

LOTTO 6

Immobile n. 11) SUOLI EDIFICABILI, SITI A BISCEGLIE IN VIA ANDRIA LOCALITA' LAGO DI LAURO.

quesito 1) *Acquisisca i certificati ventennali delle iscrizioni e delle trascrizioni a favore e contro relativamente agli immobili di proprietà della* ~~_____~~

Trascrizione del 13.03.2019 – Reg. Part. 3891 Reg. Gen. 5196 (atto giudiziario, decreto di ammissione concordato preventivo – pag. 104 di All. 9).

quesito 2) *Accerti che gli immobili stessi risultino accatastati, e, se non ancora accatastati, procedere alle operazioni necessarie all'accatastamento;*

L'immobile risulta accatastato al Catasto Terreni del Comune di Bisceglie al Fg. 5 p.lle 289-486-487-658 (All. 1).

quesito 3) *Indichi se sia opportuno, secondo i criteri più razionali ai fini della vendita, che i beni vengano venduti in uno o più lotti, attribuendo espressamente il valore a ciascun lotto e descrivendo diffusamente le caratteristiche di ognuno di essi, mediante riscontri planimetrici e fotografici, riportandone i confini e la provenienza con gli estremi di registrazione dell'atto e della sua trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, acquisendo le relative copie;*

Descrizione dell'immobile

Il fondo oggetto di stima è un suolo edificabile costituito da 4 particelle adiacenti nei pressi di Via Andria (S.P. Andria-Bisceglie) ricompresi nella maglia n. 192 del P.R.G. del Comune di Bisceglie, destinata all'insediamento di Edilizia Residenziale dal P.U.E. adottato con Delibera Consiliare n. 12 del 15/03/2010. I suoli attualmente risultano incolti e vengono praticati solo interventi di aratura e decespugliatura.

Confini e provenienza

L'area edificabile composta da 4 particelle (658,289,486,487) tutte adiacenti tra loro, confina a nord e ad est con una strada interpoderale e con la p.lla 1308, a est con le p.lle 657,210,485 e a sud con la p.lla 181.

L'immobile è pervenuto alla ██████████ per la quota di 14/84 per atto di vendita del 23.7.2003 a rogito del notaio Pietro Consiglio di Bisceglie, Rep. n. 31945 Racc. n. 12631, trascritto a Trani il 2.8.2003, R.Gen/R.Part. n.ri 17843/13308 (All. 17).

Stima del bene

Si pone l'attenzione sulla capacità edificatoria dell'area da cui discende il valore di mercato.

I parametri e gli indici che determinano l'edificabilità dell'area sono quelli di cui al P.U.E. (Piano Urbanistico Esecutivo) per l'edilizia residenziale della Maglia n. 192 del P.R.G., adottato con Delibera Consiliare n. 12 del 15/03/2010. In proposito si veda stralcio del sistema Webgis con sovrapposizione del catastale alla zonizzazione di P.R.G. (pag. 1 di 3 – All. 6).

Tenuto conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare residenziale si è cautelativamente ritenuto di non applicare una percentuale di permuta superiore al 20% vista anche la collocazione periferica della maglia lottizzata.

Inoltre, avuto riguardo alla non favorevole congiuntura del mercato immobiliare residenziale, il prezzo di vendita atteso per la residenza – tenuto conto delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI – All. 5) dell'Agenzia delle Entrate del primo semestre 2018 nella zona periferica D3, che per la residenza in condizioni normali di conservazione si attestano tra un minimo di 1.450 €/mq e un massimo di 1.700 €/mq, mentre per la residenza in condizioni di conservazione "ottimo" (ossia il nuovo) la forbice è pari a 1.900-2.500 €/mq – può ragionevolmente essere assunto pari ad un valore

(1.600 €/mq) di poco inferiore al valore massimo in condizioni "normali", tralasciando cautelativamente la forbice di valori relativi alle condizioni "ottime". Detto valore unitario trova riscontro in una comparazione effettuata con le correnti quotazioni immobiliari riferite a beni simili in condizioni simili reperite da informazioni attinte direttamente presso gli operatori del mercato immobiliare.

Tali parametri per l'edificabilità sono riassunti nella seguente tabella che conduce alla stima del più probabile valore di mercato dell'area edificabile:

superficie territoriale	St =	6 015,00	mq
indice di fabbricabilità territoriale	Ift =	1,829	mc/mq
volumetria edilizia maglia 192 del P.U.E. (zona C2)	V = St * Ift =	11 001,44	mc
percentuale di permuta	p =	20%	
altezza lorda dei piani per calcolo superfici	h =	3,00	m
superficie coperta che produce volume	Sv = V/h	3 667,15	mq
superficie commerciale ridotta delle superfici comuni non vendibili: stimate nel 10%	Sc = Sv * 0,9 =	3 667,15	mq
valore unitario commerciale residenza	Pu =	1 600,00	€/mq
valore vendita superficie commerciale	V = Sc * Pu	5 867 432,00	€
valore di permuta area in comproprietà SO.CO.BI. Srl	P = V * p =	1 173 486,40	€
valore di mercato unitario	P/St =	195,09	€/mq
quota posseduta dalla So.Co.BI. Srl (14/84)		195 581,07	€

L'individuazione della quota fisica di suolo edificabile che corrisponda, in valore, all'attuale quota ideale indivisa di 14/84, andrà definita con apposito frazionamento catastale di tipo mappale, i cui costi si stimano in circa 2.000,00 euro, da detrarre dalla suddetta stima, la quale pertanto si riduce a 193.581,07 euro.

quesito 4) *Accerti con riferimento alla legge sul condono edilizio, in quale epoca fu realizzato l'immobile; trattandosi di costruzione iniziata successivamente al 1° settembre 1967, accerti gli estremi delle licenze edilizie, la sostanziale corrispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché le eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni; in mancanza di concessioni, dica se la concessione in sanatoria non sia esclusa dalle norme vigenti per il Comune nel quale è sito l'immobile, anche in relazione ad eventuali vincoli paesaggistici o culturali, ovvero se sia ottenibile e con quali oneri prevedibili approssimativi (ai fini della stima dell'immobile); accerti la sussistenza o meno della dichiarazione di abitabilità o agibilità dei fabbricati;*

Sul terreno non insistono fabbricati.

quesito 5) *Riferisca se l'immobile presenti caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico, tali da comportare la possibile esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D. Lgs. 29 ottobre 1999 n.490 e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 del suddetto decreto;*

L'immobile non presenta alcuna caratteristica di interesse storico, artistico, archeologico.

arch. Emanuele Calvi

Via Salita Mater Gratiae, 7/9 - 76123 Andria (BT)

tel/fax 0883.895918 - cell. 335.7219131

e-mail: arch.emanuelocalvi@libero.it

quesito 6) **Effettui le attestazioni previste dal D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, come modificato dal D. Lgs 29 dicembre 2006 n. 311 di disciplina nazionale sul rendimento energetico nell'edilizia, se ed in quanto applicabile;**

Sul terreno non insistono fabbricati.

quesito 7) **Precisi la sussistenza di eventuali diritti di godimento e se l'immobile sia libero o soggetto a locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù ed altro;**

Non sono stati rilevati diritti di godimento, l'immobile è libero e non soggetto a locazione, affitto o canone.

quesito 8) **Controlli se sussistono diritti di usufrutto ed in quali misure, segnalando se sia ancora in vita l'usufruttuario;**

Non vi sono diritti di usufrutto.

quesito 9) **Indichi gli estremi delle eventuali iscrizioni e trascrizioni, acquisendo copia integrale dei relativi atti gravanti sui beni da cancellare.**

Trascrizione del 13.03.2019 – Reg. Part. 3891 Reg. Gen. 5196 (atto giudiziario, decreto di ammissione concordato preventivo – pag. 104 di All. 9).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it