
ASTE
GIUDIZIARIE® **TRIBUNALE DI TRANI**
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

N. Gen.Rep. 000213/20

Giudice Dr.ssa Francesca PASTORE

ELABORATO PERITALE

ASTE
GIUDIZIARIE® *Tecnico incaricato: Arch. Gianlorenzo di Gennaro Sclano*
iscritto all'Albo della provincia di Napoli al N. 12366
iscritto all'Albo del Tribunale di Trani al N. 2175
C.F. DGNGLR67D304662P- P.Iva 06772940729

con studio in Trani (Bari) Via Malcangi, 35

email: digennarosclano@gmail.com

Heimdall Studio - www.hestudio.it



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto CINQUE
Beni in ANDRIA (BT) Contrada Borduito

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A1 Proprietà per 1000/1000 situata in Andria (BT), presso Contrada Borduito, come indicato nella visura e nello stralcio di mappa.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- **A.1** Composto da Terreno definito come Vigneto di superficie di 15.800 mq, contraddistinto presso il Catasto Terreni al Foglio 38 e Particella 294, di rendita € 269,28 dominicale e € 130,56 agrario.

Si accede al fondo, attraverso una strada interpodereale che parte da Via Giovanni Gentile, in Contrada Borduito. Il fondo comincia a cuspide, proprio quando la strada diventa sterrata. Percorsa la stradina, si giunge all'altezza di un vecchio villino disabitato. Alla sua sinistra, quando inizia l'area di pertinenza del villino, c'è un varco che immette al fondo.

La proprietà si estende verso nord-ovest, fino alle proprietà Losito e Daconto. I titoli di proprietà sono presenti, verificati e rappresentati fotograficamente negli allegati. Il fondo ha una Vi è una servitù passiva riguardante un pozzo, nei confronti del suddetto villino.

Il varco di passaggio, appare non recintato e uno dei proprietari della particella 294 ha presentato a suo tempo un esposto alla locale Polizia Municipale, per attraversamento abusivo da parte di ignoti vicini e abbattimento di alberi. Quindi non vi è alcuna servitù di passaggio passiva.

Il terreno appare per larga parte incolto e non vi è presenza di vigneti coltivati, come descritto in catasto. Vi sono oliveti.

Difformità catastali non ve ne sono.

Non vi sono opere di urbanizzazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr.ssa Maria Teresa MOSCATELLI
Perito: Arch. Gianlorenzo di Gennaro Sclano

ASTE
GIUDIZIARIE®



Intestati a:

- D [REDACTED]



Confini: Il terreno confina con:

Foglio:38 Particella:6038
Elenco Intestati

Nominativo o denominazione Codice fiscale Titolarità Quota Altri dati

[REDACTED]



Catasto: Terreni Comune: ANDRIA Codice: A285
Foglio:38 Particella:1496
Elenco Intestati

Nominativo o denominazione Codice fiscale Titolarità Quota Altri dati

[REDACTED]

Catasto: Terreni Comune: ANDRIA Codice: A285
Foglio:38 Particella:1064 1065
Elenco Intestati

Nominativo o denominazione Codice fiscale Titolarità Quota Altri dati

[REDACTED]



Foglio:38 Particella:144 Subalterno:5
Elenco Intestati

Nominativo o denominazione Codice fiscale Titolarità Quota Altri dati

[REDACTED]



Foglio:38 Particella:303
Elenco Intestati

Nominativo o denominazione Codice fiscale Titolarità Quota Altri dati

[REDACTED]

Giudice Dr.ssa Maria Teresa MOSCATELLI
Perito: Arch. Gianlorenzo di Gennaro Sclano





Foglio:38 Particella:5548
Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
<input type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
<input type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
<input type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



Foglio:38 Particella:5547
Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
<input type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



Foglio:38 Particella:143 Subalterno:1
Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
<input type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



Foglio:38 Particella:5544
Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
<input type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



Foglio:38 Particella:1067 Subalterno:1
Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
<input type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
<input type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



Giudice Dr.ssa Maria Teresa MOSCATELLI
Perito: Arch. Gianlorenzo di Gennaro Sciano



Foglio: 38 Particella: 5543
Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarietà	Quota	Altri dati
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Foglio: 38 Particella: 5541
Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarietà	Quota	Altri dati
[REDACTED]	L.RSMNG48B 66A285F	Proprieta'	1000/1000	

Foglio: 38 Particella: 148
Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarietà	Quota	Altri dati
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Foglio: 38 Particella: 298
Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarietà	Quota	Altri dati
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Giudice Dr.ssa Maria Teresa MOSCATELLI
Perito: Arch. Gianlorenzo di Gennaro Sclano



Foglio:38 Particella:6059
Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolariता	Quota	Altri dati
○	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Foglio:38 Particella:230
Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolariता	Quota	Altri dati
○	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
○	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
○	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
○	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
○	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
○	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Catasto: Terreni Comune: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Foglio:38 Particella:228
Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolariता	Quota	Altri dati
○	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
○	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
○	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
○	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
○	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Giudice Dr.ssa Maria Teresa MOSCATELLI
Perito: Arch. Gianlorenzo di Gennaro Sclano





Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona cosiddetta di impianto consolidato, C 1-2 del vigente PRG.



Giudice Dr.ssa Maria Teresa MOSCATELLI
Perito: Arch. Gianlorenzo di Gennaro Sciano



ART. 6.9: ZONE C: DISPOSIZIONI GENERALI

Vengono definite tali le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi che risultassero ineditati o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e di densità di cui alle ZTO B, pertanto esse zone risultano conformi all'art. 2 del D.M. 2.4.1968.

In tali ZTO ogni intervento è subordinato alla approvazione di strumenti urbanistici esecutivi ed alla loro totale o parziale inclusione nel programma pluriennale di attuazione.

Gli strumenti urbanistici esecutivi devono prevedere una coerente localizzazione delle aree destinate ai servizi per la residenza e alle urbanizzazioni secondarie secondo quanto previsto dal D.M. 2.4.1968.

Nelle ZTO omogenee, individuate come C1 - C2 - C3, gli interventi sono subordinati a strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica e/o privata, estesi ad una o più maglie omogenee così come individuate nel PRG, costituenti comparto di minimo intervento ex articolo 51 della L.R. 56/80 e comparto ex articolo 15 della L.R. 6/79 e successive modificazioni.

ART. 6.10: ZONE C1 - ZONE RESIDENZIALI

Dette zone sono quelle afferenti le aree individuate nella tavola di zonizzazione del P.R.G. attraverso specifica perimetrazione che riguardano edilizia residenziale.

Si prescrive:

If - indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 1,5

US - aree pubbliche da destinarsi ad urbanizzazioni secondarie ed a servizi per la residenza: 18 mq ogni 100 mc di edificato

Rc - rapporto di copertura massimo: 50% dell'area

H - altezza massima: 15 ml

Dc - distanza dai confini: $H \times 0,5$, con un minimo di ml 5,00

Df - distanza dai fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per $0,5 = (H1 + H2) 0,5$ con un minimo di ml 10

Ds - distanza dal ciglio delle strade perimetrali alla maglia: minimo ml 10

Ip - Indice di piantumazione 30 unità ad alto fusto per ha

ART. 6.11: ZONE C2: ZONE RESIDENZIALI MISTE

Dette zone sono quelle afferenti le aree individuate nella tavola di zonizzazione del P.R.G. attraverso specifica perimetrazione, che riguardano edilizia residenziale e terziario.

Si prescrive:

If - indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 2 di cui 1,5 destinato alla residenza e 0,5 mc/mq al terziario;

US - aree pubbliche da destinarsi ad urbanizzazioni secondarie ed a servizi per le destinazioni residenziali: 18 mq ogni 100 mc di residenza

- aree di uso pubblico da destinarsi ad attività collettive, a verde, a parcheggi, per le destinazioni terziarie: 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento destinata a terziario (escluse le sedi viarie) di cui almeno il 50% destinato a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art.18 della L. 765;

Rc - rapporto di copertura massimo: 50% dell'area;

H - altezza massima: 15 ml;

Dc - distanza dai confini: $H \times 0,5$; con un minimo di ml 5,00;

Df - distanza dai fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per $0,5 = (H1 + H2) 0,5$ con un minimo di ml 10;

Ds - distanza dal ciglio delle strade perimetrali alla maglia: minimo ml 10;

Ip - Indice di piantumazione 30 unità ad alto fusto per ha

ART. 6.12: ZONE C3: ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE

Dette zone sono quelle afferenti le aree individuate nella tavola di zonizzazione del P.R.G. attraverso specifica perimetrazione, che riguardano edilizia residenziale e adatte a ville unifamiliari.

Si prescrive:

If - indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 0,4;

US - aree pubbliche da destinarsi ad urbanizzazioni secondarie ed a servizi per le destinazioni residenziali: 18

mq ogni 100 mc di residenza
 Rc - rapporto di copertura massimo: 50% dell'area;
 H - altezza massima: 9 ml;
 Dc - distanza dai confini: $H \times 0,5$; con un minimo di ml 5,00;
 Df - distanza dai fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per 0,5 = $(H1 + H2) 0,5$ con un minimo di ml 10;
 Ds - distanza dal ciglio delle strade perimetrali alla maglia: minimo ml 20;
 Ip - Indice di piantumazione 40 unità ad alto fusto per ha

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:
 Servizi della zona:

periferico a inesistente traffico locale con parcheggi sufficienti.
 asilo nido (no), biblioteca (no), chiesa (1 km), cinema (no), farmacie (no), municipio (no), negozio al dettaglio (no), ospedali (sufficiente), parco giochi (no), piscina (no), polizia (2 km), scuola elementare (800 mt), scuola media inferiore (800 mt), scuola media superiore (800 mt), spazi verdi (non attrezzati-campagna), supermercato (500 mt), teatro (insufficiente).

Caratteristiche zone limitrofe:
 Collegamenti pubblici (km):

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria centrali
 aeroporto (57), autobus (0,01), autostrada (3,5), ferrovia (1,5), superstrada (0.8).

3. STATO DI POSSESSO:

- Occupato da: **proprietari.**

- **Proprietario:**

Intestati a:

- [REDACTED]

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: **Regime di separazione dei beni***

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno***

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: **Nessuna***

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



4.2.1. *Iscrizioni:*
- *Nessuna*

4.2.2. *Trascrizioni contro, atto esecutivo e cautelare, verbale di pignoramento immobili:*

- **Atto Pubblico, denuncia di successione Rep.n.16372/11499 in atti dal 12/08/2008.**
- Pignoramento di immobili rep.5107, Reg. gen. 1689 e reg. part. 1213 del 30/01/2020 da atto del 30.12.2019 del Tribunale di Trani, a [REDACTED]
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/07/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09/08/2004 Repertorio n.: 130044 Rogante: LANZILLOTTA MARIA Sede: NOCI. Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 11847.1/2004)

4.2.3. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*
- Regolare;

Oneri totali per regolarizzare : € 0,00

4.3.2. *Conformità catastale:*
- Regolare;

Oneri totali : € 0,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione:

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 **Attuali proprietari:**

Intestato a :



- **TESTAMENTO (ATTO PUBBLICO) del 1820/10/2006 Prot. N. BA0502892 Voltura in atti dal 15/10/2008, Nota presentata con Repertorio n.: 19562 Rogante: PORZIOTTA Sede: CANOSA Registrazione: Sede: Barletta, Volume 2007 n: 1140 del 19/10/2007, Successione n.39697.1/2008**

Precedenti proprietari:

- [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE: E' ampiamente documentato negli allegati, l'iter amministrativo riguardante la trasformazione del suolo. Iter che nonostante abbia la approvazione in Consiglio comunale del Piano di Zona, è carente della convenzione.



Descrizione di cui al punto A

B.1 Proprietà per 1000/1000 situata in Andria (BT), presso Contrada Borduito, come indicato nella visura e nello stralcio di mappa.

- **B.1** Composto da Terreno definito come Vigneto di superficie di 15.800 mq, contraddistinto presso il Catasto Terreni al Foglio 38 e Particella 294, di rendita € 269,28 dominicale e € 130,56 agrario.

Si accede al fondo, attraverso una strada interpodereale che parte da Via Giovanni Gentile, in Contrada Borduito. Il fondo comincia a cuspide, proprio quando la strada diventa sterrata. Percorsa la stradina, si giunge all'altezza di un vecchio villino disabitato. Alla sua sinistra, quando inizia l'area di pertinenza del villino, c'è un varco che immette al fondo.

La proprietà si estende verso nord-ovest, fino alle proprietà Losito e Daconto. I titoli di proprietà sono presenti, verificati e rappresentati fotograficamente negli allegati. Il fondo ha una Vi è una servitù passiva riguardante un pozzo, nei confronti del suddetto villino.

Il varco di passaggio, appare non recintato e uno dei proprietari della particella 294 ha presentato a suo tempo un esposto alla locale Polizia Municipale, per attraversamento abusivo da parte di ignori vicini e abbattimento di alberi. Quindi non vi è alcuna servitù di passaggio passiva.

Il terreno appare per larga parte incolto e non vi è presenza di vigneti coltivati, come descritto in catasto. Vi sono oliveti.

Difformità catastali non ve ne sono.

Non vi sono opere di urbanizzazione.

Intestati a:

- **Proprietario:**

Intestati a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Confini: Lo Vedi documentazione confinanti nella parte precedente del lotto.

Intestati a:

- [REDACTED]

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona cosiddetta di impianto consolidato, C 1-2 del vigente PRG.

ART. 6.9: ZONE C: DISPOSIZIONI GENERALI

Vengono definite tali le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi che risultassero ineditati o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e di densità di cui alle ZTO B, pertanto esse zone risultano conformi all'art. 2 del D.M. 2.4.1968.

In tali ZTO ogni intervento è subordinato alla approvazione di strumenti urbanistici esecutivi ed alla loro totale o parziale inclusione nel programma pluriennale di attuazione.

Gli strumenti urbanistici esecutivi devono prevedere una coerente localizzazione delle aree destinate ai servizi per la residenza e alle urbanizzazioni secondarie secondo quanto previsto dal D.M. 2.4.1968.

Nelle ZTO omogenee, individuate come C1 - C2 - C3, gli interventi sono subordinati a strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica e/o privata, estesi ad una o più maglie omogenee così come individuate nel PRG, costituenti comparto di minimo intervento ex articolo 51 della L.R. 56/80 e comparto ex articolo 15 della L.R. 6/79 e successive modificazioni.

ART. 6.10: ZONE C1 - ZONE RESIDENZIALI

Dette zone sono quelle afferenti le aree individuate nella tavola di zonizzazione del P.R.G. attraverso specifica perimetrazione che riguardano edilizia residenziale.

Si prescrive:

If - indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 1,5

US - aree pubbliche da destinarsi ad urbanizzazioni secondarie ed a servizi per la residenza: 18 mq ogni 100 mc di edificato

Rc - rapporto di copertura massimo: 50% dell'area

H - altezza massima: 15 ml

Dc - distanza dai confini: $H \times 0,5$; con un minimo di ml 5,00

Df - distanza dai fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per $0,5 = (H1 + H2) 0,5$ con un minimo di ml 10

Ds - distanza dal ciglio delle strade perimetrali alla maglia: minimo ml 10

Ip - Indice di piantumazione 30 unità ad alto fusto per ha

ART. 6.11: ZONE C2: ZONE RESIDENZIALI MISTE

Dette zone sono quelle afferenti le aree individuate nella tavola di zonizzazione del P.R.G. attraverso specifica perimetrazione, che riguardano edilizia residenziale e terziario.

Si prescrive:

If - indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 2 di cui 1,5 destinato alla residenza e 0,5 mc/mq al terziario;
US - aree pubbliche da destinarsi ad urbanizzazioni secondarie ed a servizi per le destinazioni residenziali: 18 mq ogni 100 mc di residenza

- aree di uso pubblico da destinarsi ad attività collettive, a verde, a parcheggi, per le destinazioni terziarie: 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento destinata a terziario (escluse le sedi viarie) di cui almeno il 50% destinato a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della L. 765;

Rc - rapporto di copertura massimo: 50% dell'area;

H - altezza massima: 15 ml;

Dc - distanza dai confini: $H \times 0,5$; con un minimo di ml 5,00;

Df - distanza dai fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per $0,5 = (H1 + H2) 0,5$ con un minimo di ml 10;

Ds - distanza dal ciglio delle strade perimetrali alla maglia: minimo ml 10;

Ip - Indice di piantumazione 30 unità ad alto fusto per ha

ART. 6.12: ZONE C3: ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE

Dette zone sono quelle afferenti le aree individuate nella tavola di zonizzazione del P.R.G. attraverso

specifica perimetrazione, che riguardano edilizia residenziale rada: ville unifamiliari.
Si prescrive:

Ift - indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 0,4;
US - aree pubbliche da destinarsi ad urbanizzazioni secondarie ed a servizi per le destinazioni residenziali: 18 mq ogni 100 mc di residenza
Rc - rapporto di copertura massimo: 50% dell'area;
H - altezza massima: 9 ml;
Dc - distanza dai confini: $H \times 0,5$; con un minimo di ml 5,00;
Df - distanza dai fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti per $0,5 = (H1 + H2) 0,5$ con un minimo di ml 10;
Ds - distanza dal ciglio delle strade perimetrali alla maglia: minimo ml 20;
Ip - Indice di piantumazione 40 unità ad alto fusto per ha .

<u>Destinazione</u>	<u>Parametro</u>	<u>Valore reale/potenziale</u>	<u>Coefficiente</u>	<u>Valore equivalente</u>
Terreno	<u>Sup. reale</u>	15.800,00	1,00	15.800,00
Totale	<u>Sup. reale</u>	15.800,00		15.800,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 01:

8.1. Criterio di Stima

Per questa perizia si è ritenuto di adottare il Criterio del Valore di Mercato Monoparametrico per la valutazione della proprietà. Si è utilizzata la stima sintetica, considerati i singoli vani costituenti l'immobile.

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

Secondo l'International Valuation Standards, il "valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stipula, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionati dal proprio interesse, dopo una adeguata ricerca di mercato e trattativa, durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, senza alcuna costrizione" (IVS 1 3.1 e EVS S4.10) Capitolo 5, pagina 60, Codice di valutazione di Tecnoborsa III edizione.

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.

La valutazione del terreno è legata allo stato dell'iter autorizzativo a cui è sottoposta: forte di una approvazione di piano di lottizzazione, come documentato, mancante della convenzione. Inoltre, si tiene conto, oltre all'andamento del mercato, alla ragione intrinseca di esso: la diminuzione della popolazione residente presso Andria dal 2015 ad oggi. Cala la domanda di alloggi e le leggi nazionali, oltretutto, non incentivano il consumo di suolo ma la riqualificazione dell'esistente, come i tanti bonus testimoniano.



8.2. Fonti di informazione

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 Primo Semestre 2021.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie totale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A1	Particella 294	15.800,00	€ 1.106.000,00	€ 1.106.000,00
Totale				€ 1.106.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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 che si riferiscono alla regolarizzazione delle superfetazioni, da verificare ulteriormente e da definire, mediante il pagamento degli oneri di urbanizzazione:

€ 165.900,00

€ 0,00

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

Nessuno

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile per la quota di 1000/1000, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 940.100,00

Trani, 30 Novembre 2023



il perito

Arch. Gianlorenzo di Gennaro Selano



Giudice Dr.ssa Maria Teresa MOSCATELLI
Perito: Arch. Gianlorenzo di Gennaro Selano