti catastali:
  - All.1.1.a. estratto di mappa fg.61, p.lla 4508;
  - All.1.1.b. visura storica in CU fg.61, p.lla 4508 sub.10;
  - All.1.1.c. planimetria fg.61, p.lla 4508 sub.10
  - All.1.1.d. visura storica in CT del fg.61, p.lla 4508
- All.n.1.2. pratiche edilizie
  - All.1.2.a. nulla osta n.158/1964
  - All.1.2.b. autorizzazione di abitabilità n.158/1964
  - All.1.2.c. certificato del 24.11.1969
  - All.1.2.d. PPTR siti storico culturali
  - All.1.2.e. PPTR ZPS_ZSC
- All.n.1.3. titolo di provenienza: nota di trascrizione compravendita del 30.12.1966
- All.n.1.4.: Report fotografico del sopralluogo del 23.05.2024
- All.n.1.5.: Rilievo dello stato dei luoghi: pianta in scala 1:100
- All.n.1.6.: APE redatto dal Geom. Giancarlo Attolico

LOTTO 2- Bene n.7 – Bene n.2

- All.n.2.1. atti catastali del fabbricato:

  Bene n.6
  - All.2.1.a. estratto di mappa fg.28, p.lla 38;
  - All.2.1.b. visura storica CT fg.28, p.lla 38;
  - All.2.1.c. visura storica CT fg.19 p.lla 188 (immobile non pignorato)

  Bene n.2
  - All.2.1.d. estratto di mappa fg.28 p.lla 170
  - All.2.1.e. visura storica in CT del fg.28 p.lla 170
- All.n.2.2. pratiche edilizie

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- All.2.2.a. CE n.47/1989 pratica 231/1983 casa rurale ed annessi agricoli
- All.n.2.2.b. CE n.115/1990 pratica 488/1989 variante alla CE 47/89
- All.n.2.2.c. comunicazione inizio lavori
- All.n.2.2.d. TAV.01 variante
- All.n.2.2.e. TAV.02 variante
- All.n.2.2.f. relazione tecnica
- All.n.2.2.g. atto di vincolo di inedificabilità fg.19, p.lla 188

- All.n.2.3. Titoli di provenienza
  - All.2.3.a. atto di divisione del 1982 Bene n.7
  - All.2.3.b. atto di compravendita del Bene n.2
- All.n.2.4.: Report fotografico del sopralluogo del 23.05.2024 e 20.08.2024
- All.n.2.5.: Corrispondenza con l'ufficio in merito alla rimozione del vincolo di uso civico sul Bene n.7
- All.n.2.6. CDU n.184/2024 prot.n.25128 del 05.08.2024

LOTTO 3 Bene n.3 – Bene n.4 – Bene n.5 – Bene n.6

- All.n.3.1. atti catastali:
  - All.3.1.a. estratto di mappa fg.33, p.lla 262
  - All.3.1.b. visura storica in CT fg.33, p.lla 262 Bene n.3
  - All.3.1.c. visura storica in CT fg.33 p.lla 264 Bene n.4;
  - All.3.1.d. visura storica in CT fg.33 p.lla 577 Bene n.5
  - All.3.1.e. estratto di mappa fg.34 p.lla 665 Bene n.6
  - All.3.1.f. visura storica in CT del fg.34, p.lla 665 Bene n.6
- All.n.3.2. stralci degli strumenti urbanistici
  - All.3.2.a. stralcio del PP 1979
  - All.3.2.b. stralcio del vigente piano particolareggiato
- All.n.3.3. titoli di provenienza
  - All.n.3.3.a.: compravendita del 3.11.1977 Bene n.3 – Bene n.4
  - All.n.3.3.b.: compravendita del 12.04.1991 Bene n.5 – Bene n.6
  - All.n.3.3.c.: atto di vincolo di asservimento del 26.09.1986
- All.n.3.4.: Report fotografico del sopralluogo del 23.05.2024
- All.n.3.5.: CDU n.184/2024 prot.n.25128 del 05.08.2024

Bari, li 10/09/2024

L'Esperto
ex art. 568 c.p.c.
Arch. Fiorentino Rossella

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1- VENDITA DI QUOTA DI PROPRIETÀ PARI A 1/1

- **Bene n.1.** – Comune di Gioia del Colle (Bari), via Ludovico Ariosto n.64. Appartamento con doppio ingresso, che occupa l'intero quinto e penultimo piano di un fabbricato in condominio dotato di ascensore, costruito nel 1965, in posizione d'angolo tra la via Roma, la via Ariosto e piazza della Stazione (piazza Kennedy); nel centro dell'abitato cittadino.
  Dotata di doppio ingresso; composta da sette vani, di cui uno doppio, tre bagni; ingresso – disimpegno; 2 ulteriori disimpegni; due cucine; 7 balconi; un balcone verandato; per complessivi 267 mq di superficie commerciale/convenzionale vendibile (calcolata ai sensi del DPR 138/98).

  Censita nel NCEU del comune di Gioia del Colle (Bari), categoria A/2 (abitazione di tipo civile), al fg.61, particella 4508, subalterno 10; piano 5; indirizzo catastale: via Roma; consistenza 12,5 vani; superficie totale 267 mq; totale escluse aree scoperte 257 mq, rendita 1.872,16 €.

- ***Prezzo a base d'asta della intera proprietà:*** **204.255,00 €**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 2- VENDITA DI QUOTA DI PROPRIETÀ PARI A 1/1

- **Bene n.7.** – Comune di Gioia del Colle (Bari), contrada Marchesana. Casa unifamiliare ed annessi depositi agricoli, allo stato rustico, realizzata nel 1989 su terreno agricolo di complessivi 6.561 mq catastali, accessibile dalla strada vicinale Parco Rizzi

  Composta da quattro vani al piano rialzato assentiti come residenziali: cucina, soggiorno, vano letto e bagno, per complessivi 122 mq circa di superficie coperta; annessi due locali assentiti come annessi agricoli al piano rilazato, per complessivi 138 mq di superficie coperta; cisterna di 24 mq e cantina al piano interrato di 156 mq circa; 2 terrazze a livello di piano rialzato. Il manufatto non è rappresentato nella cartografia catastale e non è censito nel catasto urbano.

  Censita nel NCT del comune di Gioia del Colle (Bari), al fg.28, p.lla 38, con qualità uliveto di 2^ classe, superficie 6.561 mq; reddito dominicale 23,72 €, reddito agrario 20,33 €.

- **Bene n.2.** – Comune di Gioia del Colle (Bari), contrada Marchesana. Fondo rustico di 2.098 mq accessibile dalla strada vicinale Parco Rizzi.

  Censito nel NCT del comune di Gioia del Colle (Bari), al fg.28, p.lla 170, con qualità seminativo arborato di 3^ classe, superficie 2.098 mq; reddito dominicale 5,42 €, reddito agrario 4,33 €.

  Prezzo a base d'asta della intera proprietà: **76.647,36 €**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 3- VENDITA DI QUOTA DI PROPRIETÀ PARI A 1/1

- **Bene n.3** – Comune di Gioia del Colle (Bari), suolo edificabile in zona artigianale in via Francesco Paolo Fasano.

  Censito nel NCT del comune di Gioia del Colle (Bari), al fg.33, p.lla 262, con qualità seminativo di 2^ classe, superficie 218 mq; reddito dominicale 0,96 €, reddito agrario 0,68 €.

- **Bene n.4** – Comune di Gioia del Colle (Bari), suolo edificabile in zona artigianale ubicato in via Francesco Paolo Fasano.

  Censito nel NCT del comune di Gioia del Colle (Bari), al fg.33, p.lla 264, con qualità seminativo di 2^ classe, superficie 3.600 mq; reddito dominicale 15,80€, reddito agrario 11,16 €.

- **Bene n.5** – Comune di Gioia del Colle (Bari), suolo edificabile in zona artigianale accessibile dalla strada provinciale Gioia -Putignano.

  Censito nel NCT del comune di Gioia del Colle (Bari), al fg.33, p.lla 577, con relitto stradale, superficie 444 mq.

- **Bene n.6** – Comune di Gioia del Colle (Bari), suolo edificabilein zona artigianale accessibile dalla strada provinciale Gioia -Putignano.

  Censito nel NCT del comune di Gioia del Colle (Bari), al fg.34, p.lla 665, con seminativo arborato di classe 3^, superficie 247 mq, reddito dominicale 0,64€, reddito agrario 0,51€.

Prezzo a base d'asta della intera proprietà: **91.402,00 €**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 515/2023 R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 204.255,00

ABITAZIONE IN CONDOMINIO IN ABITATO DI GIOIA DEL COLLE (BARI)			
UBICAZIONE	Gioia del Colle (Bari) - Via Ludovico Ariosto n.64		
DIRITTO REALE	proprietà	**QUOTA**	1/1
ID	**DESCRIZIONE**	**SUPERFICIE CATASTALE TOTALE mq**	**STATO CONSERVATIVO**
Bene n.1.: NCEU: fg.61, particella 4508, sub. 10, cat. A/2, classe 4, consistenza 12,5 vani, sup. tot. 267 mq, tot. escluse aree scoperte 257 mq; rendita 1,872,16€	Appartamento con doppio ingresso, che occupa l'intero quinto e penultimo piano di un fabbricato in condominio dotato di ascensore, costruito nel 1965, in posizione d'angolo tra la via Roma, la via Ariosto e piazza della Stazione (piazza Kennedy); nel centro dell'abitato cittadino. Dotata di doppio ingresso; composta da sette vani, di cui uno doppio, tre bagni; ingresso – disimpegno; 2 ulteriori disimpegni; due cucine; 7 balconi; un balcone verandato	267,00	mediocre

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 76.647,36

COMPENDIO IMMOBILIARE IN AGRO DI GIOIA DEL COLLE (BARI)			
UBICAZIONE	Gioia del Colle (Bari) - Strada vicinale Parco Rizzi - Contrada Marchesana		
DIRITTO REALE	proprietà	**QUOTA**	1 / 1
ID	**DESCRIZIONE**	**SUPERFICIE CATASTALE TOTALE mq**	**STATO CONSERVATIVO**
Bene n.7 NCT: fg.28, particella 38, qualità uliveto di 2^ classe, superficie 6.561mq	Casa unifamiliare ed annessi depositi agricoli, allo stato rustico, realizzata nel 1989 su terreno agricolo di complessivi 6.561 mq catastali, accessibile dalla strada vicinale Parco Rizzi. Composta da quattro vani al piano rialzato assentiti come residenziali: cucina, soggiorno, vano letto e bagno, per complessivi 122 mq circa di superficie coperta; annessi due locali assentiti come annessi agricoli al piano rilazato, per complessivi 138 mq di superficie coperta; cisterna di 24 mq e cantina al piano interrato di 156 mq circa; 2 terrazze a livello di piano rialzato.	6.561,00	buono
Bene n.2 : NCT: fg.28, particella 170, qualità seminativo arborato di classe 3^, superficie 2.098 mq	Fondo rustico accessibile dalla strada vicinale Parco Rizzi	2.098,00	discreto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 91.402,00

SUOLI EDIFICABILI IN ZONA ARTIGIANALE IN GIOIA DEL COLLE (BARI)			
UBICAZIONE	Gioia del Colle (Bari) - Via Francesco Paolo Romano - strada provinciale Gioia -Putignano		
DIRITTO REALE	proprietà	**QUOTA**	1/ 1
ID	**DESCRIZIONE**	**SUPERFICIE CATASTALE TOTALE mq**	**STATO CONSERVATIVO**
Bene n.3 NCT: fg.33, particella 262, seminativo di classe 2; superficie 218 mq, reddito dominicale 0,96 € reddito agrario 0,68 €	Suolo edificabile in zona artigianale in Gioia del Colle (Bari), via Francesco Paolo Fasano strada provinciale Gioia - Putignano	218,00	mediocre
Bene n.4 NCT: fg.33, particella 264, seminativo di classe 2; superficie 3.600 mq, reddito dominicale 15,80 € reddito agrario 11,16 €		3.600,00	
Bene n.5 NCT: fg.33, particella 577, relitto stradale; superficie 444 mq		444,00	
Bene n.6 NCT: fg.34, particella 665,seminativo arborato; superficie 247 mq. reddito dominicale 15,80 € reddito agrario 11,16 €		247,00	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009