

Lotto unico

A. Proprietà per 222
Km 6,00, angolo c

A.1. Composto da Terreno agricolo ad uso seminativo situato in agro di Andria.

Infatti, innanzitutto la porzione di accesso dalla Strada Statale, quando si svolta verso Viale delle Pinete, è essa stessa, per una porzione iniziale, facente parte della particella in oggetto. Vi è una servitù di fatto, accettata dal genitore dell'esecutato, all'atto dell'acquisto del terreno. Inoltre, è stato ricavato un vialetto di accesso alle proprietà contrassegnate con le particelle 164 e 146. La prima era dello stesso proprietario storico del terreno, il de cuius

La porzione di terreno chiusa, essendo il resto aperta e costituita dal vialetto e dall'imbocco di Viale delle Pinete sulla strada statale, è recintata con muretti a secco di antica fattura e di recente costruzione, sormontati da una rete a maglia media, di modesta altezza, oltre alla quale è citato cancello in ferro che serve a delimitarla dal resto e consentire l'accesso alla particella 164.

Lo scrivente non considera la pineta come in ottimo stato e, coerentemente con le prescrizioni paesaggistiche, accertato che la zona non sia inclusa nel Parco Alta Murgia e faccia parte della cosiddetta Zona E del vigente Piano Regolatore Generale di Andria, la considera inedificabile di fatto o considerabile come pertinenza e afferente alla ottimizzazione delle vie di ingresso alle proprietà adiacenti, che infatti la utilizzano come passaggio.

Il valore del terreno dipende anche dal considerare la sua posizione come indispensabile per l'accesso alla particella 165 e utile per accedere alla particella 146 (a cui si potrebbe accedere anche da Viale delle Pinete). In buona sostanza, il valore è scaturito anche agli aspetti legati sia alla manutenzione delle parti non recintate che di quelle recintate.

Infatti, la manutenzione del fondo è obbligatoria e deve essere costante, per via i pini presenti. Essi potrebbero causare danni al passaggio dalla strada statale e a quello di Viale delle Pinete, come per la manutenzione del vialetto, cancello compreso, che è a capo dei proprietari attuali ma potrebbe esserlo anche per coloro i quali godono della servitù, visto che se ne giovano esclusivamente loro.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2 di 11



cessi esclusivi già citati...
ecinzioni risalgono almeno al

ASTE GIUDIZIARIE

Intestato a :

- [REDACTED]
 [REDACTED] proprietaria per 333/1000.
 [REDACTED]
 [REDACTED] proprietario per 222/1000.
 [REDACTED]
 [REDACTED] proprietario per 222/1000.
 - [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] proprietaria per 222/1000.

175 : [REDACTED]
[REDACTED]
- 165: [REDACTED]
- 146: [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]

Piano 1° e 2° della stessa proprietà

- Subalterno 8 e 9, Piano 1° e 2° della stessa proprietaria.

Nel piano regolatore vigente, l'immobile è identificato nella zona E e specificatamente Contesto Urbano Consolidato del vigente PUG.

Le zone E per attività primarie sono principalmente destinate all'agricoltura. In esse si distinguono le aree a produttività ordinaria (conduzione agricola) le aree riconosciute ad alta produttività (aree irrigue) le aree sottoposte alla tutela speciale (aree vincolate).

Per quanto attiene le nuove costruzioni in dette zone (E1, E2, E3), va precisato che queste vengono ammesse prevalentemente per soddisfare necessità della produzione agricola; in assenza di specifici strumenti (piano zonale o simili), tali necessità devono risultare da piani di utilizzazione o di sviluppo aziendale che, sulla base dei risultati colturali, esplicitano sia l'utilizzazione di costruzioni esistenti, sia la necessità delle nuove.

L'edificazione ad uso residenziale nelle zone E1, E2, e E3 è consentita a condizione che sia rispettato il lotto minimo di intervento sul quale può insistere

condizione che sia ris

ASTE
GIUDIZIARIE.it



(con asservimento) la cubatura rinveniente dalla superficie del lotto.

Sf - superficie fondiaria minima: mq 10.000

Iff - indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq,

H - altezza massima: ml 8, salvo costruzioni speciali;

Dc - distanza dai confini: min ml 10

Df - distanza tra fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti

Ds - distanza dal ciglio delle strade: comunali, minimo ml 10; provinciali, regionali e statali, secondo D.M. 1404-1/8/68 art.4.

US - Le aree per le urbanizzazioni secondarie e per i servizi per la residenza, nella misura di 6 mq ogni 100 mc di volumetria destinata alla residenza, possono essere monetizzate in sede di determinazione degli oneri di concessione edilizia.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Esterna all'abitato e al nucleo della città. Agricola con interventi edilizi di natura abitativa a carattere spontaneo, probabilmente oggetto di condono. Strada di passaggio, a contenuto traffico locale con parcheggi inesistenti e altre urbanizzazioni primarie, a parte la strada e la luce elettrica, inesistenti.

Servizi della zona: NULLA
la zona è sprovvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: esterne al nucleo cittadino, da cui dista km 11,2

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (60), autobus (0,02), autostrada (14), ferrovia (12), superstrada (9).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da:

Proprietari particella 165 e aventi diritto di passaggio, parzialmente i proprietari della particella 146 e tutti coloro che si immettono in Viale delle Pinete.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Non presenti ma del 12.4.1975 n. 5093, reg.part. 3924, descritte come preesistenti all'acquisto

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- Contro del 30/07/2019, Reg. part.2179 e Reg. Gen.16904, riguardante la procedura in essere.

- Del 23/09/2020, Reg.Part. 18298 Reg.Gen.13742 , riguardante la procedura in atto.
- Trascrizione R.Gen. n.22499, Reg. Part. n.15452 del 09/11/2010 denuncia per causa di morte;
- Trascrizione R.Gen. n.15340, Reg. Part. n.10779 del 20/07/2011 successione;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- Delimitazione avvenuta senza comunicazione inizio lavori;

4.3.2. *Conformità catastale:*

- Frazionamenti per imbocco strada e vialetto non presenti su mappa catastale

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese straordinarie di gestione terreno, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
---	--------

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1

Attuali proprietari:

Intestato a :

- [redacted] proprietaria per 333/1000.
- [redacted] proprietario per 222/1000.
- [redacted] proprietario per 222/1000.
- [redacted] proprietaria per 222/1000.

In forza degli atti:

- Trascrizione R.Gen. n.22499, Reg. Part. n.15452 del 09/11/2010 denuncia per causa di morte;
- Trascrizione R.Gen. n.15340, Reg. Part. n.10779 del 20/07/2011 successione;

6.2

Precedenti proprietari: [redacted]

7. **PRATICHE EDILIZIE:** Non vi è alcuna pratica presso il Comune di Andria.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Mauro Marco MARANGIO
Perito: Arch. Gianlorenzo di Gennaro Sclano

ASTE GIUDIZIARIE.it

- ASTE GIUDIZIARIE**

Il terreno si affaccia sulla Strada Statale 170 al Km.6,00, Via Castel del Monte. E a forma di trapezio, con la base minore verso Sud, ovvero verso Castel del Monte e l'ipotenusa che combacia con la sede stradale. La proprietà infatti costeggia la Strada Statale, fino alla svolta verso Via delle Pinete. Qui confina con la particella 146, la particella 172 e la particella 164. In realtà, la superficie delimitata non corrisponde alla particella. E' orientata secondo l'asse Nord-Sud.

La porzione di terreno chiusa, essendo il resto aperta e costituita dal vialetto e dall'imbocco di Viale delle Pinete sulla strada statale, è recintata con muretti a secco di antica fattura e di recente costruzione, sormontati da una rete a maglia media, di modesta altezza, oltre al già citato cancello in ferro che serve a delimitarla dal resto e consentire l'accesso alla particella 164.

Il terreno, considerato catastalmente seminativo, contiene una pineta di costituzione quarantennale, con tracce di tronchi di pini tagliati i per via di possibili malattie o caduti a causa delle poco profonde radici dei pini.

Lo scrivente non considera la pineta come in ottimo stato e, coerentemente con le prescrizioni paesaggistiche, accertato che la zona non sia inclusa nel Parco Alta Murgia e faccia parte della cosiddetta Zona E del vigente Piano Regolatore Generale di Andria, la considera inedificabile di fatto o considerabile come pertinenza e afferente alla ottimizzazione delle vie di ingresso alle proprietà adiacenti, che infatti la utilizzano come passaggio.

Non vi sono costruzioni.

Il valore del terreno dipende anche dal considerare la sua posizione come indispensabile per l'accesso alla particella 165 e utile per accedere alla particella 146 (a cui si potrebbe accedere anche da Viale delle Pinete). In buona sostanza, il valore è scaturito anche agli aspetti legati sia alla manutenzione delle parti non recintate che di quelle recintate.

Infatti, la manutenzione del fondo è obbligatoria e deve essere costante, per via i pini presenti. Essi potrebbero causare danni al passaggio dalla strada statale e a quello di Viale delle Pinete, come per la manutenzione del vialetto, cancello compreso, che è a capo dei proprietari attuali ma potrebbe esserlo anche per coloro i quali godono della servitù, visto che se ne giovano esclusivamente loro.

Identificato in Catasto fabbricati del Comune di Andria con il **Foglio 152, Particella 80, Seminativo, Classe 5**, Superficie di mq 2556, Rendita agraria di 4,62 €.

ASTE
ssi esclusivi già citati..
GIUDIZIARIE.it

Il terreno sviluppa una superficie complessiva di circa mq 2.556.

—



0212.421212 www.0212.it

proprietaria per 222/1000.

- 175

- 165:
146:

146:

4. [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Le zone E per attività primarie sono principalmente destinate all'agricoltura. In esse si distinguono le aree a produttività ordinaria (conduzione agricola) le aree riconosciute ad alta produttività (aree irrigue) le aree sottoposte alla tutela speciale (aree vincolate). Per quanto attiene le nuove costruzioni in dette zone (E1, E2, E3), va precisato che queste vengono ammesse prevalentemente per soddisfare necessità della produzione agricola; in assenza di specifici strumenti (piano zonale o simili), tali necessità devono risultare da piani di utilizzazione o di sviluppo aziendale che, sulla base dei risultati colturali, esplicitano sia l'utilizzazione di costruzioni esistenti, sia la necessità delle nuove.

E3 è consentita a condizione che
insistere (con asservimento) la

Iff - indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8 di 11



Dc - distanza dai confini: min ml 10

Df - distanza tra fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti

Ds - distanza dal ciglio delle strade: comunali, minimo ml 10; provinciali, regionali e statali, secondo D.M. 1404-1/8/68 art.4.

US - Le aree per le urbanizzazioni secondarie e per i servizi per la residenza, nella misura di 6 mq ogni 100 mc di volumetria destinata alla residenza, possono essere monetizzate in sede di determinazione degli oneri di concessione edilizia.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

<u>Destinazione</u>	<u>Parametro</u>	<u>Valore reale/potenziale</u>	<u>Coefficiente</u>	<u>Valore equivalente</u>
Terreno seminativo	<u>Sup. reale</u>	2.556	1,00	2.556
	<u>Sup. reale</u>	2.556		2.556

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne:

muratura a secco e rete in ferro.

Pavim. Esterna:

lastre irregolari di pietra locale, cementate tra loro e con un massetto carrabile

Pav. e Rivestimento Bagno:

Cancello di ingresso:

si, in ferro.

Scale:

no

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Mauro Marco MARANGIO
Perito: Arch. Gianlorenzo di Gennaro Sclano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE

Esso si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto di incontro della domanda e della offerta.

Simile è la definizione fornita dalla Banca d'Italia, nella lettera 60299 del 18/03/1999, in cui viene affermato che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima, mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente, tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni di mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile".

La valutazione dell'immobile è legata alla superficie lorda, misurata alla quota convenzionale di 1,50 mt dal livello del pavimento. Essa è data dalla somma della superficie calpestabile, dalla superficie della proiezione in pianta delle murature interne e di quelle esterne e della superficie in pianta della metà delle murature in comproprietà.

Catasto di Bari, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani, Ufficio Tecnico di Andria, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Andria, Agenzie immobiliari di Andria, ed osservatori del mercato: Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate sez. Territorio. Informazioni assunte da proprietari confinanti o residenti in zone attigue all'immobile in oggetto. Quotazioni OMI Secondo Semestre 2020.

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A1	Intera Unità Immobiliare Terreno	2.556,00	€ 19.882,00	€ 4.418,18

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€	662,73
€	400,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

ASTE GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Mauro Marco MARANGIO
Perito: Arch. Gianlorenzo di Cennaro Sciano

Prezzo base d'asta del lotto

€ 3.355,45

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Trani, Febbraio 2021

Arch. Gianlorenzo di Gennaro Sciano

Franklin D. Roosevelt

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Mauro Marco MARANGIO
Perito: Arch. Gianlorenzo di Gennaro Sclano