

TRIBUNALE DI TRANI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
Promossa Da:

[REDACTED]

N. Gen. Rep. 50/2024

Giudice Dr. Pastore Francesca

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Giulia Mastrodonato
iscritto all'Albo della provincia di Barletta Andria Trani al N. 893
C.F. MSTGLI72L44A883I P.Iva 07536770725
con studio in BISCEGLIE (BT) – Via F.lli Rosselli, 10
cellulare: 3470956184
email: giulia.mastrodonato@ing.pec.eu





**Beni in Barletta (BT) Sipontina n. 17 - 19
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- Diritti di proprietà per la quota di 1/2 in capo al signor [REDACTED] (debitore esecutato) e diritti di proprietà per la quota di 1/2 in capo alla signora [REDACTED] (sorella dell'esecutato) di abitazione di tipo popolare sita in Barletta (BT), Via Sipontina n. 19 con accesso diretto da pubblica via trattandosi di piano rialzato.
- Diritti di proprietà per la quota di 1/2 in capo al signor [REDACTED] (debitore esecutato) e diritti di proprietà per la quota di 1/2 in capo alla signora [REDACTED] (sorella dell'esecutato) di abitazione di tipo ultrapopolare sita in Barletta (BT), Via Sipontina con accesso diretto da portoncino al civico n. 17 piano 2°.

Benché trattasi di due unità immobiliari distinte e separate **non è auspicabile alcuna suddivisione del bene in lotti funzionali** poiché estremamente prossime e soprattutto entrambe di dimensioni molto ridotte.

Abitazione di tipo popolare composto da soggiorno, zona notte, bagno, piccolo cucinino, il tutto disposto a piano rialzato; sviluppa una **superficie lorda** complessiva di circa **mq 43**.

Abitazione di tipo ultrapopolare composto da porzione di superficie di unità immobiliare ubicata al secondo piano di via Sipontina n. 17 con accesso mediante attraversamento di proprietà di terzi non interessati dalla presente procedura; sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 21**.

Identificati catastalmente come segue:

- A.1. Abitazione di tipo popolare: Catasto Fabbricati Fg. n. 134, Particella n. 98, Sub. 1; Indirizzo: Via Sipontina n. 19, piano T; Categoria: A/4; Classe: 4; Consistenza: 1,5 vani; Rendita: Euro 139,44

INTESTATO: [REDACTED]

[REDACTED] (1) Proprietà per 1/2 in regime di bene personale derivante da Ricongiungimento di usufrutto del 02/03/2015 - Cons. d'usufrutto in morte di [REDACTED] Voltura n. 10963.1/2015 - Pratica n. BA0136740 in atti dal 23/04/2015 conseguente a Atto del 23/10/2012 Pubblico ufficiale ZAMPAGLIONE Sede Minervino Murge (Ba) Repertorio n. 422 - UR Sede Barletta (BA) Registrazione n. 7185 registrato in data 12/11/2012 - DONAZ. Voltura n. 7430.2/2013 - Pratica n. BA0076882 in atti dal 12/03/2013 [REDACTED]

[REDACTED] (1) Proprietà per 1/2;

- A.2. Abitazione di tipo ultrapopolare: Catasto Fabbricati Fg. n. 134, Particella n. 98, Sub. 4 Indirizzo: Via Sipontina n. 17 piano 2 Categoria: A/5; Classe: 4; Consistenza: 1 vano; Rendita: Euro 61,97

INTESTATO: [REDACTED]

[REDACTED] (1) Proprietà per 1/2 in regime di bene personale derivante Atto del 23/10/2012 Pubblico ufficiale ZAMPAGLIONE Sede Minervino Murge (Ba) Repertorio n. 422 - UR Sede Barletta (BA) Registrazione n. 7185 registrato in data 12/11/2012 - DONAZ. Voltura n. 7430.2/2013 - Pratica n. BA0076882 in atti dal 12/03/2013 e [REDACTED]

[REDACTED] (1) Proprietà per 1/2 in regime di bene personale (All. 2);

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Trattasi di zona centrale tipizzata B2 - 03 del vigente P.R.G., in area residenziale/commerciale. Il traffico è congestionato, tipico delle zone centrali dei centri urbani con pochi parcheggi disponibili.

Servizi della zona:

prossimo ai servizi commerciali, l'immobile è localizzato non distante da arterie principali di scorrimento del traffico urbano quale Corso Vittorio Emanuele II, via Consalvo da



Giudice Dr. Francesca Pastore
Perito: Ing. Giulia Mastrodonato



Cordova, Corso Giuseppe Garibaldi, Piazza Moro, Piazza del Comune e Piazza del Plebiscito.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe:

zone residenziali; i principali centri limitrofi sono Trani, Andria, Margherita di Savoia, Canosa di Puglia

Collegamenti pubblici (km):

aeroporto (50) autostrada (9), stazione ferroviaria (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile al sub. 1 è occupato al sig. [REDACTED] che vi risiede, come riportato nella relazione della custode Avv. Caterina Ventura, *in forza di contratto di comodato d'uso gratuito sottoscritto da entrambi i comproprietari [REDACTED] in data 10.01.2021 (v. doc sub n. 11) non è registrato ed, in ragione di tanto, non opponibile alla procedura.*

L'immobile al sub. 4 versa in condizioni di semiabbandono, non abitabile e non dotato di servizi né impianti, in ogni caso l'immobile è da considerarsi sfitto ed utilizzato direttamente dai proprietari.

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: **Nessuna**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: all'immobile al sub. 4 si accede dal civico n. 17 di via Sipontina superando una ripida scala che conduce al 2° piano. L'ambiente al quale si accede è di diversa proprietà – non interessata dalla presente procedura – che, tuttavia, deve essere attraversata per accedere al bene pignorato. Tale diritto di servitù non viene riportato in nessuno degli atti di provenienza e dovrà essere acquisito dall'eventuale assegnatario.

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

4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria:** **Nessuna**
- **Ipoteca giudiziale** **Nessuna**

4.2.2. Pignoramenti:

- **Pignoramento Immobiliare**, trascritto il 16.10.2023 ai nn. 21939/17637 nascente da verbale di pignoramento immobili del 28.09.2023, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani, Rep. n. 3295/2023, a **favore** di Luzzatti POP NPLS 2021 s.r.l. con sede in Milano (richiedente VISEB srl X Avv. Antonio Masiello X DOVALUE spa c.f. 01952780540 – via G.B. Pontani n. 14 Perugia) e **contro** [REDACTED] [REDACTED] avente per oggetto le unità immobiliari in Barletta in catasto fabbricati al foglio 134 p.lla 98 subb. 1 e 4, per i diritti di 1/2 di piena proprietà; i terreni in Barletta in catasto terreni al foglio 35 p.lla 75 e p.lle 76AA e 76AB, quota in ragione di 1/2 di piena proprietà; i terreni in Barletta in catasto terreni al foglio 7 p.lla 21 e p.lla 408, diritti di 1/1 di piena proprietà. Per quanto accertato dalla custode Avv. Caterina Ventura presso la Cancelleria delle Espropriazioni Immobiliari del Tribunale di Trani tale atto appare divenuto inefficace poiché non è stata iscritta a ruolo alcuna procedura di espropriazione immobiliare;
- **Pignoramento Immobiliare**, trascritto il 14.03.2024 ai nn. 6005/4972 nascente da verbale di pignoramento immobili del 01.03.2024, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani, Rep. n. 707/2024, a favore di Luzzatti POP

Giudice Dr. Francesca Pastore

Perito: Ing. Giulia Mastrodonato

promossa da:

NPLS 2021 s.r.l. con sede in Milano (richiedente VISEB srl X Avv. Antonio Masiello X DOVALUE spa c.f. 01952780540 – via G.B. Pontani n. 14 Perugia) e contro

, avente per oggetto le unità immobiliari in Barletta in catasto fabbricati al foglio 134 p.la 98 subb. 1 e 4, per i diritti di 1/2 di piena proprietà; i terreni in Barletta in catasto terreni al foglio 35 p.la 75 e p.lle 76AA e 76AB, quota in ragione di 1/2 di piena proprietà; i terreni in Barletta in catasto terreni al foglio 7 p.la 21 e p.la 408, diritti di 1/1 di piena proprietà.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Trattasi di fabbricato edificato in data antecedente al 2 settembre 1967, di sicuro risalente ai primi anni del secolo scorso, poiché la stessa planimetria catastale rinvenuta presso il Catasto fabbricati risale al gennaio del 1944 (All. 2).

Da attente ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barletta non sono emerse pratiche edilizie né certificati di agibilità. Inoltre, il sub. 4 presenta un rifacimento del solaio di copertura – seppur apparentemente provvisorio - con pannelli sandwich di manifattura più recente per il quale non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia (All. 4)

4.3.2 Conformità catastale:

Si è riscontrata al sub. 1 la presenza di una piccola tramezzatura che delimita il bagno. Tali difformità è facilmente sanabile previa rimozione delle tramezzature o pratica in sanatoria (All. 5).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese straordinarie di gestione immobile, 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:

- Sub. 1

•

Proprietà per 1/2 in regime di bene personale derivante da Ricongiungimento di Usufrutto del 02/03/2015 - Cons. d'usufrutto in morte di

giusto atto di donazione con onere di assistenza del 23.10.2012 in Notar Alessandro Zampaglione di Minervino Murge (BT) Rep. n. 422/323, trascritto il 13.11.2012 ai nn. 19753/14655, contro

- Sub. 4

•

Proprietà per 1/2 in regime di bene personale co giusto atto di donazione con onere di assistenza del 23.10.2012 in Notar Alessandro Zampaglione di Minervino Murge (BT) Rep. n. 422/323, trascritto il 13.11.2012 ai nn. 19753/14655, contro

Giudice Dr. Francesca Pastore

Perito: Ing. Giulia Mastrodonato

promossa da: [REDACTED]

6.2 Precedenti proprietari:**- Sub. 1**

- [REDACTED]
[REDACTED] giusto atto di donazione di fabbricati e terreni a rogito del Notaio Davida Palumbo di Corato, del 05.10.1988 Rep. 7031 Racc. 5120, trascritto a Trani il 31.10.1988 ai nn. 19832/15521.

- Sub. 4

- [REDACTED]
[REDACTED] giusto atto di donazione di fabbricati e terreni a rogito del Notaio Davida Palumbo di Corato, del 05.10.1988 Rep. 7031 Racc. 5120, trascritto a Trani il 31.10.1988 ai nn. 19832/15521.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Trattasi di edificio realizzato in data antecedente al 2 settembre 1967. Nessuna pratica edilizia è stata rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barletta (All. 4).

8. VENDITA SOGGETTA/ESENTE DALLE IMPOSTE (art. 10 D.P.R 633/72)

In quanto alla assoggettabilità della vendita all'I.V.A. non sembra ne ricorrano i termini. Negli ultimi 5 anni non vi sono stati interventi edilizi significativi effettuati da imprese edilizie o costruttrici

Descrizione dei **beni** di cui al lotto **001****A.1 Abitazione di tipo popolare**

Diritti di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ in capo al signor [REDACTED] (debitore esecutato) in regime di bene personale e $\frac{1}{2}$ in capo alla signora [REDACTED] in regime di bene personale di immobile sito in Barletta (BT), alla Via Sipontina n. 19. Trattasi di abitazione ubicata a piano rialzato di un fabbricato risalente presumibilmente ai primi anni del '900, censito catastalmente al Fg. n. 134, Particella n. 98, Sub. 1; piano T; Categoria: A/4; Classe: 4; Consistenza: 1,5 vani; Rendita: Euro 139,44.

All'immobile si accede direttamente da pubblica via - Sipontina n. 19 - tramite 2 scalini esterni e tre interni. La facciata del fabbricato si presenta in cattive condizioni di manutenzione; superando una porta con serramento in anticorodal e specchiature e successivamente un portoncino si incontra un vano rettangolare regolare (3.70 mt. x 5.90 mt) adibito a zona cucina/pranzo. Di fronte all'ingresso si aprono due varchi di cui il primo, più grande, immette nella zona adibita a camera da letto (3.00 mt x 2.70 mt.) ed il secondo, più piccolo, nel cucinino (3.00 mt x 1.90 mt.). L'angolo cottura, sulla parete sinistra, è piastrellato in ceramica bianca, il solaio è piano con altezza pari a 3.00 mt.. La zona notte si presenta come vano quasi rettangolare senza finestre ma la porta - a soffietto - presenta un sopraluce direttamente sulla zona giorno che consente un minimo di ventilazione e arieggiamento. L'altezza è pari a 2.50 mt. a causa di un ribassamento che nasconde l'originario solaio presumibilmente il legno. Tornando nel soggiorno sulla destra si apre un'altra piccola porta a soffietto che immette nel sottoscala del fabbricato, dove è stato realizzato un bagno. Quest'ultimo si presenta dotato di tutti i sanitari e rivestito in piastrelle ceramiche in tonalità chiare, è arieggiato da un foro che dà nel portoncino al civico 17 della stessa via; è presente, inoltre, una tramezzatura orizzontale che riduce notevolmente l'altezza. L'acqua calda viene prodotta con scaldabagno elettrico poiché l'abitazione non risulta allacciata alla rete cittadina di gas. La preparazione dei cibi avviene tramite bombola di GPL. L'intera abitazione - ad eccezione del bagno - è pavimentata in marmette classiche e tinteggiata di bianco con pitturazione comune.

Subito dopo la porta del bagno, sulla stessa parete, è presente un'ulteriore porta, anch'essa in anticorodal, che immette direttamente nel portoncino al civico 17 di via Sipontina. Anche la zona giorno ha un'altezza pari a 3.00 mt

L'immobile è dotato di un'unica finestra, non sono presenti impianti di climatizzazione e il riscaldamento avviene tramite stufa a resistenza elettrica.

Nel complesso l'intera proprietà si presenta in condizioni di manutenzione e conservazione appena sufficienti a garantire la salubrità e l'igienicità degli ambienti.

L'immobile sviluppa una **superficie lorda complessiva di circa mq 43.**

Giudice Dr. Francesca Pastore
Perito: Ing. Giulia Mastrodonato

Identificato catastalmente:

- Abitazione di tipo popolare: catasto fabbricati Fg. n. 134, Particella n. 98, Sub. 1; Indirizzo: Via Sipontina, 19, piano T; Categoria: A/4; Classe: 4; Consistenza: 1,5 vani; Rendita: Euro 139,44.

Consistenza:Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Commerciale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
soggiorno	Sup. reale lorda	24,00	1,00	24,00
cucinato	Sup. reale lorda	6,50	1,00	6,50
zona notte	Sup. reale lorda	9,50	1,00	9,50
bagno	Sup. Reale lorda	3,00	1,00	3,00
	Sup. reale lorda	43,00		43,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:	costruite in muratura, materiale: pietra, condizioni: buone
Strutture verticali:	costruite in muratura, materiale: pietra/tufo, condizioni: buone
Travi:	materiale: legno per la realizzazione dei solai, condizioni: discrete
Solai:	tipologia: in legno, condizioni: discrete
Copertura:	tipologia: pannelli sandwich., condizioni: buone
Balconi:	assenti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	tipologia: doppia anta a battente materiale: PVC condizioni: buone. Protezione: nessuna
Infissi interni:	tipologia: a soffietto, materiale: plastica, condizioni: appena sufficienti
Pavim. Interna:	tipologia: marmette, condizioni: buone
Rivestimento:	ubicazione: cucina, materiale: ceramica, condizioni: buone
Rivestimento:	ubicazione: bagni, materiale: ceramica, condizioni: buone
Porta di ingresso:	tipologia: a doppia anta a battente in legno, condizioni: buone
Impianti:	
Gas:	tipologia: assente
Elettrico:	tipologia: esterno/a vista, la tensione è di 220V-380V conformità: nessuna
Fognatura:	tipologia: separata con recapito in collettore o rete comunale conformità: rispettoso delle normative all'atto della costruzione
Termico:	tipologia: assente.

A.2 Abitazione ultrapopolare

Diritti di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ in capo al signor [REDACTED] regime di bene personale e $\frac{1}{2}$ in capo alla signora [REDACTED] in regime di bene personale di immobile sito in Barletta (BT), alla Via Sipontina n. 17. Censito catastalmente al Fg. n. 134, Particella n. 98, Sub. 4; piano T; Categoria: A/4; Classe: 4; Consistenza: 1,5 vani; Rendita: Euro 139,44, sebbene catastalmente censita come abitazione ultrapopolare trattasi in realtà di un sottotetto in condizioni di semiabbandono. Ubicata al secondo piano dello stesso fabbricato vi si accede percorrendo una stretta scala già al limite della praticabilità in parte realizzata in muratura e in parte in legno. Al termine della scala si arriva ad un ambiente rettangolare.

Il bene pignorato rappresenta solo quota parte dell'intero piano ed è delimitato da tramezzature in mattoni e da una porta in legno in pessime condizioni. Vi si accede svoltando immediatamente a destra una volta sbarcati sul pianerottolo attraverso uno stretto corridoio. Dotato di finestra priva di

Giudice Dr. Francesca Pastore
Perito: Ing. Giulia Mastrodonato

promossa da: [REDACTED]

infissi presenta un vecchio camino. Dato rilevante è la necessità di attraversare una proprietà di terzi per potervi accedere, definendo quindi una servitù non formalizzata in alcun atto che l'assegnatario dovrà provvedere ad acquisire.

L'intero secondo piano versa in condizioni estremamente precarie e fatiscenti, senza alcuna finitura, assente persino di intonacatura e pavimento. Non vi sono servizi né impianti, il solaio di copertura, piano in lieve pendenza è realizzato in pannelli sandwich non ben ammorsati al resto della struttura. Realizzato successivamente al fabbricato, per proteggerlo dalle precipitazioni ed infiltrazioni, presumibilmente in sostituzione del precedente, non è stato realizzato con alcun titolo abilitativo (All. 4). La superficie è di circa 20 mq per un'altezza media di 2.50 mt.

Nel complesso l'intera proprietà si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione al limite della sicurezza strutturale.

L'immobile sviluppa una **superficie lorda complessiva di circa mq 21.**

Identificato catastalmente:

- Abitazione di tipo ultrapopolare: catasto fabbricati Fg. n. 134, Particella n. 98, Sub. 4; Indirizzo: Via Sipontina, 17, piano 2; Categoria: A/5; Classe: 4; Consistenza: 1 vani; Rendita: Euro 61,97.

Consistenza:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Commerciale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
sottotetto	Sup. reale lorda	21,00	1,00	21,00
	Sup. reale lorda	21,00		21,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	costruite in muratura, materiale: pietra, condizioni: buone
<i>Strutture verticali:</i>	costruite in muratura, materiale: pietra/tufo, condizioni: buone
<i>Travi:</i>	materiale: legno per la realizzazione dei solai, condizioni: discrete
<i>Solai:</i>	tipologia: in legno, condizioni: discrete
<i>Copertura:</i>	tipologia: pannelli sandwich, condizioni: buone
<i>Balconi:</i>	assenti

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: assenti
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: assenti
<i>Pavim. Interna:</i>	tipologia: assente
<i>Rivestimento:</i>	tipologia: assente
<i>Porta di ingresso:</i>	tipologia: ad anta singola a battente in legno, condizioni: pessime

Impianti:

<i>Gas:</i>	tipologia: assente
<i>Elettrico:</i>	tipologia: assente
<i>Fognatura:</i>	tipologia: assente
<i>Termico:</i>	tipologia: assente.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di Stima

STIMA DEL BENE IMMOBILE

La determinazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile è stata effettuata

Giudice Dr. Francesca Pastore
Perito: Ing. Giulia Mastrodonato

mediante la:

- stima attraverso il procedimento di “*Stima sintetica comparativa*”, eseguito in conformità a parametri tecnici quali il metro quadrato di superficie, assumendo i prezzi medi unitari di mercato (€ tot./mq.) correnti nella stessa zona e praticati ai beni già venduti o in vendita, aventi, più o meno, le medesime caratteristiche di quello da stimare.

La scrivente tuttavia ha ritenuto necessario, al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene, tenere nel debito conto le specifiche caratteristiche dello stesso:

- caratteristiche posizionali estrinseche (localizzazione dell’immobile e contesto urbano);
- caratteristiche posizionali intrinseche (luminosità, soleggiamento, prospicienza ed orientamento);
- caratteristiche costruttive e tecnologiche (tipo e stato degli impianti, le caratteristiche dell’involucro ai fini del contenimento dei consumi energetici, lo stato di conservazione generale dell’immobile).

La valutazione è stata condotta separatamente per l’abitazione popolare e quella ultrapopolare (sottotetto).

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto – in qualità di *fonti dirette* – delle informazioni e dei dati ricavati sia dai colloqui con il personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona) che dalle riviste immobiliari (e dei relativi siti internet) che analizzano il mercato immobiliare locale.

Quali *fonti indirette* si sono utilizzate le quotazioni unitarie rinvenibili nella banca dati dell’Osservatore del Mercato Immobiliare (OMI) con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l’immobile considerato.

A. 1 Abitazione popolare

Fonte diretta: L’intervista agli operatori hanno fornito un valore medio di 1.000,00 €/mq. per l’abitazione.

Fonte indiretta: I dati reperiti dal CTU dalla banca dati dell’Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia del Territorio (OMI) per il Comune di Barletta sono (All. 6)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato Min	Valore Mercato Max
Abitazioni di tipo civile	normale	1150,00 €/mq	1.650,00 €/mq
Abitazioni di tipo economico	normale	900,00 €/mq	1.200,00 €/mq
box	normale	800,00 €/mq	1.150,00 €/mq

Valutazione

Definizioni: *Procedimento di stima: comparativo; Monoparametrico in base al prezzo medio.*

Considerate le condizioni dell’immobile appena sufficienti, l’assenza di impianti, e le condizioni di mercato si ritiene di applicare una riduzione del 15% al valore minimo fornito dai dati OMI.

Pertanto, a parere della scrivente, il valore unitario di mercato del bene ultimo:

Superficie 43

Calcolo: 900,00 €/ mq x 43,00 mq x 0,85= € 32.895,00

Valore di mercato = € 32.895,00

(procedimento sintetico)

Giudice Dr. Francesca Pastore
Perito: Ing. Giulia Mastrodonato

A. 2 Abitazione ultrapopolare

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato Min	Valore Mercato Max
Abitazioni di tipo civile	normale	1.150,00 €/mq	1.650,00 €/mq
Abitazioni di tipo economico	normale	900,00 €/mq	1.200,00 €/mq
box	normale	800,00 €/mq	1.150,00 €/mq

Valutazione**Definizioni:** Procedimento di stima: comparativo: Mono parametrico in base al prezzo medio.

Considerando che si tratta di abitazione ultrapopolare in stato fatiscente le cui condizioni sono al limite della sicurezza, la necessità di attraversare altrui proprietà per accedervi, acquisite le condizioni di mercato si ritiene di poter assumere come valore € 500,00/mq. Pertanto, a parere della scrivente, il valore unitario di mercato del bene ultimo:

Superficie 23

Calcolo: 500,00 €/mq x 21,00 mq = € 10.500,00

Valore di mercato = € 10.500,00

(procedimento sintetico)

9.2 Fonti di informazione

Ufficio Tecnico Barletta, Agenzie Immobiliari e banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, osservatori del mercato di Barletta.

9.3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**Abitazione popolare ed ultrapopolare***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
A.1 – Abitazione popolare	43,00	€ 765,00	€ 32.895,00
A.2 – Abitazione ultrapopolare	21,00	€ 500,00	€ 10.500,00
			€ 43.395,00

- Valore complessivo intero:

€ 43.395,00

- Valore complessivo diritto e quota:

€ 21.697,50**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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 6.509,25



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:
rilascio agibilità + regolarizzazione urbanistica (solaio di copertura)
e catastale delle tompanature interne

€ 3.000,00

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

Nessuno

Nessuna

9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 33.885,75



Giudice Dr. Francesca Pastore
Perito: Ing. Giulia Mastrodonato



**Beni in Barletta (BT) – Terreno agricolo alla “Contrada Largo d’Arco”
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Diritti di proprietà per la quota di 1/2 in capo al signor [REDACTED] (debitore esecutato) in regime di bene personale e diritti di proprietà per la quota di 1/2 in capo alla signora [REDACTED] di terreno agricolo siti in Barletta (BT) costituito dalla p.lla 75 di natura uliveto e di superficie pari a 1.170,00 mq e dalla p.lla 76 di natura uliveto/vigneto e di superficie di 955,00 mq..
Confinante con linea ferroviaria, strada interpoderale e con altre proprietà.

Identificato catastalmente come segue:

B.1. **Terreno agricolo:** Catasto Terreni Fg. n. 35, Particella n. 75; Indirizzo: Contrada Largo d’Arco; Qualità/classe: Uliveto/2; Superficie: 1.170 mq; Reddito dominicale: Euro 6,34; Reddito agrario: Euro 5,14.

INTESTATO: [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di bene personale con [REDACTED] (1)
Proprietà per 1/2;

Terreno agricolo: Catasto Terreni Fg. n. 35, Particella n. 76AA; Indirizzo: Contrada Largo d’Arco; Qualità/classe: Uliveto/2; Superficie: 767 mq; Reddito dominicale: Euro 4,16; Reddito agrario: Euro 3,37; Catasto Terreni Fg. n. 35, Particella n. 76AB; Qualità/classe: Vigneto/2; Superficie: 188 mq; Reddito dominicale: Euro 2,23; Reddito agrario: Euro 1,41.

INTESTATO: [REDACTED]
[REDACTED] (1) Proprietà per 1/2 in regime di bene personale con [REDACTED]
Proprietà per 1/2;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	Trattasi di zona tipizzata E del vigente P.R.G., in area rurale. Il traffico nella zona è ridotto, i parcheggi disponibili nelle strade vicinali (All. 3).
Servizi della zona:	Infrastrutturazione stradale secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	zone residenziali; i principali centri limitrofi sono Trani, Andria, Canosa di Puglia e Margherita di Savoia.
Collegamenti pubblici (km):	aeroporto (50) autostrada (9), stazione ferroviaria (5).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo il bene è fruito e mantenuto dai proprietari.

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: **Nessuna**.
- 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:

- **Ipoteca giudiziale: Nessuna**
- **Ipoteca giudiziale Nessuna**

Giudice Dr. Francesca Pastore
Perito: Ing. Giulia Mastrodonato

4.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento Immobiliare**, trascritto il 16.10.2023 ai nn. 21939/17637 nascente da verbale di pignoramento immobili del 28.09.2023, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani, Rep. n. 3295/2023, a **favore** di Luzzatti POP NPLS 2021 s.r.l. con sede in Milano (richiedente VISEB srl X Avv. Antonio Masiello X DOVALUE spa c.f. 01952780540 – via G.B. Pontani n. 14 Perugia) e **contr** [REDACTED] avente per oggetto le unità immobiliare in Barletta in catasto fabbricati al foglio 134 p.la 98 subb. 1 e 4, per i diritti di 1/2 di piena proprietà; i terreni in Barletta in catasto terreni al foglio 35 p.la 75 e p.lle 76AA e 76AB, quota in ragione di 1/2 di piena proprietà; i terreni in Barletta in catasto terreni al foglio 7 p.la 21 e p.la 408, diritti di 1/1 di piena proprietà.
Per quanto accertato dalla custode Avv. Caterina Ventura presso la Cancelleria delle Espropriazioni Immobiliari del Tribunale di Trani tale atto appare divenuto inefficace poiché non è stata iscritta a ruolo alcuna procedura di espropriazione immobiliare;
- **Pignoramento Immobiliare**, trascritto il 14.03.2024 ai nn. 6005/4972 nascente da verbale di pignoramento immobili del 01.03.2024, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani, Rep. n. 707/2024, a favore di Luzzatti POP NPLS 2021 s.r.l. con sede in Milano (richiedente VISEB srl X Avv. Antonio Masiello X DOVALUE spa c.f. 01952780540 – via G.B. Pontani n. 14 Perugia) e contro [REDACTED] avente per oggetto le unità immobiliare in Barletta in catasto fabbricati al foglio 134 p.la 98 subb. 1 e 4, per i diritti di 1/2 di piena proprietà; i terreni in Barletta in catasto terreni al foglio 35 p.la 75 e p.lle 76AA e 76AB, quota in ragione di 1/2 di piena proprietà; i terreni in Barletta in catasto terreni al foglio 7 p.la 21 e p.la 408; diritti di 1/1 di piena proprietà

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Il bene ricade in zona tipizzata E del vigente P.R.G., in area rurale. (All. 2).

4.3.2. *Conformità catastale:*

Non si riscontrano difformità. (All. 3).

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese straordinarie di gestione immobile, 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 Atti

Proprietà per 1/2 con [REDACTED]
[REDACTED] giusto atto di donazione con onere di assistenza del 23.10.2012 in Notar Alessandro Zampaglione di Minervino Murge (BT) Rep. n. 422/323, trascritto il 13.11.2012 ai nn. 19753/14655, **contro** [REDACTED]



6.2 Precedenti proprietari:

- [REDACTED] **contro** [REDACTED], giusto atto di donazione di fabbricati e terreni a rogito del Notaio Davida Palumbo di Corato, del 05.10.1988 Rep. 7031 Racc. 5120, trascritto a Trani il 31.10.1988 ai nn. 19832/15521.

7. PRATICHE EDILIZIE: Nessuna**8. VENDITA SOGGETTA/ESENTE DALLE IMPOSTE (art. 10 D.P.R 633/72)**

In quanto alla assoggettabilità della vendita all'I.V.A. non sembra ne ricorrano i termini. Negli ultimi 5 anni non vi sono stati interventi edilizi significativi effettuati da imprese edilizie o costruttrici.

Descrizione dei **beni** di cui al lotto **002****B.1 Terreno agricolo**

Diritti di proprietà per la quota di 1/2 in capo al signor [REDACTED] (debitore esecutato) e diritti di proprietà per la quota di 1/2 in capo alla signora [REDACTED] di terreno agricolo sito in Barletta (BT) alla Contrada Largo d'Arco costituito dalla p.lla 75 di natura uliveto e di superficie pari a 1.170,00 mq e dalla p.lla 76 di natura uliveto/vigneto e di superficie di 955,00 mq; per una superficie complessiva pari a 2.125 mq meglio identificati catastalmente come segue:

Terreno agricolo: Catasto Terreni Fg. n. 35, Particella n. 75; Indirizzo: Contrada Largo d'Arco; Qualità/classe: Uliveto/2; Superficie: 1.170 mq; Reddito dominicale: Euro 6,34; Reddito agrario: Euro 5,14.

INTESTATO: [REDACTED]

- (1) Proprietà per 1/2 in regime di bene personale con [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per 1/2;

Terreno agricolo: Catasto Terreni Fg. n. 35, Particella n. 76AA; Indirizzo: Contrada Largo d'Arco; Qualità/classe: Uliveto/2; Superficie: 767 mq; Reddito dominicale: Euro 4,16; Reddito agrario: Euro 3,37; Catasto Terreni Fg. n. 35, Particella n. 76AB; Qualità/classe: Vigneto/2; Superficie: 188 mq; Reddito dominicale: Euro 2,23; Reddito agrario: Euro 1,41.

INTESTATO: [REDACTED]

- (1) Proprietà per 1/2 in regime di bene personale con [REDACTED]
[REDACTED] (1) Proprietà per 1/2;

Confinante, con linea ferroviaria, strada interpoderale e con altre proprietà.

Benché riportate catastalmente come uliveto e vigneto entrambe le particelle sono coltivate ad uliveto e in buono stato di manutenzione, non presentano separazioni una dall'altra né delimitazioni con le proprietà contigue. Non sono presenti vani agricoli né manufatti, sono dotate di impianti di irrigazione di cui non è stato possibile accertare il buon funzionamento. La forma si presenta trapezoidale con un'orografia approssimativamente piana ed un impianto regolare degli ulivi, la fertilità dell'area è considerata media.

Considerate le ridotte dimensioni del bene non si consiglia la suddivisione ulteriore che contribuirebbe ad un deprezzamento.

Consistenza:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale – Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Uliveto – P.lla 75	Consistenza	1.170,00	1,00	1.170,00
Uliveto – P.lla 76	Consistenza	955,00	1,00	955,00
	Consistenza (mq)	2.125,00		2.125,00

Giudice Dr. Francesca Pastore
Perito: Ing. Giulia Mastrodonato



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1. Criterio di Stima

STIMA DEL BENE IMMOBILE

Per la determinazione del valore al metro quadro può essere fatto riferimento alla Tabella dei Valori Agricoli Medi per l'anno 2023 (il più recente disponibile), redatta dalla Commissione Provinciale e pubblicata sul BUR n. 14 del 15.02.2024.

I valori assunti sono quelli della Regione agraria n. 3 ricomprendente i Comuni di Barletta, Bisceglie, Trani e Margherita di Savoia (All. 7).

Valutazione

Definizioni:

Procedimento di stima: comparativo: *Monoparametrico in base al prezzo medio.*

Fonti dirette: interviste agli operatori di settore

Fonti indirette: Valori Agricoli Medi della provincia - Comune di Barletta

Valore massimo: 26.000,00 Euro/Ha

Pertanto, a parere della scrivente, il valore unitario di mercato del bene:

Superficie: **0.2125 Ha**

Calcolo: 26.000,00 €/Ha x 0.2125 Ha = **€ 5.525,00**

Valore di mercato = € 5.525,00 (procedimento sintetico)

9.2 Fonti di informazione

Banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, osservatori del mercato di Barletta.

9.3 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle consistenze:

Destinazione	Consistenza	Valore unitario (€/Ha)	Valore complessivo
B.1 – Uliveto	0.2125	€ 26.000,00	€ 5.525,00
			€ 5.525,00

- Valore complessivo intero:

€ 5.525,00

- Valore complessivo diritto e quota:

€ 2.762,50

9.4. 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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

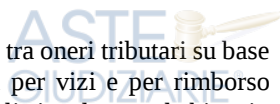
Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Nessuna

Giudice Dr. Francesca Pastore

Perito: Ing. Giulia Mastrodonato





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

Nessuno

Nessuna

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 5.525,00



Giudice Dr. Francesca Pastore
Perito: Ing. Giulia Mastrodonato



Beni in Ruvo di Puglia (BA) Contrada "Pantaniello"
Lotto 003**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Diritti di proprietà per la quota di 1/1 in capo al signor [REDACTED] (debitore esecutato) di terreno agricolo sito in Barletta (BT) costituito dalle p.lle 21 e 408 di natura orto e di superficie complessiva pari a 1.877,00 mq.
Confinante con litoranea di Ponente e con altre proprietà.

Identificato catastalmente come segue:

C.1. **Terreno agricolo:** Catasto Terreni Fg. n. 7, Particella n. 21; Indirizzo: Contrada Pantaniello; Qualità/classe: orto/3; Superficie: 1.692 mq; Reddito dominicale: Euro 8,74; Reddito agrario: Euro 14,42.

INTESTATO: [REDACTED]

[REDACTED] (1) Diritto di proprietà per 1000/1000 in regime di bene personale;

Terreno agricolo: Catasto Terreni Fg. n. 7, Particella n. 408; Indirizzo: Contrada Pantaniello; Qualità/classe: orto/3; Superficie: 185 mq; Reddito dominicale: Euro 0,92; Reddito agrario: Euro 1,58.

INTESTATO: [REDACTED]

[REDACTED] 1) Diritto di proprietà per 1000/1000 in regime di bene personale;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Trattasi di zona tipizzata E del vigente P.R.G., in zona agricola sottoposta a tutela e nella fascia di rispetto costa. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni (All. 3).
Servizi della zona: Infrastrutturazione stradale secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: zone residenziali; i principali centri limitrofi sono Trani, Andria, Canosa di Puglia e Margherita di Savoia.
Collegamenti pubblici (km): aeroporto (50) autostrada (8), stazione ferroviaria (4).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo il bene è fruito e scarsamente mantenuto dal proprietario (parte esecutata).

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: **Nessuna**.
- 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:**

- **Ipoteca giudiziale:** **Nessuna**
- **Ipoteca giudiziale** **Nessuna**

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento Immobiliare**, trascritto il 16.10.2023 ai nn. 21939/17637 nascente da verbale di pignoramento immobili del 28.09.2023, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani, Rep. n. 3295/2023, a **favore** di Luzzatti POP NPLS 2021 s.r.l. con sede in Milano (richiedente VISEB srl X Avv. Antonio Masiello X DOVALUE spa c.f. 01952780540 – via G.B. Pontani n. 14 Perugia) e **contro** [REDACTED] avente per oggetto le unità immobiliare in Barletta in catasto fabbricati al foglio 134 p.la 98 subb. 1 e 4, per i diritti di 1/2 di piena proprietà; i terreni in Barletta in catasto terreni al foglio 35 p.la 75 e p.lle 76AA e 76AB, quota in ragione di 1/2 di piena proprietà; i terreni in Barletta in catasto terreni al foglio 7 p.la 21 e p.la 408; diritti di 1/1 di piena proprietà.
Per quanto accertato dalla custode Avv. Caterina Ventura presso la Cancelleria delle Espropriazioni Immobiliari del Tribunale di Trani tale atto appare divenuto inefficace poiché non è stata iscritta a ruolo alcuna procedura di espropriazione immobiliare;
- **Pignoramento Immobiliare**, trascritto il 14.03.2024 ai nn. 6005/4972 nascente da verbale di pignoramento immobili del 01.03.2024, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani, Rep. n. 707/2024, a favore di Luzzatti POP NPLS 2021 s.r.l. con sede in Milano (richiedente VISEB srl X Avv. Antonio Masiello X DOVALUE spa c.f. 01952780540 – via G.B. Pontani n. 14 Perugia) e contro [REDACTED] avente per oggetto le unità immobiliare in Barletta in catasto fabbricati al foglio 134 p.la 98 subb. 1 e 4, per i diritti di 1/2 di piena proprietà; i terreni in Barletta in catasto terreni al foglio 35 p.la 75 e p.lle 76AA e 76AB, quota in ragione di 1/2 di piena proprietà; i terreni in Barletta in catasto terreni al foglio 7 p.la 21 e p.la 408, diritti di 1/1 di piena proprietà

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna*4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*4.3 **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**4.3.1 *Conformità urbanistico edilizia:*

Il bene ricade in zona tipizzata E del vigente P.R.G., in zona agricola sottoposta a tutela e nella fascia di rispetto costa. Risulta al momento del sopralluogo in condizioni di trascuratezza (All. 3).

4.3.2 *Conformità catastale:*

Non si riscontrano difformità. (All. 2).

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese straordinarie di gestione immobile, 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:**

- [REDACTED] 1) Diritto di proprietà per 1000/1000 in regime di bene personale giusto atto di donazione del 05.10.1988 in Notar Davida Palumbo di Corato (BA) Rep. n. 5120/403, trascritto in Trani il 31.10.1988 ai nn. 19832/15521, da potere del Signor [REDACTED]

Giudice Dr. Francesca Pastore

Perito: Ing. Giulia Mastrodonato

7. PRATICHE EDILIZIE: Nessuna**8. VENDITA SOGGETTA/ESENTE DALLE IMPOSTE (art. 10 D.P.R 633/72)**

In quanto alla assoggettabilità della vendita all'I.V.A non sembra ne ricorrano i termini. Negli ultimi 5 anni non vi sono stati interventi edilizi significativi effettuati da imprese edilizie o costruttrici.

Descrizione dei beni di cui al lotto 003**C.1 Terreno agricolo**

Diritti di proprietà per la quota di 1/1 in capo al signor CAPUANO Michele (debitore esecutato) in regime di bene personale di terreno agricolo sito in Barletta (BT), alla Contrada "Pantaniello" di natura orto, per una superficie complessiva di 1.877,00 mq, meglio identificato catastalmente come segue:

Terreno agricolo: Catasto Terreni Fg. n. 7, Particella n. 21; Indirizzo: Contrada Pantaniello; Qualità/classe: orto/3; Superficie: 1.692 mq; Reddito dominicale: Euro 8,74; Reddito agrario: Euro 14,42.

Terreno agricolo: Catasto Terreni Fg. n. 7, Particella n. 408; Indirizzo: Contrada Pantaniello; Qualità/classe: orto/3; Superficie: 185 mq; Reddito dominicale: Euro 0,92; Reddito agrario: Euro 1,58.

Le particelle, sebbene riportata catastalmente quale orto, erano, al momento del sopralluogo, in condizioni trascurate. La forma si presenta di rettangolo estremamente allungato ma di comodo accesso dalla strada litoranea ha un'orografia approssimativamente piana, di buona fertilità, i sistemi irrigui sono assenti.

Consistenza:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale – Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Orto	Consistenza	1.877,00	1,00	1.877,00
	Consistenza (mq)	1.877,00		1.877,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**9.1 Criterio di Stima****STIMA DEL BENE IMMOBILE**

Per la determinazione del valore al metro quadro, può essere fatto riferimento alla Tabella dei Valori Agricoli Medi per l'anno 2023 (il più recente disponibile), redatta dalla Commissione Provinciale, pubblicata sul BUR n. 14 del 15.02.2024.

I valori adottati si riferiscono alla Regione agraria n. 3 ricomprendente i Comuni di Barletta, Bisceglie, Trani e Margherita di Savoia (All. 7).

Valutazione**Definizioni:**

Procedimento di stima: comparativo: *Monoparametrico in base al prezzo medio.*

Fonti dirette: *interviste agli operatori di settore*

Fonti indirette: *Valori Agricoli Medi della provincia - Comune di Barletta*

Valore massimo: 35.500,00 Euro/Ha

Giudice Dr. Francesca Pastore

Perito: Ing. Giulia Mastrodonato



Pertanto, a parere della scrivente, il valore unitario di mercato del bene:

Superficie: **0.1877 Ha**

Calcolo: 35.500,00 €/Ha x 0.1877 Ha = **€ 6.663,35**

Valore di mercato = € 6.663,35

(procedimento sintetico)

9.2 Fonti di informazione

Banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, osservatori del mercato di Barletta.

9.3 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle consistenze:

Destinazione	Consistenza	Valore unitario (€/Ha)	Valore complessivo
C.1 - Orto	0,1877	€ 35.500,00	€ 6.663,35
			€ 6.663,35

- Valore complessivo intero:

€ 6.663,35

- Valore complessivo diritto e quota:

€ 6.663,35

a. 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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

b. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 6.663,35

Giudice Dr. Francesca Pastore

Perito: Ing. Giulia Mastrodonato

Beni in Barletta
Lotti 001- 002 – 003

L'abitazione popolare con annessa abitazione ultrapopolare nonché i due terreni agricoli siti in Barletta pur facendo parte di un'unica procedura esecutiva possono essere considerati come beni separati e comodamente vendibili senza con questo venire ad istituire alcun vincolo di nessuna natura.

Per i lotti 001- 002 così come costituiti, pur appartenendo al debitore esecutato e a sua sorella [REDACTED] si ritiene invece impraticabile una ulteriore divisione poiché i beni censiti al Catasto Fabbricati (Lotto 1) sono di dimensioni estremamente ridotte ed in ogni caso presentano un unico ingresso, il terreno compreso nel Lotto 2 è anch'esso di piccole dimensioni, una ulteriore divisione comporterebbe solo una caduta del già basso valore di mercato.

Pertanto il valore complessivo dei lotti risulterebbe pari alla somma:

valore commerciale = € (33.885,75 + 5.525,00 + 6.663,35) = **€ 46.074,10**

Valutazione corpi
Lotti 001 – 002 – 003

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

Destinazione	Superficie equivalente/consistenza	valore complessivo	Prezzo d'asta del lotto
Lotto 001	(43,00 + 21,00)	€. 43.395,00	€ 33.385,75
Lotto 002	2.125,00	€. 5.525,00	€ 5.525,00
Lotto 003	1.877,00	€. 6.663,35	€. 6.663,35

- Valore complessivo intero: **€ 46.074,10**

IL PERITO STIMATORE

Ing. Giulia MASTRODONATO

Giudice Dr. Francesca Pastore
 Perito: Ing. Giulia Mastrodonato

20 di 20