

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Franco Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 158/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Lotto 1.....	7
Descrizione.....	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità.....	8
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	10
Stato conservativo	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2	15
Descrizione	16
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - via Gennaro Trisorio Liuzzi (Fg. 4, p.lla 37)	16
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - via Gennaro Trisorio Liuzzi (Fg. 4, p.lla 38)	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - via Gennaro Trisorio Liuzzi (Fg. 4, p.lla 37)	17
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - via Gennaro Trisorio Liuzzi (Fg. 4, p.lla 38)	17
Titolarità	17
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - via Gennaro Trisorio Liuzzi (Fg. 4, p.lla 37)	17
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - via Gennaro Trisorio Liuzzi (Fg. 4, p.lla 38)	17
Confini.....	17
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - via Gennaro Trisorio Liuzzi (Fg. 4, p.lla 37)	17
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - via Gennaro Trisorio Liuzzi (Fg. 4, p.lla 38)	18
Consistenza.....	18
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - via Gennaro Trisorio Liuzzi (Fg. 4, p.lla 37)	18
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - via Gennaro Trisorio Liuzzi (Fg. 4, p.lla 38)	18
Cronistoria Dati Catastali.....	18

Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - via Gennaro Trisorio Liuzzi (Fg. 4, p.lla 37)	18
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - via Gennaro Trisorio Liuzzi (Fg. 4, p.lla 38)	19
Dati Catastali	20
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - via Gennaro Trisorio Liuzzi (Fg. 4, p.lla 37)	20
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - via Gennaro Trisorio Liuzzi (Fg. 4, p.lla 38)	21
Stato conservativo	21
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - via Gennaro Trisorio Liuzzi (Fg. 4, p.lla 37)	21
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - via Gennaro Trisorio Liuzzi (Fg. 4, p.lla 38)	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - via Gennaro Trisorio Liuzzi (Fg. 4, p.lla 37)	21
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - via Gennaro Trisorio Liuzzi (Fg. 4, p.lla 38)	22
Stato di occupazione	22
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - via Gennaro Trisorio Liuzzi (Fg. 4, p.lla 37)	22
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - via Gennaro Trisorio Liuzzi (Fg. 4, p.lla 38)	22
Provenienze Ventennali	22
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - via Gennaro Trisorio Liuzzi (Fg. 4, p.lla 37)	22
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - via Gennaro Trisorio Liuzzi (Fg. 4, p.lla 38)	24
Formalità pregiudizievoli	26
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - via Gennaro Trisorio Liuzzi (Fg. 4, p.lla 37)	26
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - via Gennaro Trisorio Liuzzi (Fg. 4, p.lla 38)	27
Normativa urbanistica	27
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - via Gennaro Trisorio Liuzzi (Fg. 4, p.lla 37)	28
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - via Gennaro Trisorio Liuzzi (Fg. 4, p.lla 38)	29
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - via Gennaro Trisorio Liuzzi (Fg. 4, p.lla 37)	30
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - via Gennaro Trisorio Liuzzi (Fg. 4, p.lla 38)	30
Lotto 3.....	31
Descrizione	32
Completezza documentazione ex art. 567.....	32
Titolarità	32
Confini	32
Consistenza.....	33
Cronistoria Dati Catastali.....	33

Dati Catastali	34
Stato conservativo	34
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	34
Stato di occupazione	34
Provenienze Ventennali	35
Formalità pregiudizievoli	36
Normativa urbanistica	37
Vincoli od oneri condominiali.....	40
Lotto 4.....	41
Descrizione	42
Completezza documentazione ex art. 567.....	42
Titolarità	42
Confini.....	42
Consistenza.....	43
Cronistoria Dati Catastali.....	43
Dati Catastali	44
Stato conservativo	44
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	44
Stato di occupazione	44
Provenienze Ventennali	44
Formalità pregiudizievoli	46
Normativa urbanistica	47
Vincoli od oneri condominiali.....	48
Lotto 5.....	50
Descrizione	51
Completezza documentazione ex art. 567.....	51
Titolarità	51
Confini.....	51
Consistenza.....	52
Cronistoria Dati Catastali.....	52
Dati Catastali	53
Stato conservativo	53
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	53
Stato di occupazione	54
Provenienze Ventennali	54
Formalità pregiudizievoli	55
Normativa urbanistica	56
Vincoli od oneri condominiali.....	58



Stima / Formazione lotti.....	59
Lotto 1	59
Lotto 2	60
Lotto 3	62
Lotto 4	63
Lotto 5	65
Riepilogo bando d'asta.....	68
Lotto 1	68
Lotto 2	68
Lotto 3	70
Lotto 4	72
Lotto 5	73
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 158/2023 del R.G.E.	75
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 67.966,75	75
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 3.878,55	75
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 24.650,00	76
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 7.757,10	76
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 1.728,05	77
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	78
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via De Napoli n. 5, piano 5.....	78
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - via Gennaro Trisorio Liuzzi (Fig. 4, p.lla 37).....	78
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - via Gennaro Trisorio Liuzzi (Fig. 4, p.lla 38).....	79
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - strada Deserti (Fig. 4, p.lla 326).....	80
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - via Gennaro Trisorio Liuzzi (Fig. 5, p.lla 784).....	80
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Bari (BA) - strada vicinale Le Macchie (Fig. 6, p.lla 80).....	81

In data 25/11/2023, il sottoscritto Ing. Franco Maurizio, con studio in Via Marco Partipilo, 14 - 70124 - Bari (BA), email maurizio.franco@studiofranco.com, PEC maurizio.franco4077@pec.ordingbari.it, Tel. 080 55 60 977, Fax 080 55 74 702, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via De Napoli n. 5, piano 5
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - via Gennaro Trisorio Liuzzi (Fig. 4, p.lla 37) (Coord. Geografiche: 41.0403826, 16.8500125)
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - via Gennaro Trisorio Liuzzi (Fig. 4, p.lla 38) (Coord. Geografiche: 41.040386, 16.850261)
- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - strada Deserti (Fig. 4, p.lla 326) (Coord. Geografiche: 41.0350862, 16.849928)
- **Bene N° 5** - Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - via Gennaro Trisorio Liuzzi (Fig. 5, p.lla 784) (Coord. Geografiche: 41.02252880, 16.852313876)
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Bari (BA) - strada vicinale Le Macchie (Fig. 6, p.lla 80) (Coord. Geografiche: 41.022528805, 16.85231387)





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via De Napoli n. 5, piano 5

DESCRIZIONE

Quota pari a 1/2 di appartamento di tre vani e accessori, con ingresso a destra di chi esce dall'ascensore sito al quinto piano di uno stabile condominiale, composto da ingresso, cucina, tre camere e bagno oltre a balcone su interno, verandato (sine titolo), e terrazza a raso prospiciente la pubblica via.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina, nel suo insieme, con la via De Napoli, con altro appartamento dello stesso piano, con vano scale e con cortile interno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Rispostigli su balcone interno	2,50 mq	2,80 mq	0,50	1,40 mq	3,00 m	5
Abitazione	80,00 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	3,00 m	5
balcone interno	6,00 mq	6,00 mq	0,30	1,80 mq	3,00 m	5
terrazza	14,00 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	0,00 m	5
Totale superficie convenzionale:				96,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 314, Sub. 19, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 1,12 Piano 5
Dal 01/01/1992 al 14/04/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 314, Sub. 19, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 710,13 Piano 5
Dal 14/04/1994 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 314, Sub. 19, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 710,13 Piano 5
Dal 09/11/2015 al 26/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 314, Sub. 19, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 85 (escl. aree scop. 79) mq Rendita € 710,13 Piano 5

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catastro fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	314	19	2	A3	4	5 vani	85 (escl. aree scop. 79) mq	710,13 €	5	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale. In particolare: è presente una veranda a chiusura parziale del balcone interno con eliminazione della partizione che delimitava il ripostiglio a destra di chi esce sul balcone (è rimasto soltanto un piccolo soppalco). La veranda viene utilizzata come angolo cottura e la sua superficie calpestabile risulta aumentata a discapito del paramento esterno della muratura perimetrale nella porzione di pertinenza della cucina e del balcone.

La porzione di balcone relativa alla porta finestra della camera da letto è invece rimasta regolarmente aperta. Inoltre:

- la dimensione delle due stanze fronteggianti la terrazza esterna è stata modificata con spostamento del tramezzo esistente a svantaggio della prima stanza a sinistra (camera da letto) e a vantaggio della seconda (salone);
- è stata eseguita una piccola modifica all'ingresso della camera da letto matrimoniale (prospiciente su interno) onde migliorare l'accesso.
- è presente un piccolo soppalco nella parte anteriore del bagno non contemplato in planimetria.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo generale può dirsi abbastanza buono anche in considerazione della avvenuta ristrutturazione dell'immobile relativamente a bagno, pavimenti e rivestimenti, infissi esterni, alcune porte interne, controsoffitti in corridoio e salone.

Vanno comunque rilevate problematiche infiltrative localizzate sulla parte superiore della muratura a confine con la terrazza esterna e connesse, con tutta probabilità, alla situazione alquanto precaria del cornicione

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di uno stabile di sei piani fuori terra costruito alla fine degli anni cinquanta del secolo scorso con fondazioni e struttura in c.a., solai latero-cementizi e copertura piana.

I prospetti esterni sono semplicemente intonacati e pitturati prevalentemente di colore rosso mattone tranne per il piano terra interamente rivestito in pietra locale. I balconi sono caratterizzati di ringhiere in ferro a disegno semplice.

Il portone di accesso allo stabile è di alluminio elettrocolorato in nero. L'androne è pavimentato con marmette di cemento e le sue pareti sono parzialmente rivestite con mosaico. I gradini sono in marmo carrara come il battiscopa. Le condizioni generali dell'androne sono tali da necessitare di un intervento di pulizia profonda.

Dopo una prima scalinata a quattro alzate è possibile prendere l'ascensore che è stato realizzato al centro del vano scale con gabbia in ferro.

All'appartamento oggetto di perizia, situato a quinto piano sul piano terra, si accede dalla porta (blindata) a destra di chi esce dall'ascensore.

I pavimenti sono ceramici in tutta la casa come pure i rivestimenti.

L'abitazione è internamente in buono stato di conservazione e manutenzione tranne che per alcuni problemi infiltrativi localizzati nella parte superiore della muratura perimetrale del lato "terrazza".

Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco con vetro camera. Le porte interne in legno e vetro.

La ex cucina è stata trasformata in tinello con angolo cottura spostato sulla veranda (illegittima) realizzata su balcone interno.

Tutte le pareti sono intonacate a civile liscio e pitturate con tinte tenui.

L'unico bagno è dotato di lavabo su mobile realizzato a misura con ripiano in granito, vasca con box impacchettabile in alluminio, vaso e bidet. La parte anteriore (lavabo) è caratterizzata dalla presenza di un piccolo soppalco.

Il corridoio e il salone sono controsoffittati.

Gli impianti sembrano in ordine, ma non se ne può accertare la conformità per mancanza di dichiarazioni specifiche.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale (in veranda) e radiatori in ghisa (nel bagno vi è uno scaldasalviette).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato, dalla proprietaria (moglie) e dalle loro due figlie.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 14/04/1994 al 26/03/2024	**** Omissis ****	comprevedita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Elio TRONO	14/04/1994	21983	8152
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	09/05/1994	15006	11383
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 26/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a BARI il 10/11/2004
Reg. gen. 55661 - Reg. part. 13415
Importo: € 126.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 63.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a BARI il 11/02/2014
Reg. gen. 4532 - Reg. part. 470
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 14.555,34
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a BARI il 08/02/2017
Reg. gen. 4980 - Reg. part. 708

Importo: € 15.294,34
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 11.099,20

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a BARI il 02/05/2023
Reg. gen. 20765 - Reg. part. 15688
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura comporta la corresponsione: - di 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria; - di 294,00 € per il pignoramento ed in percentuale in base all'importo con minimo di 294,00 € oltre spese di eventuale agenzia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il progetto è stato approvato dalla Commissione Edilizia in data 16/03/1957.
L'agibilità risulta rilasciata in data 13/02/1958.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. La difformità più rilevante è la presenza di una veranda su interno per la cui realizzazione non è stato ritrovato alcun titolo autorizzativo. Deve quindi presumersi la sua illegittimità e la conseguente necessità di rimozione



trattandosi di abuso volumetrico insanabile. Costi prevedibili: circa 2.500,00 euro considerando la necessità di spostamento dell'impiantistica relativa alla cucina dalla veranda all'attuale tinello.

Esistono inoltre difformità relativamente alla distribuzione interna con necessità di presentazione di CILA in sanatoria che prevede una sanzione di 1.000,00 euro oltre alle spese per diritti di segreteria e catastali e per oneri professionali; tutti globalmente quantificabili in circa 3.700,00 euro.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

In attesa di ricevere comunicazione ufficiale dall'Amministratore.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - via Gennaro Trisorio Liuzzi (Fig. 4, p.lla 37)
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - via Gennaro Trisorio Liuzzi (Fig. 4, p.lla 38)

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BARI (BA) - VIA GENNARO TRISORIO LIUZZI (FG. 4, P.LLA 37)

Particella di terreno coltivata a uliveto e inserita nel PRG del Comune di Bari in "Aree a verde pubblico - verde urbano", della superficie di circa 716 metri quadrati.

La particella è interclusa e raggiungibile o dalla via Trisorio Liuzzi o dalla SP 45, nel tratto che collega Loseto "vecchia" con Loseto "nuova" attraversando proprietà di terzi.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BARI (BA) - VIA GENNARO TRISORIO LIUZZI (FG. 4, P.LLA 38)

Particella di terreno coltivata a uliveto e inserita nel PRG del Comune di Bari in "Aree a verde pubblico - verde urbano", della superficie di circa 805 metri quadrati.

La particella è interclusa e raggiungibile o dalla via Trisorio Liuzzi o dalla SP 45, nel tratto che collega Loseto "vecchia" con Loseto "nuova" attraversando proprietà di terzi.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BARI (BA) - VIA GENNARO TRISORIO LIUZZI (FG. 4, P.LLA 37)

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BARI (BA) - VIA GENNARO TRISORIO LIUZZI (FG. 4, P.LLA 38)

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BARI (BA) - VIA GENNARO TRISORIO LIUZZI (FG. 4, P.LLA 37)

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BARI (BA) - VIA GENNARO TRISORIO LIUZZI (FG. 4, P.LLA 38)

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BARI (BA) - VIA GENNARO TRISORIO LIUZZI (FG. 4, P.LLA 37)

Il terreno confina a nord con le particelle 32 e 775, a est con la particella 38 (stesso lotto) a sud con la particella 903 e a ovest con le particelle 36, 633, 634 e 635, tutte dello stesso Foglio 4.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BARI (BA) - VIA GENNARO TRISORIO LIUZZI (FG. 4, P.LLA 38)

Il terreno confina a nord con la particella 775, a est con le particella 39, 520 e 521, a sud con la particella 903 e a ovest con la particella 37 (stesso lotto), tutte dello stesso Foglio 4.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BARI (BA) - VIA GENNARO TRISORIO LIUZZI (FG. 4, P.LLA 37)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	716,00 mq	716,00 mq	1	716,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				716,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				716,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BARI (BA) - VIA GENNARO TRISORIO LIUZZI (FG. 4, P.LLA 38)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	805,00 mq	805,00 mq	1	805,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				805,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				805,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BARI (BA) - VIA GENNARO TRISORIO LIUZZI (FG. 4, P.LLA 37)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/12/1964 al 01/08/1977	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 37 Qualità Mandorleto

		Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 07 16 Reddito dominicale € 5,55 Reddito agrario € 1,66
Dal 01/08/1977 al 23/07/1982	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 37 Qualità Mandorleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 07 16 Reddito dominicale € 5,55 Reddito agrario € 1,66
Dal 23/07/1982 al 16/04/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 37 Qualità Mandorleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 07 16 Reddito dominicale € 5,55 Reddito agrario € 1,66
Dal 16/04/1995 al 17/10/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 37 Qualità Mandorleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 07 16 Reddito dominicale € 5,55 Reddito agrario € 1,66
Dal 17/10/1996 al 03/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 37 Qualità Mandorleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 07 16 Reddito dominicale € 5,55 Reddito agrario € 1,66
Dal 03/07/2003 al 12/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 37 Qualità Mandorleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 07 16 Reddito dominicale € 5,55 Reddito agrario € 1,66
Dal 12/12/2007 al 28/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 37 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 07 16 Reddito dominicale € 3,70 Reddito agrario € 2,22

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BARI (BA) - VIA GENNARO TRISORIO LIUZZI (FG. 4, P.LLA 38)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/12/1964 al 01/08/1977	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 38 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 08 05

		Reddito dominicale € 4,78 Reddito agrario € 2,91
Dal 01/08/1977 al 23/07/1982	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 38 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 08 05 Reddito dominicale € 4,78 Reddito agrario € 2,91
Dal 23/07/1982 al 16/04/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 38 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 08 05 Reddito dominicale € 4,78 Reddito agrario € 2,91
Dal 16/04/1995 al 17/10/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 38 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 08 05 Reddito dominicale € 4,78 Reddito agrario € 2,91
Dal 17/10/1996 al 03/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 38 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 08 05 Reddito dominicale € 4,78 Reddito agrario € 2,91
Dal 03/07/2003 al 28/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 38 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 08 05 Reddito dominicale € 4,78 Reddito agrario € 2,91

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BARI (BA) - VIA GENNARO TRISORIO LIUZZI (FG. 4, P.LLA 37)

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	37				Oliveto	2	00 07 16 mq	3,7 €	2,22 €	

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BARI (BA) - VIA GENNARO TRISORIO LIUZZI (FG. 4, P.LLA 38)

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
4	38				Oliveto	1	00 08 05 mq	4,78 €	2,91 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BARI (BA) - VIA GENNARO TRISORIO LIUZZI (FG. 4, P.LLA 37)

Le piante paiono in discrete condizioni ma necessitanti di manutenzione.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BARI (BA) - VIA GENNARO TRISORIO LIUZZI (FG. 4, P.LLA 38)

Le piante paiono in discrete condizioni ma necessitanti di manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BARI (BA) - VIA GENNARO TRISORIO LIUZZI (FG. 4, P.LLA 37)

Si tratta di un uliveto intercluso di circa 716 metri quadrati, di forma regolare, pianeggiante con confini non evidenziati in loco, raggiungibile a piedi dalla via Trisorio Liuzzi o dalla SP 45 nel tratto che collega Loseto "vecchia" a Loseto "nuova".

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BARI (BA) - VIA GENNARO TRISORIO LIUZZI (FG. 4, P.LLA 38)

Si tratta di un uliveto intercluso di circa 805 metri quadrati, di forma regolare, pianeggiante con confini non evidenziati in loco, raggiungibile a piedi dalla via Trisorio Liuzzi o dalla SP 45 nel tratto che collega Loseto "vecchia" a Loseto "nuova".

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BARI (BA) - VIA GENNARO TRISORIO LIUZZI (FG. 4, P.LLA 37)

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BARI (BA) - VIA GENNARO TRISORIO LIUZZI (FG. 4, P.LLA 38)

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BARI (BA) - VIA GENNARO TRISORIO LIUZZI (FG. 4, P.LLA 37)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/07/1982 al 16/04/1995	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio VILLANOVA di Gioia del Colle	23/07/1982	26047	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		GIOIA DEL COLLE	04/08/1982	5749	
Dal 16/04/1995 al 30/07/1996	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	23/05/2005	26256	16273
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
BARI	11/10/1995	25	1339		
Dal 30/07/1996 al 17/10/1996	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Arturo Della Monica	30/07/1996	54749	8563
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	31/07/1996	22760	16983
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 17/10/1996 al 03/07/2003	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Arturo Della Monica	17/10/1996	55052	8694
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	05/11/1996	30311	22760
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 03/07/2003	**** Omissis ****	Rinuncia all'usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Emanuela Brunetti	03/07/2003	3728	1019
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

	BARI	16/07/2003	33664	23735
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	BARI	21/07/2003	3424	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BARI (BA) - VIA GENNARO TRISORIO LIUZZI (FG. 4, P.LLA 38)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/07/1982 al 16/04/1995	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio VILLANOVA di Gioia del Colle	23/07/1982	26047	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	GIOIA DEL COLLE	04/08/1982	5749		
Dal 16/04/1995 al 30/07/1996	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	BARI	23/05/2005	26256	16273	
Dal 30/07/1996 al	**** Omissis ****	Divisione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			BARI	11/10/1995	25

17/10/1996		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Arturo Della Monica		30/07/1996	54749	8563	
		Trascrizione					
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		BARI		31/07/1996	22760	16983	
		Registrazione					
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 17/10/1996 al 03/07/2003	**** Omissis ****	Donazione					
		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Arturo Della Monica		17/10/1996	55052	8694	
		Trascrizione					
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		BARI		05/11/1996	30311	22760	
Registrazione							
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 03/07/2003	**** Omissis ****	Rinuncia all'usufrutto					
		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Emanuela Brunetti		03/07/2003	3728	1019	
		Trascrizione					
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		BARI		16/07/2003	33664	23735	
Registrazione							
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°			
BARI		21/07/2003	3424	1T			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BARI (BA) - VIA GENNARO TRISORIO LIUZZI (FG. 4, P.LLA 37)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 27/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a BARI il 10/11/2004
Reg. gen. 55661 - Reg. part. 13415
Importo: € 126.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 63.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a BARI il 11/02/2014
Reg. gen. 4532 - Reg. part. 470
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 14.555,34
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a BARI il 08/02/2017
Reg. gen. 4980 - Reg. part. 708
Importo: € 15.294,34
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 11.099,20

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a BARI il 02/05/2023
Reg. gen. 20765 - Reg. part. 15688
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura comporta la corresponsione: - di 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria; - di 294,00 € per il pignoramento ed in percentuale in base all'importo con minimo di 294,00 € oltre spese di eventuale agenzia.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BARI (BA) - VIA GENNARO TRISORIO LIUZZI (FG. 4, P.LLA 38)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 27/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a BARI il 10/11/2004
Reg. gen. 55661 - Reg. part. 13415
Importo: € 126.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 63.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a BARI il 11/02/2014
Reg. gen. 4532 - Reg. part. 470
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 14.555,34
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a BARI il 08/02/2017
Reg. gen. 4980 - Reg. part. 708
Importo: € 15.294,34
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 11.099,20

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a BARI il 02/05/2023
Reg. gen. 20765 - Reg. part. 15688
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura comporta la corresponsione: - di 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria; - di 294,00 € per il pignoramento ed in percentuale in base all'importo con minimo di 294,00 € oltre spese di eventuale agenzia.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BARI (BA) - VIA GENNARO TRISORIO LIUZZI (FG. 4, P.LLA 37)

Il terreno è inserito nel PRG del Comune di Bari nelle "Aree a verde pubblico - verde urbano".

La disciplina urbanistica di tali aree è stigmatizzata all'art. 32 delle NTA del PRG vigente che qui di seguito si riporta:

ART. 31 - Disciplina delle aree a verde pubblico di tipo A (verde urbano) e di tipo B (verde di quartiere).
(Variante normativa approvata con delibera di G.R. n. 2415 del 10/12/2008 BURP n. 14 del 23/01/2009).

Le aree a verde pubblico sono destinate al tempo libero e sono di proprietà pubblica.

In esse sono curate le alberature e realizzati nuovi impianti arborei per la creazione di parchi e giardini e possono essere ubicate, secondo le disposizioni che seguono, attrezzature per lo svago, come chioschi, bar, teatri all'aperto, impianti sportivi per allenamento e spettacolo e simili.

Le aree di verde pubblico sono così suddivise:

a) aree accorpate fino a 50.000 mq. nelle quali è ammessa l'installazione di chioschi, bar, biblioteche, giochi per bambini, impianti sportivi per allenamento, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Um.: unità operativa minima: 100%;

Ift.: indice di fabbricabilità territoriale: max 0,05 mc/mq;

Rc.: rapporto di copertura: max 2% dell'area;

P.: parcheggi: min. 10% dell'area;

Vp.: verde pubblico, strade di servizio ed aree scoperte per impianti: min. 88% dell'area;

Dc.: distanza dei fabbricati dai confini: min. 20 ml.;

Ds.: distanza dalle strade: min. 15 ml.;

b) aree accorpate di oltre 50.000 mq. e fino a 100.000 mq. nelle quali sono ammesse le installazioni riportate sotto la lettera a) nonché impianti sportivi, ritrovi, ristoranti e simili, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Um.: unità operativa minima: 100%;

Ift.: indice di fabbricabilità territoriale: max 0,06 mc/mq.;

Rc.: rapporto di copertura: max 3% dell'area,

P.: parcheggi pubblici: min. 12% dell'area;

Vp.: verde pubblico, strade di servizio ed aree scoperte per impianti: min. 85% dell'area;

Dc.: distanza dei fabbricati dai confini fra i fabbricati: min. ml. 20;

Ds.: distanza dalle strade: min. ml.15;

c) aree accorpate di oltre 100.000 mq. nelle quali sono ammesse le installazioni riportate sotto le lettere a) e b) nonché impianti sportivi per spettacolo, cinematografi e teatri all'aperto e simili, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Um.: unità operativa minima: 100%;

Ift.: indice di fabbricabilità territoriale: max 0,10 mc./mq.;

Rc.: rapporto di copertura: max 4% dell'area;

P.: parcheggi pubblici: min. 16% dell'area;

Vp.: verde pubblico, strade di servizio ed aree scoperte per impianti: min. 80% dell'area.

Gli interventi nelle predette aree sono riservati all'intervento pubblico e possono essere attuati anche dal privato, regolamentandone l'uso attraverso apposita convenzione, purché l'area non risulti inclusa nel Programma triennale delle OO.PP., sia dotata di urbanizzazioni primarie o esista l'impegno inderogabile del concessionario a realizzarle.

Ogni intervento nelle presenti aree è subordinato al rispetto delle previsioni di cui al successivo art. 52.

Ogni intervento privato nelle suddette aree è subordinato alla approvazione di piani urbanistici esecutivi estesi all'intera maglia di P.R.G. nel rispetto delle prescrizioni di cui al co.3 del presente articolo.

E' consentito l'intervento diretto nelle maglie come individuate negli elaborati del P.R.G. con superficie inferiore a 10.000 mq o residui ineditati di maglie aventi comunque superficie inferiore a 10.000 mq, purché esteso all'intera area disponibile e previa acquisizione del parere obbligatorio e vincolante della Circoscrizione territorialmente competente.

Il tutto come meglio descritto nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BARI (BA) - VIA GENNARO TRISORIO LIUZZI (FG. 4, P.LLA 38)

Il terreno è inserito nel PRG del Comune di Bari nelle "Aree a verde pubblico - verde urbano".

La disciplina urbanistica di tali aree è stigmatizzata all'art. 32 delle NTA del PRG vigente che qui di seguito si riporta:

ART. 31 - Disciplina delle aree a verde pubblico di tipo A (verde urbano) e di tipo B (verde di quartiere).
(Variante normativa approvata con delibera di G.R. n. 2415 del 10/12/2008 BURP n. 14 del 23/01/2009).

Le aree a verde pubblico sono destinate al tempo libero e sono di proprietà pubblica.

In esse sono curate le alberature e realizzati nuovi impianti arborei per la creazione di parchi e giardini e possono essere ubicate, secondo le disposizioni che seguono, attrezzature per lo svago, come chioschi, bar, teatri all'aperto, impianti sportivi per allenamento e spettacolo e simili.

Le aree di verde pubblico sono così suddivise:

a) aree accorpate fino a 50.000 mq. nelle quali è ammessa l'installazione di chioschi, bar, biblioteche, giuochi per bambini, impianti sportivi per allenamento, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Um.: unità operativa minima: 100%;

Ift.: indice di fabbricabilità territoriale: max 0,05 mc/mq;

Rc.: rapporto di copertura: max 2% dell'area;

P.: parcheggi: min. 10% dell'area;

Vp.: verde pubblico, strade di servizio ed aree scoperte per impianti: min. 88% dell'area;

Dc.: distanza dei fabbricati dai confini: min. 20 ml.;

Ds.: distanza dalle strade: min. 15 ml.;

b) aree accorpate di oltre 50.000 mq. e fino a 100.000 mq. nelle quali sono ammesse le installazioni riportate sotto la lettera a) nonché impianti sportivi, ritrovi, ristoranti e simili, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Um.: unità operativa minima: 100%;

Ift.: indice di fabbricabilità territoriale: max 0,06 mc/mq.;

Rc.: rapporto di copertura: max 3% dell'area,

P.: parcheggi pubblici: min. 12% dell'area;

Vp.: verde pubblico, strade di servizio ed aree scoperte per impianti: min. 85% dell'area;

Dc.: distanza dei fabbricati dai confini fra i fabbricati: min. ml. 20;

Ds.: distanza dalle strade: min. ml.15;

c) aree accorpate di oltre 100.000 mq. nelle quali sono ammesse le installazioni riportate sotto le lettere a) e b) nonché impianti sportivi per spettacolo, cinematografi e teatri all'aperto e simili, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Um.: unità operativa minima: 100%;

Ift.: indice di fabbricabilità territoriale: max 0,10 mc./mq.;

Rc.: rapporto di copertura: max 4% dell'area;

P.: parcheggi pubblici: min. 16% dell'area;

Vp.: verde pubblico, strade di servizio ed aree scoperte per impianti: min. 80% dell'area.

Gli interventi nelle predette aree sono riservati all'intervento pubblico e possono essere attuati anche dal privato, regolamentandone l'uso attraverso apposita convenzione, purché l'area non risulti inclusa nel Programma triennale delle OO.PP., sia dotata di urbanizzazioni primarie o esista l'impegno inderogabile del concessionario a realizzarle.

Ogni intervento nelle presenti aree è subordinato al rispetto delle previsioni di cui al successivo art. 52.

Ogni intervento privato nelle suddette aree è subordinato alla approvazione di piani urbanistici esecutivi estesi all'intera maglia di P.R.G. nel rispetto delle prescrizioni di cui al co.3 del presente articolo.

E' consentito l'intervento diretto nelle maglie come individuate negli elaborati del P.R.G. con superficie inferiore a 10.000 mq o residui ineditati di maglie aventi comunque superficie inferiore a 10.000 mq, purché esteso all'intera area disponibile e previa acquisizione del parere obbligatorio e vincolante della Circoscrizione



territorialmente competente.
Il tutto come meglio descritto nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BARI (BA) - VIA GENNARO TRISORIO LIUZZI (FG. 4, P.LLA 37)



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BARI (BA) - VIA GENNARO TRISORIO LIUZZI (FG. 4, P.LLA 38)



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - strada Deserti (Fig. 4, p.lla 326)

DESCRIZIONE

Particella di terreno coltivata a uliveto e inserita nel PRG del Comune di Bari in "Zona di Espansione C1" per la maggior parte e, in piccola parte, in "Zona per attività primarie di tipo A", della superficie complessiva di circa 197 metri quadrati.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il terreno confina a nord con la particella 325, a est con la 327, a sud con la strada Deserti e a ovest con la particella 944, tutte dello stesso Foglio 4.



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	197,00 mq	197,00 mq	1	197,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				197,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				197,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/12/1964 al 01/08/1977	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 326 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 01 97 Reddito dominicale € 1,17 Reddito agrario € 0,71
Dal 01/08/1977 al 23/07/1982	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 326 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 01 97 Reddito dominicale € 1,17 Reddito agrario € 0,71
Dal 23/07/1982 al 16/04/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 326 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 01 97 Reddito dominicale € 1,17 Reddito agrario € 0,71
Dal 16/04/1995 al 17/10/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 326 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 01 97 Reddito dominicale € 1,17 Reddito agrario € 0,71
Dal 17/10/1996 al 03/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 326 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 01 97 Reddito dominicale € 1,17 Reddito agrario € 0,71
Dal 03/07/2003 al 28/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 326 Qualità Oliveto

	Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 01 97 Reddito dominicale € 1,17 Reddito agrario € 0,71
--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
4	326				Oliveto	1	00 01 97 mq	1,17 €	0,71 €		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

La situazione attuale è quella di un terreno agricolo con piante (ulivi) in discrete condizioni ma necessitanti di manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di un piccolo uliveto di circa 197 metri quadrati, pianeggiante, con confini non ben evidenziati in loco, fronteggiante la strada Deserti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/07/1982 al 16/04/1995	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio VILLANOVA di Gioia del Colle	23/07/1982	26047	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
GIOIA DEL COLLE	04/08/1982	5749			
Dal 16/04/1995 al 30/07/1996	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	23/05/2005	26256	16273
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
BARI	11/10/1995	25	1339		
Dal 30/07/1996 al 17/10/1996	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Arturo Della Monica	30/07/1996	54749	8563
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	31/07/1996	22760	16983
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/10/1996 al 03/07/2003	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Arturo Della Monica	17/10/1996	55052	8694
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	05/11/1996	30311	22760
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/07/2003	**** Omissis ****	Rinuncia all'usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Emanuela Brunetti	03/07/2003	3728	1019
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	16/07/2003	33664	23735
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		BARI	21/07/2003	3424	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 27/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a BARI il 10/11/2004
Reg. gen. 55661 - Reg. part. 13415
Importo: € 126.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 63.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a BARI il 11/02/2014
Reg. gen. 4532 - Reg. part. 470

Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 14.555,34

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a BARI il 08/02/2017
Reg. gen. 4980 - Reg. part. 708
Importo: € 15.294,34
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 11.099,20

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a BARI il 02/05/2023
Reg. gen. 20765 - Reg. part. 15688
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura comporta la corresponsione: - di 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria; - di 294,00 € per il pignoramento ed in percentuale in base all'importo con minimo di 294,00 € oltre spese di eventuale agenzia.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno è inserito nel PRG del Comune di Bari in "Zone di espansione C1" e "Zone per attività primarie di tipo A".

A seguito di consultazione del SIT della Regione Puglia, secondo il Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (PPTR) approvato con delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015 (BURP n. 40 del 23/03/2015), il Comune di Bari è compreso nel "Ambito Paesaggistico n.5 - Puglia Centrale" e, più precisamente, la particelle ricade in aree individuate come:

- "Componenti Culturali e Insediative (artt. 74-83 N.T.A.)"
- "Beni Paesaggistici ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 42/2004"
- "Aree di notevole interesse pubblico (art. 136)".

La quota parte della particella 326 del foglio 4/A destinata a "Zone di espansione C1" è compresa nel "Piano di Lottizzazione n.207", adottato con delibera del G.C. n. 671 del 07/11/2011 e approvato con delibera del G.C. n. 186 del 03/04/2014.

La disciplina urbanistica di tali aree è stigmatizzata nelle NTA del PRG vigente all'art. 51 (ZONA C1) che qui di seguito si riporta:

ART. 51 - Aree di espansione di tipo C1-C2-C3.

(Variante normativa approvata con delibera di G.R. n. 2415 del 10/12/2008 BURP n. 14 del 23/01/2009, in parte annullata con sentenze del CdS che hanno dichiarato illegittima la necessità di estendere gli interventi delle lottizzazioni convenzionato a tutta la maglia di PRG e la riserva ad edilizia residenziale pubblica del 40% della volumetria complessiva assentita per ogni singolo intervento attuativo nelle zone C1 e C2)

Nelle aree di espansione di tipo C1 - C2 - C3, gli interventi sono subordinati alla approvazione di piani

particolareggiati o di lottizzazioni convenzionate estese all'intera maglia di PRG e coerenti con il successivo art. 59. Le costruzioni esistenti, con le relative pertinenze, possono essere escluse dallo strumento urbanistico esecutivo (piano particolareggiato - piano di lottizzazione). In tale caso, l'indice di fabbricabilità territoriale si applica alle sole aree ricomprese dal piano esecutivo.

I piani particolareggiati e le lottizzazioni convenzionate devono rispettare le seguenti prescrizioni.

Nelle lottizzazioni convenzionate, l'unità operativa non può avere superficie inferiore a quelle minime di seguito riportate:

Um: unità operativa minima:

mq 40.000 per le aree di tipo C1;

mq 20.000 per le aree di tipo C2;

mq 20.000 per le aree di tipo C3.

Ift.: indice di fabbricabilità territoriale:

mc/mq 1,75 per le aree di tipo C1,

mc/mq 1,00 per le aree di tipo C2,

mc/mq 0,50 per le aree di tipo C3;

Rc.: rapporto di copertura: max 50% della superficie lorda;

H.: altezza massima :

ml 30 per le aree di tipo C1,

ml 15 per le aree di tipo C2,

ml 8 per le aree di tipo C3;

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

E' consentita la costruzione sul confine, in aderenza a parete cieca di fabbricato esistente.

Df.: distanza tra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5 = $(H1+H2) \times 0,5$, con un minimo di ml 10;

Ds.: distanza dal ciglio stradale: misurata in relazione alla larghezza delle strade sulle quali i fabbricati prospettano:

a) per strade di larghezza inferiore a ml 7,00: ml 5,00;

b) per strade di larghezza da ml 7,00 a ml 15,00: ml 7,50;

c) per strade di larghezza superiore a ml 15,00: ml 10,00;

Vc.: verde attrezzato condominiale: minimo il 25% della superficie del lotto;

P.: parcheggi: minimo 1,00 mq per ogni 10 mc di costruzione.

A.: autorimesse: minimo un posto macchina per alloggio e comunque per ogni 500 mc. di costruzione o frazioni di essi.

Nel volume delle costruzioni non sono computati gli spazi liberi a piano terra e i porticati.

Le modalità di attuazione dell'edilizia residenziale pubblica saranno definite con le convenzioni di lottizzazione.

Ogni intervento nelle presenti zone resta comunque subordinato a quanto stabilito nel successivo art. 59.

Con sentenze n.04726 e n.04725 del 12.12.2017, il Consiglio di Stato (Sez. IV) ha previsto la reintroduzione dell'unità operativa minima di intervento per le lottizzazioni convenzionate e ha annullato la riserva ad edilizia residenziale pubblica del 40% della volumetria complessiva assentita per ogni singolo intervento attuativo nelle zone C1 e C2.

Per quanto concerne la sua appartenenza a un piano di lottizzazione adottato e approvato sono da evidenziare i seguenti articoli:

ART. 44 - Convenzioni.

In armonia con la legge 6-8-1967 n. 765, le lottizzazioni di aree a scopo edilizio possono essere autorizzate dall'Amministrazione Comunale previa stipulazione di una convenzione, da trascriversi a cura dei proprietari, che preveda la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria definite nel precedente articolo 43, e l'assunzione, a carico dei proprietari, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria, nonché di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative all'area o delle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi.

L'Amministrazione Comunale delibererà l'entità degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria a carico dei proprietari.

La concessione delle licenze edilizie è subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e alla

previsione della attuazione delle stesse in piani particolareggiati o in lottizzazioni convenzionate, o all'impegno, da garantirsi nelle forme e con le modalità che fisserà l'amministrazione Comunale, di procedere all'attuazione delle medesime, contemporaneamente alla costruzione oggetto della licenza.

In fase di predisposizione di piani particolareggiati, nei casi in cui si renderà necessario, ad esempio zone di rinnovamento, va allegato agli stessi un apposito schema di convenzione che fissi gli oneri a carico dei privati per gli interventi che i medesimi privati attueranno.

ART. 58 - Disposizioni relative ai Piani particolareggiati e alle lottizzazioni in vigore.

Le lottizzazioni in vigore alla data di adozione della presente variante generale al Piano Regolatore conservano la loro validità limitatamente al periodo di anni dieci dalla data della convenzione.

Per le lottizzazioni comunque in vigore da epoca precedente al 2-12-1966; il periodo di anni dieci decorre da tale ultima data.

I piani particolareggiati e le lottizzazioni, ancorché non convenzionate, promossi di ufficio dal Comune ed autorizzate alla data di adozione della presente variante generale, conservano la loro validità per il periodo di anni dieci a decorrere dalla data del decreto di approvazione o del nulla-osta della competente autorità.

Le disposizioni di cui ai comma precedenti non si applicano nei casi in cui l'attuazione dei predetti strumenti urbanistici determini grave ed irreparabile pregiudizio alla realizzazione di opere di primario interesse pubblico.

ART. 59 - Attuazione del P.R.G. .

(Variante normativa approvata con delibera di G.R. n. 2415 del 10/12/2008 BURP n. 14 del 23/01/2009)

L'Amministrazione Comunale procede all'attuazione del PRG attraverso piani attuativi, programmi e progetti, sulla base di scelte prioritarie atte a garantire il progressivo ed ordinato sviluppo del sistema urbano ed assicurando il coordinamento con il Piano Triennale delle OO.PP., verificando lo stato di attuazione del territorio interessato e la coerenza con le effettive esigenze di sviluppo e di trasformazione dello stesso.

I piani attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio per attuare interventi di riuso e recupero dell'edificato esistente, di ristrutturazione urbanistica, di riqualificazione, di nuova urbanizzazione.

Nessun nuovo piano attuativo potrà essere adottato quando non siano esistenti le opere di urbanizzazione primaria né le stesse rientrino in progetti approvati e finanziati in itinere a cura dell'Amministrazione Comunale, né vi sia impegno formale del soggetto proponente e/o realizzatore del piano attuativo a mezzo di apposita convenzione tra soggetto e Comune, a realizzare le opere sia all'interno del perimetro del piano attuativo che all'esterno e comunque fino al collegamento alle idonee reti infrastrutturali pubbliche esistenti, cedendole gratuitamente al Comune.

Per quanto concerne invece la ZONA ATTIVITA' PRIMARIE TIPO A l'articolo relativo è il seguente n. 34:

ART. 34 - Zone per attività primarie di tipo A.

Le zone per attività primarie di tipo A sono destinate in prevalenza all'agricoltura, alle foreste, alla caccia ed alla pesca; in esse sono ammesse attività industriali connesse con l'agricoltura, con l'allevamento del bestiame, con le industrie estrattive, con i depositi di carburanti e simili, nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

Sf.: superficie fondiaria minima (lotto): mq.5.000;

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 di uso pubblico: min. ml.20 e per il resto secondo il D.M. 1/4/68 n.1404.

Per opere e manufatti connessi con la valorizzazione dell'agricoltura e la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, valori diversi dagli indici e parametri fissati sono consentiti previa applicazione della procedura di deroga di cui all'art.16 della legge 6/8/67 n.765.

Il tutto come meglio descritto nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

ASTE GIUDIZIARIE®
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - via Gennaro Trisorio Liuzzi (Fig. 5, p.lla 784)

DESCRIZIONE

Particella di terreno coltivata a uliveto e inserita nel PRG del Comune di Bari in "Aree per attività primarie di tipo A" per la maggior consistenza e, in piccola parte, in "Viabilità di PRG", della superficie complessiva di circa 1.521 metri quadrati.

A essa si accede direttamente dalla via Trisorio Liuzzi.

Il terreno è interamente recintato: per due lati (nord ed est) da muro costruito a confine dalla società proprietaria dell'impianto di betonaggio ivi realizzato (da anni in stato di abbandono) e per altri due lati con muretto basso e rete. L'ingresso è difeso da un cancello leggero in ferro a disegno semplice.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il terreno confina a nord e a est con la particella 53 **** Omissis ****, a sud con la particella 54 e a ovest con la via Trisorio Liuzzi (SP 183), tutte dello stesso Foglio 5.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1521,00 mq	1521,00 mq	1	1521,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1521,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1521,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/07/1982 al 16/04/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 784 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 15 21 Reddito dominicale € 9,30 Reddito agrario € 5,50
Dal 16/04/1995 al 17/10/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 784 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 15 21 Reddito dominicale € 9,03 Reddito agrario € 5,50
Dal 17/10/1996 al 03/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 784 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 15 21 Reddito dominicale € 9,03 Reddito agrario € 5,50
Dal 03/07/2003 al 28/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 784 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 15 21 Reddito dominicale € 9,03 Reddito agrario € 5,50

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
5	784				Oliveto	1	00 15 21 mq	9,03 €	5,5 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Le piante paiono in discrete condizioni ma necessitanti di manutenzione. La recinzione è sostanzialmente integra.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di un piccolo uliveto di soli 197 metri quadrati, di forma regolare, pianeggiante, interamente recintato con accesso diretto dalla via Trisorio Liuzzi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti

Dal 23/07/1982 al 16/04/1995	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio VILLANOVA di Gioia del Colle	23/07/1982	26047	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
GIOIA DEL COLLE	04/08/1982	5749			
Dal 16/04/1995 al 30/07/1996	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	23/05/2005	26256	16273
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
BARI	11/10/1995	25	1339		
Dal 30/07/1996 al 17/10/1996	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Arturo Della Monica	30/07/1996	54749	8563
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	31/07/1996	22760	16983
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/10/1996 al 03/07/2003	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Arturo Della Monica	17/10/1996	55052	8694
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	05/11/1996	30311	22760

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/07/2003	**** Omissis ****	Rinuncia all'usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Emanuela Brunetti	03/07/2003	3728	1019
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	16/07/2003	33664	23735
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		BARI	21/07/2003	3424	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 27/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a BARI il 10/11/2004
Reg. gen. 55661 - Reg. part. 13415
Importo: € 126.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 63.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a BARI il 11/02/2014
Reg. gen. 4532 - Reg. part. 470
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 14.555,34

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a BARI il 08/02/2017
Reg. gen. 4980 - Reg. part. 708
Importo: € 15.294,34
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 11.099,20

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a BARI il 02/05/2023
Reg. gen. 20765 - Reg. part. 15688
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura comporta la corresponsione: - di 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria; - di 294,00 € per il pignoramento ed in percentuale in base all'importo con minimo di 294,00 € oltre spese di eventuale agenzia.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno è inserito nel PRG del Comune di Bari in "Viabilità di P.R.G." e "Zone per attività primarie di tipo A".
In realtà la fascia destinata a viabilità è molto ridotta.

A seguito di consultazione del SIT della Regione Puglia, secondo il Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (PPTR) approvato con delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015 (BURP n. 40 del 23/03/2015), il Comune di Bari è compreso nel "Ambito Paesaggistico n.5 - Puglia Centrale" e, più precisamente, la particella ricade in aree individuate come:

foglio 5/A p.lla 784:

- "Componenti Culturali e Insediative (artt. 74-83 N.T.A.)"
- "Beni Paesaggistici ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 42/2004"
- "Aree di notevole interesse pubblico (art. 136)";

La disciplina urbanistica di tali aree è stigmatizzata all'art. 34 delle NTA del PRG vigente che qui di seguito si riporta:

ART. 34 - Zone per attività primarie di tipo A.

Le zone per attività primarie di tipo A sono destinate in prevalenza all'agricoltura, alle foreste, alla caccia ed alla pesca; in esse sono ammesse attività industriali connesse con l'agricoltura, con l'allevamento del bestiame, con le industrie estrattive, con i depositi di carburanti e simili, nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

Sf.: superficie fondiaria minima (lotto): mq.5.000;

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 di uso pubblico: min. ml.20 e per il resto secondo il D.M. 1/4/68 n.1404.

Per opere e manufatti connessi con la valorizzazione dell'agricoltura e la lavorazione e trasformazione dei

prodotti agricoli, valori diversi dagli indici e parametri fissati sono consentiti previa applicazione della procedura di deroga di cui all'art.16 della legge 6/8/67 n.765.

Per quanto concerne la piccola porzione destinata a viabilità si riportano invece i corrispondenti articoli 27 e 28 delle NTA.

ART. 27 - Aree destinate alla viabilità.

Le aree destinate alla viabilità si distinguono in:

- a) strade, nodi stradali e piazze;
- b) parcheggi;
- c) rispetti stradali.

Nelle aree sub a) è imposto il divieto assoluto di edificabilità; nelle aree sub b), da individuare, nelle zone di completamento, tra quelle destinate ai servizi per la residenza e, negli altri casi, attraverso i piani particolareggiati o le lottizzazioni, è consentita la realizzazione di parcheggi, anche a più livelli, ai sensi dell'art.3, comma 2°, lett. d. D.M. 2-4-68; nelle aree sub c), definite dall'art. 25 delle presenti norme ed individuate nelle tavole di piano, il Sindaco può autorizzare, in casi particolari e per ragioni di pubblico interesse, la installazione temporanea di chioschi per carburanti, giornali, bibite e simili.

A tale scopo l'amministrazione Comunale emanerà apposita normativa.

ART. 28 - Viabilità.

Il sistema stradale, gli incroci, gli svincoli e gli altri strumenti della viabilità risultano dalla lettura delle tavole di Piano.

Le strade si suddividono in:

- a) strade di nuova costruzione a doppio senso di circolazione, munite di strade di servizio laterali, con sezione media complessiva di ml. 60;
- b) strade di nuova costruzione, a doppio senso o a senso unico di circolazione, con sezione media complessiva di ml. 25;
- c) strade di nuova costruzione, a senso unico o doppio di circolazione, con sezione media complessiva di ml. 15;
- d) strade esistenti, le quali ove sia possibile ed utile per il miglioramento della viabilità considerata nel suo complesso, dovranno raggiungere la sezione minima di ml. 15 con facoltà del Comune di richiedere, se necessario, una maggiore sezione.

Per le strade di P.R.G. e per la progettazione di strade della rete secondaria e relativa a qualunque tipo di intervento nel territorio comunale, il modulo base di progettazione è di ml. 3.50 per ciascuna corsia e di ml. 0.75 per ciascun marciapiede.

Le aree destinate a parcheggi pubblici sono determinate in base alla legge ed alle presenti disposizioni.

Le misure dei rispetti stradali sono indicate nelle tavole di Piano e nella presente normativa.

Il tutto come meglio descritto nell'allegato Certifica di Destinazione Urbanistica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Bari (BA) - strada vicinale Le Macchie (Fig. 6, p.lla 80)

DESCRIZIONE

Particella di terreno coltivata a uliveto (700 mq) e mandorleto (1.333 mq) e inserita nel PRG del Comune di Bari in "Zone per attività primarie di tipo A" e "Zone per attività primarie di tipo B" (la seconda per la maggior parte), della superficie di circa 2.033 metri quadrati.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il terreno confina a nord con le particelle 78 e 280, a est con le particelle 81 e 83, a sud con strada vicinale Le Macchie e a ovest con la particella 70, tutte dello stesso Foglio 6.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (uliveto)	700,00 mq	700,00 mq	1	700,00 mq	0,00 m	
Terreno (Mandorleto)	1333,00 mq	1333,00 mq	1	1333,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2033,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2033,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/1977 al 23/07/1982	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 6, Part. 80 Qualità Mandorleto Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 20 33 Reddito dominicale € 3,15 Reddito agrario € 2,62
Dal 23/07/1982 al 16/04/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 6, Part. 80 Qualità Mandorleto Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 20 33 Reddito dominicale € 3,15 Reddito agrario € 2,62
Dal 16/04/1995 al 17/10/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 6, Part. 80 Qualità Mandorleto Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 20 33 Reddito dominicale € 3,15 Reddito agrario € 2,62
Dal 17/10/1996 al 03/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 6, Part. 80 Qualità Oliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 20 33 Reddito dominicale € 3,15 Reddito agrario € 2,62
Dal 03/07/2003 al 09/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 6, Part. 80 Qualità Oliveto Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 20 33 Reddito dominicale € 3,15 Reddito agrario € 2,62



Dal 09/03/2007 al 28/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 80, Porz. AB Qualità Mandorleto Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 13 33 Reddito dominicale € 2,07 Reddito agrario € 1,72
Dal 09/03/2007 al 28/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 80, Porz. AA Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 07 00 Reddito dominicale € 3,07 Reddito agrario € 1,99

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
6	80		AA		Oliveto	3	00 07 00 mq	3,07 €	1,99 €		
6	80		AB		Mandorleto	4	00 13 33 mq	2,07 €	1,72 €		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

La situazione attuale è quella di un terreno agricolo con piante in buone condizioni di manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di un appezzamento coltivato a uliveto e mandorleto di circa 2.033 metri quadrati caratterizzato da forte dislivello che si accentua in prossimità della strada vicinale Le Macchie.

Nella sua parte bassa il terreno è interessato dal passaggio della Lama Baronale ed è ad alto rischio inondazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/07/1982 al 16/04/1995	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio VILLANOVA di Gioia del Colle	23/07/1982	26047	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
GIOIA DEL COLLE	04/08/1982	5749			
Dal 16/04/1995 al 30/07/1996	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	23/05/2005	26256	16273
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
BARI	11/10/1995	25	1339		
Dal 30/07/1996 al 17/10/1996	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Arturo Della Monica	30/07/1996	54749	8563
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	31/07/1996	22760	16983
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/10/1996 al 03/07/2003	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Arturo Della Monica	17/10/1996	55052	8694
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	05/11/1996	30311	22760
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/07/2003	**** Omissis ****	Rinuncia all'usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Emanuela Brunetti	03/07/2003	3728	1019
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	16/07/2003	33664	23735
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		BARI	21/07/2003	3424	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 27/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a BARI il 10/11/2004
Reg. gen. 55661 - Reg. part. 13415
Importo: € 126.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 63.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a BARI il 11/02/2014
Reg. gen. 4532 - Reg. part. 470
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 14.555,34
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a BARI il 08/02/2017
Reg. gen. 4980 - Reg. part. 708
Importo: € 15.294,34
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 11.099,20

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a BARI il 02/05/2023
Reg. gen. 20765 - Reg. part. 15688
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura comporta la corresponsione: - di 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria; - di 294,00 € per il pignoramento ed in percentuale in base all'importo con minimo di 294,00 € oltre spese di eventuale agenzia.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno è inserito nel PRG del Comune di Bari in "Zone per attività primarie di tipo A" e "Zone per attività primarie di tipo B".

A seguito di consultazione del SIT della Regione Puglia, secondo il Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (PPTR) approvato con delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015 (BURP n. 40 del 23/03/2015), il

Comune di Bari è compreso nel "Ambito Paesaggistico n.5 - Puglia Centrale" e, più precisamente, la particella ricade in aree individuate come:

foglio 6 p.lla 80:

- "Componenti Idrologiche (artt. 40-48 N.T.A.)"
- "Beni Paesaggistici ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 42/2004"
- "Fiumi e Corsi d'acqua (art. 142 lett.C)";
- "Componenti Geomorfologiche (artt. 49-56 N.T.A.)"
- "Ulteriori Contesti Paesaggistici tutelati ai sensi dell'art. 143 co. 1 lett. e) del D.Lgs. 42/04"
- "Lame e Gravine";
- "Componenti Botanico-Vegetazionali (artt. 57-66 N.T.A.)"
- "Ulteriori Contesti Paesaggistici tutelati ai sensi dell'art. 143 co. 1 lett. e) del D.Lgs. 42/04"
- "Formazioni arbustive";
- "Componenti Culturali e Insediative (artt. 74-83 N.T.A.)"
- "Beni Paesaggistici ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 42/2004"
- "Aree di notevole interesse pubblico (art. 136)".

La particella 80 del foglio 6 a seguito di consultazione del sito istituzionale dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale appaiono essere interessate dal Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), approvato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Puglia con delibera n. 39 del 30/11/2005 e successive varianti approvate.

La certificazione inerente la sussistenza del vincolo va richiesta all'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale - Sede Puglia, istituzionalmente competente.

La particella 80 del foglio 6 rientra nel Catasto Comunale Incendi relativamente agli anni 2017 e, non presentando "zone boscate ed i pascoli", non rientra nell'applicazione di cui all'art. 10 della L.n.353/2000.

La quota parte della particella 80 del foglio 6 destinata a "Zone per attività primarie di tipo A" è regolata dalla disciplina urbanistica di cui alle NTA del PRG vigente all'art. 34 che qui di seguito si riporta:

ART. 34 - Zone per attività primarie di tipo A.

Le zone per attività primarie di tipo A sono destinate in prevalenza all'agricoltura, alle foreste, alla caccia ed alla pesca; in esse sono ammesse attività industriali connesse con l'agricoltura, con l'allevamento del bestiame, con le industrie estrattive, con i depositi di carburanti e simili, nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

Sf.: superficie fondiaria minima (lotto): mq.5.000;

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 di uso pubblico: min. ml.20 e per il resto secondo il D.M. 1/4/68 n.1404.

Per opere e manufatti connessi con la valorizzazione dell'agricoltura e la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, valori diversi dagli indici e parametri fissati sono consentiti previa applicazione della procedura di deroga di cui all'art.16 della legge 6/8/67 n.765.

Per la parte destinata a "Zona per attività primarie di tipo B" si ha:

ART. 35 - Zone per attività primarie di tipo B.

Le zone per attività primarie di tipo B comprendono le aree che determinano con la loro altimetria gli avvallamenti naturali o le depressioni atte al deflusso delle acque meteoriche: in esse sono consentite costruzioni connesse con l'agricoltura, nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

Sf.: superficie fondiaria minima (lotto): mq.20.000;

Iff.: indice di fabbricabilità fondiaria: 0,01 mc./mq;

H.: altezza massima: ml.4;

Dc.: distanza dai confini ml.10.

Il tutto come meglio descritto nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

ASTE GIUDIZIARIE®
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via De Napoli n. 5, piano 5
Quota pari a 1/2 di appartamento di tre vani e accessori, con ingresso a destra di chi esce dall'ascensore sito al quinto piano di uno stabile condominiale, composto da ingresso, cucina, tre camere e bagno oltre a balcone su interno, verandato (sine titolo), e terrazza a raso prospiciente la pubblica via.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 314, Sub. 19, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 87.255,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

Sono da dedurre i costi diretti e indiretti relativi alla rimozione della veranda abusiva e alla sanatoria per diversa distribuzione interna valutabili, i primi per complessivi euro 2.500,00, i secondi per complessivi euro 3.700,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bari (BA) - via De Napoli n. 5, piano 5	96,95 mq	1.800,00 €/mq	€ 174.510,00	50,00%	€ 87.255,00
Valore di stima:					€ 87.255,00

Valore di stima: € 87.255,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
rimozione della veranda e adeguamento funzionale relativo	2500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3700,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 67.966,75

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

Sono da dedurre i costi diretti e indiretti relativi alla rimozione della veranda abusiva e alla sanatoria per diversa distribuzione interna valutabili, i primi per complessivi euro 2.500,00, i secondi per complessivi euro 3.700,00.

Viene detratto infine anche il 15% per il rischio dovuto alla mancanza di garanzia.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - via Gennaro Trisorio Liuzzi (Fig. 4, p.lla 37)
Particella di terreno coltivata a uliveto e inserita nel PRG del Comune di Bari in "Aree a verde pubblico - verde urbano", della superficie di circa 716 metri quadrati. La particella è interclusa e raggiungibile o dalla via Trisorio Liuzzi o dalla SP 45, nel tratto che collega Loseto "vecchia" con Loseto "nuova" attraversando proprietà di terzi.
Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 37, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.148,00
Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di accesso, stato di manutenzione e di conservazione, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili, sussistenza di eventuali vincoli e servitù, fertilità, densità ed età delle colture e presenza di irrigazione.
È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.
Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e

confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - via Gennaro Trisorio Liuzzi (Fig. 4, p.lla 38) Particella di terreno coltivata a uliveto e inserita nel PRG del Comune di Bari in "Aree a verde pubblico - verde urbano", della superficie di circa 805 metri quadrati. La particella è interclusa e raggiungibile o dalla via Trisorio Liuzzi o dalla SP 45, nel tratto che collega Loseto "vecchia" con Loseto "nuova" attraversando proprietà di terzi.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 38, Qualità Oliveto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 2.415,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di accesso, stato di manutenzione e di conservazione, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili, sussistenza di eventuali vincoli e servitù, fertilità, densità ed età delle colture e presenza di irrigazione.

È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno edificabile Bari (BA) - via Gennaro Trisorio Liuzzi (Fig. 4, p.lla 37)	716,00 mq	3,00 €/mq	€ 2.148,00	100,00%	€ 2.148,00
Bene N° 3 - Terreno edificabile Bari (BA) - via Gennaro Trisorio Liuzzi (Fig. 4, p.lla 38)	805,00 mq	3,00 €/mq	€ 2.415,00	100,00%	€ 2.415,00
				Valore di stima:	€ 4.563,00

Valore di stima: € 4.563,00

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 3.878,55

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di accesso, stato di manutenzione e di conservazione, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili, sussistenza di eventuali vincoli e servitù, fertilità, densità ed età delle colture e presenza di irrigazione.

È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

Il valore finale viene ridotto del 15% per il rischio assunto per mancanza di garanzia.

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - strada Deserti (Fig. 4, p.la 326)

Particella di terreno coltivata a uliveto e inserita nel PRG del Comune di Bari in "Zona di Espansione C1" per la maggior parte e, in piccola parte, in "Zona per attività primarie di tipo A", della superficie complessiva di circa 197 metri quadrati.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 326, Qualità Oliveto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 29.000,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di accesso, stato di manutenzione e di conservazione, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili, sussistenza di eventuali vincoli e servitù, fertilità, densità ed età delle colture e presenza di irrigazione.

È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

Il terreno in questione risulta edificabile in residenziale per circa il 90% della sua estensione. Ciò porta alla possibilità reale di usufruire di una volumetria pari a circa 180 mq x 1,75 mq/mc = ca. 315 mc.



La valutazione media di zona, considerato lo stato della lottizzazione, è stata riscontrata non superiore a 90,00 €/mq per un totale di circa 28.350,00 euro.

Considerata la piccola parte di terreno inserita in zona per attività primarie di tipo A, il valore complessivo può essere ritenuto congruo in 29.000,00 euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno edificabile Bari (BA) - strada Deserti (Fg. 4, p.lla 326)	197,00 mq	0,00 €/mq	€ 29.000,00	100,00%	€ 29.000,00
				Valore di stima:	€ 29.000,00

Valore di stima: € 29.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 24.650,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di accesso, stato di manutenzione e di conservazione, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili, sussistenza di eventuali vincoli e servitù, fertilità, densità ed età delle colture e presenza di irrigazione.

È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

Il valore finale viene ridotto del 15% per il rischio assunto per mancanza di garanzia.

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - via Gennaro Trisorio Liuzzi (Fig. 5, p.lla 784)
 Particella di terreno coltivata a uliveto e inserita nel PRG del Comune di Bari in "Aree per attività primarie di tipo A" per la maggior consistenza e, in piccola parte, in "Viabilità di PRG", della superficie complessiva di circa 1.521 metri quadrati. A essa si accede direttamente dalla via Trisorio Liuzzi. Il terreno è interamente recintato: per due lati (nord ed est) da muro costruito a confine dalla società proprietaria dell'impianto di betonaggio ivi realizzato (da anni in stato di abbandono) e per altri due lati con muretto basso e rete. L'ingresso è difeso da un cancello leggero in ferro a disegno semplice. Identificato al catasto Terreni - Fig. 5, Part. 784, Qualità Oliveto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 9.126,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di accesso, stato di manutenzione e di conservazione, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili, sussistenza di eventuali vincoli e servitù, fertilità, densità ed età delle colture e presenza di irrigazione.

È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

Considerato che l'edificabilità del terreno è soltanto teorica in considerazione delle limitazioni relative al lotto minimo e al basso indice (soltanto 0,03 mc/mq), la valutazione del piccolo appezzamento non si discosta da quello di un terreno agricolo (uliveto) con il plusvalore determinato dalla presenza della recinzione.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno edificabile Bari (BA) - via Gennaro Trisorio Liuzzi (Fig. 5, p.lla 784)	1521,00 mq	6,00 €/mq	€ 9.126,00	100,00%	€ 9.126,00
Valore di stima:					€ 9.126,00

Valore di stima: € 9.126,00



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%



Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di accesso, stato di manutenzione e di conservazione, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili, sussistenza di eventuali vincoli e servitù, fertilità, densità ed età delle colture e presenza di irrigazione.

È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

Considerato che l'edificabilità del terreno è soltanto teorica in considerazione delle limitazioni relative al lotto minimo e al basso indice (soltanto 0,03 mc/mq), la valutazione del piccolo appezzamento non si discosta da quello di un terreno agricolo (uliveto) con il plusvalore determinato dalla presenza della recinzione.

Il valore finale viene ridotto del 15% per il rischio assunto per mancanza di garanzia.

LOTTO 5

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Bari (BA) - strada vicinale Le Macchie (Fig. 6, p.la 80)
Particella di terreno coltivata a uliveto (700 mq) e mandorleto (1.333 mq) e inserita nel PRG del Comune di Bari in "Zone per attività primarie di tipo A" e "Zone per attività primarie di tipo B" (la seconda per la maggior parte), della superficie di circa 2.033 metri quadrati.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 6, Part. 80, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 6, Part. 80, Porz. AB, Qualità Mandorleto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 2.033,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di accesso, stato di manutenzione e di conservazione, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili, sussistenza di eventuali vincoli e servitù, fertilità, densità ed età delle colture e presenza di irrigazione.

È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

Siccome l'edificabilità del terreno è soltanto teorica in considerazione delle limitazioni relative al lotto minimo e al basso indice (soltanto 0,03 mc/mq), la valutazione dell'appezzamento non si discosta da quello di un terreno agricolo (uliveto e mandorleto) anche considerate le peculiarità negative

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno Bari (BA) - strada vicinale Le Macchie (Fg. 6, p.lla 80)	2033,00 mq	1,00 €/mq	€ 2.033,00	100,00%	€ 2.033,00
				Valore di stima:	€ 2.033,00

Valore di stima: € 2.033,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 1.728,05

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di accesso, stato di manutenzione e di conservazione, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili, sussistenza di eventuali vincoli e servitù, fertilità, densità ed età delle colture e presenza di irrigazione.

È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

Siccome l'edificabilità del terreno è soltanto teorica in considerazione delle limitazioni relative al lotto minimo e al basso indice (soltanto 0,03 mc/mq), la valutazione dell'appezzamento non si discosta da quello di un terreno agricolo (uliveto e mandorleto).

Il valore finale viene ridotto del 15% per il rischio assunto per mancanza di garanzia.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, li 06/04/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Franco Maurizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALL. 1 - LOTTO 1 - ELABORATO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - ALL. 2 - LOTTO 1 - VISURA E PLANIMETRIA CATASTALI
- ✓ Altri allegati - ALL. 3 - LOTTI DA 2 A 5 - ATTO DI RINUNZIA ALL'USUFRUTTO (2003)
- ✓ Altri allegati - ALL. 4 - LOTTI DA 2 A 5 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - ALL. 5 - LOTTO 2 - ELABORATO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - ALL. 6 - LOTTO 2 - ESTRATTO DI MAPPA E VISURA CATASTALI
- ✓ Altri allegati - ALL. 7 - LOTTO 3 - ELABORATO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - ALL. 8 - LOTTO 3 - ESTRATTO DI MAPPA E VISURA CATASTALI
- ✓ Altri allegati - ALL. 9 - LOTTO 4 - ELABORATO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - ALL. 10 - LOTTO 4 - ESTRATTO DI MAPPA E VISURA CATASTALI
- ✓ Altri allegati - ALL. 11 - LOTTO 5 - ELABORATO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - ALL. 12 - LOTTO 5 - ESTRATTO DI MAPPA E VISURA CATASTALI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via De Napoli n. 5, piano 5
Quota pari a 1/2 di appartamento di tre vani e accessori, con ingresso a destra di chi esce dall'ascensore sito al quinto piano di uno stabile condominiale, composto da ingresso, cucina, tre camere e bagno oltre a balcone su interno, verandato (sine titolo), e terrazza a raso prospiciente la pubblica via. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 314, Sub. 19, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Prezzo base d'asta: € 67.966,75

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - via Gennaro Trisorio Liuzzi (Fg. 4, p.lla 37)
Particella di terreno coltivata a uliveto e inserita nel PRG del Comune di Bari in "Aree a verde pubblico - verde urbano", della superficie di circa 716 metri quadrati. La particella è interclusa e raggiungibile o dalla via Trisorio Liuzzi o dalla SP 45, nel tratto che collega Loseto "vecchia" con Loseto "nuova" attraversando proprietà di terzi.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 37, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno è inserito nel PRG del Comune di Bari nelle "Aree a verde pubblico - verde urbano". La disciplina urbanistica di tali aree è stigmatizzata all'art. 32 delle NTA del PRG vigente che qui di seguito si riporta: ART. 31 - Disciplina delle aree a verde pubblico di tipo A (verde urbano) e di tipo B (verde di quartiere). (Variante normativa approvata con delibera di G.R. n. 2415 del 10/12/2008 BURP n. 14 del 23/01/2009). Le aree a verde pubblico sono destinate al tempo libero e sono di proprietà pubblica. In esse sono curate le alberature e realizzati nuovi impianti arborei per la creazione di parchi e giardini e possono essere ubicate, secondo le disposizioni che seguono, attrezzature per lo svago, come chioschi, bar, teatri all'aperto, impianti sportivi per allenamento e spettacolo e simili. Le aree di verde pubblico sono così suddivise: a) aree accorpate fino a 50.000 mq. nelle quali è ammessa l'installazione di chioschi, bar, biblioteche, giuochi per bambini, impianti sportivi per allenamento, nel rispetto delle seguenti prescrizioni: Um.: unità operativa minima: 100%; Ift.: indice di fabbricabilità territoriale: max 0,05 mc/mq; Rc.: rapporto di copertura: max 2% dell'area; P.: parcheggi: min. 10% dell'area; Vp.: verde pubblico, strade di servizio ed aree scoperte per impianti: min. 88% dell'area; Dc.: distanza dei fabbricati dai confini: min. 20 ml.; Ds.: distanza dalle strade: min. 15 ml.; b) aree accorpate di oltre 50.000 mq. e fino a 100.000 mq. nelle quali sono ammesse le installazioni riportate sotto la lettera a) nonché impianti sportivi, ritrovi, ristoranti e simili, nel rispetto delle seguenti prescrizioni: Um.: unità operativa minima: 100%; Ift.: indice di fabbricabilità territoriale: max 0,06 mc/mq; Rc.: rapporto di copertura: max 3% dell'area, P.: parcheggi pubblici: min. 12% dell'area; Vp.: verde pubblico, strade di servizio ed aree scoperte per impianti: min. 85% dell'area; Dc.: distanza dei fabbricati dai confini fra i fabbricati: min. ml. 20; Ds.: distanza dalle strade: min. ml.15; c) aree accorpate di oltre 100.000 mq. nelle quali sono ammesse le installazioni riportate sotto le lettere a) e b) nonché impianti sportivi per spettacolo, cinematografi e teatri all'aperto e simili, nel rispetto delle seguenti prescrizioni: Um.: unità operativa minima: 100%; Ift.: indice di fabbricabilità territoriale: max 0,10 mc./mq; Rc.: rapporto di copertura: max 4% dell'area; P.: parcheggi pubblici: min. 16% dell'area; Vp.: verde pubblico, strade di servizio ed aree scoperte per impianti: min. 80% dell'area. Gli interventi nelle predette aree sono riservati all'intervento pubblico e possono essere attuati anche dal privato, regolamentandone l'uso attraverso apposita convenzione, purché l'area non risulti inclusa nel Programma triennale delle OO.PP., sia dotata di urbanizzazioni primarie o esista l'impegno inderogabile



del concessionario a realizzarle. Ogni intervento nelle presenti aree è subordinato al rispetto delle previsioni di cui al successivo art. 52. Ogni intervento privato nelle suddette aree è subordinato alla approvazione di piani urbanistici esecutivi estesi all'intera maglia di P.R.G. nel rispetto delle prescrizioni di cui al co.3 del presente articolo. E' consentito l'intervento diretto nelle maglie come individuate negli elaborati del P.R.G. con superficie inferiore a 10.000 mq o residui inedificati di maglie aventi comunque superficie inferiore a 10.000 mq, purché esteso all'intera area disponibile e previa acquisizione del parere obbligatorio e vincolante della Circostrizione territorialmente competente. Il tutto come meglio descritto nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - via Gennaro Trisorio Liuzzi (Fg. 4, p.lla 38) Particella di terreno coltivata a uliveto e inserita nel PRG del Comune di Bari in "Aree a verde pubblico - verde urbano", della superficie di circa 805 metri quadrati. La particella è interclusa e raggiungibile o dalla via Trisorio Liuzzi o dalla SP 45, nel tratto che collega Loseto "vecchia" con Loseto "nuova" attraversando proprietà di terzi. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 38, Qualità Oliveto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno è inserito nel PRG del Comune di Bari nelle "Aree a verde pubblico - verde urbano". La disciplina urbanistica di tali aree è stigmatizzata all'art. 32 delle NTA del PRG vigente che qui di seguito si riporta: ART. 31 - Disciplina delle aree a verde pubblico di tipo A (verde urbano) e di tipo B (verde di quartiere). (Variante normativa approvata con delibera di G.R. n. 2415 del 10/12/2008 BURP n. 14 del 23/01/2009). Le aree a verde pubblico sono destinate al tempo libero e sono di proprietà pubblica. In esse sono curate le alberature e realizzati nuovi impianti arborei per la creazione di parchi e giardini e possono essere ubicate, secondo le disposizioni che seguono, attrezzature per lo svago, come chioschi, bar, teatri all'aperto, impianti sportivi per allenamento e spettacolo e simili. Le aree di verde pubblico sono così suddivise: a) aree accorpate fino a 50.000 mq. nelle quali è ammessa l'installazione di chioschi, bar, biblioteche, giuochi per bambini, impianti sportivi per allenamento, nel rispetto delle seguenti prescrizioni: Um.: unità operativa minima: 100%; Ift.: indice di fabbricabilità territoriale: max 0,05 mc/mq; Rc.: rapporto di copertura: max 2% dell'area; P.: parcheggi: min. 10% dell'area; Vp.: verde pubblico, strade di servizio ed aree scoperte per impianti: min. 88% dell'area; Dc.: distanza dei fabbricati dai confini: min. 20 ml.; Ds.: distanza dalle strade: min. 15 ml.; b) aree accorpate di oltre 50.000 mq. e fino a 100.000 mq. nelle quali sono ammesse le installazioni riportate sotto la lettera a) nonché impianti sportivi, ritrovi, ristoranti e simili, nel rispetto delle seguenti prescrizioni: Um.: unità operativa minima: 100%; Ift.: indice di fabbricabilità territoriale: max 0,06 mc/mq; Rc.: rapporto di copertura: max 3% dell'area, P.: parcheggi pubblici: min. 12% dell'area; Vp.: verde pubblico, strade di servizio ed aree scoperte per impianti: min. 85% dell'area; Dc.: distanza dei fabbricati dai confini fra i fabbricati: min. ml. 20; Ds.: distanza dalle strade: min. ml.15; c) aree accorpate di oltre 100.000 mq. nelle quali sono ammesse le installazioni riportate sotto le lettere a) e b) nonché impianti sportivi per spettacolo, cinematografi e teatri all'aperto e simili, nel rispetto delle seguenti prescrizioni: Um.: unità operativa minima: 100%; Ift.: indice di fabbricabilità territoriale: max 0,10 mc./mq; Rc.: rapporto di copertura: max 4% dell'area; P.: parcheggi pubblici: min. 16% dell'area; Vp.: verde pubblico, strade di servizio ed aree scoperte per impianti: min. 80% dell'area. Gli interventi nelle predette aree sono riservati all'intervento pubblico e possono essere attuati anche dal privato, regolamentandone l'uso attraverso apposita convenzione, purché l'area non risulti inclusa nel Programma triennale delle OO.PP., sia dotata di urbanizzazioni primarie o esista l'impegno inderogabile del concessionario a realizzarle. Ogni intervento nelle presenti aree è subordinato al rispetto delle previsioni di cui al successivo art. 52. Ogni intervento privato nelle suddette aree è subordinato alla approvazione di piani urbanistici esecutivi estesi all'intera maglia di P.R.G. nel rispetto delle prescrizioni di cui al co.3 del presente articolo. E' consentito l'intervento diretto nelle maglie come individuate negli elaborati del P.R.G. con superficie inferiore a 10.000 mq o residui inedificati di maglie aventi comunque superficie inferiore a 10.000 mq, purché esteso all'intera area disponibile e previa acquisizione del parere obbligatorio e vincolante della Circostrizione territorialmente competente. Il tutto come meglio descritto nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - strada Deserti (Fig. 4, p.la 326)
Particella di terreno coltivata a uliveto e inserita nel PRG del Comune di Bari in "Zona di Espansione C1" per la maggior parte e, in piccola parte, in "Zona per attività primarie di tipo A", della superficie complessiva di circa 197 metri quadrati. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 326, Qualità Oliveto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno è inserito nel PRG del Comune di Bari in "Zone di espansione C1" e "Zone per attività primarie di tipo A". A seguito di consultazione del SIT della Regione Puglia, secondo il Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (PPTR) approvato con delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015 (BURP n. 40 del 23/03/2015), il Comune di Bari è compreso nel "Ambito Paesaggistico n.5 - Puglia Centrale" e, più precisamente, la particelle ricade in aree individuate come: - "Componenti Culturali e Insediative (artt. 74-83 N.T.A.)" - "Beni Paesaggistici ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 42/2004" - "Aree di notevole interesse pubblico (art. 136)". La quota parte della particella 326 del foglio 4/A destinata a "Zone di espansione C1" è compresa nel "Piano di Lottizzazione n.207", adottato con delibera del G.C. n. 671 del 07/11/2011 e approvato con delibera del G.C. n. 186 del 03/04/2014. La disciplina urbanistica di tali aree è stigmatizzata nelle NTA del PRG vigente all'art. 51 (ZONA C1) che qui di seguito si riporta: ART. 51 - Aree di espansione di tipo C1-C2-C3. (Variante normativa approvata con delibera di G.R. n. 2415 del 10/12/2008 BURP n. 14 del 23/01/2009, in parte annullata con sentenze del CdS che hanno dichiarato illegittima la necessità di estendere gli interventi delle lottizzazioni convenzionate a tutta la maglia di PRG e la riserva ad edilizia residenziale pubblica del 40% della volumetria complessiva assentita per ogni singolo intervento attuativo nelle zone C1 e C2) Nelle aree di espansione di tipo C1 - C2 - C3, gli interventi sono subordinati alla approvazione di piani particolareggiati o di lottizzazioni convenzionate estese all'intera maglia di PRG e coerenti con il successivo art. 59. Le costruzioni esistenti, con le relative pertinenze, possono essere escluse dallo strumento urbanistico esecutivo (piano particolareggiato - piano di lottizzazione). In tale caso, l'indice di fabbricabilità territoriale si applica alle sole aree ricomprese dal piano esecutivo. I piani particolareggiati e le lottizzazioni convenzionate devono rispettare le seguenti prescrizioni. Nelle lottizzazioni convenzionate, l'unità operativa non può avere superficie inferiore a quelle minime di seguito riportate: Um: unità operativa minima: mq 40.000 per le aree di tipo C1; mq 20.000 per le aree di tipo C2; mq 20.000 per le aree di tipo C3. Ift.: indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 1,75 per le aree di tipo C1, mc/mq 1,00 per le aree di tipo C2, mc/mq 0,50 per le aree di tipo C3; Rc.: rapporto di copertura: max 50% della superficie lorda; H.: altezza massima : ml 30 per le aree di tipo C1, ml 15 per le aree di tipo C2, ml 8 per le aree di tipo C3; Dc.: distanza dai confini: H x 0,5 con un minimo di ml 5,00; E' consentita la costruzione sul confine, in aderenza a parete cieca di fabbricato esistente. Df.: distanza tra i fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5 = (H1+H2) x 0,5, con un minimo di ml 10; Ds.: distanza dal ciglio stradale: misurata in relazione alla larghezza delle strade sulle quali i fabbricati prospettano: a) per strade di larghezza inferiore a ml 7,00: ml 5,00; b) per strade di larghezza da ml 7,00 a ml 15,00: ml 7,50; c) per strade di larghezza superiore a ml 15,00: ml 10,00; Vc.: verde attrezzato condominiale: minimo il 25% della superficie del lotto; P.: parcheggi: minimo 1,00 mq per ogni 10 mc di costruzione. A.: autorimesse: minimo un posto macchina per alloggio e comunque per ogni 500 mc. di costruzione o frazioni di essi. Nel volume delle costruzioni non sono computati gli spazi liberi a piano terra e i porticati. Le modalità di attuazione dell'edilizia residenziale pubblica saranno definite con le convenzioni di lottizzazione. Ogni intervento nelle presenti zone resta comunque subordinato a quanto stabilito nel successivo art. 59. Con sentenze n.04726 e n.04725 del 12.12.2017, il Consiglio di Stato (Sez. IV) ha previsto la reintroduzione dell'unità operativa minima di intervento per le lottizzazioni convenzionate e ha annullato la riserva ad edilizia residenziale pubblica del 40% della volumetria complessiva assentita per ogni singolo intervento attuativo nelle zone C1 e C2.

Per quanto concerne la sua appartenenza a un piano di lottizzazione adottato e approvato sono da evidenziare i seguenti articoli: ART. 44 - Convenzioni. In armonia con la legge 6-8-1967 n. 765, le lottizzazioni di aree a scopo edilizio possono essere autorizzate dall'Amministrazione Comunale previa stipulazione di una convenzione, da trasciversi a cura dei proprietari, che preveda la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria definite nel precedente articolo 43, e l'assunzione, a carico dei proprietari, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria, nonché di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative all'area o delle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi. L'Amministrazione Comunale delibererà l'entità degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria a carico dei proprietari. La concessione delle licenze edilizie è subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e alla previsione della attuazione delle stesse in piani particolareggiati o in lottizzazioni convenzionate, o all'impegno, da garantirsi nelle forme e con le modalità che fisserà l'amministrazione Comunale, di procedere all'attuazione delle medesime, contemporaneamente alla costruzione oggetto della licenza. In fase di predisposizione di piani particolareggiati, nei casi in cui si renderà necessario, ad esempio zone di rinnovamento, va allegato agli stessi un apposito schema di convenzione che fissi gli oneri a carico dei privati per gli interventi che i medesimi privati attueranno. ART. 58 - Disposizioni relative ai Piani particolareggiati e alle lottizzazioni in vigore. Le lottizzazioni in vigore alla data di adozione della presente variante generale al Piano Regolatore conservano la loro validità limitatamente al periodo di anni dieci dalla data della convenzione. Per le lottizzazioni comunque in vigore da epoca precedente al 2-12-1966; il periodo di anni dieci decorre da tale ultima data. I piani particolareggiati e le lottizzazioni, ancorché non convenzionate, promossi di ufficio dal Comune ed autorizzate alla data di adozione della presente variante generale, conservano la loro validità per il periodo di anni dieci a decorrere dalla data del decreto di approvazione o del nulla-osta della competente autorità. Le disposizioni di cui ai comma precedenti non si applicano nei casi in cui l'attuazione dei predetti strumenti urbanistici determini grave ed irreparabile pregiudizio alla realizzazione di opere di primario interesse pubblico. ART. 59 - Attuazione del P.R.G. . (Variante normativa approvata con delibera di G.R. n. 2415 del 10/12/2008 BURP n. 14 del 23/01/2009) L'Amministrazione Comunale procede all'attuazione del PRG attraverso piani attuativi, programmi e progetti, sulla base di scelte prioritarie atte a garantire il progressivo ed ordinato sviluppo del sistema urbano ed assicurando il coordinamento con il Piano Triennale delle OO.PP., verificando lo stato di attuazione del territorio interessato e la coerenza con le effettive esigenze di sviluppo e di trasformazione dello stesso. I piani attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio per attuare interventi di riuso e recupero dell'edificato esistente, di ristrutturazione urbanistica, di riqualificazione, di nuova urbanizzazione. Nessun nuovo piano attuativo potrà essere adottato quando non siano esistenti le opere di urbanizzazione primaria né le stesse rientrino in progetti approvati e finanziati in itinere a cura dell'Amministrazione Comunale, né vi sia impegno formale del soggetto proponente e/o realizzatore del piano attuativo a mezzo di apposita convenzione tra soggetto e Comune, a realizzare le opere sia all'interno del perimetro del piano attuativo che all'esterno e comunque fino al collegamento alle idonee reti infrastrutturali pubbliche esistenti, cedendole gratuitamente al Comune. Per quanto concerne invece la ZONA ATTIVITA' PRIMARIE TIPO A l'articolo relativo è il seguente n. 34: ART. 34 - Zone per attività primarie di tipo A. Le zone per attività primarie di tipo A sono destinate in prevalenza all'agricoltura, alle foreste, alla caccia ed alla pesca; in esse sono ammesse attività industriali connesse con l'agricoltura, con l'allevamento del bestiame, con le industrie estrattive, con i depositi di carburanti e simili, nel rispetto delle prescrizioni seguenti: Sf.: superficie fondiaria minima (lotto): mq.5.000; 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 di uso pubblico: min. ml.20 e per il resto secondo il D.M. 1/4/68 n.1404. Per opere e manufatti connessi con la valorizzazione dell'agricoltura e la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, valori diversi dagli indici e parametri fissati sono consentiti previa applicazione della procedura di deroga di cui all'art.16 della legge 6/8/67 n.765. Il tutto come meglio descritto nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.



LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - via Gennaro Trisorio Liuzzi (Fg. 5, p.lla 784)
Particella di terreno coltivata a uliveto e inserita nel PRG del Comune di Bari in "Aree per attività primarie di tipo A" per la maggior consistenza e, in piccola parte, in "Viabilità di PRG", della superficie complessiva di circa 1.521 metri quadrati. A essa si accede direttamente dalla via Trisorio Liuzzi. Il terreno è interamente recintato: per due lati (nord ed est) da muro costruito a confine dalla società proprietaria dell'impianto di betonaggio ivi realizzato (da anni in stato di abbandono) e per altri due lati con muretto basso e rete. L'ingresso è difeso da un cancello leggero in ferro a disegno semplice. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 784, Qualità Oliveto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno è inserito nel PRG del Comune di Bari in "Viabilità di P.R.G." e "Zone per attività primarie di tipo A". In realtà la fascia destinata a viabilità è molto ridotta. A seguito di consultazione del SIT della Regione Puglia, secondo il Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (PPTR) approvato con delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015 (BURP n. 40 del 23/03/2015), il Comune di Bari è compreso nel "Ambito Paesaggistico n.5 - Puglia Centrale" e, più precisamente, la particella ricade in aree individuate come: foglio 5/A p.lla 784: - "Componenti Culturali e Insediative (artt. 74-83 N.T.A.)" - "Beni Paesaggistici ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 42/2004" - "Aree di notevole interesse pubblico (art. 136)"; La disciplina urbanistica di tali aree è stigmatizzata all'art. 34 delle NTA del PRG vigente che qui di seguito si riporta: ART. 34 - Zone per attività primarie di tipo A. Le zone per attività primarie di tipo A sono destinate in prevalenza all'agricoltura, alle foreste, alla caccia ed alla pesca; in esse sono ammesse attività industriali connesse con l'agricoltura, con l'allevamento del bestiame, con le industrie estrattive, con i depositi di carburanti e simili, nel rispetto delle prescrizioni seguenti: Sf.: superficie fondiaria minima (lotto): mq.5.000; 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 di uso pubblico: min. ml.20 e per il resto secondo il D.M. 1/4/68 n.1404. Per opere e manufatti connessi con la valorizzazione dell'agricoltura e la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, valori diversi dagli indici e parametri fissati sono consentiti previa applicazione della procedura di deroga di cui all'art.16 della legge 6/8/67 n.765. Per quanto concerne la piccola porzione destinata a viabilità si riportano invece i corrispondenti articoli 27 e 28 delle NTA. ART. 27 - Aree destinate alla viabilità. Le aree destinate alla viabilità si distinguono in: a) strade, nodi stradali e piazze; b) parcheggi; c) rispetti stradali. Nelle aree sub a) è imposto il divieto assoluto di edificabilità; nelle aree sub b), da individuare, nelle zone di completamento, tra quelle destinate ai servizi per la residenza e, negli altri casi, attraverso i piani particolareggiati o le lottizzazioni, è consentita la realizzazione di parcheggi, anche a più livelli, ai sensi dell'art.3, comma 2°, lett. d. D.M. 2-4-68; nelle aree sub c), definite dall'art. 25 delle presenti norme ed individuate nelle tavole di piano, il Sindaco può autorizzare, in casi particolari e per ragioni di pubblico interesse, la installazione temporanea di chioschi per carburanti, giornali, bibite e simili. A tale scopo l'amministrazione Comunale emanerà apposita normativa. ART. 28 - Viabilità. Il sistema stradale, gli incroci, gli svincoli e gli altri strumenti della viabilità risultano dalla lettura delle tavole di Piano. Le strade si suddividono in: a) strade di nuova costruzione a doppio senso di circolazione, munite di strade di servizio laterali, con sezione media complessiva di ml. 60; b) strade di nuova costruzione, a doppio senso o a senso unico di circolazione, con sezione media complessiva di ml. 25; c) strade di nuova costruzione, a senso unico o doppio di circolazione, con sezione media complessiva di ml. 15; d) strade esistenti, le quali ove sia possibile ed utile per il miglioramento della viabilità considerata nel suo complesso, dovranno raggiungere la sezione minima di ml. 15 con facoltà del Comune di richiedere, se necessario, una maggiore sezione. Per le strade di P.R.G. e per la progettazione di strade della rete secondaria e relativa a qualunque tipo di intervento nel territorio comunale, il modulo base di progettazione è di ml. 3.50 per ciascuna corsia e di ml. 0.75 per ciascun



marciapiede. Le aree destinate a parcheggi pubblici sono determinate in base alla legge ed alle presenti disposizioni. Le misure dei rispetti stradali sono indicate nelle tavole di Piano e nella presente normativa. Il tutto come meglio descritto nell'allegato Certifica di Destinazione Urbanistica.

Prezzo base d'asta: € 7.757,10

LOTTO 5

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Bari (BA) - strada vicinale Le Macchie (Fig. 6, p.lla 80) Particella di terreno coltivata a uliveto (700 mq) e mandorleto (1.333 mq) e inserita nel PRG del Comune di Bari in "Zone per attività primarie di tipo A" e "Zone per attività primarie di tipo B" (la seconda per la maggior parte), della superficie di circa 2.033 metri quadrati. Identificato al catasto Terreni - Fig. 6, Part. 80, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 6, Part. 80, Porz. AB, Qualità Mandorleto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno è inserito nel PRG del Comune di Bari in "Zone per attività primarie di tipo A" e "Zone per attività primarie di tipo B". A seguito di consultazione del SIT della Regione Puglia, secondo il Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (PPTR) approvato con delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015 (BURP n. 40 del 23/03/2015), il Comune di Bari è compreso nel "Ambito Paesaggistico n.5 - Puglia Centrale" e, più precisamente, la particelle ricade in aree individuate come: foglio 6 p.lla 80: - "Componenti Idrologiche (artt. 40-48 N.T.A.)" - "Beni Paesaggistici ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 42/2004" - "Fiumi e Corsi d'acqua (art. 142 lett.C)"; - "Componenti Geomorfologiche (artt. 49-56 N.T.A.)" - "Ulteriori Contesti Paesaggistici tutelati ai sensi dell'art. 143 co. 1 lett. e) del D.Lgs. 42/04" - "Lame e Gravine"; - "Componenti Botanico-Vegetazionali (artt. 57-66 N.T.A.)" - "Ulteriori Contesti Paesaggistici tutelati ai sensi dell'art. 143 co. 1 lett. e) del D.Lgs. 42/04" - "Formazioni arbustive"; - "Componenti Culturali e Insediative (artt. 74-83 N.T.A.)" - "Beni Paesaggistici ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 42/2004" - "Aree di notevole interesse pubblico (art. 136)". La particella 80 del foglio 6 a seguito di consultazione del sito istituzionale dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale appaiono essere interessate dal Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), approvato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Puglia con delibera n. 39 del 30/11/2005 e successive varianti approvate. La certificazione inerente la sussistenza del vincolo va richiesta all'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale - Sede Puglia, istituzionalmente competente. La particella 80 del foglio 6 rientra nel Catasto Comunale Incendi relativamente agli anni 2017 e, non presentando "zone boscate ed i pascoli", non rientra nell'applicazione di cui all'art. 10 della L.n.353/2000. La quota parte della particella 80 del foglio 6 destinata a "Zone per attività primarie di tipo A" è regolata dalla disciplina urbanistica di cui alle NTA del PRG vigente all'art. 34 che qui di seguito si riporta: ART. 34 - Zone per attività primarie di tipo A. Le zone per attività primarie di tipo A sono destinate in prevalenza all'agricoltura, alle foreste, alla caccia ed alla pesca; in esse sono ammesse attività industriali connesse con l'agricoltura, con l'allevamento del bestiame, con le industrie estrattive, con i depositi di carburanti e simili, nel rispetto delle prescrizioni seguenti: Sf.: superficie fondiaria minima (lotto): mq.5.000; 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 di uso pubblico: min. ml.20 e per il resto secondo il D.M. 1/4/68 n.1404. Per opere e manufatti connessi con la valorizzazione dell'agricoltura e la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, valori diversi dagli indici e parametri fissati sono consentiti previa applicazione della procedura di deroga di cui all'art.16 della legge 6/8/67 n.765. Per la parte destinata a "Zona per attività primarie di tipo B" si ha: ART. 35 - Zone per attività primarie di tipo B. Le zone per attività primarie di tipo B comprendono le aree che determinano con la loro altimetria gli avvallamenti naturali o le depressioni atte al deflusso delle acque meteoriche: in esse sono consentite costruzioni connesse con l'agricoltura, nel rispetto delle prescrizioni seguenti: Sf.: superficie fondiaria minima (lotto): mq.20.000; Iff.: indice di fabbricabilità



fondiaria: 0,01 mc./mq.; H.: altezza massima: ml.4; Dc.: distanza dai confini ml.10. Il tutto come meglio descritto nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.



Prezzo base d'asta: € 1.728,05



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 158/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 67.966,75

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bari (BA) - via De Napoli n. 5, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 314, Sub. 19, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	96,95 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo generale può dirsi abbastanza buono anche in considerazione della avvenuta ristrutturazione dell'immobile relativamente a bagno, pavimenti e rivestimenti, infissi esterni, alcune porte interne, controsoffitti in corridoio e salone. Vanno comunque rilevate problematiche infiltrative localizzate sulla parte superiore della muratura a confine con la terrazza esterna e connesse, con tutta probabilità, alla situazione alquanto precaria del cornicione sovrastante la ridetta muratura perimetrale.		
Descrizione:	Quota pari a 1/2 di appartamento di tre vani e accessori, con ingresso a destra di chi esce dall'ascensore sito al quinto piano di uno stabile condominiale, composto da ingresso, cucina, tre camere e bagno oltre a balcone su interno, verandato (sine titolo), e terrazza a raso prospiciente la pubblica via.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato, dalla comproprietaria (moglie) e dalle loro due figlie.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.878,55

Bene N° 2 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Bari (BA) - via Gennaro Trisorio Liuzzi (Fg. 4, p.lla 37)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni Fg. 4, Part. 37, Qualità Oliveto	Superficie	716,00 mq
Stato conservativo:	Le piante paiono in discrete condizioni ma necessitanti di manutenzione.		
Descrizione:	Particella di terreno coltivata a uliveto e inserita nel PRG del Comune di Bari in "Aree a verde pubblico - verde urbano", della superficie di circa 716 metri quadrati. La particella è interclusa e raggiungibile o dalla via Trisorio Liuzzi o dalla SP 45, nel tratto che collega Loseto "vecchia" con Loseto "nuova" attraversando proprietà di terzi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Bari (BA) - via Gennaro Trisorio Liuzzi (Fig. 4, p.lla 38)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 38, Qualità Oliveto	Superficie	805,00 mq
Stato conservativo:	Le piante paiono in discrete condizioni ma necessitanti di manutenzione.		
Descrizione:	Particella di terreno coltivata a uliveto e inserita nel PRG del Comune di Bari in "Aree a verde pubblico - verde urbano", della superficie di circa 805 metri quadrati. La particella è interclusa e raggiungibile o dalla via Trisorio Liuzzi o dalla SP 45, nel tratto che collega Loseto "vecchia" con Loseto "nuova" attraversando proprietà di terzi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 24.650,00

Bene N° 4 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Bari (BA) - strada Deserti (Fig. 4, p.lla 326)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 326, Qualità Oliveto	Superficie	197,00 mq
Stato conservativo:	La situazione attuale è quella di un terreno agricolo con piante (ulivi) in discrete condizioni ma necessitanti di manutenzione.		
Descrizione:	Particella di terreno coltivata a uliveto e inserita nel PRG del Comune di Bari in "Zona di Espansione C1" per la maggior parte e, in piccola parte, in "Zona per attività primarie di tipo A", della superficie complessiva di circa 197 metri quadrati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.757,10

Bene N° 5 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Bari (BA) - via Gennaro Trisorio Liuzzi (Fig. 5, p.lla 784)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fig. 5, Part. 784, Qualità Oliveto	Superficie	1521,00 mq
Stato conservativo:	Le piante paiono in discrete condizioni ma necessitanti di manutenzione. La recinzione è sostanzialmente integra.		
Descrizione:	Particella di terreno coltivata a uliveto e inserita nel PRG del Comune di Bari in "Aree per attività primarie di tipo A" per la maggior consistenza e, in piccola parte, in "Viabilità di PRG", della superficie complessiva di circa 1.521 metri quadrati. A essa si accede direttamente dalla via Trisorio Liuzzi. Il terreno è interamente recintato: per due lati (nord ed est) da muro costruito a confine dalla società proprietaria dell'impianto di betonaggio ivi realizzato (da anni in stato di abbandono) e per altri due lati con muretto basso e rete. L'ingresso è difeso da un cancello leggero in ferro a disegno semplice.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.728,05

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Bari (BA) - strada vicinale Le Macchie (Fig. 6, p.lla 80)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 6, Part. 80, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fig. 6, Part. 80, Porz. AB, Qualità Mandorleto	Superficie	2033,00 mq
Stato conservativo:	La situazione attuale è quella di un terreno agricolo con piante in buone condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Particella di terreno coltivata a uliveto (700 mq) e mandorleto (1.333 mq) e inserita nel PRG del Comune di Bari in "Zone per attività primarie di tipo A" e "Zone per attività primarie di tipo B" (la seconda per la maggior parte), della superficie di circa 2.033 metri quadrati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA DE NAPOLI N. 5, PIANO 5

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a BARI il 10/11/2004
Reg. gen. 55661 - Reg. part. 13415
Importo: € 126.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 63.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a BARI il 11/02/2014
Reg. gen. 4532 - Reg. part. 470
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 14.555,34
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a BARI il 08/02/2017
Reg. gen. 4980 - Reg. part. 708
Importo: € 15.294,34
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 11.099,20

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a BARI il 02/05/2023
Reg. gen. 20765 - Reg. part. 15688
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BARI (BA) - VIA GENNARO TRISORIO LIUZZI (FG. 4, P.LLA 37)

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a BARI il 10/11/2004
Reg. gen. 55661 - Reg. part. 13415
Importo: € 126.000,00
A favore di **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 63.000,00

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a BARI il 11/02/2014

Reg. gen. 4532 - Reg. part. 470

Importo: € 20.000,00

A favore di **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 14.555,34

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a BARI il 08/02/2017

Reg. gen. 4980 - Reg. part. 708

Importo: € 15.294,34

A favore di **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 11.099,20

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a BARI il 02/05/2023

Reg. gen. 20765 - Reg. part. 15688

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BARI (BA) - VIA GENNARO TRISORIO LIUZZI (FG. 4, P.LLA 38)

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a BARI il 10/11/2004
Reg. gen. 55661 - Reg. part. 13415
Importo: € 126.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 63.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a BARI il 11/02/2014
Reg. gen. 4532 - Reg. part. 470
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 14.555,34
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a BARI il 08/02/2017
Reg. gen. 4980 - Reg. part. 708
Importo: € 15.294,34
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 11.099,20

- **verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a BARI il 02/05/2023

Reg. gen. 20765 - Reg. part. 15688

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBCATO A BARI (BA) - STRADA DESERTI (FG. 4, P.LLA 326)

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a BARI il 10/11/2004

Reg. gen. 55661 - Reg. part. 13415

Importo: € 126.000,00

A favore di **** Omissis ****

Capitale: € 63.000,00

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a BARI il 11/02/2014

Reg. gen. 4532 - Reg. part. 470

Importo: € 20.000,00

A favore di **** Omissis ****

Capitale: € 14.555,34

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a BARI il 08/02/2017

Reg. gen. 4980 - Reg. part. 708

Importo: € 15.294,34

A favore di **** Omissis ****

Capitale: € 11.099,20

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a BARI il 02/05/2023

Reg. gen. 20765 - Reg. part. 15688

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBCATO A BARI (BA) - VIA GENNARO TRISORIO LIUZZI (FG. 5, P.LLA 784)

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a BARI il 10/11/2004



Reg. gen. 55661 - Reg. part. 13415

Importo: € 126.000,00

A favore di **** Omissis ****

Capitale: € 63.000,00

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a BARI il 11/02/2014

Reg. gen. 4532 - Reg. part. 470

Importo: € 20.000,00

A favore di **** Omissis ****

Capitale: € 14.555,34

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a BARI il 08/02/2017

Reg. gen. 4980 - Reg. part. 708

Importo: € 15.294,34

A favore di **** Omissis ****

Capitale: € 11.099,20

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a BARI il 02/05/2023

Reg. gen. 20765 - Reg. part. 15688

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A BARI (BA) - STRADA VICINALE LE MACCHIE (FG. 6, P.LLA 80)

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a BARI il 10/11/2004

Reg. gen. 55661 - Reg. part. 13415

Importo: € 126.000,00

A favore di **** Omissis ****

Capitale: € 63.000,00

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a BARI il 11/02/2014

Reg. gen. 4532 - Reg. part. 470

Importo: € 20.000,00

A favore di **** Omissis ****

Capitale: € 14.555,34

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a BARI il 08/02/2017

Reg. gen. 4980 - Reg. part. 708

Importo: € 15.294,34

A favore di **** Omissis ****

Capitale: € 11.099,20

- **verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a BARI il 02/05/2023
Reg. gen. 20765 - Reg. part. 15688
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

