



TRIBUNALE DI TRANI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

5/2022

YODA SPV srl
contro



Giudice Dr. Marco Marangio Mauro

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato : geometra Orazio Simone
Iscritto all'Albo dei Geometri della BAT al n. 178
Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Trani n.2358*

*con studio in Bisceglie Corso Umberto 108
pec orazio.simone@geopec.it
mail simoneorazio@libero.it
tel 080 2370217
mobile 340 4971823*



Bene in Andria (BT) c.da San Vittore**Lotto 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di fondo rustico sito in Andria (BT) alla c.da San Vittore. Il fondo rustico è di natura uliveto, della superficie catastale pari a 4.400 mq. Il fondo rustico è delimitato sul fronte strada da un muretto di pietra a secco e dal viale di accesso carrabile, provvisto di cancello metallico e risulta recintato perimetralmente da un muretto in pietra a secco e da paletti di sostegno e rete metallica. L'orografia presenta notevoli pendenze evidenziando un salto di quota di circa 3 metri.
Identificato al catasto terreni del Comune di Andria: Fg. 157, P.IIa 650, qualità uliveto, classe 4, superficie 44 are 00 ca, reddito dominicale € 14,77, reddito agrario € 11,36;

Particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010 - al momento della presentazione del TM dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al CEU.

Coerenze: il fondo rustico confina con la particella 907 a sud-ovest e nord-ovest, con la particella 9 a nord-est e con la strada vicinale San Vittore a sud-est.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di villino sito in Andria (BT) alla c.da San Vittore snc. Il villino è recintato a sud dal viale di accesso e da cancello metallico e perimetralmente, mediante paletti di sostegno e rete metallica. Trattasi di villino realizzato in **assenza di titoli abilitativi edilizi**, della superficie coperta di mq **81,76**, superficie destinata a porticati di mq **10,83** e tettoia in legno di mq **35,22** per complessivi mq **127,81**. Presenta in pianta una giacitura rettangolare; è costituito da n. 3 vani, un disimpegno, un bagno ed un loggiato scoperto. La copertura è a doppia falda con un'altezza minima di 2,50 m ed un'altezza massima di 3,50 m.
Identificato al catasto fabbricati del Comune di Andria, inserito dall'Ufficio del Territorio con nota del 13/12/2011 - Costituzione n. 19363.1/2011, Pratica n. BA0585346, in atti dal 13/12/2011: Fg. 157, P.IIa 700, Sub. 1, classamento: categoria A/7^a), classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € 621,04; **rendita presunta attribuita ai sensi dell'art 19 comma 10, del D.L.**

stata presentata dichiarazione di successione, come risulta dalle ispezioni ipotecarie effettuate.

Coerenze: p.IIa 650.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

- Caratteristiche della zona: rurale
Servizi della zona: la zona non è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: rurali, i principali centri limitrofi sono Corato, Canosa di Puglia, Minervino Murge, Spinazzola, Ruvo di Puglia; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Castel del Monte.
Collegamenti pubblici (km): aeroporto (44,3), autobus (4,6), autostrada (21,9), ferrovia (12,1), superstrada (1,7).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupati dal sig. Cialdella Luigi, in qualità di senza titolo.

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 *Iscrizioni: Nessuna*

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

4.1.4 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.5 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Giudiziale a firma dell'Ufficiale Giudiziario, in data 03/11/2020, Rep. 1681, trascritto a Trani, in data 24/09/2021, al R.Gen.n.20966. R.Part.n. 2513;

importo ipoteca: € 410.000,00

importo capitale: € 212.881,21

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a firma dell'Ufficiale Giudiziario, in data 11/01/2022, Rep. 3572, trascritto a Trani, in data 21/01/2022, al R.Gen.n.1244 R.Part.n.977.

4.2.3 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.2.4 Altre trascrizioni: Nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1A Conformità urbanistico edilizia:

A seguito delle ispezioni eseguite sono state riscontrate opere edilizie non ancora regolarizzate ai sensi del DL 78/2010 e non regolarizzabili.

4.3.2A Conformità catastale:

Dall'analisi della documentazione catastale e dal sopralluogo eseguito è conforme al Catasto Terreni.

4.3.3B Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: villino realizzato in assenza di titoli abilitativi edilizi; inoltre a seguito delle ispezioni eseguite presso l'Ufficio Tecnico di Andria non sono stati rinvenuti titoli abilitativi e/o permessi a costruire, si segnala l'assenza di presentazione di istanza di condono; pertanto l'opera risulta essere completamente abusiva e senza possibilità di sanatoria.

Regolarizzabili mediante demolizione del villino.

Computo metrico estimativo redatto in applicazione del Prezziario DEI 1° Semestre 2021 - Recupero, Ristrutturazione, Manutenzione:

Voce	Descrizione	u.m	q.tà	€/u.m	totale
A25019b	Demolizione totale di fabbricati civili, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza, compreso ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti, eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica: per fabbricati in cemento armato e muratura, valutata vuoto per pieno.	mc	270,68	23,87	€ 6.461,00
Onorari tecnici per C.I.L.A. e spese tecniche:					€ 1.000,00
Oneri totali:					€ 7.461,00

4.3.4B Conformità catastale:

Dall'analisi della documentazione catastale, dalle ispezioni eseguite presso l'UTC di Andria e dai sopralluoghi eseguiti è stato possibile constatare la presenza di un **fabbricato fantasma**, accatastato d'Ufficio, senza l'inserimento in mappa terreni, con Costituzione del 13/12/2011 pratica n. BA0585346 in atti dal 13/12/2011 - Costituzione (n. 19363.1/2011), annotazione di immobile con rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19 comma 10, del D.L. 78/2010.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1A

6.2A

6.3B

ASTE
GIUDIZIARIE.it

7. PRATICHE EDILIZIE: Assenti

Descrizione **fondo rustico** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fondo rustico sito in Andria (BT) alla c.da San Vittore. Il fondo rustico è di natura uliveto, della superficie catastale pari a 4.400 mq. Il fondo rustico è delimitato sul fronte strada da un muretto di pietra a secco e dal viale di accesso carrabile, provvisto di cancello metallico e risulta recintato perimetralmente da un muretto in pietra a secco e da paletti di sostegno e rete metallica. L'orografia presenta notevoli pendenze evidenziando un salto di quota di circa 3 metri.

Identificato al catasto terreni del Comune di Andria: Fg. 157, P.Illa 650, qualità uliveto, classe 4, superficie 44 are 00 ca, reddito dominicale € 14,77

Particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010 - al momento della presentazione del TM dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al CEU.

Coerenze: il fondo rustico confina con la particella 907 a sud-ovest e nord-ovest, con la particella 9 a nord-est e con la strada vicinale San Vittore a sud-est.

Destinazione urbanistica:

Dall'analisi del CDU è stato possibile definire la destinazione urbanistica del fondo. All'interno del P.R.G. approvato con D.G.R. n. 2951 del 26/06/1995 il fondo è inserito all'interno della Zona E3 "Rurale vincolata".

La trasformazione delle seguenti aree è soggetta alle prescrizioni che seguono:

ART. 4.1 - ZONE PRODUTTIVE Le zone produttive si suddividono in: - zone per attività primarie di tipo E1, E2, E3; - zone per attività secondarie e terziarie di tipo D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8.

ART. 4.11 - ZONE E: AREE PRODUTTIVE PRIMARIE 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 la 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 (con asservimento) la cubatura rinveniente dalla superficie del lotto. Per quanto attiene detta edificazione è consentita la realizzazione di infrastrutture di servizio alla residenza ad uso privato quali piscine, campi sportivi etc, con la precisazione che tali infrastrutture devono essere strettamente di servizio alla residenza stessa, per cui ne è vietato l'uso pubblico. Tutte le costruzioni preesistenti alla data di adozione del presente PRG saranno oggetto di piani di recupero finalizzati a valutare il carico insediativo, la possibilità di sanatoria, i servizi e le infrastrutture necessari ed infine gli oneri spettanti a ciascuna unità immobiliare. Le perimetrazioni, facendo riferimento ai "fogli" catastali, sono riportate nell'elenco allegato alle presenti norme. L'edificazione ad uso produttivo (e non residenziale) nelle zone E1, E2, E3 è consentita anche senza il rispetto del lotto minimo di intervento e delle modalità di asservimento di superfici per ulteriori cubature, con la precisazione che tale uso produttivo deve intendersi per attività agricola silvo-pastorali e similari. Per quanto attiene le zone A3, l'edificazione ad uso produttivo (annessi agricoli) è consentita nel rispetto dei valori storico-ambientali delle preesistenze, dei valori vegetazionali preesistenti ed in tutti i casi facendo riferimento all'elenco degli edifici censiti nell'ambito comunale (edifici rurali di valenza storico ambientale): in tutti i casi non sono consentite costruzioni in aderenza che modifichino l'assetto planovolumetrico preesistente. Per il rilascio delle concessioni relative a quanto sopra va opportunamente specificato oltre i dati progettuali, lo stato di fatto del territorio (fisico e giuridico), delle preesistenze (attraverso documentazione di rilievo e fotografica analogamente a quanto prescritto all'art. 4.8) nel rispetto delle vigenti normative. Per quanto attiene l'apertura e la coltivazione di cave, è prevista la variante da zona agricola a zona produttiva previa verifica di compatibilità ambientale, idrogeologica e paesistica, fermo restando le prescrizioni di regolamento edilizio e della normativa vigente, statale e regionale in materia. Per

quanto attiene il recupero di cave dismesse ed in generale di aree di degrado ambientale, questo dovrà essere realizzato ai fini della valorizzazione paesaggistica e del riutilizzo territoriale a scopo produttivo di tipo primario (E) o secondario (D5). Per quanto attiene le recinzioni è fatto divieto di eliminare i muri a secco (preesistenze) per usi agricoli se non per specifiche aperture di passaggio e comunque tutte le nuove recinzioni dovranno essere realizzate con la medesima tecnologia. E' fatto assoluto divieto dell'uso di tecnologie alternative, sono tollerate le recinzioni con paletti di sostegno e rete metallica (dal piano di campagna) senza cordolo fuori terra, debitamente accessoriate di essenze vegetali. Per quanto attiene le attività speciali quali depositi, discariche, stoccaggio di materiali ferrosi (autodemolizioni), attività militari e quanto altro non direttamente connesso con l'attività agricola, con l'entrata in vigore del P.R.G.C. ogni attività esistente e futura deve essere autorizzata in conformità ai dettati delle presenti norme, del regolamento edilizio, delle tavole di P.R.G.C. e della legislazione statale e regionale vigente.

ART. 4.12 - ZONE E1: AREE A CONDUZIONE AGRICOLA Dette zone sono destinate all'agricoltura, alla forestazione, al pascolo ed all'allevamento, secondo le esigenze colturali prevedibili. In esse sono ammesse tutte le attività e le trasformazioni di cui all'articolo precedente, purché queste non costituiscano attività a carattere industriale, così come previsto per le zone D e non producano inquinamento. E' ammessa la costruzione di serre. Per serre sono da considerarsi impianti stabilmente infissi al suolo prefabbricati o costruiti in opera destinati esclusivamente a determinare specifiche e controllate situazioni microclimatiche funzionali allo sviluppo di particolari colture; possono essere distinte in serre con copertura solo stagionale (tipo X), e serre con copertura permanente (tipo Y). Ambedue i tipi, per essere considerati tali e quindi non "costruzioni", devono avere le superfici di involucro realizzate con materiali che consentano il passaggio della luce ed avere altezze massime a m 4 in gronda ed a ml 7 al culmine. Per le serre di tipo X il rapporto di copertura massimo consentito è l'80% della superficie del fondo; la distanza massima della serra dai confini e dal ciglio stradale è di 3 metri; il loro montaggio è sottoposto al rilascio di autorizzazione comunale. Per le serre di tipo Y il rapporto di copertura massimo è il 50% della superficie del fondo; la distanza minima della serra dai confini e dal ciglio stradale è di 5 metri; la loro costruzione è sottoposta al rilascio di concessione edilizia non onerosa. Il volume di ambedue i tipi di serre non rientra in quello consentito dall'indice di fabbricabilità previsto per la zona, quanto innanzi compatibilmente con le disposizioni della specifica legge regionale n. 19/86 relativa alla realizzazione delle serre. Si prescrive:

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.

Si precisa che nel caso di interventi di imprenditori singoli e associati valgono le norme di cui all'art. 51 della LR 56/80.

ART. 4.13 - ZONE E2: AREE IRRIGUE Dette zone sono destinate alla produzione agricola specializzata ricadente in aree con particolari caratteri idrologici in cui sono presenti strutture di captazione della falda. In queste zone è fatto divieto assoluto di reperire aree per la realizzazione di cave, discariche e quant'altro possa nuocere all'equilibrio idrogeologico del territorio. Sono altresì vietate costruzioni per la trasformazione del prodotto agricolo tali da poter procurare inquinamento ambientale per via dei reflui prodotti. Per dette zone valgono le prescrizioni di cui all'art. 4.12.

ART. 4.14 - ZONE E3: AREE VINCOLATE Dette zone destinate alla produzione agricola ed alla tutela di caratteristiche naturali ed ambientali, rientrano in aree vincolate ai sensi della vigente legislazione statale e regionale per quanto attiene: - il vincolo paesaggistico ex lege 1497 - il vincolo storico ambientale ex lege 1089 - il vincolo idrogeologico - il vincolo paesaggistico ex lege 431 - il vincolo faunistico (L.R. 10 del 1984) In conformità ai prescritti di legge, ogni trasformazione è soggetta al nulla osta del competente organo tutorio. Non è consentita l'edificazione di serre di tipo Y se non in deroga per giustificate motivazioni. Fermo restando le norme generali di cui ai precedenti articoli 4.12 e 4.13, valgono le seguenti prescrizioni:

Sf - superficie fondiaria minima (del lotto): mq 10.000

Rc - rapporto di copertura massimo: 2% del lotto H - max 4 metri

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

P - parcheggi: minimo 10% del lotto

Dc - distanza dai confini: min. ml 10

Ds - distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico esecutivo: min. ml 20,00

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, vanno monetizzate in sede di determinazione degli oneri di concessione edilizia.

Le aree soggette a vincolo paesaggistico ex lege 1497/39 in località Castel del Monte sono tipizzate come "zona agricola di salvaguardia del Castello di Federico". In dette aree, per gli insediamenti esistenti legittimamente autorizzati e/o oggetto di condono, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; sono altresì consentiti, nel rispetto degli indici e parametri di cui al comma precedente nuovi interventi solo finalizzati alla conduzione del fondo o connessi alle attività produttive agricole e/o di allevamento del bestiame previo piani zonali di utilizzazione e/o sviluppo aziendale. Per le aree ricadenti nel raggio di Km.2.0 dal Castello di Federico in località Castel del Monte (misurate in proiezione orizzontale) si stabilisce il lotto minimo di mq. 30.000 e l'iff. = 0,01 mc./mq.

Con riferimento:

- al P.A.I. (Piano di Bacino della Puglia "Assetto Idrogeologico" approvato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Puglia con Delibere n. 39 del 30/11/2005 e n. 59 del 16/11/2010), si precisa che la particella 650 del Fg. 157 è posta nelle vicinanze di un reticolo idrografico, individuati dalla carta idrogeomorfologica della Regione Puglia approvata dall'Autorità di Bacino per la Puglia con delibera del Comitato Istituzionale n. 48 del 30/11/2009;

- al PPTR Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia approvato con D.G.R. n. 176 del 16 febbraio 2015, pubblicata sul BURP n. 40 del 23 marzo 2015, si precisa che la particella 650 del Fg. 157 ricade in Ambito Paesaggistico: La Puglia Centrale_Figura Territoriale: La Piana Olivicola del Nord Barese.

Inoltre per i Beni Paesaggistici (BP) di cui all'art. 134 del D.Lgs 42/2004 e all'art. 38 co. 2 delle NTA del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR), si precisa che la particella 650 del Fg. 157 è interessata da BP_ Immobili e Aree di Notevole Interesse Pubblico_Scheda PAE 0002 e Scheda PAE0112. Infine per gli Ulteriori Contesti Paesaggistici (UCP) di cui all'art. 143 co.1 lett. e) del D.Lgs 42/2004 e all'art. 38 co. 3 delle NTA del PPTR si precisa che: - la particella 650 del Fg. 157 è interessata da UCP_Reticolo Idrografico di Connessione della R.E.R. Sono fatte salve le prescrizioni e gli effetti normativi riguardanti il PPTR Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia, di cui alla D.G.R. di approvazione n. 176 del 16 febbraio 2015, pubblicata sul BURP n. 40 del 23 marzo 2015 e s.m.i. Sono fatte salve le normative di settore, inerenti le fasce di rispetto delle infrastrutture di rete relative ai trasporti e quelle relative agli impianti tecnologici (linee di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, condotte e serbatoi per l'utilizzo delle acque, sistemi fognari, impianti di depurazione ecc.).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Fondo rustico	Sup. reale lorda	4.400,00 mq	1,00	4.400,00 mq

Descrizione **villino** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di villino sito in Andria (BT) alla c.da San Vittore snc. Il villino è recintato a sud dal viale di accesso e da cancello metallico e perimetralmente, mediante paletti di sostegno e rete metallica. Trattasi di villino realizzato in **assenza di titoli abilitativi edilizi**, della superficie coperta di mq **81,76**, superficie destinata a porticati di mq **10,83** e tettoia in legno di mq **35,22** per complessivi mq **127,81**. Presenta in pianta una giacitura rettangolare; è costituito da n. 3 vani, un disimpegno, un bagno ed un loggiato scoperto. La copertura è a doppia falda con un'altezza minima di 2,50 m ed un'altezza massima di 3,50 m.

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Andria, inserito dall'Ufficio del Territorio con nota del 13/12/2011 - Costituzione n. 19363.1/2011, Pratica n. BA0585346, in atti dal 13/12/2011: Fg. 157, P.lla 700, Sub. 1, classamento: categoria A/7^a), classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € 621,04; **rendita presunta attribuita ai sensi dell'art 19 comma 10, del D.L. 78/2010;**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Villino	Sup. reale lorda	127,81 mq	0,00	0,00 mq

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

Travi:

Solai:

materiale: c.a., condizioni: pessime;

materiale: c.a., condizioni: pessime;

tipologia: solaio in latero-cemento, condizioni: scarse;

<i>Scale:</i>	tipologia: rampa a L, materiale: c.a., ubicazione: esterna, condizioni: pessime;
<i>Balconi/loggiato:</i>	materiale: c.a., condizioni: pessime.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	assenti;
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a 1 battente, materiale: legno, condizioni: pessime;
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: pessime;
<i>Porta di ingresso:</i>	tipologia: ad un battente in legno, condizioni: pessime;
<i>Pavimentazione interna:</i>	materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: scarse.
Impianti:	
<i>Antenna collettiva:</i>	assente;
<i>Ascensore:</i>	assente;
<i>Citofonico:</i>	assente;
<i>Gas:</i>	assente;
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, senza allacciamento alla rete elettrica, condizioni: pessime, conformità: non a norma;
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, recapito: cisterna interrata, conformità: non a norma;
<i>Idrico:</i>	assente;
<i>Termico:</i>	assente.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1:

8.1 Criterio di Stima

Il criterio di stima che viene adottato nella presente relazione è quello dell'individuazione del più probabile "valore commerciale" del bene pignorato, inteso in senso estimativo in quanto richiama fedelmente il valore economico corrispondente al prezzo di mercato.

Il valore commerciale è stato determinato su variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore di mercato, e sono: l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le loro possibili utilizzazioni edilizie, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, i suoi dati metrici ed infine l'attenzione del mercato immobiliare, domanda e offerta, per la tipologia degli immobili pignorati. Tali elementi unitamente ad indagini esperite in loco contattando agenzie immobiliari e tecnici del luogo, oltre ad aver acquisito valutazioni risultanti da atti di compravendita di beni similari, hanno contribuito alla determinazione del prezzo unitario.

Il valore unitario fa riferimento al metro quadrato di superficie tenendo conto, oltre a quanto già considerato, della orografia e qualità dei terreni, presenza di sistemi irrigui, tipologia e qualità di coltura.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Bari, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani, Ufficio Tecnico di Andria, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari in Andria e Notai.

8.3 Valutazione corpi

A. Fondo rustico

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

ID	Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
A	Fondo rustico	4.400,00 mq	€/mq 2,50	€ 11.000,00

B. Villino

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

ID	Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
B	Villino	0,00 mq	€/mq 0,00	€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobilie	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fondo rustico	4.400,00 mq	€ 11.000,00	€ 11.000,00
B	Villino	0,00	€ 0,00	€ 0,00
				€ 11.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Spese tecniche, onorari tecnici per C.I.L.A. e oneri per la demolizione del villino:

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Giudizio di comoda divisibilità: il fondo rustico ed il villino, oggetto della procedura, per orientamento e conformazione, rispetto alle proprietà confinanti, e il rispetto delle normative vigenti in materia urbanistica. NON POSSONO ESSERE CONSIDERATI DIVISIBILI, in quanto non è possibile frazionare lo stesso in quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, così come postula l'articolo 720 del Codice Civile.

€ 550,00

€ 7.461,00

Nessuno

Nessuna

8.5 Prezzo base d'asta del Lotto 1

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, escluso gli oneri per la demolizione del villino a carico dell'acquirente:

€ 10.450,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, incluso gli oneri per la demolizione del villino a carico dell'acquirente:

€ 2.989,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene in Molfetta (BA) via G. Ungaretti n. 20

Lotto 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale deposito sito in Molfetta alla via G. Ungaretti n. 20. Composto da un piccolo vano con destinazione deposito al secondo piano. L'accesso all'unità immobiliare avviene dal civico n. 20 androne e vano scala condominiali. L'unità immobiliare è composta da un piccolo vano avente superficie lorda pari a 5,40 mq ed altezza utile pari a 3,00 mt.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

- Caratteristiche della zona: residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: farmacie (sufficiente), ospedali (sufficiente), verde attrezzato (sufficiente), stadio (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), supermercato (buona).
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, i principali centri limitrofi sono Terlizzi, Corato, Ruvo di Puglia, Bisceglie, Giovinazzo; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: il Pulo di Molfetta.
Collegamenti pubblici (km): aeroporto (19,0), autobus (1,1), autostrada (3,3), ferrovia (1,5).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal sig. Napoli Giuseppe in qualità di senza titolo.

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 Iscrizioni: **Nessuna**
4.1.3 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
4.1.4 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
4.1.5 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

- 4.2.1 Iscrizioni:
Ipoteca Giudiziale a firma dell'Ufficiale Giudiziario, in data 03/11/2020, Rep. 1681, trascritto a Trani, in data 24/09/2021, al R.Gen.n.20966. R.Part.n. 2513;
importo ipoteca: € 410.000,00
importo capitale: € 212.881,21
4.2.2 Pignoramenti:
Pignoramento a firma dell'Ufficiale Giudiziario, in data 11/01/2022, Rep. 3572, trascritto a Trani, in data 21/01/2022, al R.Gen.n.1244 R.Part.n.977.
4.2.3 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**
4.2.4 Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:
Dall'analisi del titolo edilizio autorizzativo e dal sopralluogo eseguito è stato possibile constatare la conformità catastale dell'immobile oggetto di CTU.
4.3.2 Conformità catastale:
Sono state rilevate le seguenti difformità: la superficie reale è superiore rispetto a quella dichiarata nella planimetria catastale.
Le difformità rilevate risultano essere regolarizzabili mediante variazione catastale.
Onorari e spese: € 350,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'immobile oggetto di CTU, non presenta spese condominiali insolute e le spese annue di gestione ammontano a € 3,00; così come riferito dall'amministratore del Condominio di Via G. Ungaretti n. 20/28, sig. Nicola Napolitano.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

A richiesta del sottoscritto, l'Ufficio Tecnico rilasciava copia delle Concessioni Edilizie n. 644 del 13/11/1982 e n. 801 del 27/11/1984, del Permesso di Costruire n. 594 del 30/01/2006 e del Certificato di Abitabilità n. 4309 del 10/10/1996.

Descrizione locale deposito di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale deposito sito in Molfetta alla via G. Ungaretti n. 20. Composto da un piccolo vano con destinazione deposito al secondo piano. L'accesso all'unità immobiliare avviene dal civico n. 20 androne e vano scala condominiali. L'unità immobiliare è composta da un piccolo vano avente superficie lorda pari a 5,40 mq ed altezza utile pari a 3,00 mt.

Destinazione urbanistica:

Nel P.R.G. vigente, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 527 del 10 maggio 2001, l'immobile ricade nella zona omogenea B4 "Zone residenziali di completamento urbano" regolamentata dall'art. 33.4 delle NTA.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale deposito	Sup. reale lorda	5,40 mq	1,00	5,40 mq

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone;

Solai:

tipologia: solaio in latero-cemento, condizioni: buone;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: porta ad anta battente, materiale: in legno, condizioni: buone

Pavimentazione interna:

materiale: piastrelle ceramiche, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico:

assente

Fognatura:

assente

Idrico:

assente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 2:

8.1 Criterio di Stima

Il criterio di stima che viene adottato nella presente relazione è quello dell'individuazione del più probabile "valore commerciale" del bene pignorato, inteso in senso estimativo in quanto richiama fedelmente il valore economico corrispondente al prezzo di mercato.

Il valore commerciale è stato determinato su variabili che incidono nella determinazione del più

probabile valore di mercato, e sono: l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, lo stato di manutenzione, la consistenza, le possibili utilizzazioni edilizie, la regolarità geometrica della forma, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, i suoi dati metrici ed infine l'attenzione del mercato immobiliare, domanda e offerta, per la tipologia degli immobili pignorati. Tali elementi unitamente ad indagini esperite in loco contattando agenzie immobiliari e tecnici del luogo, oltre ad aver acquisito valutazioni risultanti da atti di compravendita di beni simili, hanno contribuito alla determinazione del prezzo unitario.

Il valore unitario fa riferimento al metro quadrato di superficie lorda tenendo conto oltre a quanto già considerato: uso, vetustà, altezza di piano, esposizione, funzionalità, affacci, distribuzione interna, il tipo e il grado delle finiture, lo stato di conservazione e manutenzione, i caratteri architettonici, gli impianti presenti. Il valore unitario considerato è stato determinato sulla base delle quotazioni rilevate dalla Banca dati OMI "quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio" che l'OMI fornisce, per il semestre 2 dell'anno 2021, nel Comune di Molfetta, "Zona C3, Semicentrale, Via Ruvo, Rione Paradiso, Poggiofiorito".

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Bari, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani, Ufficio Tecnico di Molfetta, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari in Molfetta, Notai e Osservatorio del mercato immobiliare.

8.3 Valutazione corpi

A. Locale deposito

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

ID	Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
A	Locale deposito	5,40 mq	€/mq 840,00	€ 4.536,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Locale deposito	5,40 mq	€ 4.536,00	€ 4.536,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 226,80

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 350,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: il locale deposito oggetto della procedura, come si può evincere dall'elaborato grafico in allegato, per orientamento e conformazione, rispetto alle proprietà confinanti, e il rispetto delle normative vigenti in materia urbanistica, NON PUO' ESSERE CONSIDERATO DIVISIBILE, in quanto non è possibile frazionare lo stesso in quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, così come postula l'articolo 720 del Codice Civile.

8.5 Prezzo base d'asta del Lotto 2

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, escluso gli oneri e le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 4.309,20

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, incluso gli oneri e le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 3.959,20

Bene in Molfetta (BA) via G. Ungaretti n. 34

Lotto 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di deposito-magazzino sito in Molfetta alla via G. Ungaretti n. 34. Composto da un unico vano con destinazione deposito-magazzino sito al piano interrato. L'accesso all'unità immobiliare avviene dal civico n. 34 della strada pubblica denominata "via G. Ungaretti". L'unità immobiliare è composta da un unico vano avente superficie commerciale pari a 273,40 mq e altezza utile pari a 3,90 m.

Identificato al catasto fabbricati Comune di Molfetta; Fg. 18, P.lla 620, Sub. 85, categoria C/2^a).

Coerenze: l'immobile confina a nord con strada pubblica denominata "Giuseppe Ungaretti" e proseguendo in senso orario: a nord-ovest con altra proprietà, a sud con il cortile condominiale e a sud-est con altra proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

- Caratteristiche della zona: residenziale periferica (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: farmacie (sufficiente), ospedali (sufficiente), verde attrezzato (sufficiente), stadio (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), supermercato (buona).
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, i principali centri limitrofi sono Terlizzi, Corato, Ruvo di Puglia, Bisceglie, Giovinazzo; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: il Pulo di Molfetta.
- Collegamenti pubblici (km): aeroporto (19,0), autobus (1,1), autostrada (3,3), ferrovia (1,5).

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 *Iscrizioni: Nessuna*
- 4.1.3 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.4 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.5 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

- 4.2.1 *Iscrizioni:*
Ipoteca Giudiziale a firma dell'Ufficiale Giudiziario, in data 03/11/2020, Rep. 1681, trascritto a Trani, in data 24/09/2021, al R.Gen.n.20966. R.Part.n. 2513;
importo ipoteca: € 410.000,00
importo capitale: € 212.881,21
- 4.2.2 *Pignoramenti:*
Pignoramento a firma dell'Ufficiale Giudiziario, in data 11/01/2022, Rep. 3572, trascritto a Trani, in data 21/01/2022, al R.Gen.n.1244 R.Part.n.977.
- 4.2.3 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*
- 4.2.4 *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1 *Conformità urbanistico edilizia:*
Dall'analisi del titolo edilizio autorizzativo e dal sopralluogo eseguito è stato possibile constatare la conformità urbanistica dell'immobile oggetto di CTU.
- 4.3.2 *Conformità catastale:*
Dall'analisi della documentazione catastale e dal sopralluogo eseguito è possibile constatare la conformità catastale dell'immobile oggetto di CTU. Nel deposito sono presenti tre tramezzature in cartongesso che definiscono parzialmente gli spazi

all'interno del locale; trattandosi di cartongesso, pertanto, di materiale di carattere provvisorio, le stesse pareti non delineano una condizione di difformità.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'immobile oggetto di CTU, non presenta spese condominiali insolute e le spese annue di gestione ammontano a € 0,00; così come riferito dall'amministratore del Condominio di Via G. Ungaretti n. 20/28, sig. Nicola Napolitano.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1

6.2

7. PRATICHE EDILIZIE:

A richiesta del sottoscritto, l'Ufficio Tecnico rilasciava copia delle Concessioni Edilizie n. 644 del 13/11/1982 e n. 801 del 27/11/1984, del Permesso di Costruire n. 594 del 30/01/2006 e del Certificato di Abitabilità n. 4309 del 10/10/1996.

Descrizione **deposito-magazzino** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di deposito-magazzino sito in Molfetta alla via G. Ungaretti n. 34. Composto da un unico vano con destinazione deposito-magazzino sito al piano interrato. L'accesso all'unità immobiliare avviene dal civico n. 34 della strada pubblica denominata "via G. Ungaretti". L'unità immobiliare è composta da un unico vano avente superficie commerciale pari a 273,40 mq e altezza utile pari a 3,90 m.

Coerenze: l'immobile confina a nord con strada pubblica denominata "Giuseppe Ungaretti" e proseguendo in senso orario: a nord-ovest con altra proprietà, a sud con il cortile condominiale e a sud-est con altra proprietà.

Destinazione urbanistica:

Nel P.R.G. vigente, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 527 del 10 maggio 2001, l'immobile oggetto di CTU ricade nella zona omogenea B4 "Zone residenziali di completamento urbano" regolamentata dall'art. 33.4 delle NTA.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Deposito-magazzino	Sup. reale lorda	273,40 mq	1,00	273,40 mq

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

Solai:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti;

tipologia: solaio in latero-cemento, condizioni: sufficienti;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

Pavimentazione interna:

tipologia: serranda avvolgibile, materiale: metallico, condizioni: buone

materiale: piastrelle ceramiche, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico:

Fognatura:

Idrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: a norma;

tipologia: in pvc, recapito: rete pubblica, conformità: a norma; presente.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 3:

8.1 Criterio di Stima

Il criterio di stima che viene adottato nella presente relazione è quello dell'individuazione del più probabile "valore commerciale" del bene pignorato, inteso in senso estimativo in quanto richiama fedelmente il valore economico corrispondente al prezzo di mercato.

Il valore commerciale è stato determinato su variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore di mercato, e sono: l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, lo stato di manutenzione, la consistenza, le possibili utilizzazioni edilizie, la regolarità geometrica della forma, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, i suoi dati metrici ed infine l'attenzione del mercato immobiliare, domanda e offerta, per la tipologia degli immobili pignorati. Tali elementi unitamente ad indagini esperite in loco contattando agenzie immobiliari e tecnici del luogo, oltre ad aver acquisito valutazioni risultanti da atti di compravendita di beni simili, hanno contribuito alla determinazione del prezzo unitario.

Il valore unitario fa riferimento al metro quadrato di superficie lorda tenendo conto oltre a quanto già considerato: uso, vetustà, altezza di piano, esposizione, funzionalità, affacci, distribuzione interna, il tipo e il grado delle finiture, lo stato di conservazione e manutenzione, i caratteri architettonici, gli impianti presenti. Il valore unitario considerato è stato determinato sulla base delle quotazioni rilevate dalla Banca dati OMI "quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio" che l'OMI fornisce, per il semestre 2 dell'anno 2021, nel Comune di Molfetta, "Zona C3, Semicentrale, Via Ruvo, Rione Paradiso, Poggiofiorito".

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Bari, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani, Ufficio Tecnico di Molfetta, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari in Molfetta, Notai e Osservatorio del mercato immobiliare.

8.3 Valutazione corpi

A. Deposito-magazzino

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

ID	Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
A	Deposito-magazzino	273,40 mq	€/mq 840,00	€ 229.656,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Deposito-magazzino	273,40 mq	€ 840,00	€ 229.656,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 11.482,80

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: il deposito-magazzino oggetto della procedura, per orientamento e conformazione, rispetto alle proprietà confinanti, e il rispetto delle normative vigenti in materia urbanistica, NON PUO' ESSERE CONSIDERATO DIVISIBILE, in quanto non è possibile frazionare lo stesso in quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, così come postula l'articolo 720 del Codice Civile.

8.5 Prezzo base d'asta del Lotto 3

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 218.173,20

Bene in Molfetta (BA) c.da Michele Piscina snc

Lotto 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Trattasi di quota indivisa pari ad 1/4, di area urbana, sita in Molfetta alla c.da Michele Piscina snc, della superficie totale di 316 mq, consistente in un tratto di strada al servizio di un complesso edilizio in prossimità dello svincolo Casello Autostradale di Molfetta, SP 112 Terlizzi-Molfetta. Identificata al catasto fabbricati del Comune di Molfetta: Fg. 33, P.IIa 157, Sub. 1, categoria F/1^a,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

- Caratteristiche della zona: rurale
Servizi della zona: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: rurali, i principali centri limitrofi sono Bisceglie, Bitonto, Corato, Ruvo di Puglia, Terlizzi; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: il Pulo di Molfetta.
Collegamenti pubblici (km): aeroporto (20,5), autobus (1,0), autostrada (0,4), ferrovia (3,0).

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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 *Iscrizioni: Nessuna*
4.1.3 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
4.1.4 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
4.1.5 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

- 4.2.1 *Iscrizioni:*
Ipoteca Giudiziale a firma dell'Ufficiale Giudiziario, in data 03/11/2020, Rep. 1681, trascritto a Trani, in data 24/09/2021, al R.Gen.n.20966. R.Part.n. 2513;
importo ipoteca: € 410.000,00
importo capitale: € 212.881,21
4.2.2 *Pignoramenti:*
Pignoramento a firma dell'Ufficiale Giudiziario, in data 11/01/2022, Rep. 3572, trascritto a Trani, in data 21/01/2022, al R.Gen.n.1244 R.Part.n.977.
4.2.3 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*
4.2.4 *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1 *Conformità urbanistico edilizia:*
Dall'analisi del titolo edilizio autorizzativo e dal confronto dello stesso con lo stato dei luoghi è stato possibile constatare la conformità urbanistica dell'immobile oggetto di CTU.
4.3.2 *Conformità catastale:*
Dall'analisi della documentazione catastale e dal confronto della stessa con lo stato dei luoghi è possibile constatare la sussistenza della conformità catastale dell'immobile oggetto di CTU.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1

6.2

7. PRATICHE EDILIZIE: Assenti

Descrizione **area urbana** di cui al punto **A**

Trattasi di quota indivisa pari ad 1/4, di area urbana, sita in Molfetta alla c.da Michele Piscina snc, della superficie totale di 316 mq, consistente in un tratto di strada al servizio di un complesso edilizio in prossimità dello svincolo Casello Autostradale di Molfetta, SP 112 Terlizzi-Molfetta.

Destinazione urbanistica:

Dall'analisi del CDU è stato possibile definire la destinazione urbanistica del fondo. Nel P.R.G.C. vigente, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 527 del 10 maggio 2001, l'area urbana oggetto di CTU ricade nella zona omogenea E "Zone per attività produttive - Aree produttive agricole" assoggettata alla normativa tecnica di cui all'art. "42" delle NTA; l'area urbana, ricade in aree interessate dal "Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)" ed assoggettate alle relative misure di salvaguardia ed NTA; nell'ambito del PAI, l'area urbana ricade nella fascia di pertinenza fluviale, ossia nella fascia non inferiore a 75 m, in sinistra idraulica, conferme all'area golenale (cfr. art. 10, comma 3, delle N.T.A. del P.A.I.); nel PPTR (Piano paesaggistico territoriale della Regione Puglia), l'area urbana risulta interessata da Ulteriori contesti paesaggistici definiti dall'art. 7, comma 7, ed elencati all'art. 38, punto 3), delle NTA del PPTR; nell'ambito degli Ulteriori contesti paesaggistici, il suolo ricade interamente in aree di rispetto delle "Componenti culturali e insediative - Paesaggi rurali". Le misure di salvaguardia e di utilizzazione necessarie per assicurare la conservazione, la qualificazione e la valorizzazione delle aree interessate dalla presenza dei "Paesaggi rurali" sono elencate nell'art. 83 delle NTA del PPTR.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Area urbana	Sup. reale lorda	316,00 mq	1,00	316,00 mq

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 4:

8.1 Criterio di Stima

Il criterio di stima che viene adottato nella presente relazione è quello dell'individuazione del più probabile "valore commerciale" del bene pignorato, inteso in senso estimativo in quanto richiama fedelmente il valore economico corrispondente al prezzo di mercato.

Il valore commerciale è stato determinato su variabili che incidono nella determinazione del più

probabile valore di mercato e sono: l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le loro possibili utilizzazioni edilizie, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, i suoi dati metrici ed infine l'attenzione del mercato immobiliare, domanda e offerta, per la tipologia degli immobili pignorati. Tali elementi unitamente ad indagini esperite in loco contattando agenzie immobiliari e tecnici del luogo, oltre ad aver acquisito valutazioni risultanti da atti di compravendita di beni similari, hanno contribuito alla determinazione del prezzo unitario.

Il valore unitario fa riferimento al metro quadrato di superficie di tratto stradale, tenendo conto, oltre a quanto già considerato, delle lavorazioni eseguite, compreso il manto stradale asfaltato, ritenendo pertanto congruo il valore unitario di €/mq 15,00.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Bari, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani, Ufficio Tecnico di Molfetta, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari in Mofetta e Notai.

8.3 Valutazione corpi

A. Area urbana

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

ID	Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
A	Area urbana	316,00 mq	€/mq 15,00	€ 4.740,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Area urbana	316,00 mq	€ 4.740,00	€ 1.185,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 59,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: l'area urbana, oggetto della procedura, per orientamento e conformazione, rispetto alle proprietà confinanti, e il rispetto delle normative vigenti in materia urbanistica, NON PUO' ESSERE CONSIDERATA DIVISIBILE, in quanto non è possibile frazionare lo stesso in quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, così come postula l'articolo 720 del Codice Civile.

8.5 Prezzo base d'asta del Lotto 4

Valore della quota pari ad 1/4 dell'immobile:

€ 1.125,75

Addì, 15 settembre 2022

Il CTU
Geom. SIMONE Orazio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it