



TRIBUNALE di TRANI

Procedura R.F. n. 22/2015

PROCEDURA FALLIMENTARE



ASTE
GIUDIZIARIE®
GIUDICE DELEGATO AL FALLIMENTO

DOTT. ANTONIO LACATENA

RELAZIONE DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESPERTO STIMATORE

ING. ELISABETTA VIVIANA CRACA

C.F. CRCLBT83L66L109G

ISCRITTA ALL'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BARI - sez. A

con studio professionale in Via SOLFERINO n.3 - 70033 CORATO

Pec. elisabettaviviana.craca10434@pec.ordingbari.it

Cell. 328.9787912



DATI GENERALI.....	3
LOTTO I	4
Identificazione del bene.....	4
Sommaria descrizione del bene: caratteristiche costruttive prevalenti e stato conservativo.....	4
Regolarità edilizia.....	4
Stato di possesso del bene.....	5
Ispezione Ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate.....	5
Determinazione del valore immobiliare: criteri di calcolo – consistenza – valore di stima e deprezzamenti.....	6
LOTTO II	8
Identificazione del bene.....	8
Sommaria descrizione del bene: caratteristiche costruttive prevalenti e stato conservativo.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stato di possesso del bene.....	9
Ispezione Ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate.....	10
Determinazione del valore immobiliare: criteri di calcolo – consistenza – valore di stima e deprezzamenti.....	10

ALLEGATO





Procedura R.F. n. 22/2015

Dott. Antonio Lacatena – Giudice Delegato al Fallimento

Esperto stimatore



Ing. Elisabetta Viviana Craca iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari n.10434

Studio tecnico: Via Solferino, 3 – 70033 Corato (Ba)

Indirizzo PEC: elisbettaviviana.craca10434@pec.ordingbari.it

Cell: 328.9787912



Verbale di sopralluogo

Il giorno 16 del mese di Gennaio dell'anno 2025 alle ore 10.00 la sottoscritta ing. Elisabetta Viviana Craca, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 10434 con studio professionale in Via Solferino 3 - 70033 Corato (Ba), nominata perito estimatore nel rito fallimentare [REDACTED] - R.G. 22/2015" giusta nomina del G.I. Dott. Rana Giuseppe e trasmessa alla sottoscritta in data 24/10/2024, effettua un primo sopralluogo presso i luoghi oggetto della procedura in epigrafe alla presenza:

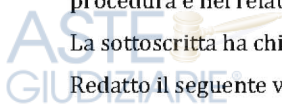
- del delegato dello studio legale Trisorio Liuzzi avv. Carlo De Pasquale;
- del coniuge della sig.ra [REDACTED] sig. [REDACTED]



Alla presenza continua degli astanti si dà seguito alle operazioni peritali, consistite nella presa visione dei luoghi oggetto della procedura e nel relativo rilievo fotografico.

La sottoscritta ha chiuso le operazioni peritali alle ore 11.30

Redatto il seguente verbale, esso viene letto confermato e sottoscritto dagli astanti.



Molfetta, lì 16.01.2025

Suddivisione dei beni in lotti

I beni oggetto di stima sono riconducibili a:



- LOTTO 1 locale ad uso commerciale sito in Via Madonna degli Angeli, 47 – 70056 Molfetta (Ba)
- LOTTO 2 fondo rustico sito in contrada 'Lago dei Lupi' con accesso dalla S.P. 56 (Molfetta - Ruvo di Puglia)



Ing. Elisabetta Viviana Craca – Via Solferino, 3 - 70033 Corato (BA) - elisbettaviviana.craca10434@pec.ordingbari.it

Pagina 3 di 12



Identificazione del bene: locale ad uso commerciale, Via Madonna degli Angeli, 47 Molfetta (Ba)

L'immobile oggetto di stima è stato edificato con la tecnica costruttiva in "muratura portante" in data antecedente il 1967 ed è posto a piano semi-interrato con accesso da Via Madonna degli Angeli, 47 - Molfetta (Ba) confinante a nord con detta via, ad est con Via San Giovanni, a sud e ad ovest con altra proprietà immobiliare. (Foto da 1 a 10 Allegato)

Lo stesso, ricadente nella zona A1 - Centro Antico del vigente P.R.G.C., ha una destinazione d'uso catastale ed urbanistica "C/2 - deposito" ed è attualmente censito al N.C.E.U. del Comune di Molfetta al Foglio 55, Particella 489, Sub 17, categoria C/2, classe 8, consistenza pari a 74 mq, superficie catastale pari a 102 mq. (Figura da 1 a 5 Allegato)

Sommatoria descrizione del bene: caratteristiche costruttive prevalenti e stato conservativo

Il magazzino, a cui si accede per mezzo di una scala, è posto al piano semi interrato ed è costituito da due vani comunicanti tra loro la cui superficie interna netta è pari a circa 52 mq mentre quella complessiva commerciale è assunta pari a 72 mq; entrambi i vani sono areati naturalmente mediante finestre di ridotte dimensioni.

L'unità immobiliare è fornita di un bagno posto al di sotto delle scale di accesso al piano ed è dotata di impianto elettrico, illuminotecnico, citofonico, impianto idrico sanitario fognante e di produzione di acqua calda sanitaria a servizio del bagno.

In relazione alla qualità dei materiali adoperati si specifica che le volte ed i tombagni perimetrali sono realizzati in pietra faccia a vista, il pavimento è costituito da piastrelle di cotto mentre il pavimento ed il rivestimento del bagno sono realizzati in piastrelle di ceramica, le porte interne sono impiallacciate in legno e gli infissi esterni sono in pvc. (Foto da 1 a 10 Allegato)

La conformazione architettonica dell'immobile è caratterizzata dalla presenza di alcuni detrattoni funzionali costituiti dalla scala di accesso al piano, da un servizio igienico di ridotte dimensioni, posto al di sotto della predetta scala, e da due piccoli vani finestrati che consentono una parziale illuminazione ed areazione naturale dei due vani di cui il magazzino è costituito.

In relazione alla qualità dei materiali adoperati (volte e tombagni perimetrali in pietra faccia a vista; pavimento in piastrelle di cotto; pavimento e rivestimento bagni in piastrelle di ceramica) il magazzino risulta essere di buona fattura.

I servizi tecnologici di cui l'unità immobiliare dispone sono riconducibili all'impianto idrico-sanitario fognante ed elettrico, viceversa non vi è traccia di un impianto di riscaldamento, di climatizzazione e deumidificazione degli ambienti, a fronte della presenza di qualche quadro umido sui muri e determinato da fenomeni di umidità di risalita.

Ai fini della presente stima lo stato manutentivo può considerarsi medio/normale in virtù della tipologia costruttiva adoperata, dei materiali utilizzati e dei servizi tecnologici attualmente installati. (Foto da 1 a 10 Allegato)

Regolarità edilizia

L'immobile edificato prima del 1967 è privo di titolo abilitativo/licenza edilizia poiché non dovuto.

Si precisa che l'immobile ha subito un declassamento catastale da D/1 OPIFICIO a C/2 DEPOSITO come desumibile dai riferimenti della variazione catastale riportati nella visura storica giusta Pratica n.BA0032504 in atti dal 17/01/2008 AMP.RST.VDE DA OPIFICIO A DEPOSITO (n. 956.1/2008) (Fig.5 Allegato) e dal corrispondente titolo abilitativo giusta D.I.A. n. 6179/2007 (Fig.5-8-9 Allegato).

Lo stato dei luoghi all'atto del sopralluogo effettuato dalla scrivente in data 16/01/2025 non è conforme alla planimetria catastale e alla tavola grafica della D.I.A. n. 6179/2007 (Fig.6-7-9 Allegato). Nonostante approfondite ricerche effettuate presso il S.U.E.D. del Comune di Molfetta in data 19/06/2025 non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo, successivo alla D.I.A. n. 6179/2007 in grado di legittimare l'attuale distribuzione planimetrica interna. Le difformità rilevate consistono:

- nella differente distribuzione della scala di accesso al piano semi interrato (sanabile in virtù dell'"art.34.bis comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 - Tolleranze Costruttive");
- nella presenza del servizio igienico posto al di sotto del vano scala (inesistente nella planimetria catastale e nella D.I.A. n. 6179/2007);
- nella presenza di un tramezzo che suddivide il vano unico in due vani tra di loro comunicanti per mezzo di una porta (inesistente nella planimetria catastale e nella D.I.A. n. 6179/2007);

Tale difformità sono sanabili ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001- Interventi eseguiti in assenza di C.I.L.A." mediante:

- presentazione di C.I.L.A. dietro corresponsione di una sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro;
- oneri professionali pari a circa 500 euro per la presentazione del titolo abilitativo C.I.L.A.;
- oneri professionali pari a circa 300 euro per la presentazione della variazione catastale.

Totale oneri per la sanatoria: 1.800,00 €

Stato di possesso del bene

L'immobile è attualmente libero e non utilizzato.

Ispezione Ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate

Dall'esame dell'ispezione ipotecaria effettuata dalla scrivente in data 07/10/2025 presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Bari, Ufficio Provinciale Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani (Ispezione Ipotecaria- Fig. 10 Allegato) risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro la sig.ra [REDACTED] sull'immobile in oggetto.

ISPEZIONE IPOTECARIA N.T25610 dal 07/10/2005 al 07/10/2025

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/04/2006 - Registro Particolare 7116 Registro Generale 10589
Pubblico ufficiale BERARDI ROBERTO Repertorio 25298/9715 del 04/04/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 17/10/2006 - Registro Particolare 16744 Registro Generale 24816
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 527/2006 del 10/03/2006
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
3. ISCRIZIONE del 01/03/2013 - Registro Particolare 432 Registro Generale 3982
Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1760/1413 del 25/02/2013
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
4. ISCRIZIONE del 16/10/2013 - Registro Particolare 1945 Registro Generale 17850
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 804/2012 del 18/10/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 465 del 20/03/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. ISCRIZIONE del 28/10/2013 - Registro Particolare 2018 Registro Generale 18403
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TRANI Repertorio 26 del 16/01/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 466 del 20/03/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. ISCRIZIONE del 12/11/2013 - Registro Particolare 2124 Registro Generale 19334
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TRANI SEZ. DIST. DI MOLFETTA Repertorio 60/2013 del 07/03/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 467 del 20/03/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. ISCRIZIONE CONTRO del 03/02/2015 - Registro Particolare 198 Registro Generale 2244
Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 2973/1415 del 02/02/2015
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 468 del 20/03/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

Determinazione valore immobiliare: criteri di calcolo – consistenza – valore di stima e deprezzamenti

Criteri di calcolo

La norma "UNI 11612/2015: Stima Del Valore Di Mercato Degli Immobili" definisce i procedimenti funzionali alla stima del più probabile valore di mercato degli immobili, dove per valore di mercato si intende "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione, in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato; dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione". Al punto quattro della norma "UNI 11612/2015" sono riportati gli approcci estimativi che possono essere utilizzati in modo combinato e che nel caso di specie, in virtù dei dati acquisiti e disponibili, corrispondono alla metodologia del confronto di mercato come qui di seguito riportato, ovvero:

- **metodo del confronto di mercato indiretto - Quotazioni OMI Agenzia delle Entrate**

Consistenza

Per la metodologia di determinazione della superficie commerciale omogeneizzata dell'immobile oggetto di stima, si fa riferimento al "Manuale Banca Dati Quotazioni OMI", in particolare per la categoria "4. Strutture a destinazione commerciale – 4.4. Magazzino" e a quanto riportato nell'"Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138."

La metodologia in questione determina la superficie commerciale come la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, compresi i muri interni e perimetrali, e della superficie omogeneizzata mediante opportuni coefficienti, delle pertinenze di uso esclusivo, che possono essere di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.), e verande/portici/tettoie. Si specifica che per la misurazione della superficie dei vani principali:

- si considera la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime si considerano fino alla mezzzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- la superficie lorda dei piani interrati si misura escludendo le eventuali intercapedini;
- nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto.

Nel seguito si riporta il prospetto riepilogativo delle superfici commerciali omogeneizzate dell'immobile oggetto di stima, calcolate seguendo la metodologia riportata nel "Manuale Banca Dati Quotazioni OMI" e ai sensi del "Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138."

UNITA' IMMOBILIARE	SUPERFICIE LORDA (mq)	SUPERFICIE NETTA (mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE OMOGENEIZZATA (mq)
MAGAZZINO/DEPOSITO	110	52	72

Valore di stima e deprezzamenti

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima può essere determinato in modo congruo analizzando i valori di mercato unitari riportati dall'O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per la "Zona B1 del Comune di Molfetta", ovvero "Centrale/Centro Storico" per la tipologia 'Magazzini' con "Destinazione d'uso Commerciale", relativamente al "Livello Manutentivo Scadente", a partire dagli ultimi dati disponibili sul sito, ovvero a partire dal "Secondo Semestre dell'anno 2024"

Il risultato dell'interrogazione effettuata sul sito web dell'Agenzia delle Entrate, relativamente alla tipologia 'magazzini' restituisce un valore unitario di mercato che oscilla tra un minimo di 370 €/mq ad un massimo di 550 €/mq (Fig. 11-12 Allegato).

Si precisa che nel caso di specie il diverso apprezzamento del mercato rispetto lo "stato conservativo" non risulta significativo relativamente ai beni allocati nella zona e nel periodo di riferimento, con destinazione d'uso commerciale, appartenenti alla tipologia magazzino.

Ai fini valutativi si ritiene cautelativo scartare il valore immobiliare unitario minimo e massimo in favore del valore medio unitario lordo (460,00 euro/mq) che moltiplicato per la superficie lorda commerciale omogeneizzata dell'unità immobiliare oggetto di stima (72 mq) determina il valore medio di mercato dell'immobile oggetto di stima che risulta essere pari a circa 33.120,00 euro.

Metodologia di Stima	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Valore di stima secondo il metodo del confronto di mercato indiretto - Quotazioni OMI Agenzia delle Entrate	72 mq	460,00 €/mq	33.120,00 €	100,00%	33.120,00 €

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Spese di sanatoria ed oneri professionali	1.800,00	€

Il valore di stima finale è di 28.152€ - 1.800 € = 26.352,00€

Identificazione del bene: Fondo rustico Contrada 'Lago dei lupi' S.P. 56 (Molfetta - Ruvo di Puglia)

Il bene oggetto di stima è costituito dal fondo rustico sito in contrada 'Lago dei Lupi' con accesso diretto dalla S.P. 56 (Molfetta-Ruvo di Puglia) confinante a nord con una stradina interpoderale, ad ovest con la predetta S.P. 56 (Molfetta-Ruvo di Puglia), ad est e sud con due fondi rustici contermini. (Foto da 11 a 21 Allegato).

Il suolo ricade in "Zona per attività produttive Zona E - Aree produttive agricole - art. 42 delle NTA" del vigente P.R.G.C. del Comune di Molfetta (Fig.19 Allegato). Lo stesso non è gravato da vincoli idro-geologici ricadenti nel "Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)" e rientra negli "Ulteriori contesti paesaggistici - Componenti culturali e insediative - Paesaggi rurali e Componenti dei valori percettivi - Strade a valenza paesaggistica" del (P.P.T.R.). (Fig. 12-13-14 Allegato)

E' censito al Catasto Terreni al Foglio 39, Particella 10 di superficie catastale di 73 are e 34 centiare, classe seconda al cui interno è presente un immobile di superficie lorda pari a circa 42 mq che non corrisponde per sagoma, posizione e superficie al deposito agricolo citato all'interno del titolo di proprietà (Fig.16-17 Allegato) "la stanza entrostante ad uso deposito ricadente nella Particella 213 avente superficie catastale pari a 7 mq, categoria C/2 - superficie ente urbano 2 are e 6S centiare" oltre alla presenza di un manufatto edilizio di superficie pari a circa 154 mq costituito da pilastri in c.a. e sottoposto rispetto al piano di campagna (Foto 20-21 Allegato).

Sommatoria descrizione del bene: caratteristiche costruttive prevalenti e stato conservativo

Dalla strada provinciale si accede, per il tramite di un varco carrabile protetto da un cancello, alla proprietà costituita da un fondo rustico di forma pressoché rettangolare interamente recintato da muretto a secco con sovrastante rete metallica. Dal varco di ingresso diparte un viale in misto stabilizzato che conduce, sul lato sinistro, ad una costruzione adibita ad abitazione e ad un manufatto edilizio incompleto, posto quasi in asse con il viale di accesso, costituito da: muri di contenimento contro terra, pilastri e scala in c.a. sottoposti rispetto al piano di campagna. I manufatti così descritti risultano privi di autorizzazione urbanistica e/o con permesso nullo poiché scaduti i termini di presentazione della fine lavori. Proseguendo oltre si accede al fondo rustico coltivato ad uliveto irriguo con qualche mandorlo dotato di impianto di irrigazione costituito da tubazioni aeree che collegano i filari degli ulivi; l'acqua irrigua viene prelevata dal pozzo di una proprietà vicina. (Foto da 11 a 21 Allegato).

Lo stato conservativo del terreno è generalmente buono in quanto risultano effettuate le ordinarie operazioni colturali quali potatura, difesa fito-sanitaria, eliminazione delle erbe infestanti con possibilità di irrigazione grazie all'impianto irriguo di tipo a goccia.

Regolarità edilizia

Mediante accesso civico generalizzato, effettuato in data 19/06/2025 presso il S.U.E.D. del Comune di Molfetta, la scrivente c.t.u. ha reperito:

- la Concessione edilizia in sanatoria n.6748 del 13/12/2000 (Fig.15-16-17 Allegato) che legittima un vano ad uso deposito, di pianta pressoché quadrata con relativa tettoia edificato nel 1964, disposto in asse con il viale di accesso al lotto e censito al Catasto Terreni al Foglio 39, Particella 10 che attualmente non esiste più;
 - la D.L.A. n.23468 del 27/04/2009 Realizzazione di pergolato in legno con struttura amovibile e copertura con teli amovibili, piazzale in misto stabilizzato privo di Fine Lavori e per questo è nullo; preme precisare che la medesima tettoia coincide attualmente con il fabbricato ad uso abitativo posta a sinistra del viale di accesso al fondo; (Fig.20 Allegato)
 - il Permesso di Costruire n. 1667 del 10/06/2010 Ristrutturazione di un deposito attrezzi agricoli già oggetto di condono, realizzazione di cisterna interrata per raccolta acque meteoriche ed annesso vano tecnico interrato (Fig.18 Allegato) che ha come oggetto la demolizione e la ricostruzione, senza modificare né la posizione planimetrica né la sagoma, del vano ad uso deposito condonato con sottostante cisterna interrata per raccolta acque meteoriche e vano tecnico interrato.
- Tale titolo abilitativo, per cui è stata richiesta proroga per due volte, è attualmente scaduto ed è privo di una Fine Lavori. Le opere attualmente realizzate corrispondono alla demolizione del vano condonato, che ad oggi non risulta ricostruito oltre alla parziale realizzazione del vano cisterna interrato che coincide con il manufatto edilizio costituito da pilastri in c.a. e sottoposto rispetto al piano di campagna.

In relazione al fondo rustico, la scrivente ha ottenuto in data 25/06/2025 il rilasciato del "Certificato di Destinazione Urbanistica" dal Settore III - Urbanistica - Ambiente del Comune di Molfetta attestante che:

- il suolo ricade in "Zona per attività produttive Zona E - Aree produttive agricole - art. 42 delle NTA" del vigente P.R.G.C. del Comune di Molfetta. (Fig.19 Allegato). Lo stesso non è gravato da vincoli idro-geologici ricadenti nel "Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)" e rientra negli "Ulteriori contesti paesaggistici - Componenti culturali e insediative - Paesaggi rurali e Componenti dei valori percettivi - Strade a valenza paesaggistica" del (P.P.T.R.).

Pertanto è possibile dedurre che:

- l'immobile, attualmente destinato ad uso abitazione, di superficie lorda pari a circa 42 mq e volumetria pari a circa 126 mc è privo di titolo abilitativo e per questo è abusivo e non è sanabile ai sensi dell'art. 42.1 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Molfetta inquanto non è soddisfatto il requisito del lotto minimo pari a 10.000 mq.

CALCOLO DEGLI ONERI DI DEMOLIZIONE E SMALTIMENTO MACERIE DEL MANUFATTO ABUSIVO ATTUALMENTE DESTINATO A RESIDENZA E NON SANABILE + ONERI PROFESSIONALI: 10.282,64 €

- Superficie Manufatto Abusivo pari a 42 mq
- Volume Lordo Manufatto Abusivo pari a 42 mq x 3 m = 126 mc
- Costo Demolizione Listino Regione Puglia 2025_01.E02.001: 32,56 €/mc x 126 mc = 4.102,56 €
- Costo Smaltimento Rifiuti Regione Puglia 2025_01.E01.067.009: 3,22 €/q x 1.764 q = 5.680,08 €
- Calcolo degli oneri professionali per presentazione CILA per demolizione manufatto abusivo: 500 €

- il deposito agricolo citato all'interno del titolo di proprietà (Fig.16 Allegato) "la stanza entrostante ad uso deposito" ricadente nella Particella 213 avente superficie catastale pari a 7 mq, categoria C/2, è stato demolito e non più ricostruito.

CALCOLO DEGLI ONERI DI SANATORIA CATASTALE: 1.000 €

- Calcolo dei oneri Professionali per Variazione del tipo mappale e Variazione catastale pari a circa 1.000 €
- un manufatto edilizio costituito da pilastri in c.a. sottoposto rispetto al piano di campagna (Foto 20-21 Allegato) afferente alla cisterna di recupero acque piovane giusto Permesso di Costruire n. 1667 del 2010 del 10/06/2010 privo di Fine Lavori e per tale motivo reso nullo è riattivabile ai sensi dell'art. 1.2.2 del Regolamento del Comune di Molfetta Istanza di riesame di procedimenti conclusi o archiviati

CALCOLO DEGLI ONERI PROFESSIONALI PER PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA DI RIATTIVAZIONE DELLA RICHIESTA di Permesso di Costruire n. 1667 del 2010 del 10/06/2010 (SEMPLICE ISTANZA SENZA ONERI) + ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA + RELAZIONE A STRUTTURE ULTIME E COLLAUDO STATICO: 4.000 €

- Calcolo degli oneri professionali per la presentazione dell'istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica art. 91 NTA PPTR + oneri: 1.500 €
- Calcolo degli oneri professionali per la redazione della relazione a strutture ultimate + collaudo statico: 2.500 €

Totale oneri per la sanatoria: 15.282,64€

Stato di possesso del bene

Il terreno agricolo è attualmente occupato dal sig. [REDACTED] in qualità di affittuario giusto contratto di fitto di fondo rustico del 08/02/2013 n.3951/2013 con cui la sig.ra [REDACTED] fitta al sig. [REDACTED] il fondo rustico de quo sino al 17/01/2028. Il canone è stabilito pari a 100 euro/annui, che non risulta essere congruo al valore di mercato pari a circa 600 euro/annui (verificato su base OMI al 2013) determinando così una differenza pari a circa 500 euro/annui. Il contratto riporta espressamente la specifica che qualora nessuna delle parti comunichi una disdetta con un preavviso di un anno entro il 17/01/2027, lo stesso si intende rinnovato tacitamente, con le stesse condizioni e tempi.



Ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate

Dall'esame dell'ispezione ipotecaria effettuata dalla scrivente in data 11/10/2025 presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Bari, Ufficio Provinciale Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani (*Ispezione ipotecaria Fig.21 Allegato*) risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro la sig.ra [REDACTED] sull'immobile in oggetto.

ISPEZIONE IPOTECARIA n. T30442 dal 11/10/2005 al 11/10/2025

1. TRASCRIZIONE del 27/12/2007 - Registro Particolare 21426 Registro Generale 31120
Pubblico ufficiale CAMATA OLGA Repertorio 36164/7662 del 26/11/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 01/07/2010 - Registro Particolare 8863 Registro Generale 13186
Pubblico ufficiale CAMATA OLGA Repertorio 37764/8661 del 01/06/2010
ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO
3. TRASCRIZIONE del 01/07/2010 - Registro Particolare 8864 Registro Generale 13187
Pubblico ufficiale CAMATA OLGA Repertorio 37764/8661 del 01/06/2010
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE
4. ISCRIZIONE del 16/10/2013 - Registro Particolare 1945 Registro Generale 17850
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 804/2012 del 18/10/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 465 del 20/03/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. ISCRIZIONE del 28/10/2013 - Registro Particolare 2018 Registro Generale 18403
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TRANI Repertorio 26 del 16/01/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 466 del 20/03/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. ISCRIZIONE del 12/11/2013 - Registro Particolare 2124 Registro Generale 19334
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TRANI SEZ. DIST. DI MOLFETTA Repertorio 60/2013 del 07/03/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 467 del 20/03/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. ISCRIZIONE del 03/02/2015 - Registro Particolare 198 Registro Generale 2244
Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 2973/1415 del 02/02/2015
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 468 del 20/03/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

Determinazione valore immobiliare: criteri di calcolo – consistenza – valore di stima e deprezzamenti

Criteri di calcolo

La norma "UNI 11612/2015: Stima Del Valore Di Mercato Degli Immobili" definisce i procedimenti funzionali alla stima del più probabile valore di mercato degli immobili, dove per valore di mercato si intende "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione, in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato; dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione". Al punto quattro della norma "UNI 11612/2015" sono riportati gli approcci estimativi che possono essere utilizzati in modo combinato e che nel caso di specie, in virtù dei dati acquisiti e disponibili, corrispondono alla metodologia del confronto di mercato come qui di seguito riportato, ovvero:

- **metodo del confronto di mercato indiretto** – "Commissione Provinciale Espropri di Bari -Approvazione dei Valori Agricoli Medi 2024 (Regolamento Regionale n. 12/06 e s.m. e i.) Verbale del 24 gennaio 2025" (Fig. 22 Allegato)

Ing. Elisabetta Viviana Craca – Via Solferino, 3 - 70033 Corato (BA) - elisabettaviviana.craca10434@pec.ordingbari.it

Pagina 10 di 12





Per la metodologia di determinazione della superficie del fondo rustico oggetto di stima, si fa riferimento all'estensione della visura catastale pari a circa

FONDO RUSTICO	SUPERFICIE CATASTALE (ha)
Foglio 39, Particella 10	0,7069



Valore di stima



Valutazione del più probabile valore di mercato del fondo rustico in contrada 'Lago dei lupi' - Metodo del confronto di mercato indiretto - "Commissione Provinciale Espropri di Bari - Approvazione dei Valori Agricoli Medi 2024 (Regolamento Regionale n. 12/06 e s.m. e i.) Verbale del 24 gennaio 2025"

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima può essere determinato in modo congruo analizzando i valori agricoli medi VAM riportati dalla *Commissione Provinciale Espropri di Bari: Approvazione dei Valori Agricoli Medi 2024 (Regolamento Regionale n. 12/06 e s.m. e i.) Verbale del 24 gennaio 2025* che mantiene pressoché invariati i VAM dell'annualità 2024.

La Commissione Provinciale Espropri di Bari determina i valori fondiari medi dei fondi rustici in relazione alla tipologia di coltura e li suddivide per regione agraria all'interno della provincia di Bari, come dimostra la tabella di seguito riportata (Fig.20); tali dati rinviengono dalla consultazione degli atti di compravendita messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale di Bari-Ufficio Provinciale Territorio per le diverse regioni agrarie, in un periodo variabile tra tutto l'anno (per i comuni con meno atti) e l'ultimo trimestre (per i comuni con un mercato più attivo). In relazione al fondo rustico oggetto di stima, coltivato ad uliveto e sito nell'agro del Comune di Molfetta ovvero ricadente nella Regione Fondiaria n.7 Giovinazzo - Molfetta - Terlizzi e di estensione pari a circa 70 are e 69 centiare, è possibile applicare il valore agricolo medio unitario pari a circa 26.000 euro/ettaro alla superficie di riferimento pari a 0,7069 ettari ottenendo un valore agricolo medio pari a circa **18.379,40 euro**.



Metodologia di Stima	Superficie catastale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Valutazione del più probabile valore di mercato del fondo rustico in contrada 'Lago dei lupi' - Metodo del confronto di mercato indiretto - "Commissione Provinciale Espropri di Bari - Approvazione dei Valori Agricoli Medi 2024 (Regolamento Regionale n. 12/06 e s.m. e i.) Verbale del 24 gennaio 2025"	0,7069 ha	26.000 €/ha	18.379,40 €	100,00%	18.379,40 €



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Spese di sanatoria ed oneri professionali	15.282,64	€

Il valore di stima finale è di 15.622,49 € - 15.282,64 € = 339,85 €

Assolto il proprio mandato la sottoscritta ing. Elisabetta Viviana Craca iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 10434 sez. - A con studio tecnico in Corato (BA) alla Via Solferino, 3 provvede a depositare la relazione tecnica presso la Cancelleria del Tribunale di Trani, tanto in assolvimento dell'incarico conferitole.

Trani, 11/10/2025