

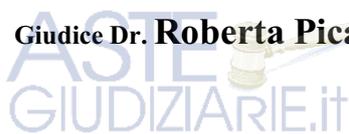
TRIBUNALE DI TRANI
TRANI



Esecuzione Forzata
Unipol Banca S.p.A.
contro

N. Gen. Rep. **000105/14**

Giudice Dr. Roberta Picardi



ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Angelo Antonio Iannelli
iscritto all'Albo della provincia di Bat al N. 256
iscritto all'Albo del Tribunale di Trani al N. 213
C.F. NNLN75E21A662W- P.Iva 06506670725

con studio in Trani (Bat) Via Città di Milano, 42
telefono: 08831983127
cellulare: 3478769196
fax: 08831983127
email: geo.iannelli@libero.it

P r e m e s s a :

Con Decreto del 17/10/2014 l'Ill.mo G.E. ha nominato il sottoscritto geom. Angelo Antonio Iannelli Esperto nella Procedura Esecutiva N. 105/2014 R.G.Es. Tribunale di Trani.

Accettato l'incarico, con giuramento in data 21/03/2016, lo scrivente ha provveduto a individuare i beni oggetto di pignoramento da sottoporre a stima.

L'individuazione dei beni è avvenuta attraverso lo studio del verbale di pignoramento del 28/02/2014, della relativa nota di trascrizione del 15/05/2014 e della certificazione notarile depositata agli atti di causa del 10/10/2014.

Si è rilevato che i seguenti beni:

- Fondo rustico in Agro di Andria (BT), in Catasto al Fg. 49, P.lla 36;
- Fondo rustico in Agro di Trani (BT), in Catasto al Fg. 38, P.lla 264;

sono riportati nel verbale di pignoramento, ma non nella sua nota di trascrizione e non sono oggetto della certificazione notarile. **Pertanto sono stati esclusi dalla presente stima.**

Nel Decreto di Nomina del 17/10/2014 l'Ill.mo G.E., oltre ad altri quesiti, ha posto il seguente ulteriore quesito n. 3bis.:

- *Indichi se l'esistenza nell'atto di pignoramento e nella sua nota di trascrizione di dati catastali non aggiornati al momento del pignoramento stesso abbia provocato incertezza sulla fisica individuazione dei beni e vi sia o meno continuità tra i dati catastali precedenti e quelli corretti all'atto dell'imposizione del vincolo sicchè, l'erroneità dei dati di per sé considerata abbia comportato confusione sui beni o perfino un riferimento a beni ontologicamente differenti.*

Dall'esame del verbale di pignoramento si è verificato che solo per un bene sono stati indicati dei dati catastali non aggiornati. Trattasi del fondo rustico in Agro di Andria (BT) individuato nel verbale di pignoramento con i seguenti dati:

- Foglio n. 138, Part. 225, Nat. T, Are 67 Centiare 75.

Alla data del verbale di pignoramento (28/02/2014) la particella 225 risultava già soppressa per l'avvenuto accatastamento di una casa rurale (tipo mappale del 13/04/2011, prot. n. 186007.1/2011). Pertanto, dalla soppressione della originaria particella sono scaturite una ulteriore particella ai terreni (suolo residuo) e una particella all'urbano per il vano rurale:

- Foglio n. 138, Part. 322, Nat. T, Are 67 Centiare 37;
- Foglio n. 138, Part. 323, Sub. 1, Nat. D/10, Piano T, Contrada Tardascia.

I dati catastali di questi ultimi due beni sono riportati nella nota di trascrizione del pignoramento. In sintesi nel verbale di pignoramento è riportata **solo** la particella originaria ai terreni, nella nota di trascrizione sono riportati **solo** i dati catastali del terreno residuo e del vano rurale.

A parere dello scrivente i dati catastali indicati nel verbale individuano un bene totalmente diverso da quello su cui è stata operata la trascrizione del pignoramento.

Però, con accesso presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Andria si è accertato che il vano rurale di che trattasi è stato costruito in assenza di titolo abilitativo e che lo stesso, allo stato, non risulta sanabile. Pertanto si dovrà provvedere alla sua demolizione e alla retrocessione al catasto terreni della particella su cui insiste. Ad avvenuta demolizione e retrocessione della particella al catasto terreni, unitamente alla p.lla 322, si otterrebbe lo stesso bene (per natura ed estensione) indicato nel verbale di pignoramento con la particella 225. Valutati i costi per la regolarizzazione dell'abuso così come sopra indicato, si è accertato che il valore del bene (valore di mercato meno costo della demolizione) sarebbe stato

irrisorio, pertanto si è inteso formare un lotto (Lotto 002) accorpando i beni su descritti ad altri beni non confinanti, ma posti nelle vicinanze.

Individuazione dei Lotti:

Il compendio immobiliare sottoposto a pignoramento è composto da vari beni, pertanto si è resa necessaria la formazione in lotti.

Il criterio adottato dal sottoscritto è stato quello di agevolare, per quanto possibile, la vendita dei beni, pertanto si è optato di formare lotti tenendo conto:

- per i fabbricati di inserire in unico lotto le unità immobiliari principali e quelle accessorie facenti parte dello stesso fabbricato;
- per i terreni di inserire in unico lotto le particelle configuranti un unico appezzamento, evitando lotti con terreni non confinanti tra loro (eccetto per il Lotto 002 di cui sopra).

I Lotti ottenuti sono i seguenti:

- **Lotto 001:**
 - Piena proprietà per la quota di ½ di appartamento in Andria (BT) alla via Laghi Alimini n. 4, riportato nel N.C.E.U. al Fg. 28, P.IIa 1515, Sub. 2;
 - Piena proprietà per la quota di ½ di lastrico solare in Andria (BT) alla via Laghi Alimini n. 4, riportato nel N.C.E.U. al Fg. 28, P.IIa 1515, Sub. 3;
 - Piena proprietà per la quota di ½ di autorimessa in Andria (BT) alla via Laghi Alimini n. 6, riportata nel N.C.E.U. al Fg. 28, P.IIa 1515, Sub. 4.
 - Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sede stradale in Andria (BT) alla via Laghi Alimini, riportato nel N.C.T. al Fg. 28, P.IIa 1509.
- **Lotto 002:**
 - Piena proprietà per la quota di 1/1 di fondo rustico in Agro di Andria (BT), riportato nel N.C.T. al Fg. 138, P.IIe 181-182-183;
 - Piena proprietà per la quota di 1/1 di fondo rustico in Agro di Andria (BT), riportato nel N.C.T. al Fg. 138, P.IIa 322;
 - Piena proprietà per la quota di 1/1 di vano rurale in Agro di Andria (BT), riportato nel N.C.E.U. al Fg. 138, P.IIa 323, Sub. 1.
- **Lotto 003:**
 - Piena proprietà per la quota di 1/1 di fondo rustico in Agro di Trani (BT), riportato nel N.C.T. al Fg. 38, P.IIe 234-235.
- **Lotto 004:**
 - Piena proprietà per la quota di 1/1 di fondo rustico in Agro di Barletta (BT), riportato nel N.C.T. al Fg. 84, P.IIa 674.
- **Lotto 005:**
 - Piena proprietà per la quota di 1/1 di fondo rustico in Agro di Andria (BT), riportato nel N.C.T. al Fg. 135, P.IIe 287-449.
- **Lotto 006:**
 - Piena proprietà per la quota di 1/1 di fondo rustico in Agro di Andria (BT), riportato nel N.C.T. al Fg. 135, P.IIe 274-633.
- **Lotto 007:**
 - Piena proprietà per la quota di 1/1 di fondo rustico in Agro di Andria (BT), riportato nel N.C.T. al Fg. 135, P.IIa 272.

- **Lotto 008:**
 - Piena proprietà per la quota di 1/1 di fondo rustico in Agro di Andria (BT), riportato nel N.C.T. al Fg. 135, P.lla 362.
- **Lotto 009:**
 - Piena proprietà per la quota di 1/1 di fondo rustico in Agro di Andria (BT), riportato nel N.C.T. al Fg. 85, P.lle 48-134-135.
- **Lotto 010:**
 - Piena proprietà per la quota di 1/1 di fondo rustico in Agro di Andria (BT), riportato nel N.C.T. al Fg. 148, P.lla 840.
- **Lotto 011:**
 - Piena proprietà per la quota di 1/1 di fondo rustico in Agro di Andria (BT), riportato nel N.C.T. al Fg. 148, P.lle 182-743.
- **Lotto 012:**
 - Piena proprietà per la quota di 1/1 di fondo rustico in Agro di Andria (BT), riportato nel N.C.T. al Fg. 148, P.lla 61.
- **Lotto 013:**
 - Piena proprietà per la quota di 1/1 di fondo rustico in Agro di Andria (BT), riportato nel N.C.T. al Fg. 148, P.lla 293.
- **Lotto 014:**
 - Piena proprietà per la quota di 1/1 di fondo rustico in Agro di Andria (BT), riportato nel N.C.T. al Fg. 128, P.lla 105.
- **Lotto 015:**
 - Piena proprietà per la quota di 1/1 di fondo rustico in Agro di Andria (BT), riportato nel N.C.T. al Fg. 128, P.lle 108-191.
- **Lotto 016:**
 - Piena proprietà per la quota di 1/1 di fondo rustico in Agro di Andria (BT), riportato nel N.C.T. al Fg. 128, P.lla 111.
- **Lotto 017:**
 - Piena proprietà per la quota di 1/1 di fondo rustico in Agro di Andria (BT), riportato nel N.C.T. al Fg. 128, P.lle 114-115.
- **Lotto 018:**
 - Piena proprietà per la quota di 1/1 di fondo rustico in Agro di Andria (BT), riportato nel N.C.T. al Fg. 146, P.lla 298.
- **Lotto 019:**
 - Piena proprietà per la quota di 1/1 di fondo rustico in Agro di Andria (BT), riportato nel N.C.T. al Fg. 146, P.lla 585.
- **Lotto 020:**
 - Piena proprietà per la quota di 1/1 di fondo rustico in Agro di Andria (BT), riportato nel N.C.T. al Fg. 49, P.lla 146.

**Beni in Andria (Bat) Via Laghi Alimini, 4-6
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà** per la quota di 1/2 di appartamento sito in Andria (Bat) alla Via Laghi Alimini, 4, piano terra, rialzato e primo.
Identificato al catasto fabbricati: intestata a *****; foglio 28 mappale 1515 subalterno 2, categoria A/3, classe 3, superficie catastale 123 mq., composto da vani 6, posto al piano T-1-S1, - rendita: €. 573,27.
- B. Piena proprietà** per la quota di 1/2 di lastrico solare sito in Andria (Bat) alla Via Laghi Alimini, 4, piano primo.
Identificato al catasto fabbricati: intestata a *****; foglio 28 mappale 1515 subalterno 3, categoria lastrico solare.
- C. Piena proprietà** per la quota di 1/2 di autorimessa sita in Andria (Bat) alla Via Laghi Alimini, 6, piano interrato.
Identificato al catasto fabbricati: intestata a *****; foglio 28 mappale 1515 subalterno 4, categoria C/6, classe 1, superficie catastale 161, consistenza mq. 143, posto al piano S1, - rendita: €. 246,33.
- D. Piena proprietà** per la quota di 1/1 di terreno sede stradale sito in Andria (Bat) alla Via Laghi Alimini.
Identificato al catasto terreni: intestata a ***** ; foglio 28 mappale 1509 qualità MANDORLETO, classe 1, superficie catastale ca 70, - reddito agrario: €. 0,20, - reddito domenicale: €. 0,43.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona:** periferica residenziale (degradata) a traffico scorrevole con parcheggi buoni.
- Servizi della zona:** campo da calcio (sufficiente), farmacie (sufficiente), parco giochi (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), supermercato (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali; I principali centri limitrofi sono: Trani-Barletta; Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco dell'Alta Murgia; Le attrazioni storiche presenti sono: Castel del Monte.
- Collegamenti pubblici (km):** autobus (2,00), autostrada (3,70), ferrovia (2,00), SP 124 (0,01).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da: il debitore esecutato e famiglia in qualità di comproprietario del bene.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Convenzione Edilizia derivante da Atto Notarile Pubblico a favore di Comune di Andria contro *****a firma di dott.ssa Guerra Maria Teresa in data 24/05/2005 ai nn. Rep. 67316, trascritto a Trani in data 22/06/2005 ai nn. 15551/10544.

Note: La trascrizione non è riportata nella Certificazione Notarile..

Riferito limitatamente a: la quota di 1/1 della piena proprietà dei sub. 2 - 3 - 4 della p.lla 1515 del Fg. di Mappa 28.

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

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

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di UNIPOL BANCA S.P.A., contro*****, a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Bologna in data 25/11/2010 ai nn. Rep. 8090, iscritto a Trani in data 06/12/2010 ai nn. 24443/5039.

importo ipoteca: € 68.900,0

importo capitale: € 68.877,4

Riferito limitatamente a: la piena proprietà della quota pari a 1/1 della p.lla 1509 del Fg. di Mappa 28 (Strada).

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di UNIPOL BANCA S.P.A., contro*****, a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Bologna in data 25/11/2010 ai nn. Rep. 8090, iscritto a Trani in data 06/12/2010 ai nn. 24443/5039.

importo ipoteca: €68.900,00

importo capitale: € 68.877,4

Riferito limitatamente a: la quota di 1/2 della piena proprietà dei sub. 2 - 3 - 4 della p.lla 1515 del Fg. di Mappa 28.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di UNIPOL BANCA S.P.A., contro *****, a firma di dott.ssa Guerra Maria Teresa in data 16/06/2005 ai nn. Rep. 67585/19003, iscritto a Trani in data 22/06/2005 ai nn. 15545/3830.

importo ipoteca: € 180.000,0

importo capitale: € 90.000,00

Riferito limitatamente a: la quota di 1/2 della piena proprietà dei sub. 2 - 3 - 4 della p.lla 1515 del Fg. di Mappa 28.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di ***** contro ***** a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani in data 13/12/2007 ai nn. Rep. 1068, trascritto a Trani in data 07/01/2008 ai nn. 359/277.

Note: Il pignoramento colpisce l'intera palazzina anche se il sig. ***** detiene solo 1/2 della piena proprietà.

Riferito limitatamente a: la quota di 1/1 della piena proprietà dei sub. 2 - 3 - 4 della p.lla 1515 del Fg. di Mappa 28.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Roberta Picardi

Perito: Geom. Angelo Antonio Iannelli

6 di 101

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Unipol Banca S.p.A. contro ***** a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani in data 28/02/2014 ai nn. Rep. 1125, trascritto a Trani in data 15/05/2014 ai nn. 8154/6399.

Note: La sig.ra **** ha acquistato 1/2 della piena proprietà del suolo su cui è stata costruita la palazzina pignorata in data antecedente al 20/09/1975, quando era già coniugata. Non risultano annotazioni di convenzione al margine dell'atto di matrimonio..

Riferito limitatamente a: la quota di 1/2 della piena proprietà dei sub. 2 - 3 - 4 della p.lla 1515 del Fg. di Mappa 28 e la quota di 1/1 della piena proprietà della p.lla 1509 del Fg. di Mappa 28 (Strada).

4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna**

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

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna rispetto a quanto condonato con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5359 del 27/12/2006. Nel dettaglio è stato demolito il tramezzo divisorio tra l'originaria cucina e il salone in modo tale da creare un unico ambiente.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. ai sensi dell'art. 6, comma 2 e 7, D.P.R. n. 380/2001.

Sanzione amministrativa: € 1.000,00

Diritti di segreteria: € 55,00

Parcella professionale: € 600,00

Oneri totali: € 1.655,00

Riferito limitatamente a: l'appartamento riportato al Fg. di Mappa 28, P.lla 1515, Sub. 2.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Ampliamento dell'appartamento in una porzione del cortile interno con una struttura in muratura e copertura con pannelli coibenti. L'ampliamento è destinato a cucina.

La palazzina oggetto del pignoramento ricade "a cavallo" di due distinte maglie del PRG della Città di Andria. Una parte ricade nella zona B5 (Di completamento), l'altra, di maggior consistenza, nella zona F7 (Parco Urbano Territoriale). Nella zona F7 non sono ammessi gli ampliamenti.

Regolarizzabili mediante: Non regolarizzabile.

Spese di demolizione ampliamento (Forfettarie): € 5.000,00

Oneri totali: € 5.000,00

Riferito limitatamente a: l'appartamento riportato al Fg. di Mappa 28, P.lla 1515, Sub. 2.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna rispetto a quanto accatastato. Nel dettaglio è stato demolito il tramezzo divisorio tra l'originaria cucina e il salone in modo tale da creare un unico ambiente.

Regolarizzabili mediante: Doc.Fa.

Diritti Catastali: € 50,00

Parcella professionale: € 400,00

Oneri totali: € 450,00

Riferito limitatamente a: l'appartamento riportato al Fg. di Mappa 28, P.lla 1515, Sub. 2.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'indirizzo indicato in visura non è corretto.

Regolarizzabili mediante: Doc.Fa. per variazione toponomastica

Parcella professionale: € 150,00

Oneri totali: € 150,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora
scadute al momento della perizia: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

sig. ***** proprietario dal
17/07/1974 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di dott. Edmondo Piccinelli
in data 17/07/1974 ai nn. Rep. 25257, registrato a Barletta in data 24/07/1974 ai nn. 3872
Vol. 69, trascritto a Trani in data 07/08/1974 ai nn. 12370/9974.

Note: Con tale atto veniva acquistato il suolo, censito all'epoca alle p.lle 1509, 1510 e
1515 del Fg. di Mappa 28 del Comune di Andria, sul quale è stata costruita la palazzina
pignorata.

Il sig. *** ha acquistato 1/2 della piena proprietà del suolo su cui è stata
costruita la palazzina pignorata in data antecedente al 20/09/1975, quando era già
coniugato. Non risultano annotazioni di convenzione al margine dell'atto di
matrimonio.**

Riferito limitatamente a: 1/2 della piena proprietà.

sig.ra ***** proprietario dal 17/07/1974 ad oggi in forza
di atto di compravendita a firma di dott. Edmondo Piccinelli in data 17/07/1974 ai nn.
Rep. 25257, registrato a Barletta in data 24/07/1974 ai nn. 3872 Vol. 69, trascritto a
Trani in data 07/08/1974 ai nn. 12370/9974.

Note: Con tale atto veniva acquistato il suolo, censito all'epoca alle p.lle 1509, 1510 e
1515 del Fg. di Mappa 28 del Comune di Andria, sul quale è stata costruita la palazzina
pignorata.

La sig.ra *** ha acquistato 1/2 della piena proprietà del suolo su cui è stata
costruita la palazzina pignorata in data antecedente al 20/09/1975, quando era già
coniugata. Non risultano annotazioni di convenzione al margine dell'atto di
matrimonio.**

Riferito limitatamente a: 1/2 della piena proprietà.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. PEC 5227/86 per lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione intestata a
. Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85, presentato in
data 27/11/1986 - n. prot. 36367, rilasciato in data 27/12/2006- n. prot. 5339.

Note: L'agibilità non è stata richiesta.

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/2 di appartamento sito in Andria (Bat) alla Via Laghi Alimini, 4,
piano terra, rialzato e primo.

Descrizione Immobile:

Oggetto del pignoramento è l'intera palazzina posta in Andria (BT) alla via Laghi Alimini nn. 4 e 6, composta da piano interrato (Sub. 4), piano terra e rialzato (Sub. 2) e primo piano (Sub. 3). Nella consistenza dell'immobile pignorato rientra il vano scala e l'androne portone riportati in Catasto con il Sub. 1 e indicati come "beni comuni non censibili ai Sub. 2, 3 e 4".

L'appartamento, identificato in Catasto con il sub. 2, ha accesso dal civ. 4 di via Laghi Alimini. Precisamente da detta via si accede a un atrio recintato e da questo, per il tramite di una scala, all'appartamento. Esso è composto dal predetto atrio al piano terra, da ingresso, corridoio, salotto-pranzo, salone doppio, camera da letto matrimoniale, cameretta e bagno al piano rialzato. Dalle scale poste di fronte a destra di chi accede all'appartamento si raggiunge un'ampia cucina ricavata in una porzione del cortile interno di pertinenza dell'immobile. Dalla cucina si accede alla restante parte del cortile nel quale è posto un w.c. esterno e una brace in muratura. Inoltre, nella consistenza dell'appartamento è compreso il vano lavanderia posto in primo piano.

Il vano cucina ricavato nel cortile è stato costruito in assenza di titolo abilitativo e non è sanabile.

Il tutto come da elaborati grafici allegati.

Posto al piano terra, rialzato e primo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **249,40.**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

; foglio 28 mappale 1515 subalterno 2, categoria A/3, classe 3, superficie catastale 123 mq., composto da vani 6, posto al piano T-1-S1,
- rendita: €. 573,27.

Coerenza: Via Laghi Alimini, Vano Scala e Androne, Proprietà *****, Altra Proprietà, salvo altri.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt. 2,90.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Atrio di ingresso	Sup. reale lorda	26,80	0,35	9,38
Appartamento	Sup. reale lorda	105,00	1,00	105,00
Androne e vano scala	Sup. reale lorda	21,50	0,33	7,10
Cortile interno	Sup. reale lorda	95,00	0,35	33,25
W.c. esterno	Sup. reale lorda	3,50	0,50	1,75
Lavanderia in primo piano	Sup. reale lorda	12,00	0,50	6,00
	Sup. reale lorda	263,80		162,47

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., **condizioni:** buone.

Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.

Travi:

materiale: c.a., **condizioni:** buone.

Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.

Solai:

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, **condizioni:** buone.

Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.

Copertura:

tipologia: a terrazzo, **materiale:** c.a., **condizioni:** buone.

Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, **materiale:** c.a., **ubicazione:** interna, **servoscala:** assente, **condizioni:** buone.

Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello di accesso all'atrio:

tipologia: doppia anta a battente, **materiale:** ferro, **apertura:** elettrica, **condizioni:** buone.

Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, **materiale:** alluminio, **protezione:** tapparelle, **materiale protezione:** plastica, **condizioni:** sufficienti.

Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.

Infissi interni:

tipologia: a battente, **materiale:** legno tamburato e legno tamburato e vetri, **condizioni:** sufficienti.

Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.

Pavim. Esterna:

materiale: pietra, **condizioni:** buone.

Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.

Pavim. Esterna:

Riferito limitatamente a: il cortile.

materiale: mattoni in pietra, **condizioni:** buone.

Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.

Pavim. Interna:

Riferito limitatamente a: l'atrio.

materiale: piastrelle di ceramica, **condizioni:** sufficienti.

Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.

Pavim. Interna:

materiale: mattoni di marmo, **condizioni:** buone.

Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.

Rivestimento:

Riferito limitatamente a: il salone e la lavanderia.

ubicazione: cucina, bagno e w.c., **materiale:** piastrelle di ceramica, **condizioni:** sufficienti.

Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.

Rivestimento:

ubicazione: cortile, **materiale:** pietra, **condizioni:** buone.

Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.

Portone di ingresso:

tipologia: doppia anta a battente, **materiale:** alluminio e vetro, **condizioni:** sufficienti.

Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.

Scale:

posizione: a rampe parallele, **rivestimento:** granito, **condizioni:** sufficienti.

Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.

Impianti:

Citofonico:

tipologia: video, **condizioni:** sufficienti.

Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.

Gas:

tipologia: sottotraccia, **alimentazione:** metano, **condizioni:** sufficienti.

Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, **tensione:** 220V, **condizioni:** sufficienti, **conformità:** rispettoso delle vigenti normative.

Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi, prove strumentali o certificati.

Fognatura:

tipologia: mista, **recapito:** collettore o rete comunale, **condizioni:** sufficienti.

Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, **alimentazione:** diretta da rete comunale, **condizioni:** sufficienti.

Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.

Termico:

tipologia: autonomo con caldaia murale, **alimentazione:** metano, **diffusori:** termosifoni in ghisa, **condizioni:** sufficienti.

Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.

Descrizione **lastrico solare** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1/2 di lastrico solare sito in Andria (Bat) alla Via Laghi Alimini, 4, piano primo.

Descrizione Immobile:

Oggetto del pignoramento è l'intera palazzina posta in Andria (BT) alla via Laghi Alimini nn. 4 e 6, composta da piano interrato (Sub. 4), piano terra e rialzato (Sub. 2) e primo piano (Sub. 3). Nella consistenza dell'immobile pignorato rientra il vano scala e l'androne portone riportati in Catasto con il Sub. 1 e indicati come "beni comuni non censibili ai Sub. 2, 3 e 4".

Il lastrico solare, identificato in Catasto con il sub. 3, è posto al primo piano e ha accesso dal vano scala (Sub. 1). Esso ha una superficie netta di mq. 137,40 ca. Dal lastrico si accede ad un balcone aggettante di mq. 13,15 ca. prospiciente via Laghi Alimini.

Inoltre, dallo stesso si accede ad una pensilina aggettante sul cortile interno, priva di parapetto.

Il tutto come da elaborati grafici allegati.

Posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **157,65**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a*****; foglio 28 mappale 1515 subalterno 3, categoria lastrico solare.

Coerenze: Via Laghi Alimini, Vano Scala e Androne, Proprietà ***** , Altra Proprietà, salvo altri.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Lastrico solare	Sup. reale lorda	137,40	0,25	34,35
Balcone	Sup. reale lorda	13,15	0,25	3,29
Androne e vano scala	Sup. reale lorda	21,50	0,33	7,10
	Sup. reale lorda	172,05		44,73

Caratteristiche descrittive:

Per le Caratteristiche strutturali ci si rifà a quanto descritto per l'immobile di cui al punto **A**

Componenti edilizie e costruttive:

Porta di ingresso:

tipologia: anta singola a battente, **materiale:** ferro, **condizioni:** sufficienti.

Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.

Pavim. Esterna:

materiale: mattonelle di granigliato, **condizioni:** mediocri.

Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.

Descrizione **autorimessa** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1/2 di autorimessa sita in Andria (Bat) alla Via Laghi Alimini, 6, piano interrato.

Descrizione Immobile:

Oggetto del pignoramento è l'intera palazzina posta in Andria (BT) alla via Laghi Alimini nn. 4 e 6, composta da piano interrato (Sub. 4), piano terra e rialzato (Sub. 2) e primo piano (Sub. 3). Nella consistenza dell'immobile pignorato rientra il vano scala e l'androne portone riportati in Catasto con il Sub. 1 e indicati come "beni comuni non censibili ai Sub. 2, 3 e 4".

L'autorimessa, identificata in Catasto con il sub. 4, è posta al piano interrato e ha accesso sia dal vano scala (Sub. 1) che da una rampa carrabile dipartente dal civ. 6 di via Laghi Alimini. Essa è composta da un unico grande ambiente.

Al piano interrato è posta, inoltre, una vecchia cisterna idrica in c.a. accatastata con l'appartamento e, come dichiarato dal debitore, in disuso.

Il tutto come da elaborati grafici allegati.

Posto al piano interrato, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **144,10**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a***** ; foglio 28 mappale 1515 subalterno 4, categoria C/6, classe 1, superficie catastale 161, consistenza mq. 143, posto al piano S1, - rendita: €. 246,33.

Coerenze: Via Laghi Alimini, Vano Scala e Androne, Proprietà***** , Altra Proprietà, salvo altri.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt. 3,15.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa e rampa	Sup. reale lorda	137,00	0,50	68,50
Androne e vano scala	Sup. reale lorda	21,50	0,33	7,10
	Sup. reale lorda	158,50		75,60

Caratteristiche descrittive:

Per le Caratteristiche strutturali ci si rifa a quanto descritto per l'immobile di cui al punto **A**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello della rampa:

tipologia: doppia anta a battente, **materiale:** ferro, **apertura:** manuale, **condizioni:** sufficienti.

Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.

Porta di accesso dal vano scala:

tipologia: a battente, **materiale:** legno tamburato, **condizioni:** sufficienti.

Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.

Pavim. Interna:

materiale: battuto di cemento, **condizioni:** scarse.

Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.

Impianti:

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, **tensione:** 220V, **condizioni:** sufficienti, **conformità:** rispettoso delle vigenti normative.

Note: Le condizioni e la conformità sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi, prove strumentali o certificati.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, **alimentazione:** diretta da rete comunale, **condizioni:** sufficienti.

Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.

Descrizione **terreno sede stradale** di cui al punto **D**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sede stradale sito in Andria (Bat) alla Via Laghi Alimini.

Identificato al catasto terreni: intestata a

- ; foglio 28 mappale 1509 qualità MANDORLETO, classe 1, superficie catastale ca 70, - reddito agrario: €. 0,20, -reddito domenicale: €. 0,43.

Coerenze: Stessa proprietà , proprietà *****, proprietà *****, salvo altri.

Descrizione Immobile:

Trattasi di una porzione di via Laghi Alimini dell'estensione di mq. 70,00 ca.

Dall'atto di acquisto dei suoli si desume che: *<Gli acquirenti si obbligano di lasciare libera al traffico una striscia di terreno verso la restante proprietà dei venditori della larghezza costante di metri due e centimetri cinquanta (mt. 2,50) in modo che con la striscia della stessa larghezza che lasceranno i venditori si possa fare uno stradone che resterà comune tra acquirenti e venditori stessi per il disimpegno dei lotti.>*

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Sede stradale di via Laghi Alimini	Sup. reale lorda	70,00	1,00	70,00
	Sup. reale lorda	70,00		70,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La valutazione è stata eseguita con il metodo della stima sintetica comparativa, ovvero si sono confrontati i valori al mq. degli immobili con le stesse caratteristiche e dello stesso segmento di quello in esame.

I valori al mq. presi in considerazione sono quelli indicati da:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio aggiornato al 2° semestre 2015 - Valore € . 840,00 - 1.050,00/mq.;
- Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari aggiornato al 30/06/2013 - Valore € 700,00/mq.;
- Agenzie Immobiliari della Città di Andria - Valore € . 800,00 -1.000,00/mq..

Individuati i valori, si sono considerate le proprietà specifiche dell'immobile in esame quali:

Caratteristiche Localzionali

L'immobile è posto in una zona periferica della città dotata di parcheggi, ma degradata.

Caratteristiche Tipologiche

L'appartamento in esame verte in uno stato di manutenzione e conservazione sufficienti e le rifiniture (pavimenti, rivestimenti, porte ecc.) se pur in buono stato sono di vecchia fattura.

Gli infissi esterni sono in anticorodal e vetri di vecchia fattura;

L'impianto elettrico e l'impianto termico, per quanto visibile, sono adeguati alla normativa vigente al momento della loro realizzazione.

Il lastrico solare ha la pavimentazione in mattoni di graniglia di marmo di vecchia fattura.

Non si sono verificate infiltrazioni dallo stesso ai piani sottostanti.

L'autorimessa verte in scarse condizioni di manutenzione e conservazione.

Nel computo delle superfici ai fini della presente stima, la superficie occupata dalla cucina realizzata abusivamente e, quindi, da demolire, è stata considerata nell'estensione del cortile interno.

Il valore unitario medio riveniente dalle fonti utilizzate è pari ad € . 878,00/mq.

Considerando le caratteristiche su descritte, per l'immobile in esame, si ritiene congruo un valore pari ad €/mq 800,00.

Il terreno pignorato è, di fatto, una porzione di via Laghi Alimini e non ha alcuna rilevanza ai fini commerciali. Pertanto si è attribuito un valore forfettario pari a € . 100,00.

8.2. Fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali; Agenzie Immobiliari della Città di Andria., Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Atrio di ingresso	9,38	€ 800,00	€ 7.504,00
Appartamento	105,00	€ 800,00	€ 84.000,00
Androne e vano scala	7,10	€ 800,00	€ 5.676,00
Cortile interno	33,25	€ 800,00	€ 26.600,00
W.c. esterno	1,75	€ 800,00	€ 1.400,00
Lavanderia in primo piano	6,00	€ 800,00	€ 4.800,00
	162,47		€ 129.980,00

Giudice Dr. Roberta Picardi

Perito: Geom. Angelo Antonio Iannelli

- Valore corpo: € 129.980,00
- Valore complessivo intero: € 129.980,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 64.990,00

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

B. lastrico solare

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Lastrico solare	34,35	€ 800,00	€ 27.480,00
Balcone	3,29	€ 800,00	€ 2.630,00
Androne e vano scala	7,10	€ 800,00	€ 5.676,00
	44,73		€ 35.786,00

- Valore corpo: € 35.786,00
- Valore complessivo intero: € 35.786,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 17.893,00

C. autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Autorimessa e rampa	68,50	€ 800,00	€ 54.800,00
Androne e vano scala	7,10	€ 800,00	€ 5.676,00
	75,60		€ 60.476,00

- Valore corpo: € 60.476,00
- Valore complessivo intero: € 60.476,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 30.238,00

D. Terreno sede stradale

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

- Valore corpo: € 100,00
- Valore complessivo intero: € 100,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 100,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorde	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	249,4	€ 129.980,00	€ 64.990,00
B	lastrico solare	157,65	€ 35.786,00	€ 17.893,00
C	autorimessa	144,1	€ 60.476,00	€ 30.238,00
D	terreno sede stradale	70	€ 100,00	€ 100,00
			€ 226.342,00	€ 113.221,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 16.983,15

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Giudice Dr. Roberta Picardi

Perito: Geom. Angelo Antonio Iannelli

Riduzione del 20% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 22.644,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 7.255,00

Giudizio di comoda divisibilità: Data la tipologia dell'immobile lo stesso non risulta comodamente divisibile.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 73.593,65

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

€ 66.338,65

Relazione lotto 001 creata in data 20/10/2016
Codice documento: E147-14-000105-001

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Roberta Picardi

Perito: Geom. Angelo Antonio Iannelli

17 di 101

**Beni in Andria (Bat) Contrada "Tafuri o Tardascia"
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà** per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Andria (Bat) alla Contrada "Tafuri o Tardascia".
Superficie catastale complessiva mq. 29.150,00.
A.1. Casetta in pietra a secco
- B. Piena proprietà** per la quota di 1/1 di vano rurale sito in Andria (Bat) Contrada "Tafuri o Tardascia".

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona:** periferica agricola (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.
la zona è provvista di energia elettrica.
- Caratteristiche zone limitrofe:** agricole; i principali centri limitrofi sono: Trani e Barletta; le attrazioni paesaggistiche presenti: sono: Parco dell'Alta Murgia; le attrazioni storiche presenti sono: Castel del Monte.
- Collegamenti pubblici (km):** SP 43 (1,400).

3. STATO DI POSSESSO:

- Occupato da:** sig.
, in forza di un contratto di comodato stipulato in data 18/03/2016, registrato a Trani in data 18/03/2016 ai nn. 514 Serie 3.
Note: Il contratto di comodato non comprende l'unità immobiliare riportata al Fg. 138, P.la 323, Sub. 1.
Il fondo rustico riportato in Catasto al Fg. 138, P.la 322 è stato concesso in comodato anche dalla sig.ra *****con contratto registrato a Trani (BT) il 18/03/2016 al n. 513 Serie 3.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**
- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione legale (Attiva) derivante da A Norma Art. 77 DPR 29/09/1973 a favore di **EQUITALIA ETR S.P.A., contro**, a firma di Pubblico Ufficiale Equitalia ETR S.p.A. in data 27/05/2009 ai nn. Rep. 1831/14, iscritto a Trani in data 09/06/2009 ai nn. 11316/1894.

importo ipoteca: € 877.493,5

importo capitale: € 438.746,7

Note: L'iscrizione colpisce la piena proprietà al solo nome di, nonostante il bene sia in comunione legale dei beni con la sig.ra. L'iscrizione, inoltre, colpisce la p.la 225 dalla quale sono derivate le P.lle 322 e 323. La somma delle superfici di queste ultime due particelle costituiscono la superficie della originaria p.la 225..

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/1 della piena proprietà delle P.lle 181, 182, 183 e 225 del Fg. di Mappa 138.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **UNIPOL BANCA S.P.A., contro**, a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Bologna in data 25/11/2010 ai nn. Rep. 8090, iscritto a Trani in data 06/12/2010 ai nn. 24443/5039.

importo ipoteca: €. 68.900,0

importo capitale: €. 68.877,4

Note: L'iscrizione colpisce la piena proprietà al solo nome di, nonostante il bene sia in comunione legale dei beni con la sig.ra.. **Riferito limitatamente a:** la quota pari a 1/1 della piena proprietà delle p.lle 181 e 182 del Fg. di Mappa 138.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **UNIPOL BANCA S.P.A., contro (per 1/2) e (per 1/2)**, a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Bologna in data 25/11/2010 ai nn. Rep. 8090, iscritto a Trani in data 06/12/2010 ai nn. 24443/5039.

importo ipoteca: €. 68.900,0

importo capitale: €. 68.877,4

Note: Nella certificazione notarile depositata agli atti di causa è indicato che l'iscrizione colpisce anche la p.lla 322 del Fg. di Mappa 138 e l'unità immobiliare in Catasto al Fg. 138, p.la 323, sub. 1. L'iscrizione colpisce, invero, la p.la 225 dalla quale, a seguito di accatastamento del fabbricato, sono derivati gli identificativi di cui sopra..

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/1 della piena proprietà della p.la 183 e 225 del Fg. di Mappa 138.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Unipol Banca S.p.A. contro a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani in data 28/02/2014 ai nn. Rep. 1125, trascritto a Trani in data 15/05/2014 ai nn. 8154/6399.

Note: La trascrizione colpisce la piena proprietà al solo nome di , nonostante il bene sia in comunione legale dei beni con la sig.ra

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/1 della piena proprietà delle P.la 181 e 182 del Fg. di Mappa 138.

Pignoramento derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Unipol Banca S.p.A. contro **(per 1/2) e (per 1/2)** a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani in data 28/02/2014 ai nn. Rep. 1125, trascritto a Trani in data 15/05/2014 ai nn. 8154/6399.

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/1 della piena proprietà delle P.lle 183, 322 del Fg. di Mappa 138 e la quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'unità immobiliare in Catasto al Fg. di Mappa 138, P.la 323, Sub. 1..

4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna**

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

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il vano rurale, di cui al Sub. 1 della P.lla 323 del Fg. di Mappa 138, è stato accatastato in data 13/04/2011. Il suolo su cui è stato costruito è stato acquistato in data 27/10/2005 e nell'atto di compravendita non è menzionato il vano rurale. Si presume che la sua costruzione sia avvenuta tra il 27/10/2005 e il 13/04/2011.

Da ricerche effettuate presso lo Sportello Unico dell'Edilizia della Città di Andria non risultano presentate pratiche per la richiesta di Permesso di Costruire di detto vano.

Il fondo rustico su cui insiste il vano ha un'estensione di mq. 6.775,00 inferiore alla superficie fondiaria minima di intervento prescritta dallo strumento urbanistico della Città di Andria, pari a mq. 10.000,00.

Il vano rurale, allo stato, non è sanabile.

Regolarizzabili mediante: Non sanabile

Spese di Demolizione Vano Rurale (forfettarie): € 10.000,00

Oneri totali: € 10.000,0

Riferito limitatamente a: il Sub. 1 della P.lla 323 del Fg. di Mappa 138.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: I fondi rustici sono intestati al solo *****.

Regolarizzabili mediante: Rettifica dell'intestazione.

Diritti: € 70,00

Parcella Professionale: € 150,00

Oneri totali: € 220,0

Riferito limitatamente a: le p.lle 181, 182 e 183 del Fg. di Mappa 138.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il vano rurale di cui alla p.lla 323 del Fg. di Mappa 138 è abusivo, pertanto dovrà provvedersi alla demolizione della particella catastale all'urbano e a retrocederla ai terreni.

Regolarizzabili mediante: Tipo Mappale

Diritti: € 110,00

Parcella Professionale: € 1.500,00

Oneri totali: € 1.610,0

Riferito limitatamente a: il Sub. 1 della P.lla 323 del Fg. di Mappa 138.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Sulla p.lla 183 del Fg. di Mappa 138 insiste una vecchia casetta in pietra a secco non accatastata.

Regolarizzabili mediante: Tipo Mappale e Doc.Fa.

Diritti catastali: € 190,00

Parcella Professionale: € 1.500,00

Oneri totali: € 1.690,0

Riferito limitatamente a: la p.lla 183 del Fg. di Mappa 138.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

sig.*****, proprietario dal 29/04/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di dott.ssa Maria Teresa

Guerra in data 29/04/2003 ai nn. Rep. 59217, registrato a Barletta in data 13/05/2003 ai nn. 722, trascritto a Trani in data 14/05/2003 ai nn. 10843/8190.

Note: Gli immobili sono stati acquistati dal solo sig. in costanza di comunione legale dei beni con la sig.ra ***** , senza indicare le generalità del coniuge nell'atto di acquisto.

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/2 della piena proprietà delle p.lle 181 e 182 del Fg. di Mappa 138.

sig. *****, proprietario dal 27/10/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di dott.ssa Maria Teresa Guerra in data 27/10/2005 ai nn. Rep. 69010, registrato a Barletta in data 15/11/2005 ai nn. 5357, trascritto a Trani in data 16/11/2005 ai nn. 28642/18423.

Note: Con tale atto il sig. **** acquistava il fondo rustico riportato in Catasto al Fg. 138, P.la 225. A seguito dell'accatastamento del vano rurale si sono originati gli attuali identificativi catastali.

Gli immobili sono stati acquistati dal solo sig. ***** in costanza di comunione legale dei beni con la sig.ra*****, senza indicare le generalità del coniuge nell'atto di acquisto.

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/2 della piena proprietà della P.la 322 del Fg. di Mappa 138 e la quota pari a 1/2 della piena proprietà del vano rurale riportato al Fg. di Mappa 138, P.la 323, Sub. 1.

sig. *****, proprietario dal 09/01/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di dott.ssa Maria Teresa Guerra in data 09/01/2006 ai nn. Rep. 69802, trascritto a Trani in data 01/02/2006 ai nn. 2437/1703.

Note: Gli immobili sono stati acquistati dal solo sig. in costanza di comunione legale dei beni con la sig.ra, senza indicare le generalità del coniuge nell'atto di acquisto.

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/2 della piena proprietà della P.la 183 del Fg di Mappa 138.

sig.ra *****, proprietario dal 29/04/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di dott.ssa Maria Teresa Guerra in data 29/04/2003 ai nn. Rep. 59217, registrato a Barletta in data 13/05/2003 ai nn. 722, trascritto a Trani in data 14/05/2003 ai nn. 10843/8190.

Note: Gli immobili sono stati acquistati dal solo sig. in costanza di comunione legale dei beni con la sig.ra, senza indicare le generalità del coniuge nell'atto di acquisto.

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/2 della piena proprietà delle p.lle 181 e 182 del Fg. di Mappa 138.

sig.ra *****, proprietario dal 27/10/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di dott.ssa Maria Teresa Guerra in data 27/10/2005 ai nn. Rep. 69010, registrato a Barletta in data 15/11/2005 ai nn. 5357, trascritto a Trani in data 16/11/2005 ai nn. 28642/18423.

Note: Con tale atto il sig. acquistava il fondo rustico riportato in Catasto al Fg. 138, P.la 225. A seguito dell'accatastamento del vano rurale si sono originati gli attuali identificativi catastali.

Gli immobili sono stati acquistati dal solo sig. in costanza di comunione legale dei beni con la sig.ra, senza indicare le generalità del coniuge nell'atto di acquisto.

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/2 della piena proprietà della P.la 322 del Fg. di Mappa 138 e la quota pari a 1/2 della piena proprietà del vano rurale riportato al Fg. di Mappa 138, P.la 323, Sub. 1.

sig.ra *****, proprietario dal 09/01/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di dott.ssa Maria Teresa Guerra in data 09/01/2006 ai nn. Rep. 69802, trascritto a Trani in data 01/02/2006 ai nn. 2437/1703.

Note: Gli immobili sono stati acquistati dal solo sig. in costanza di comunione legale dei beni con la sig.ra, senza indicare le generalità del coniuge nell'atto di acquisto.

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/2 della piena proprietà della P.la 183 del Fg di Mappa 138.

6.2 Precedenti proprietari:

sig. *****proprietario dal 27/06/1951 al 29/04/2003 in forza di atto di compravendita a firma di dott. Riccardo Lombardi in data 27/06/1951, registrato a Andria in data 11/07/1951 ai nn. 55, trascritto a Trani in data 25/07/1951 ai nn. 22036 .

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/1 della piena proprietà della P.lla 181 del Fg. di Mappa 138.

sig. ***** , proprietario dal 29/03/1977 al 29/04/2003 in forza di atto di divisione a firma di dott. Edmondo Piccinelli in data 29/03/1977 ai nn. Rep. 28427, registrato a Barletta in data 12/04/1977 ai nn. 1904, trascritto a Trani in data 19/04/1977 ai nn. 6313/5073.

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/1 della piena proprietà della P.lla 182 del Fg. di Mappa 138.

sig. ***** , proprietario dal 15/11/1999 al 27/10/2005 in forza di atto di compravendita a firma di dott. Sabino Zinni in data 15/11/1999 ai nn. Rep. 12188, registrato a Barletta in data 03/12/1999 ai nn. 4587, trascritto a Trani in data 20/11/1999 ai nn. 22441/15853.

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/2 della piena proprietà della P.lla 225 del Fg. di Mappa 138 che ha originato la p.lla 322 e 323.

sig.ra ***** proprietario dal 15/11/1999 al 27/10/2005 in forza di atto di compravendita a firma di dott. Sabino Zinni in data 15/11/1999 ai nn. Rep. 12188, registrato a Barletta in data 03/12/1999 ai nn. 4587, trascritto a Trani in data 20/11/1999 ai nn. 22441/15853.

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/2 della piena proprietà della P.lla 225 del Fg. di Mappa 138 che ha originato la p.lla 322 e 323.

sig.ra ***** , proprietario dal 18/09/1970 al 15/11/1999 in forza di atto di compravendita a firma di dott. Bisogno in data 18/09/1970, trascritto a Trani in data 06/10/1970 ai nn. 41639/35768.

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/1 della piena proprietà della P.lla 225 del Fg. di Mappa 138 che ha originato la p.lla 322 e 323.

sig. ***** , proprietario dal 15/09/2003 al 09/01/2006 in forza di atto di compravendita a firma di dott.ssa Maria Teresa Guerra in data 15/09/2003 ai nn. Rep. 60243, trascritto a Trani in data 15/10/2003 ai nn. 22186/16394.

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/2 della piena proprietà della P.lla 183 del Fg. di Mappa 138

sig.ra ***** , proprietario dal 15/09/2003 al 09/01/2006 in forza di atto di compravendita a firma di dott.ssa Maria Teresa Guerra in data 15/09/2003 ai nn. Rep. 6024, trascritto a Trani in data 15/10/2003 ai nn. 22186/16394.

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/2 della piena proprietà della P.lla 183 del Fg. di Mappa 138

sig. ***** , proprietario dal 16/01/1989 al 15/09/2003 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Barletta in data 12/06/1989 ai nn. 81 Vol. 227, trascritto a Trani in data 03/02/1992 ai nn. 3768/3375. **Riferito limitatamente a:** la quota pari a 1/2 della piena proprietà della P.lla 183 del Fg. di Mappa 138

sig. ***** , proprietario dal 16/01/1989 al 15/09/2003 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Barletta in data 12/06/1989 ai nn. 81 Vol. 227, trascritto a Trani in data 03/02/1992 ai nn. 3768/3375. **Riferito limitatamente a:** la quota pari a 1/2 della piena proprietà della P.lla 183 del Fg. di Mappa 138

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Andria (Bat) alla Contrada "Tafuri o Tardascia".

Superficie catastale complessiva di circa mq. **29.150,00**.

Identificato in catasto:

- **terreni:** intestata a, foglio 138, mappale 181, qualità ULIVETO, classe 4, superficie catastale are 73 ca 94, - reddito agrario: €. 19,09, - reddito domenicale: €. 24,82.
Coerenze: Stessa proprietà su due lati, proprietà, proprietà, proprietà, salvo altri.
- **terreni:** intestata a, foglio 138, mappale 182, qualità ULIVETO, classe 4, superficie catastale are 74 ca 84, - reddito agrario: €. 19,33, - reddito domenicale: €. 25,12.
Coerenze: Stessa proprietà su due lati, proprietà, proprietà, salvo altri.
- **terreni:** intestata a, foglio 138, mappale 183, qualità ULIVETO, classe 4, superficie catastale are 75 ca 35, - reddito agrario: €. 19,46, - reddito domenicale: €. 25,29.
Coerenze: Stessa proprietà, proprietà su due lati, salvo altri.
- **terreni:** intestata a -, foglio 138, mappale 322, qualità ULIVETO, classe 4, superficie catastale are 67 ca 37, - reddito agrario: €. 22,62, - reddito domenicale: €. 17,40. **Coerenze:** Strada interpoderale di accesso, stessa proprietà su due lati, proprietà, salvo altri.

Descrizione dei Luoghi:

I suoli sono posti in una zona agricola del Comune di Andria sottoposta a vincoli. Il lotto è composto dalle particelle di terreno 181, 182, 183 e 322 e dal vano rurale di cui si dirà in seguito.

Le particelle 181, 182 e 183 formano di fatto un unico appezzamento, mentre la particella 322 è un fondo rustico a se stante a breve distanza dall'appezzamento precedente.

Per il tramite di una strada interpoderale si accede al fondo rustico particella 322. Esso ha forma regolare, orografia pianeggiante, è privo di recinzione ed è coltivato a uliveto dotato di impianto di irrigazione. L'acqua viene fornita attraverso l'ausilio di autobotti.

Per il tramite di tratturi interni si raggiungono le particelle 181, 182 e 183. Esse hanno forma regolare, orografia pianeggiante, sono prive di recinzione e sono coltivate a uliveto dotato di impianto di irrigazione. L'acqua viene fornita attraverso l'ausilio di autobotti.

Sulla particella 183 insiste una vecchia casetta in muratura a secco con copertura in legno e sovrastanti tegole, non accatastata. Essa ha dimensioni interne pari a mt. 2,90 x mt. 3,80 e verte in scarse condizioni di manutenzione e conservazione.

I tratturi che conducono a quest'ultimo fondo rustico attraversano proprietà private. Non si sono trovate servitù di passaggio trascritte.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di Giunta Regionale n. 2951 del 26.06.1995 l'immobile è identificato nella Zona Agricola "E3" - Aree Vincolate

Norme tecniche ed indici: Il suolo rientra nella zona agricola "E3" - Aree Vincolate (art. 4.14 N.T.A. del P.R.G.).

Dette zone sono destinate alla produzione agricola e alla tutela delle caratteristiche naturali e ambientali, nel rispetto della legislazione inerente il vincolo in cui il suolo ricade. Ogni progetto è soggetto all'autorizzazione del competente organo tutorio del vincolo.

L'intero lotto ricade:

- Nelle Zone di Interesse Comunitario (SIC) e nelle Zone di Protezione Speciale (ZPS) di Rete Natura 2000;
- Nelle Aree di Importanza Avifaunistica - IBA Murge;
- Nei Siti di Rilevanza Naturalistica (SIC/ZPS) "Murgia Alta" del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (P.P.T.R.).

La P.lla 322 del Fg. di Mappa 138 è interessata dall'Area di Rispetto Rete Tratturi del P.P.T.R.

Il P.R.G. prescrive gli indici per l'edificabilità, così come indicato nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno Agricolo (Uliveto)	Sup. catastale	29.150,00	1,00	29.150,00
	Sup. catastale	29.150,00		29.150,00

Accessori:

A.1. Casetta in pietra a secco: Sviluppa una superficie netta di mq. 11,00

Descrizione **vano rurale** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di vano rurale sito in Andria (Bat) alla Contrada "Tafuri o Tardascia".

Descrizione dei Luoghi:

Il vano rurale ha struttura in c.a. ed è composto da un unico vano con antistante portico. All'esterno su un lato sono posti una legnaia chiusa e un forno in muratura. Esso è stato costruito in assenza di titolo abilitativo.

Posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **38,00**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a _____, foglio 138, mappale 323 subalterno 1, categoria D/10, posto al piano T, - rendita: €. 130,00.

Coerenze: Stessa proprietà su tutti i lati.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,75 m..

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Vano Rurale (Superficie del suolo su cui è posto)	Sup. catastale	38,00	1,00	38,00
	Sup. catastale	38,00		38,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a., **condizioni:** sufficienti.

Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.

Riferito limitatamente a: il vano rurale.

<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti. Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.
<i>Solai:</i>	Riferito limitatamente a: il vano rurale. tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti. Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.
<i>Copertura:</i>	Riferito limitatamente a: il vano rurale. tipologia: piano, materiale: c.a., condizioni: non rilevabili. Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.
Componenti edilizie e costruttive: <i>Porta di ingresso:</i>	Riferito limitatamente a: il vano rurale. tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, condizioni: scarse. Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.
<i>Pavim. Interna:</i>	Riferito limitatamente a: il vano rurale. materiale: mattoni in cemento e graniglia di marmo, condizioni: scarse. Note: Le condizioni sono stimate per quanto visibile e valutabile dall'esperienza del sottoscritto e non rivengono da saggi o prove strumentali.
Impianti: <i>Elettrico:</i>	Riferito limitatamente a: il vano rurale. tipologia: inesistente.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: inesistente.
<i>Idrico:</i>	tipologia: inesistente.
<i>Termico:</i>	tipologia: inesistente.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Trattasi di suolo agricolo coltivato a uliveto, posto in una zona lontana dalla città di Andria.

Sulla particella 323 insiste un vano rurale abusivo allo stato non sanabile, pertanto è stata prevista la sua demolizione con i relativi costi. La valutazione è stata operata **solo sul suolo su cui è posto come terreno agricolo uliveto.**

La casetta in pietra a secco posta sulla particella 183 è stata valutata a corpo.

Per la valutazione si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi della Provincia di Bari pubblicati dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate (Annualità 2013) e agli operatori agricoli del settore, considerando lo stato della coltura e l'estensione del suolo.

Il valore ricercato è di €. 22.000,00/ha per l'O.M.I. €. 20.000,00/ha per gli operatori agricoli della zona.

Considerando che il valore dell'O.M.I. è riferito all'anno 2013 e che il valore indicato dagli operatori agricoli della zona è riferito all'attuale mercato immobiliare si è utilizzato come riferimento della presente stima il valore di €. 20.000/ha.

8.2. Fonti di informazione

Giudice Dr. Roberta Picardi

Perito: Geom. Angelo Antonio Iannelli

25 di 101

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali,
Operatori agricoli del settore..

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno Agricolo (Uliveto)	29.150,00	€ 2,00	€ 58.300,00
- Valore corpo:			€58.300,00
- Valore accessori:			€1.000,00
- Valore complessivo intero:			€ 59.300,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€59.300,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

B. vano rurale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Vano Rurale (Superficie del suolo su cui è posto)	38,00	€ 2,00	€ 76,00
- Valore corpo:			€76,00
- Valore complessivo intero:			€76,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€76,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
terreno agricolo con				
A	annesso casetta in pietra a secco.	29150	€ 59.300,00	€ 59.300,00
B	vano rurale	38	€ 76,00	€ 76,00
			€ 59.376,00	€ 59.376,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 8.906,40

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 13.520,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 50.469,60

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

€ 36.949,60

Relazione lotto 002 creata in data 20/10/2016
Codice documento: E147-14-000105-002

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Roberta Picardi

Perito: Geom. Angelo Antonio Iannelli

26 di 101

**Beni in Trani (Bat) Contrada "Monumento"
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Trani (Bat) alla Contrada Monumento.
Superficie catastale complessiva mq. 4.757,00.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (degradata) a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

la zona è provvista di energia elettrica.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole. I principali centri limitrofi sono: Andria e Barletta. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco dell'Alta Murgia; le attrazioni storiche presenti sono: Cattedrale e Castello Svevo di Trani.

Collegamenti pubblici (km): autostrada (2,800), S.S. 16 Bis (11,300).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da: sig.

in forza di un contratto di comodato stipulato in data 18/03/2016, registrato a Trani in data 18/03/2016 ai nn. 514 Serie 3.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione legale (Attiva) derivante da A Norma Art. 77 DPR 29/09/1973 a favore di **EQUITALIA ETR S.P.A., contro******, a firma di Pubblico Ufficiale Equitalia ETR S.p.A. in data 27/05/2009 ai nn. Rep. 1831/14, iscritto a Trani in data 09/06/2009 ai nn. 11316/1894.

importo ipoteca: € 877.493,5

importo capitale: € 438.746,7

Note: L'iscrizione colpisce la piena proprietà al solo nome di, nonostante il bene sia in comunione legale dei beni con la sig.ra. **Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **UNIPOL BANCA S.P.A., contro (per 1/2) e (per 1/2)**, a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Bologna in data 25/11/2010 ai nn. Rep. 8090, iscritto a Trani in data 06/12/2010 ai nn. 24443/5039.

importo ipoteca: € 68.900,0

importo capitale: € 68.877,4

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Unipol Banca S.p.A. contro (per 1/2) e (per 1/2) a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani in data 28/02/2014 ai nn. Rep. 1125, trascritto a Trani in data 15/05/2014 ai nn. 8154/6399.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

Giudice Dr. Roberta Picardi

Perito: Geom. Angelo Antonio Iannelli

27 di 101

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: I fondi rustici sono intestati al solo.
Regolarizzabili mediante: Rettifica dell'intestazione.

Diritti: € 70,00
Parcella Professionale: € 150,00
Oneri totali: € 220,0

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora
scadute al momento della perizia: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

sig. ***** proprietario dal
06/11/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di dott.ssa Maria Teresa
Guerra in data 06/11/2007 ai nn. Rep. 74832, registrato a Barletta in data 29/11/2007 ai
nn. 8610, trascritto a Trani in data 30/11/2007 ai nn. 28828/19795.

Note: L'immobile è stato acquistato in costanza di comunione legale dei beni con il
coniuge sig.ra. Le generalità della sig.ra sono riportate nell'atto al contrario di quanto
asserito nella Certificazione Notarile.

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/2 della piena proprietà.

sig.ra ***** proprietario dal 06/11/2007 ad oggi in forza di atto di
compravendita a firma di dott.ssa Maria Teresa Guerra in data 06/11/2007 ai nn. Rep.
74832, registrato a Barletta in data 29/11/2007 ai nn. 8610, trascritto a Trani in data
30/11/2007 ai nn. 28828/19795.

Note: L'immobile è stato acquistato in costanza di comunione legale dei beni con il
coniuge sig.. Le generalità della sig.ra a sono riportate nell'atto, al contrario di quanto
asserito nella Certificazione Notarile.

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/2 della piena proprietà.

6.2 Precedenti proprietari:

Sig***** proprietario dal 01/02/1983 al
06/11/2007 in forza di atto di donazione a firma di dott. Ivo Bonito in data 01/02/1983 ai
nn. Rep. 25505, registrato a Trani in data 21/02/1983 ai nn. 751 Vol. 182, trascritto a
Trani in data 21/02/1983 ai nn. 3360/2774.

Riferito limitatamente a: alla quota pari a 1/1 della piena proprietà della P.lla 234 del
Fg. di Mappa 38.

sig. ***** proprietario dal 01/02/1983 al 06/11/2007 in forza di atto di
donazione a firma di dott. Ivo Bonito in data 01/02/1983 ai nn. Rep. 25505, registrato a
Trani in data 21/02/1983 ai nn. 751 Vol. 182, trascritto a Trani in data 21/02/1983 ai
nn. 3361/2775.

Riferito limitatamente a: alla quota pari a 1/1 della piena proprietà della P.lla 235 del
Fg. di Mappa 38.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Trani (Bat) alla Contrada
Monumento.

Superficie catastale complessiva mq. 4.757,00.

Identificato in catasto:

- **terreni:** intestata a , foglio 38 mappale 234, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale are 20 ca 10, - reddito agrario: €. 15,05, - reddito domenicale: €. 23,88.
Coerenze: Tratturo di accesso, stessa proprietà, proprietà , salvo altri.
- **terreni:** intestata a foglio 38 mappale 235, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale are 27 ca 47, - reddito agrario: €. 20,57, - reddito domenicale: €. 32,63.
Coerenze: Tratturo di accesso, stessa proprietà, proprietà *****, salvo altri.

Descrizione dei Luoghi:

Il suolo è posto in una zona agricola del comune di Trani caratterizzata da un'ampia presenza sia di attività legate al commercio e alla lavorazione della pietra e sia di cave dismesse.

Esso ha accesso da un tratturo dipartente, allo stato attuale, dalla complanare su cui è deviato il traffico della strada provinciale Trani-Andria (Direzione Trani), in quanto la stessa provinciale è oggetto di lavori di ampliamento.

Il terreno ha una forma regolare, una orografia pianeggiante ed è coltivato a vigneto alto intelaiato (Uva da vino Malvasia); esso è privo di recinzioni ed è dotato di impianto di irrigazione.

Come si evince dalla nota di trascrizione dell'atto di donazione del 01/02/1983, Rep. 25505 del Notaio Ivo Bonito di Bisceglie, l'accesso al fondo avviene per costituita servitù di passaggio con ogni mezzo sul viale esistente della larghezza di mt. 3,00: -a carico delle particelle 164 (oggi p.lle 678-679) e 236 e a favore del fondo pignorato: -a carico del fondo pignorato e a favore della particella 57.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano Urbanistico Generale vigente: approvato in forza di delibera di Consiglio Comunale N. 8 del 31/03/2009 l'immobile è identificato nella Zona Agricola "E5" - Ambito territoriale esteso "D".

Norme tecniche ed indici: Il suolo rientra nei "Beni strutturanti il paesaggio agrario: colture strutturanti il paesaggio (ulivo)" (art. 4.09.9.1 N.T.A. del P.U.G.) e nella zona agricola "E5" - Ambito territoriale esteso "D" (art. 4.08.5 N.T.A. del P.U.G.). In tali zone sono ammessi interventi di opere di mantenimento e/o miglioramento dell'assetto idro-geo-morfologico, interventi tesi al recupero-riuso degli edifici esistenti e gli insediamenti di nuova edificazione di servizio all'agricoltura/agriturismo/zootecnia con i parametri di cui all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU).

Tutti i progetti sono sottoposti ad autorizzazione paesaggistica rilasciata dall'ente preposto.

Il lotto minimo per la nuova edificazione è di mq. 6.000,00, pertanto avendo il suolo in oggetto estensione inferiore a tale parametro, non è suscettibile di nuova edificazione se non accorpato a suoli contigui.

Destinazione	Parametro	Valore	Coefficiente	Valore
		reale/potenziale		equivalente
Terreno agricolo (Vigneto)	Sup. catastale	4.757,00	1,00	4.757,00
	Sup. catastale	4.757,00		4.757,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Trattasi di suolo agricolo coltivato a vigneto alto intelaiato, posto in una zona della città di Trani in cui sono presenti diverse attività marmifere (lavorazione e vendita della pietra).

Per la sua valutazione si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi della Provincia di Bari pubblicati dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate (Annualità 2013) e agli operatori agricoli del settore, considerando lo stato della coltura e l'estensione del suolo.

Il valore ricercato, equivalente tra le due fonti, è di €. 35.000,00/ha.

8.2. Fonti di informazione

Giudice Dr. Roberta Picardi

Perito: Geom. Angelo Antonio Iannelli

29 di 101

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali,
Operatori agricoli del settore.



8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno agricolo (Vigneto)	4.757,00	€ 3,50	€ 16.649,50
- Valore corpo:			€ 6.649,50
- Valore complessivo intero:			€ 6.649,50
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 6.649,50



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	4.757,00	€ 16.649,50	€ 16.649,50

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 2.497,43

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 220,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 14.152,08

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

€ 13.932,08

Relazione lotto 003 creata in data 20/10/2016
Codice documento: E147-14-000105-003



Giudice Dr. Roberta Picardi

Perito: Geom. Angelo Antonio Iannelli

30 di 101

**Beni in Barletta (Bat) Contrada "Santa Brigida"
Lotto 004**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Barletta (Bat) alla Contrada "Santa Brigida".

Superficie catastale complessiva mq. **4.138,00**.

Identificato al catasto terreni: intestata a ***** foglio 84 mappale 674 qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale are 41 ca 38, - reddito agrario: €. 14,96, - reddito domenicale: €. 19,23.

Coerenze: Tratturo di accesso, proprietà , proprietà , salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria agricole; i principali centri limitrofi sono: Trani, Andria; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco dell'Alta Murgia; le attrazioni storiche presenti sono: Castel del Monte..

Collegamenti pubblici (km): autostrada (17,000), SP 12 (0,850).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da: sig. ***** in forza di un contratto di comodato stipulato in data 18/03/2016, registrato a Trani in data 18/03/2016 ai nn. 514 Serie 3.

Note: Sul contratto di comodato l'immobile è riportato erroneamente in Agro di Andria anziché in Agro di Barletta.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**

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

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

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di UNIPOL BANCA S.P.A., contro (per 1/2) e (per 1/2), a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Bologna in data 25/11/2010 ai nn. Rep. 8090, iscritto a Trani in data 06/12/2010 ai nn. 24443/5039.

importo ipoteca: €. 68.900,0

importo capitale: €. 68.877,4

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Unipol Banca S.p.A. contro (per 1/2) e (per 1/2) a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani in data 28/02/2014 ai nn. Rep. 1125, trascritto a Trani in data 15/05/2014 ai nn. 8154/6399.

4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna**

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* **Nessuna difformità**

4.3.2. *Conformità catastale:*

Giudice Dr. Roberta Picardi

Perito: Geom. Angelo Antonio Iannelli

Sono state riscontrate le seguenti difformità: I fondi rustici sono intestati al solo.
Regolarizzabili mediante: Rettifica dell'intestazione

Diritti: € 70,00
Parcella Professionale: € 150,00
Oneri totali: € 220,0

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora
scadute al momento della perizia: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

sig. ***** , proprietario dal
03/08/2009 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di dott.ssa Maria Teresa
Guerra in data 03/08/2009 ai nn. Rep. 79030, registrato a Barletta in data 06/08/2009 ai
nn. 6425, trascritto a Trani in data 07/08/2009 ai nn. 15809/10754.

Note: L'immobile è stato acquistato in costanza di comunione legale dei beni con il
coniuge sig.ra. Le generalità della sig.ra sono riportate nell'atto al contrario di quanto
asserito nella Certificazione Notarile.

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/2 della piena proprietà.

sig.ra ***** , proprietaria dal 03/08/2009 ad oggi in forza di atto di
compravendita a firma di dott.ssa Maria Teresa Guerra in data 03/08/2009 ai nn. Rep.
79030, registrato a Barletta in data 06/08/2009 ai nn. 6425, trascritto a Trani in data
07/08/2009 ai nn. 15809/10754.

Note: L'immobile è stato acquistato in costanza di comunione legale dei beni con il
coniuge sig.. Le generalità della sig.ra sono riportate nell'atto al contrario di quanto
asserito nella Certificazione Notarile.

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/2 della piena proprietà.

6.2 Precedenti proprietari:

sig.ra ***** , proprietaria dal 20/03/2008
al 03/08/2009 in forza di denuncia di successione a firma di dott. Maria Teresa Guerra in
data 29/04/2008 ai nn. Rep. 76144, registrato a Barletta in data 09/05/2008 ai nn. 4217,
trascritto a Trani in data 23/04/2009 ai nn. 7860/5515.

Note: Trattasi di testamento pubblico giusta denuncia di successione n. 906, volume 2008
del 22/07/2008.

Riferito limitatamente a: la quota di 1/2 della piena proprietà.

sig.ra ***** , proprietaria dal 20/03/2008 al 03/08/2009 in forza di
denuncia di successione a firma di dott. Maria Teresa Guerra in data 29/04/2008 ai nn.
Rep. 76144, registrato a Barletta in data 09/05/2008 ai nn. 4217, trascritto a Trani in data
23/04/2009 ai nn. 7860/5515.

Note: Trattasi di testamento pubblico giusta denuncia di successione n. 906, volume 2008
del 22/07/2008.

Riferito limitatamente a: la quota di 1/2 della piena proprietà.

sig. ***** , proprietario da data antecedente il ventennio al 20/03/2008

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Barletta (Bat) alla Contrada "Santa
Brigida".

Superficie catastale complessiva mq. 4.138,00.

Identificato al catasto terreni: intestata a foglio 84, mappale 674, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale are 41 ca 38,
- reddito agrario: €. 14,96, - reddito domenicale: €. 19,23.

Coerenza: Tratturo di accesso, proprietà , proprietà , salvo altri.

Descrizione dei Luoghi:

Il suolo è posto in una zona agricola del comune di Barletta, lontano dal centro abitato. Esso ha accesso da un tratturo dipartente dalla Strada Provinciale n. 12, ha una forma regolare, una orografia pianeggiante, è coltivato a uliveto, è privo di recinzioni ed è dotato di impianto di irrigazione.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di Giunta Regionale n. 564 del 17/04/2003 l'immobile è identificato nella zona Omogenea "E".

Norme tecniche ed indici: Il suolo rientra nella "zona omogenea E" - Zone per Attività Primarie di Tipo "E"(art. 2.07, 2.08, 2.09 N.T.A. del P.R.G.). Dette zone sono destinate in prevalenza all'agricoltura e alla forestazione e sono ammesse attività industriali connesse con l'agricoltura, con l'allevamento del bestiame, con le industrie estrattive, con i depositi di carburanti, con le reti di telecomunicazione, di trasporto, di energia, di acquedotti e fognature, discariche di rifiuti solidi e simili, in attuazione delle rispettive leggi di settore. Sono insediabili, inoltre, le attività indicate nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU).

Il P.R.G. prescrive gli indici per l'edificabilità, così come indicato nell'allegato CDU.

L'intero lotto è posto nelle vicinanze di un reticolo idrografico di connessione della R.E.R..
Valgono le N.T.A. del P.P.T.R. Puglia.

Destinazione	Parametro	Valore	Coefficiente	Valore
		reale/potenziale		equivalente
Terreno Agricolo (Uliveto)	Sup. catastale	4.138,00	1,00	4.138,00
	Sup. catastale	4.138,00		4.138,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Trattasi di suolo agricolo coltivato a uliveto, posto in una zona lontana dalla città di Barletta.

Per la sua valutazione si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi della Provincia di Bari pubblicati dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate (Annualità 2013) e agli operatori agricoli del settore, considerando lo stato della coltura e l'estensione del suolo.

Il valore ricercato è di €. 20.000,00/ha per l'O.M.I. e €. 30.000,00/ha per gli operatori agricoli della zona.

Considerando che il valore dell'O.M.I. è riferito all'anno 2013 e che il valore indicato dagli operatori agricoli della zona è riferito all'attuale mercato immobiliare si è utilizzato come riferimento della presente stima il valore di €. 30.000,00/ha.

8.2. Fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, Operatori agricoli del settore..

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Giudice Dr. Roberta Picardi

Perito: Geom. Angelo Antonio Iannelli

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno Agricolo (Uliveto)	4.138,00	€ 3,00	€ 12.414,00
- Valore corpo:			€ 2.414,00
- Valore complessivo intero:			€ 2.414,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 12.414,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	4.138	€ 12.414,00	€ 12.414,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 1.862,10

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 220,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 10.551,90

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

€ 10.331,90

Relazione lotto 004 creata in data 20/10/2016
Codice documento: E147-14-000105-004

**Beni in Andria (Bat) Contrada "Cocuzzo"
Lotto 005**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Andria (Bat) alla Contrada "Cocuzzo".
Superficie catastale complessiva mq. 13.050,00.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.

la zona è provvista di energia elettrica.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole; i principali centri limitrofi sono: Trani, Barletta; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco dell'Alta Murgia; le attrazioni storiche presenti sono: Castel del Monte.

Collegamenti pubblici (km): SP 30 (4,600).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da: sig
in forza di un contratto di comodato stipulato in data 18/03/2016, registrato a Trani in data 18/03/2016 ai nn. 514 Serie 3.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione legale (Attiva) derivante da A Norma Art. 77 DPR 29/09/1973 a favore di **EQUITALIA ETR S.P.A., contro**, a firma di Pubblico Ufficiale Equitalia ETR S.p.A. in data 27/05/2009 ai nn. Rep. 1831/14, iscritto a Trani in data 09/06/2009 ai nn. 11316/1894.

importo ipoteca: € 877.493,5

importo capitale: € 438.746,7

Note: L'iscrizione colpisce la piena proprietà al solo nome di, nonostante il bene sia in comunione legale dei beni con la sig.ra. **Iscrizione legale (Attiva)** derivante da A Norma Art. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602 a favore di **EQUITALIA ETR S.P.A., contro**, a firma di Pubblico Ufficiale Equitalia ETR S.p.A. in data 14/09/2009 ai nn. Rep. 4400/14, iscritto a Trani in data 07/10/2009 ai nn. 20082/3587.

importo ipoteca: € 177.725,0

importo capitale: € 88.862,5

Note: L'iscrizione colpisce la piena proprietà al solo nome di, nonostante il bene sia in comunione legale dei beni con la sig.ra. **L'iscrizione non è riportata nella Certificazione Notarile depositata agli atti di causa.**

Riferito limitatamente a: alla quota pari a 1/1 della piena proprietà della P.Ila 449 del Fg. di Mappa 135.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **UNIPOL BANCA S.P.A., contro (per 1/2) e (per 1/2)**, a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Bologna in data 25/11/2010 ai nn. Rep. 8090, iscritto a Trani in data 06/12/2010 ai nn. 24443/5039.

importo ipoteca: € 68.900,0

importo capitale: € 68.877,4

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Unipol Banca S.p.A. contro (per 1/2) e (per 1/2) a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani in data 28/02/2014 ai nn. Rep. 1125, trascritto a Trani in data 15/05/2014 ai nn. 8154/6399.

4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna**

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* **Nessuna difformità**

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: I fondi rustici sono intestati al solo.

Regolarizzabili mediante: Rettifica dell'intestazione

Diritti: € 70,00

Parcella Professionale: € 150,00

Oneri totali: € 220,0

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

sig.*****, proprietario dal 14/03/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di dott.ssa Maria Teresa Guerra in data 14/03/2006 ai nn. Rep. 70700, trascritto a Trani in data 05/04/2006 ai nn. 8496/5711 - 8497/5712.

Note: Gli immobili sono stati acquistati dal solo sig. in costanza di comunione legale dei beni con la sig.ra, senza indicare le generalità del coniuge nell'atto di acquisto.

Riferito limitatamente a: la quota pari ad 1/2 della piena proprietà.

sig.ra *****, proprietaria dal 14/03/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di dott.ssa Maria Teresa Guerra in data 14/03/2006 ai nn. Rep. 70700, trascritto a Trani in data 05/04/2006 ai nn. 8496/5711 - 8497/5712.

Note: Gli immobili sono stati acquistati dal solo sig. in costanza di comunione legale dei beni con la sig.ra, senza indicare le generalità del coniuge nell'atto di acquisto.

Riferito limitatamente a: la quota pari ad 1/2 della piena proprietà.

6.2 Precedenti proprietari:

sig. *****, proprietario dal 12/12/2000 al 14/03/2006 in forza di atto di compravendita a firma di dott.ssa Maria Teresa Guerra in data 12/12/2000 ai nn. Rep. 52972, registrato a Barletta in data 22/12/2000 ai nn. 5369, trascritto a Trani in data 28/12/2000 ai nn. 23999/17762.

Riferito limitatamente a: la quota pari ad 1/2 della piena proprietà della p.lla 287 del Fg. di Mappa 135.

sig.ra ***** , proprietaria dal 12/12/2000 al 14/03/2006 in forza di atto di compravendita a firma di dott.ssa Maria Teresa Guerra in data 12/12/2000 ai nn. Rep. 52972, registrato a Barletta in data 22/12/2000 ai nn. 5369, trascritto a Trani in data 28/12/2000 ai nn. 23999/17762.

Riferito limitatamente a: la quota pari ad 1/2 della piena proprietà della p.lla 287 del Fg. di Mappa 135.

sig.ra ***** , proprietaria dal 04/02/1982 al 12/12/2000 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Barletta in data 22/07/1982 ai nn. 16 Vol. 157, trascritto a Trani in data 07/09/1983 ai nn. 16200/13136. **Riferito limitatamente a:** la quota pari a 1/6 della piena proprietà della p.lla 287 del Fg. di Mappa 135.

sig.ra ***** , proprietaria dal 30/10/1995 al 12/12/2000 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Barletta in data 04/03/1996 ai nn. 90 Vol. 325, trascritto a Trani in data 27/06/2000 ai nn. 12950/9653.

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/12 della piena proprietà della p.lla 287 del Fg. di Mappa 135.

sig.ra ***** , proprietaria dal 04/02/1982 al 12/12/2000 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Barletta in data 22/07/1982 ai nn. 16 Vol. 157, trascritto a Trani in data 07/09/1983 ai nn. 16200/13136.

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/6 della piena proprietà della p.lla 287 del Fg. di Mappa 135.

sig.ra ***** , proprietaria dal 30/10/1995 al 12/12/2000 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Barletta in data 04/03/1996 ai nn. 90 Vol. 325, trascritto a Trani in data 27/06/2000 ai nn. 12950/9653. **Riferito limitatamente a:** la quota pari a 1/12 della piena proprietà della p.lla 287 del Fg. di Mappa 135.

sig. ***** , proprietario dal 04/02/1982 al 12/12/2000 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Barletta in data 22/07/1982 ai nn. 16 Vol. 157, trascritto a Trani in data 07/09/1983 ai nn. 16200/13136.

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/6 della piena proprietà della p.lla 287 del Fg. di Mappa 135.

sig. ***** , proprietario dal 30/10/1995 al 12/12/2000 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Barletta in data 04/03/1996 ai nn. 90 Vol. 325, trascritto a Trani in data 27/06/2000 ai nn. 12950/9653. **Riferito limitatamente a:** la quota pari a 1/12 della piena proprietà della p.lla 287 del Fg. di Mappa 135.

sig. ***** , proprietario dal 04/02/1982 al 12/12/2000 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Barletta in data 22/07/1982 ai nn. 16 Vol. 157, trascritto a Trani in data 07/09/1983 ai nn. 16200/13136. **Riferito limitatamente a:** la quota pari a 1/6 della piena proprietà della p.lla 287 del Fg. di Mappa 135.

sig. ***** , proprietario dal 30/10/1995 al 12/12/2000 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Barletta in data 04/03/1996 ai nn. 90 Vol. 325, trascritto a Trani in data 27/06/2000 ai nn. 12950/9653. **Riferito limitatamente a:** la quota pari a 1/12 della piena proprietà della p.lla 287 del Fg. di Mappa 135.

sig. ***** , proprietario dal 18/06/1998 al 14/03/2006 in forza di atto di compravendita a firma di dott. Antonio Bisogno in data 18/06/1998 ai nn. Rep. 96161, trascritto a Trani in data 24/06/1998 ai nn. 10962/8457. **Riferito limitatamente a:** la quota pari a 1/2 della piena proprietà della p.lla 449 del Fg. di Mappa 135.

sig.ra ***** , proprietaria dal 18/06/1998 al 14/03/2006 in forza di atto di compravendita a firma di dott. Antonio Bisogno in data 18/06/1998 ai nn. Rep. 96161, trascritto a Trani in data 24/06/1998 ai nn. 10962/8457.

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/2 della piena proprietà della p.lla 449 del Fg. di Mappa 135.

sig.ra *****, proprietaria dal 06/02/1971 al 18/06/1998 in forza di atto di compravendita a firma di dott. Antonio Bisogno in data 06/02/1971, trascritto a Trani in data 09/02/1971 ai nn. 7268/6293.

Riferito limitatamente a: alla quota pari a 1/1 della piena proprietà della p.lla 449 del Fg. di Mappa 135.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Andria (Bat) alla Contrada "Cocuzzo".

Superficie catastale complessiva mq. 13.050,00.

Identificato in catasto:

- **terreni:** intestata a , foglio 135, mappale 287, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale are 96 ca 00, - reddito agrario:

€. 29,75, - reddito domenicale: €. 42,14.

Coerenze: Stessa proprietà su tre lati, tratturo di accesso, proprietà , salvo altri.

- **terreni:** intestata a , foglio 135, mappale 449, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale are 34 ca 50, - reddito agrario:

€. 10,69, - reddito domenicale: €. 15,15.

Coerenze: Stessa proprietà su due lati, tratturo di accesso, proprietà, salvo altri.

Descrizione dei Luoghi:

Il suolo è posto in una zona agricola del comune di Andria sottoposta a vincoli.

Esso ha accesso da un tratturo dipartente dalla contrada "Cocuzzo", ha una forma trapezoidale, una orografia pianeggiante, è coltivato a uliveto, è privo di recinzioni ed è dotato di impianto di irrigazione. L'approvvigionamento dell'acqua avviene per il tramite di un acquedotto rurale con pozzo artesiano posto su un altro suolo non oggetto della presente stima.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di Giunta Regionale n. 2951 del 26.06.1995 l'immobile è identificato nella Zona Agricola "E3" - Aree Vincolate.

Norme tecniche ed indici: Il suolo rientra nella zona agricola "E3" - Aree Vincolate (art. 4.14 N.T.A. del P.R.G.).

Dette zone sono destinate alla produzione agricola e alla tutela delle caratteristiche naturali e ambientali, nel rispetto della legislazione inerente il vincolo in cui il suolo ricade. Ogni progetto è soggetto all'autorizzazione del competente organo tutorio del vincolo.

Il P.R.G. prescrive gli indici per l'edificabilità, così come indicato nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU).

Destinazione	Parametro	Valore	Coefficiente	Valore
		reale/potenziale		equivalente
Terreno agricolo (Uliveto)	Sup. catastale	13.050,00	1,00	13.050,00
	Sup. catastale	13.050,00		13.050,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Giudice Dr. Roberta Picardi

Perito: Geom. Angelo Antonio Iannelli

38 di 101

8.1. Criterio di Stima

Trattasi di suolo agricolo coltivato a uliveto, posto in una zona lontana dalla città di Andria.

Per la sua valutazione si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi della Provincia di Bari pubblicati dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate (Annualità 2013) e agli operatori agricoli del settore, considerando lo stato della coltura e l'estensione del suolo.

Il valore ricercato è di €. 22.000,00/ha per l'O.M.I. e €. 20.000,00/ha per gli operatori agricoli della zona.

Considerando che il valore dell'O.M.I. è riferito all'anno 2013 e che il valore indicato dagli operatori agricoli della zona è riferito all'attuale mercato immobiliare si è utilizzato come riferimento della presente stima il valore di €. 20.000,00/ha.

8.2. Fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, Operatori agricoli del settore.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno agricolo (Uliveto)	13.050,00	€ 2,00	€ 26.100,00
- Valore corpo:			€ 26.100,00
- Valore complessivo intero:			€ 26.100,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 26.100,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	13050	€ 26.100,00	€ 26.100,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 3.915,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 220,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 22.185,00

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

€ 21.965,00

Relazione lotto 005 creata in data 20/10/2016
Codice documento: E147-14-000105-005

**Beni in Andria (Bat) Contrada "Cocuzzo"
Lotto 006**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Andria (Bat) alla Contrada "Cocuzzo".
Superficie catastale complessiva mq. 9.982,00.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.

la zona è provvista di energia elettrica.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole; i principali centri limitrofi sono: Trani, Barletta; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco dell'Alta Murgia; le attrazioni storiche presenti sono: Castel del Monte.

Collegamenti pubblici (km): SP 30 (4,700).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da: sig.

in forza di due contratti di comodato, stipulati in data 18/03/2016, registrati a Trani in data 18/03/2016 ai nn. 513 Serie 3 e 514 Serie 3.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione legale (Attiva) derivante da A Norma Art. 77 DPR 29/09/1973 a favore di **EQUITALIA ETR S.P.A., contro**, a firma di Pubblico Ufficiale Equitalia ETR S.p.A. in data 27/05/2009 ai nn. Rep. 1831/14, iscritto a Trani in data 09/06/2009 ai nn. 11316/1894.

importo ipoteca: € 877.493,5

importo capitale: € 438.746,7

Note: L'iscrizione colpisce la piena proprietà al solo nome di, nonostante il bene sia in comunione legale dei beni con la sig.ra.. **Riferito limitatamente a:** la quota pari a 1/1 della piena proprietà della P.lla 274 del Fg. di Mappa 135.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **UNIPOL BANCA S.P.A., contro (per 1/2) e (per 1/2)**, a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Bologna in data 25/11/2010 ai nn. Rep. 8090, iscritto a Trani in data 06/12/2010 ai nn. 24443/5039

importo ipoteca: € 68.900,0

importo capitale: € 68.877,4

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Unipol Banca S.p.A. contro (1/2) e (1/2) a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani in data 28/02/2014 ai nn. Rep. 1125, trascritto a Trani in data 15/05/2014 ai nn. 8154/6399.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Giudice Dr. Roberta Picardi

Perito: Geom. Angelo Antonio Iannelli

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *Nessuna difformità*

4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

sig. proprietario dal

18/07/1990 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di dott.ssa Maria Teresa Guerra in data 18/07/1990 ai nn. Rep. 20700, registrato a Barletta in data 25/07/1990 ai nn. 853, trascritto a Trani in data 23/07/1990 ai nn. 15629/12535.

Note: Con tale atto veniva acquistata la p.lla 275 (originaria) del Fg. di Mappa 135 dalla quale, a seguito di frazionamento, è derivata la p.lla oggetto di pignoramento.

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/2 della piena proprietà della p.lla 633 del Fg. di Mappa 135.

sig.ra. proprietario dal 18/07/1990 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di dott.ssa Maria Teresa Guerra in data 18/07/1990 ai nn. Rep. 20700, registrato a Barletta in data 25/07/1990 ai nn. 853, trascritto a Trani in data 23/07/1990 ai nn. 15629/12535.

Note: Con tale atto veniva acquistata la p.lla 275 (originaria) del Fg. di Mappa 135 dalla quale, a seguito di frazionamento, è derivata la p.lla oggetto di pignoramento.

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/2 della piena proprietà della p.lla 633 del Fg. di Mappa 135.

sig. proprietario dal 16/05/2002 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di dott.ssa Maria Teresa Guerra in data 16/05/2002 ai nn. Rep. 56685, trascritto a Trani in data 12/06/2002 ai nn. 12084/8972.

Note: L'immobile è stato acquistato dal solo sig. in costanza di comunione legale dei beni con la sig.ra, senza indicare le generalità del coniuge nell'atto di acquisto.

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/2 della piena proprietà della p.lla 274 del Fg. di Mappa 135.

sig.ra. proprietaria dal 16/05/2002 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di dott.ssa Maria Teresa Guerra in data 16/05/2002 ai nn. Rep. 56685, trascritto a Trani in data 12/06/2002 ai nn. 12084/8972. **Note:** L'immobile è stato acquistato dal solo sig. in costanza di comunione legale dei beni con la sig.ra, senza indicare le generalità del coniuge nell'atto di acquisto.

Riferito limitatamente a: alla quota pari a 1/2 della piena proprietà della p.lla 274 del Fg. di Mappa 135.

6.2 Precedenti proprietari:

sig., proprietario dal 04/11/1991

al 16/05/2002 in forza di atto di compravendita a firma di dott. Nicola Lombardi in data 04/11/1991 ai nn. Rep. 37161, trascritto a Trani in data 14/11/1991 ai nn. 22067/17964.

Riferito limitatamente a: alla quota pari a 1/2 della piena proprietà della p.lla 274 del Fg. di Mappa 135.

sig.ra. proprietaria dal 04/11/1991 al 16/05/2002 in forza di atto di compravendita a firma di dott. Nicola Lombardi in data 04/11/1991 ai nn. Rep. 37161, trascritto a Trani in data 14/11/1991 ai nn. 22067/17964



Giudice Dr. Roberta Picardi

Perito: Geom. Angelo Antonio Iannelli

Riferito limitatamente a: alla quota pari a 1/2 della piena proprietà della p.lla 274 del Fg. di Mappa 135.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Andria (Bat) alla Contrada "Cocuzzo".

Superficie catastale complessiva mq. 9.982,00.

Identificato in catasto:

- **terreni:** intestata a -, foglio 135, mappale 274, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale are 64 ca 74, - reddito agrario: €. 20,06, - reddito domenicale: €. 28,42.
- **Coerenze:** Contrada di accesso, proprietà, Acquedotto Pugliese, stessa proprietà, salvo altri.
- **terreni:** intestata a -, foglio 135, mappale 633, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale are 35 ca 08, - reddito agrario: €. 10,87, - reddito domenicale: €. 15,40. **Coerenze:** Contrada di accesso, Acquedotto Pugliese, stessa proprietà, proprietà, salvo altri.

Descrizione dei Luoghi:

Il suolo è posto in una zona agricola del comune di Andria sottoposta a vincoli.

Esso ha accesso diretto dalla contrada "Cocuzzo", ha una forma trapezoidale, una orografia pianeggiante, è coltivato a uliveto ed è dotato di impianto di irrigazione. L'approvvigionamento dell'acqua avviene per il tramite di un acquedotto rurale con pozzo artesiano posto su un altro suolo non oggetto della presente stima.

Il fondo risulta recintato sul fronte strada con un cordolo in c.a. e sovrastante rete metallica su pali. All'interno del fondo insiste un vano rurale con relativa area di pertinenza, dotato di propri identificativi catastali, non oggetto di pignoramento.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di Giunta Regionale n. 2951 del 26.06.1995 l'immobile è identificato nella Zona Agricola "E3" - Aree Vincolate

Norme tecniche ed indici: Il suolo rientra nella zona agricola "E3" - Aree Vincolate (art. 4.14 N.T.A. del P.R.G.).

Dette zone sono destinate alla produzione agricola e alla tutela delle caratteristiche naturali e ambientali, nel rispetto della legislazione inerente il vincolo in cui il suolo ricade. Ogni progetto è soggetto all'autorizzazione del competente organo tutorio del vincolo.

L'intero lotto è posto al limite di un reticolo idrografico di connessione della R.E.R..

Valgono le N.T.A. del P.P.T.R. Puglia.

Il P.R.G. prescrive gli indici per l'edificabilità, così come indicato nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU).

Destinazione	Parametro	Valore	Coefficiente	Valore
		reale/potenziale		equivalente
Terreno Agricolo (Uliveto)	Sup. catastale	9.982,00	1,00	9.982,00
	Sup. catastale	9.982,00		9.982,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Giudice Dr. Roberta Picardi

Perito: Geom. Angelo Antonio Iannelli

42 di 101

8.1. Criterio di Stima

Trattasi di suolo agricolo coltivato a uliveto, posto in una zona lontana dalla città di Andria.

Per la sua valutazione si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi della Provincia di Bari pubblicati dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate (Annualità 2013) e agli operatori agricoli del settore, considerando lo stato della coltura e l'estensione del suolo.

Il valore ricercato è di €. 22.000,00/ha per l'O.M.I. e €. 25.000,00/ha per gli operatori agricoli della zona.

Considerando che il valore dell'O.M.I. è riferito all'anno 2013 e che il valore indicato dagli operatori agricoli della zona è riferito all'attuale mercato immobiliare si è utilizzato come riferimento della presente stima il valore di €. 25.000,00/ha.

8.2. Fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, Operatori agricoli del settore..

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno Agricolo (Uliveto)	9.982,00	€ 2,50	€ 24.955,00
- Valore corpo:			€ 24.955,00
- Valore complessivo intero:			€ 24.955,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 24.955,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	9982	€ 24.955,00	€ 24.955,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 3.743,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 21.211,75

Relazione lotto 006 creata in data 20/10/2016
Codice documento: E147-14-000105-006

**Beni in Andria (Bat) Contrada "Cocuzzo"
Lotto 007**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Andria (Bat) alla Contrada "Cocuzzo".

Superficie catastale complessiva mq. 6.030,00.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.

la zona è provvista di energia elettrica.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole; i principali centri limitrofi sono Trani, Barletta; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco dell'Alta Murgia; le attrazioni storiche presenti sono: Castel del Monte.

Collegamenti pubblici (km): SP 30 (4,500).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da: sig.

in forza di due contratti di comodato stipulati in data 18/03/2016, registrati a Trani in data 18/03/2016 ai nn. 513 Serie 3 e 514 Serie 3.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione legale (Attiva) derivante da A Norma Art. 77 DPR 29/09/1973 a favore di **EQUITALIA ETR S.P.A., contro**, a firma di Pubblico Ufficiale Equitalia ETR S.p.A. in data 27/05/2009 ai nn. Rep. 1831/14, iscritto a Trani in data 09/06/2009 ai nn. 11316/1894.

importo ipoteca: € 877.493,5

importo capitale: € 438.746,7

Note: L'iscrizione colpisce la piena proprietà al solo nome di , nonostante il bene sia in comunione legale dei beni con la sig.ra ..

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **UNIPOL BANCA S.P.A., contro (per 1/2) e (per 1/2)**, a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Bologna in data 25/11/2010 ai nn. Rep. 8090, iscritto a Trani in data 06/12/2010 ai nn. 24443/5039.

importo ipoteca: € 68.900,0

importo capitale: € 68.877,4

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Unipol Banca S.p.A. contro (per 1/2) e (per 1/2) a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani in data 28/02/2014 ai nn. Rep. 1125, trascritto a Trani in data 15/05/2014 ai nn. 8154/6399.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

Giudice Dr. Roberta Picardi

Perito: Geom. Angelo Antonio Iannelli

44 di 101

4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

sig. ***** , proprietario dal 17/01/2002 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di dott.ssa Maria Teresa Guerra in data 17/01/2002 ai nn. Rep. 55748, trascritto a Trani in data 04/02/2002 ai nn. 2215/1730

Note: L'immobile è stato acquistato dal solo sig. in costanza di comunione legale dei beni con la sig.ra, senza indicare le generalità del coniuge nell'atto di acquisto.

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/2 della piena proprietà.

sig.ra*****, proprietaria dal 17/01/2002 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di dott.ssa Maria Teresa Guerra in data 17/01/2002 ai nn. Rep. 55748, trascritto a Trani in data 04/02/2002 ai nn. 2215/1730. **Note:** L'immobile è stato acquistato dal solo sig. in costanza di comunione legale dei beni con la sig.ra, senza indicare le generalità del coniuge nell'atto di acquisto.

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/2 della piena proprietà.

6.2 Precedenti proprietari:

sig. ***** , proprietario dal 24/02/1966 al 17/01/2002 in forza di atto di donazione a firma di dott. Edmondo Piccinelli in data 24/02/1966, registrato a Andria in data 02/03/1966 ai nn. 446, trascritto a Trani in data 02/03/1966 ai nn. 8785/8093.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Andria (Bat) alla Contrada "Cocuzzo".

Superficie catastale complessiva mq **6.030,00**.

Identificato al catasto terreni: intestata a

- , foglio 135, mappale 272, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale are 60 ca 30, - reddito agrario: €. 18,69, - reddito dominicale:€ 26,47.

Coerenze: Contrada di accesso, proprietà ***, proprietà ****, salvo altri.

Descrizione dei Luoghi:

Il suolo è posto in una zona agricola del comune di Andria sottoposta a vincoli.

Esso ha accesso diretto dalla contrada "Cocuzzo", ha una forma regolare, una orografia pianeggiante, è coltivato a uliveto ed è dotato di impianto di irrigazione. L'approvvigionamento dell'acqua avviene per il tramite di un acquedotto rurale con pozzo artesiano posto su un altro suolo non oggetto della presente stima.

Il fondo risulta recintato sul fronte strada con un cordolo in c.a. e sovrastante rete metallica su pali.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di Giunta Regionale n. 2951 del 26.06.1995 l'immobile è identificato nella Zona Agricola "E3" - Aree Vincolate

Norme tecniche ed indici: Il suolo rientra nella zona agricola "E3" - Aree Vincolate (art. 4.14 N.T.A. del P.R.G.).

Dette zone sono destinate alla produzione agricola e alla tutela delle caratteristiche naturali e ambientali, nel rispetto della legislazione inerente il vincolo in cui il suolo ricade. Ogni progetto è soggetto all'autorizzazione del competente organo tutorio del vincolo.

Il P.R.G. prescrive gli indici per l'edificabilità, così come indicato nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno Agricolo (Uliveto)	Sup. catastale	6.030,00	1,00	6.030,00
	Sup. catastale	6.030,00		6.030,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Trattasi di suolo agricolo coltivato a uliveto, posto in una zona lontana dalla città di Andria.

Per la sua valutazione si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi della Provincia di Bari pubblicati dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate (Annualità 2013) e agli operatori agricoli del settore, considerando lo stato della coltura e l'estensione del suolo.

Il valore ricercato è di €. 22.000,00/ha per l'O.M.I. e €. 25.000,00/ha per gli operatori agricoli della zona.

Considerando che il valore dell'O.M.I. è riferito all'anno 2013 e che il valore indicato dagli operatori agricoli della zona è riferito all'attuale mercato immobiliare si è utilizzato come riferimento della presente stima il valore di €. 25.000,00/ha.

8.2. Fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, Operatori agricoli del settore..

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno Agricolo (Uliveto)	6.030,00	€ 2,50	€ 15.075,00
- Valore corpo:			€ 15.075,00
- Valore complessivo intero:			€ 15.075,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 15.075,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	6030	€ 15.075,00	€ 15.075,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 2.261,25

Giudice Dr. Roberta Picardi

Perito: Geom. Angelo Antonio Iannelli

46 di 101

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 12.813,75

Relazione lotto 007 creata in data 20/10/2016
Codice documento: E147-14-000105-007



Giudice Dr. Roberta Picardi

Perito: Geom. Angelo Antonio Iannelli

47 di 101

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Beni in Andria (Bat) Contrada "Cocuzzo"
Lotto 008**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Andria (Bat) alla Contrada "Cocuzzo".
Superficie catastale complessiva mq. 7.340,00.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista di energia elettrica agricola; i principali centri limitrofi sono: Trani, Barletta; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco dell'Alta Murgia; le attrazioni storiche presenti sono: Castel del Monte.

Collegamenti pubblici (km): SP 30 (4,800).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da: sig.

in forza di due contratti di comodato stipulati in data 18/03/2016, registrati a Trani in data 18/03/2016 ai nn. 513 Serie 3 e 514 Serie 3.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**

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

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

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione legale (Attiva) derivante da A Norma Art. 77 DPR 29/09/1973 a favore di **EQUITALIA ETR S.P.A., contro**, a firma di Pubblico Ufficiale Equitalia ETR S.p.A. in data 27/05/2009 ai nn. Rep. 1831/14, iscritto a Trani in data 09/06/2009 ai nn. 11316/1894.

importo ipoteca: € 877.493,5

importo capitale: € 438.746,7

Note: L'iscrizione colpisce la piena proprietà al solo nome di , nonostante il bene sia in comunione legale dei beni con la sig.ra ..

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **UNIPOL BANCA S.P.A., contro (per 1/2) e (per 1/2)**, a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Bologna in data 25/11/2010 ai nn. Rep. 8090, iscritto a Trani in data 06/12/2010 ai nn. 24443/5039.

importo ipoteca: € 68.900,0

importo capitale: € 68.877,4

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Unipol Banca S.p.A. contro (per 1/2) e (per 1/2) a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani in data 28/02/2014 ai nn. Rep. 1125, trascritto a Trani in data 15/05/2014 ai nn. 8154/6399.

4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna**

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* **Nessuna difformità**

Giudice Dr. Roberta Picardi

Perito: Geom. Angelo Antonio Iannelli

48 di 101

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

sig., proprietario dal 20/06/2002 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di dott.ssa Maria Teresa Guerra in data 20/06/2002 ai nn. Rep. 56989, trascritto a Trani in data 08/07/2002 ai nn. 14106/10424.

Note: L'immobile è stato acquistato dal solo sig. in costanza di comunione legale dei beni con la sig.ra, senza indicare le generalità del coniuge nell'atto di acquisto.

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/2 della piena proprietà.

sig.ra, proprietaria dal 20/06/2002 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di dott.ssa Maria Teresa Guerra in data 20/06/2002 ai nn. Rep. 56989, trascritto a Trani in data 08/07/2002 ai nn. 14106/10424. **Note:** L'immobile è stato acquistato dal solo sig. in costanza di comunione legale dei beni con la sig.ra, senza indicare le generalità del coniuge nell'atto di acquisto.

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/2 della piena proprietà.

6.2 Precedenti proprietari:

sig., proprietario dal 18/03/1952 al 20/06/2002 in forza di atto a firma di dott. Stefano Sgaramella in data 18/03/1952, registrato a Andria in data 04/04/1952 ai nn. 1306, trascritto a Trani in data 05/04/1952 ai nn. 11593.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Andria (Bat) alla Contrada "Cocuzzo".

Superficie catastale complessiva mq 7.340,00.

Identificato al catasto terreni: intestata a

- , foglio 135, mappale 362, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale are 73 ca 40, - reddito agrario: €. 22,74, - reddito dominicale: € 32,22.

Coerenze: Proprietà , proprietà , proprietà , salvo altri.

Descrizione dei Luoghi:

Il suolo è posto in una zona agricola del comune di Andria sottoposta a vincoli.

Esso ha accesso da un tratturo dipartente dalla contrada "Cocuzzo", ha una forma irregolare, una orografia pianeggiante, è coltivato a uliveto, è privo di recinzione ed è dotato di impianto di irrigazione. L'approvvigionamento dell'acqua avviene per il tramite di un acquedotto rurale con pozzo artesiano posto su un altro suolo non oggetto della presente stima.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di Giunta Regionale n. 2951 del 26.06.1995 l'immobile è identificato nella Zona Agricola "E3" - Aree Vincolate

Norme tecniche ed indici: Il suolo rientra nella zona agricola "E3" - Aree Vincolate (art. 4.14 N.T.A. del P.R.G.).

Dette zone sono destinate alla produzione agricola e alla tutela delle caratteristiche naturali e ambientali, nel rispetto della legislazione inerente il vincolo in cui il suolo ricade. Ogni progetto è soggetto all'autorizzazione del competente organo tutorio del vincolo.

Il P.R.G. prescrive gli indici per l'edificabilità, così come indicato nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU).

Il suolo ricade interamente all'interno di un Reticolo Idrografico di Connessione della R.E.R. (Rete Ecologica Regionale) e per la maggior parte della sua estensione in Area di Rispetto dei Boschi così come cartografato dal P.P.T.R. Puglia.

Valgono le N.T.A. del P.P.T.R. Puglia.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno Agricolo (Uliveto)	Sup. catastale	7.340,00	1,00	7.340,00
	Sup. catastale	7.340,00		7.340,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Trattasi di suolo agricolo coltivato a uliveto, posto in una zona lontana dalla città di Andria.

Per la sua valutazione si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi della Provincia di Bari pubblicati dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate (Annualità 2013) e agli operatori agricoli del settore, considerando lo stato della coltura, l'estensione del suolo, la sua posizione e i vincoli da cui è interessato.

Il valore ricercato è di € 22.000,00/ha per l'O.M.I. e € 10.000,00/ha per gli operatori agricoli della zona.

Considerando che il valore dell'O.M.I. è riferito all'anno 2013 e che il valore indicato dagli operatori agricoli della zona è riferito all'attuale mercato immobiliare si è utilizzato come riferimento della presente stima il valore di € 10.000,00/ha.

8.2. Fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, Operatori agricoli del settore..

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno Agricolo (Uliveto)	7.340,00	€ 1,00	€ 7.340,00
- Valore corpo:			€ 7.340,00
- Valore complessivo intero:			€ 7.340,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 7.340,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	7340	€ 7.340,00	€ 7.340,00

Giudice Dr. Roberta Picardi

Perito: Geom. Angelo Antonio Iannelli

50 di 101

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 1.101,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 6.239,00

Relazione lotto 008 creata in data 20/10/2016
Codice documento: E147-14-000105-008

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Roberta Picardi

Perito: Geom. Angelo Antonio

Iannelli

**Beni in Andria (Bat) Contrada "Madama Camilla"
Lotto 009**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Andria (Bat) alla Contrada "Madama Camilla".

Superficie catastale complessiva mq 19.900,00.

A.1. Pozzo artesiano con relativi impianti per uso irriguo:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.

la zona è provvista di energia elettrica.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole; i principali centri limitrofi sono: Trani, Barletta; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco dell'Alta Murgia; le attrazioni storiche presenti sono: Castel del Monte.

Collegamenti pubblici (km): SP 231 (2,500), SP 30 (2,500), SS 170 dir D (4,100).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da: sig.ra , titolare dell'Azienda Agricola Iscritta al N. IAP, con sede in in forza di un contratto di affitto del tipo ventennale per l'importo di €. 550,0 annui, stipulato in data 04/02/2014 con scadenza in 03/02/2034. Trascritto a Trani in data 14/02/2014 ai nn. 2503/2011.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Note: Le p.lle oggetto del contratto di affitto e costituenti il presente Lotto (p.lle 48, 134 e 135 del Fg. di Mappa 85) sono state, "**anche**", concesse in comodato d'uso a favore del sig. con contratto di comodato del 18/03/2016, registrato a Trani il 18/03/2016 al n. 514, Serie 3 e con contratto di comodato del 18/03/2016, registrato a Trani il 18/03/2016 al n. 513, Serie 3.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Servitù: Presa Acqua per Irrigazione derivante da: Atto di Costituzione di Servitù a favore del fondo rustico al Fg. di Mappa 85, P.lle 45-46-51-52-54-110-111-112-198-199 contro il fondo rustico al Fg. di Mappa 85, P.la 134 a firma di dott.ssa Maria Teresa Guerra in data 10/04/2013 ai nn. Rep. 85677, trascritto a Trani in data 12/04/2013 ai nn. 6803/5254.

Note: Precisamente la servitù grava sul pozzo posto sulla p.la 134, nonché sulla zona di terreno sulla quale insiste e sui relativi impianti e pertinenze.

La trascrizione non è riportata nella Certificazione Notarile depositata agli atti di causa,

Riferito limitatamente a: la p.la 134 del Fg. di Mappa 85.

Locazione derivante da: Contratto di Affitto di Fondo Rustico a favore di sig.ra contro (per 1/2) - (per 1/2) a firma di dott.ssa Maria Teresa Guerra in data 04/02/2014 ai nn. Rep. 87033, trascritto a Trani in data 14/02/2014 ai nn. 2503/2011.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione legale (Attiva) derivante da A Norma Art. 77 DPR 29/09/1973 a favore di **EQUITALIA ETR S.P.A., contro**, a firma di Pubblico Ufficiale Equitalia ETR S.p.A. in data 27/05/2009 ai nn. Rep. 1831/14, iscritto a Trani in data 09/06/2009 ai nn. 11316/1894.

importo ipoteca: € 877.493,5

importo capitale: € 438.746,7

Note: L'iscrizione colpisce la piena proprietà al solo nome di ***** , nonostante il bene sia in comunione legale dei beni con la sig.*****.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **UNIPOL BANCA S.P.A., contro (per 1/2) e (per 1/2)**, a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Bologna in data 25/11/2010 ai nn. Rep. 8090, iscritto a Trani in data 06/12/2010 ai nn. 24443/5039.

importo ipoteca: € 68.900,0

importo capitale: € 68.877,4

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Unipol Banca S.p.A. contro (per 1/2) e (per 1/2) a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani in data 28/02/2014 ai nn. Rep. 1125, trascritto a Trani in data 15/05/2014 ai nn. 8154/6399.

4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna**

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Sulla particella 134 insiste un piccolo vano rurale con struttura portante in muratura e copertura in Eternit, "appoggiata" alla muratura. Il suolo su cui è stato costruito è stato acquistato in data 14/05/2004 e nell'atto di compravendita non è menzionato il vano rurale, che però è riportato nel Contratto di Affitto di Fondo Rustico del 04/02/2014. Si presume che la sua costruzione sia avvenuta tra il 14/05/2004 e il 04/02/2014.

Da ricerche effettuate presso lo Sportello Unico dell'Edilizia della Città di Andria non risultano presentate pratiche per la richiesta di Permesso di Costruire di detto vano.

Per quanto il vano rurale sia urbanisticamente conforme e, quindi, suscettibile di sanatoria, la sua struttura, a parere dello scrivente, non permetterebbe l'acquisizione dell'Autorizzazione Sismica in sanatoria, se non con l'esecuzione di opere di adeguamento. Inoltre, essendo il tetto in Eternit, andrebbe sostituito e il materiale di risulta dovrebbe essere smaltito in ottemperanza alla normativa vigente sullo smaltimento dell'amianto.

I costi di sanatoria sia urbanistica che sismica, nonché i costi delle eventuali opere di adeguamento sismico e dello smaltimento dell'amianto sono tali da rendere più vantaggiosa la demolizione e successiva ricostruzione del vano con l'acquisizione dei titoli abilitativi.

Regolarizzabili mediante: Da demolire.

Spese di Demolizione Vano Rurale e Smaltimento Amianto (forfettarie):

€ 10.000,00

Oneri totali: € 10.000,0

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: I fondi rustici sono intestati al solo

Regolarizzabili mediante: Rettifica dell'intestazione

Diritti: € 70,00

Parcella Professionale: € 150,00

Oneri totali: € 220,0

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Giudice Dr. Roberta Picardi

Perito: Geom. Angelo Antonio Iannelli

53 di 101

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora
scadute al momento della perizia: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

sig. ***** , proprietario dal
14/05/2004 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di dott.ssa Maria Teresa
Guerra in data 14/05/2004 ai nn. Rep. 62918, trascritto a Trani in data 08/06/2004 ai nn.
11866/8248.

Note: L'immobile è stato acquistato dal solo sig. in costanza di comunione legale dei
beni con la sig.ra, senza indicare le generalità del coniuge nell'atto di acquisto.

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/2 della piena proprietà.

sig.ra ***** , proprietaria dal 14/05/2004 ad oggi in forza di atto di
compravendita a firma di dott.ssa Maria Teresa Guerra in data 14/05/2004 ai nn. Rep.
62918, trascritto a Trani in data 08/06/2004 ai nn. 11866/8248 **Note:** L'immobile è stato
acquistato dal solo sig. in costanza di comunione legale dei beni con la sig.ra , senza
indicare le generalità del coniuge nell'atto di acquisto.

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/2 della piena proprietà.

6.2 Precedenti proprietari:

sig.ra ***** , proprietaria dal 04/04/1970 al
14/05/2004 in forza di atto di compravendita a firma di dott. Antonio Bisogno in data
04/04/1970, registrato a Andria in data 18/04/1970 ai nn. 593, trascritto a Trani in data
07/04/1970 ai nn. 13819/11661.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Andria (Bat) alla Contrada "Madama
Camilla".

Superficie catastale complessiva mq. **19.900,00**.

Identificato in catasto:

- **terreni:** intestata a , foglio 85, mappale 48, qualità ULIVETO, classe 3, superficie
catastale are 64 ca 30, - reddito agrario:
€. 19,92, - reddito domenicale: €. 28,23.
Coerenze: Contrada di accesso, stessa proprietà su due lati, , salvo altri.
- **terreni:** intestata a , foglio 85, mappale 134, qualità ULIVETO, classe 3, superficie
catastale are 67 ca 50, - reddito agrario:
€. 20,92, - reddito domenicale: €. 29,63.
Coerenze: Contrada di accesso, stessa proprietà su tre lati, salvo altri.
- **terreni:** intestata a , foglio 85, mappale 135, qualità ULIVETO, classe 3, superficie
catastale are 67 ca 20, - reddito agrario:
€. 20,82, - reddito domenicale: €. 29,50.
Coerenze: Contrada di accesso, proprietà ***** , stessa proprietà, salvo altri.

Descrizione dei Luoghi:

Il suolo è posto in una zona agricola del comune di Andria. Esso ha accesso diretto dalla contrada "Madama Camilla", ha una forma regolare, una orografia pianeggiante, è coltivato a uliveto ed è dotato di impianto di irrigazione. L'approvvigionamento dell'acqua avviene con l'ausilio di autobotti in quanto il debitore ha dichiarato che il pozzo artesiano ivi presente è, al momento, non funzionante. Sulla particella 134 insistono sia il pozzo di cui sopra avente una struttura in c.a. in elevazione, che una casa rurale in tufo con copertura in eternit costruita in assenza di titolo abilitativo. Il fondo risulta recintato sul fronte strada con un muro a secco.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di Giunta Regionale n. 2951 del 26.06.1995 l'immobile è identificato nella Zona Agricola "E1" - Aree a Conduzione Agricola

Norme tecniche ed indici: Il suolo rientra nella zona agricola "E1" - Aree a Conduzione Agricola (art. 4.12 N.T.A. del P.R.G.).

Dette zone sono destinate alla produzione all'agricoltura, alla forestazione, al pascolo e all'allevamento, secondo le esigenze colturali prevedibili.

Il P.R.G. prescrive gli indici per l'edificabilità, così come indicato nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU).

L'intero lotto ricade in minima parte in area a Alta Pericolosità Idraulica (AP) così come definita e cartografata dal Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità di Bacino della Puglia (AdB) Valgono le N.T.A. del P.A.I. Puglia.

L'intero lotto ricade in minima parte all'interno di un Reticolo Idrografico di Connessione della R.E.R. (Rete Ecologica Regionale) così come cartografato dal P.P.T.R. Puglia. Valgono le N.T.A. del P.P.T.R. Puglia.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno Agricolo (Uliveto)	Sup. catastale	19.900,00	1,00	19.900,00
	Sup. catastale	19.900,00		19.900,00

Accessori:

A.1. **Pozzo artesiano con relativi impianti per uso irriguo:**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Trattasi di suolo agricolo coltivato a uliveto, posto nella città di Andria.

Per la sua valutazione si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi della Provincia di Bari pubblicati dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate (Annualità 2013) e agli operatori agricoli del settore, considerando lo stato della coltura e l'estensione del suolo.

Il valore ricercato è di €. 22.000,00/ha per l'O.M.I. e €. 25.000,00/ha per gli operai agricoli della zona.

Considerando che il valore dell'O.M.I. è riferito all'anno 2013 e che il valore indicato dagli operatori agricoli della zona è riferito all'attuale mercato immobiliare si è utilizzato come riferimento della presente stima il valore di €. 25.000,00/ha.

Il pozzo artesiano insistente sulla particella 134 è stato valutato a corpo.

8.2. Fonti di informazione

Giudice Dr. Roberta Picardi

Perito: Geom. Angelo Antonio Iannelli

55 di 101

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali,
Operatori agricoli del settore..



8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno Agricolo (Uliveto)	19.900,00	€ 2,50	€ 49.750,00
- Valore corpo:			€ 49.750,00
- Valore accessori:			€ 5.000,00
- Valore complessivo intero:			€ 74.750,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 74.750,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	terreno agricolo con annesso pozzo artesiano con relativi impianti per uso irriguo.			
A		19.900	€ 74.750,00	€ 74.750,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 11.212,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 10.220,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 63.537,50

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

€ 53.317,50

Relazione lotto 009 creata in data 20/10/2016
Codice documento: E147-14-000105-009



Giudice Dr. Roberta Picardi

Perito: Geom. Angelo Antonio Iannelli

56 di 101

**Beni in Andria (Bat) Contrada "Cugno di Volpe"
Lotto 010**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà** per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Andria (Bat) alla Contrada "Cugno di Volpe".
Superficie da atto di proprietà mq. 8.990,00.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista di energia elettrica.
agricole; i principali centri limitrofi sono: Trani, Barletta; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco dell'Alta Murgia; le attrazioni storiche presenti sono: Castel del Monte.

Collegamenti pubblici (km): SS 170 dir A (4,400), SP 30 (3,900).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da: sig.
in forza di un contratto di comodato stipulato in data 18/03/2016, registrato a Trani in data 18/03/2016 ai nn. 514 Serie 3.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**
4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuna**
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione legale (Attiva) derivante da A Norma Art. 77 DPR 29/09/1973 a favore di **EQUITALIA ETR S.P.A., contro**, a firma di Pubblico Ufficiale Equitalia ETR S.p.A. in data 27/05/2009 ai nn. Rep. 1831/14, iscritto a Trani in data 09/06/2009 ai nn. 11316/1894.

importo ipoteca: € 877.493,5

importo capitale: € 438.746,7

Note: L'iscrizione colpisce la piena proprietà al solo nome di ,
nonostante il bene sia in comunione legale dei beni con la sig.ra ..

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **UNIPOL BANCA S.P.A., contro (per 1/2) e (per 1/2)**, a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Bologna in data 25/11/2010 ai nn. Rep. 8090, iscritto a Trani in data 06/12/2010 ai nn. 24443/5039.

importo ipoteca: € 68.900,0

importo capitale: € 68.877,4

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Unipol Banca S.p.A. contro (per 1/2) e (per 1/2) a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani in data 28/02/2014 ai nn. Rep. 1125, trascritto a Trani in data 15/05/2014 ai nn. 8154/6399.

4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna**

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* **Nessuna difformità**

Giudice Dr. Roberta Picardi

Perito: Geom. Angelo Antonio Iannelli

57 di 101

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il fondo rustico è intestato al solo.
Regolarizzabili mediante: Rettifica dell'intestazione

Diritti: € 70,00
Parcella Professionale: € 150,00
Oneri totali: € 220,0

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora
scadute al momento della perizia: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

sig. ***** , proprietario dal
19/09/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di dott.ssa Maria Teresa
Guerra in data 19/09/2003 ai nn. Rep. 60295, trascritto a Trani in data 15/10/2003 ai nn.
22139/16356.

Note: L'immobile è stato acquistato dal solo sig.***** in costanza di comunione
legale dei beni con la sig.ra ***** , senza indicare le generalità del coniuge nell'atto
di acquisto.

**Nella compravendita è inclusa la comunione del pozzo artesiano della Cooperativa
*****S.c.r.l.**

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/2 della piena proprietà.

sig.ra*****, proprietaria dal 19/09/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a
firma di dott.ssa Maria Teresa Guerra in data 19/09/2003 ai nn. Rep. 60295, trascritto a
Trani in data 15/10/2003 ai nn. 22139/16356 **Note:** L'immobile è stato acquistato dal
solo sig. in costanza di comunione legale dei beni con la sig.ra, senza indicare le
generalità del coniuge nell'atto di acquisto.

**Nella compravendita è inclusa la comunione del pozzo artesiano della Cooperativa
*****S.c.r.l.**

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/2 della piena proprietà.

6.2 Precedenti proprietari:

sig. ***** , proprietario dal
29/10/1991 al 19/09/2003 in forza di atto di compravendita a firma di dott. Emanuele
Sbano in data 29/10/1991 ai nn. Rep. 8805, registrato a Barletta in data 12/11/1991 ai nn.
4594, trascritto a Trani in data 31/10/1991 ai nn. 21115/17188.

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/2 della piena proprietà.

sig.ra *****, proprietaria dal 29/10/1991 al 19/09/2003 in forza di atto
di compravendita a firma di dott. Emanuele Sbano in data 29/10/1991 ai nn. Rep. 8805,
registrato a Barletta in data 12/11/1991 ai nn. 4594, trascritto a Trani in data 31/10/1991 ai
nn. 21115/17188.

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/2 della piena proprietà.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Andria (Bat) alla Contrada "Cugno
di Volpe".

Superficie da atto di proprietà mq. 8.990,00.

Identificato al catasto terreni: intestata a, foglio 148, mappale 840, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale ha 1 are 19 ca 13, - reddito agrario: €. 36,92, - reddito dominicale: €. 52,30.

Coerenze: Contrada di accesso, proprietà *****, proprietà *****, proprietà *****, salvo altri.

Note: Dall'atto di acquisto si evince che la superficie reale del fondo è di are 89.90 e non di Ha. 1 are 19.13 come indicato in catasto.

Descrizione dei Luoghi:

Il suolo è posto in una zona a vocazione turistica del comune di Andria.

Esso ha accesso diretto dalla contrada "Cugno di Volpe", ha una forma regolare, una orografia pianeggiante, è coltivato a uliveto ed è dotato di impianto di irrigazione. L'approvvigionamento dell'acqua avviene con l'ausilio di autobotti.

Il fondo risulta recintato sul fronte strada con un muro in c.a. rivestito in pietra e sovrastante ringhiera metallica. L'accesso è protetto da un cancello metallico con apertura manuale ancorato a due pilastri in c.a., anch'essi rivestiti in pietra.

Sul fronte di accesso, inoltre, insistono dei pini.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di Giunta Regionale n. 2951 del 26.06.1995 l'immobile è identificato nella Zona Per Attività Secondarie e Terziarie "D8" - Aree a Vocazione Turistica.

Norme tecniche ed indici: Il suolo rientra nella zona Per Attività Secondarie e Terziarie "D8" - Aree a Vocazione Turistica (art. 4.10 N.T.A. del P.R.G.).

Dette zone sono destinate alla realizzazione di complessi turistici ovvero alla realizzazione di tutti quegli insediamenti ricettivi destinati al tempo libero, alla cultura, all'attività psicomotoria e sportiva, alla promozione e l'incentivazione d'uso dei beni artistici, culturali e ambientali quali ad esempio: gli alberghi con annessi centri congressi, i villaggi vacanze, i centri sportivi (con annesso residenze) tipo campi da golf, maneggi ecc., e tutte quelle attività indicate dall'art. 4.10 delle N.T.A. del P.R.G. e riportate nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU).

Per la realizzazione di tutte le attività turistiche è necessaria la redazione di un piano urbanistico attuativo relativo alle proprietà interessate dal progetto.

Il P.R.G. prescrive gli indici per l'edificabilità, così come indicato nell'allegato CDU.

L'intero lotto ricade all'interno di un Reticolo Idrografico di Connessione della R.E.R. (Rete Ecologica Regionale) così come cartografato dal P.P.T.R. Puglia.

Valgono le N.T.A. del P.P.T.R. Puglia.

Destinazione	Parametro	Valore	Coefficiente	Valore
		reale/potenziale		equivalente
Terreno Agricolo (Uliveto)	Sup. in atto	8.990,00	1,00	8.990,00
	Sup. in atto	8.990,00		8.990,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Trattasi di suolo coltivato a uliveto, posto in una zona lontana dalla città di Andria. Esso ricade in una maglia destinata dal PRG della Città di Andria a "Zona a Vocazione Turistica".

Se pur in detta maglia di PRG possono essere realizzati dei complessi turistici, la zona si presenta, allo stato dei luoghi, esclusivamente coltivata con la presenza rada di case di campagna.

L'edificazione è subordinata alla redazione di uno strumento urbanistico attuativo relativo a tutte le proprietà interessate dal progetto.

Nonostante allo stato è un suolo agricolo, per la sua valutazione non si può ignorare la suscettività edificatoria, anche se prevista nel lungo termine, considerando inoltre il vincolo idrografico insistente sul suolo.

Per la ricerca del più probabile valore di mercato non si sono trovate fonti attendibili e, pertanto, si è fatto riferimento solo agli operatori immobiliari della città.

Il valore ricercato è di €. 50.000,00/ha.

8.2. Fonti di informazione

Operatori Immobiliari della zona..

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno Agricolo (Uliveto)	8.990,00	€ 5,00	€ 44.950,00
- Valore corpo:			€44.950,00
- Valore complessivo intero:			€44.950,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€44.950,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	8.990	€ 44.950,00	€ 44.950,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 6.742,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 220,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 38.207,50

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

€ 37.987,50

Relazione lotto 010 creata in data 20/10/2016
Codice documento: E147-14-000105-010

**Beni in Andria (Bat) Contrada "Lama di Carro o Cugno di Volpe"
Lotto 011**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà** per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Andria (Bat) alla Contrada "Lama di Carro o Cugno di Volpe".
Superficie catastale complessiva mq. 18.130,00.
A.1. Trullo in pietra:
A.2. Cisterna in c.a.:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona:** periferica agricola (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole; i principali centri limitrofi sono: Trani, Barletta; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco dell'Alta Murgia; le attrazioni storiche presenti sono: Castel del Monte.
Collegamenti pubblici (km): SS 170 dir A (6,000), SP 30 (2,800).

3. STATO DI POSSESSO:

- Occupato da:** sig.
in forza di un contratto di comodato stipulato in data 18/03/2016, registrato a Trani in data 18/03/2016 ai nn. 514 Serie 3.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione legale (Attiva) derivante da A Norma Art. 77 DPR 29/09/1973 a favore di **EQUITALIA ETR S.P.A., contro**, a firma di Pubblico Ufficiale Equitalia ETR S.p.A. in data 27/05/2009 ai nn. Rep. 1831/14, iscritto a Trani in data 09/06/2009 ai nn. 11316/1894.

importo ipoteca: € 877.493,5

importo capitale: € 438.746,7

Note: L'iscrizione colpisce la piena proprietà al solo nome di, nonostante il bene sia in comunione legale dei beni con la sig.. **Iscrizione giudiziale (Attiva)** derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di

UNIPOL BANCA S.P.A., contro (per 1/2) e (per 1/2), a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Bologna in data 25/11/2010 ai nn. Rep. 8090, iscritto a Trani in data 06/12/2010 ai nn. 24443/5039.

importo ipoteca: € 68.900,0

importo capitale: € 68.877,4

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Unipol Banca S.p.A. contro (per 1/2) e (per 1/2) a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani in data 28/02/2014 ai nn. Rep. 1125, trascritto a Trani in data 15/05/2014 ai nn. 8154/6399.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Giudice Dr. Roberta Picardi

Perito: Geom. Angelo Antonio Iannelli

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il fondo rustico è intestato al solo.
Regolarizzabili mediante: Rettifica dell'intestazione

Dritti: € 70,00

Parcella Professionale: € 150,00

Oneri totali: € 220,0

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Sul fondo rustico è presente un grande trullo in pietra non accatastato.

Regolarizzabili mediante: Tipo mappale e Doc.Fa.

Dritti: € 159,00

Parcella professionale: € 1.500,00

Oneri totali: € 1.659,0

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

sig. *****, proprietario dal 14/03/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di dott.ssa Maria Teresa Guerra in data 14/03/2006 ai nn. Rep. 70700, trascritto a Trani in data 05/04/2006 ai nn. 8493/5708

Note: Gli immobili sono stati acquistati dal solo sig. in costanza di comunione legale dei beni con la sig.ra, senza indicare le generalità del coniuge nell'atto di acquisto.

Riferito limitatamente a: la quota pari ad 1/2 della piena proprietà.

sig.ra *****, proprietaria dal 14/03/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di dott.ssa Maria Teresa Guerra in data 14/03/2006 ai nn. Rep. 70700, trascritto a Trani in data 05/04/2006 ai nn. 8493/5708. **Note:** Gli immobili sono stati acquistati dal solo sig in costanza di comunione legale dei beni con la sig.ra, senza indicare le generalità del coniuge nell'atto di acquisto.

Riferito limitatamente a: la quota pari ad 1/2 della piena proprietà.

6.2 Precedenti proprietari:

sig.*****, proprietario dal 24/09/1963 al 14/03/2006 in forza di atto di donazione a firma di dott. Diego Eramo in data 24/09/1963, trascritto a Trani in data 14/10/1963 ai nn. 39992/36936.

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/1 della piena proprietà della p.lla 182 del Fg. di Mappa 148.

sig. *****, proprietario dal 31/08/1976 al 14/03/2006 in forza di atto di divisione a firma di dott. Sandro Pantaleo in data 31/08/1976 ai nn. Rep. 4660, registrato a Trani in data 17/09/1976 ai nn. 2864 Vol. 155, trascritto a Trani in data 17/09/1976 ai nn. 14154.

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/1 della piena proprietà della p.lla 743 del Fg. di Mappa 148.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **A**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Roberta Picardi

Perito: Geom. Angelo Antonio Iannelli

62 di 101

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Andria (Bat) alla Contrada "Lama di Carro o Cugno di Volpe".

Superficie catastale complessiva mq. 18.130,00.

Identificato in catasto:

- **terreni:** intestata a, foglio 148, mappale 182, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale are 81 ca 00, - reddito agrario: € 31,37, - reddito domenicale: € 41,83.

Coerenze: Tratturo di accesso, stessa proprietà, proprietà*****, proprietà, salvo altri.

- **terreni:** intestata a , foglio 148, mappale 743, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale ha 1 are 00 ca 30, - reddito agrario: € 38,85, - reddito domenicale: € 51,80.

Coerenze: Tratturo di accesso, stessa proprietà, proprietà , proprietà , salvo altri.

Descrizione dei Luoghi:

Il suolo è posto in una zona a vocazione turistica del comune di Andria.

Esso ha accesso da un tratturo interno, ha una forma regolare, una orografia pianeggiante, è coltivato a uliveto, è privo di recinzione ed è dotato di impianto di irrigazione. L'approvvigionamento dell'acqua avviene con l'ausilio di autobotti.

All'interno del fondo rustico insistono un grande trullo in pietra composto da due ambienti e una vecchia cisterna in c.a. per la raccolta dell'acqua.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di Giunta Regionale n. 2951 del 26.06.1995 l'immobile è identificato nella Zona Per Attività Secondarie e Terziarie "D8" - Aree a Vocazione Turistica

Norme tecniche ed indici: Il suolo rientra nella zona Per Attività Secondarie e Terziarie "D8" - Aree a Vocazione Turistica (art. 4.10 N.T.A. del P.R.G.).

Dette zone sono destinate alla realizzazione di complessi turistici ovvero alla realizzazione di tutti quegli insediamenti ricettivi destinati al tempo libero, alla cultura, all'attività psicomotoria e sportiva, alla promozione e l'incentivazione d'uso dei beni artistici, culturali e ambientali quali ad esempio: gli alberghi con annessi centri congressi, i villaggi vacanze, i centri sportivi (con annesso residenze) tipo campi da golf, maneggi ecc., e tutte quelle attività indicate dall'art. 4.10 delle N.T.A. del P.R.G. e riportate nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU).

Per la realizzazione di tutte le attività turistiche è necessaria la redazione di un piano urbanistico attuativo relativo alle proprietà interessate dal progetto.

Il P.R.G. prescrive gli indici per l'edificabilità, così come indicato nell'allegato CDU.

Destinazione	Parametro	Valore	Coefficiente	Valore
		reale/potenziale		equivalente
Terreno Agricolo (Uliveto)	Sup. catastale	18.130,00	1,00	18.130,00
	Sup. catastale	18.130,00		18.130,00

Accessori:

A.1. **Trullo in pietra:**

A.2. **Cisterna in c.a.:**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Trattasi di suolo coltivato a uliveto, posto in una zona lontana dalla città di Andria. Esso ricade in una maglia destinata dal PRG della Città di Andria a "Zona a Vocazione Turistica".

Se pur in detta maglia di PRG possono essere realizzati dei complessi turistici, la zona si presenta, allo stato dei luoghi, esclusivamente rurale con la presenza di qualche casa di campagna.

L'edificazione è subordinata alla redazione di uno strumento urbanistico attuativo relativo a tutte le proprietà interessate dal progetto.

Nonostante allo stato è un suolo agricolo, per la sua valutazione non si può ignorare la suscettività edificatoria, anche se prevista nel lungo termine.

Per la ricerca del più probabile valore di mercato non si sono trovate fonti attendibili e, pertanto, si è fatto riferimento solo agli operatori immobiliari della città.

Il valore ricercato è di €. 50.000,00/ha.

8.2. Fonti di informazione

Operatori Immobiliari della zona..

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno Agricolo (Uliveto)	18.130,00	€ 5,00	€ 90.650,00
- Valore corpo:			€ 90.650,00
- Valore accessori:			€ 7.000,00
- Valore complessivo intero:			€ 97.650,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 97.650,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	terreno agricolo con Annesso trullo in pietra, cisterna in c.a..	18.130	€ 97.650,00	€ 97.650,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 14.647,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.879,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 83.002,50

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

€ 81.123,50

Relazione lotto 011 creata in data 20/10/2016
Codice documento: E147-14-000105-011

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Roberta Picardi

Perito: Geom. Angelo Antonio Iannelli

64 di 101

**Beni in Andria (Bat) Contrada "Lama di Carro"
Lotto 012**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà** per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Andria (Bat) alla Contrada "Lama di Carro".
Superficie catastale complessiva mq. 6.000,00.
A.1. Trullo in Pietra:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona:** periferica agricola (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole; i principali centri limitrofi sono: Trani, Barletta; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco dell'Alta Murgia; le attrazioni storiche presenti sono: Castel del Monte.
Collegamenti pubblici (km): SS 170 dir A (2,400), SP 30 (2,300).

3. STATO DI POSSESSO:

- Occupato da:** sig.
in forza di un contratto di comodato stipulato in data 18/03/2016, registrato a Trani in data 18/03/2016 ai nn. 514 Serie 3.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione legale (Attiva) derivante da A Norma Art. 77 DPR 29/09/1973 a favore di **EQUITALIA ETR S.P.A., contro**, a firma di Pubblico Ufficiale Equitalia ETR S.p.A. in data 27/05/2009 ai nn. Rep. 1831/14, iscritto a Trani in data 09/06/2009 ai nn. 11316/1894.

importo ipoteca: € 877.493,5

importo capitale: € 438.746,7

Note: L'iscrizione colpisce la piena proprietà al solo nome di , nonostante il bene sia in comunione legale dei beni con la sig.ra ..

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **UNIPOL BANCA S.P.A., contro (per 1/2) e (per 1/2)**, a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Bologna in data 25/11/2010 ai nn. Rep. 8090, iscritto a Trani in data 06/12/2010 ai nn. 24443/5039.

importo ipoteca: € 68.900,0

importo capitale: € 68.877,4

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Unipol Banca S.p.A. contro (per 1/2) e (per 1/2) a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani in data 28/02/2014 ai nn. Rep. 1125, trascritto a Trani in data 15/05/2014 ai nn. 8154/6399.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

Giudice Dr. Roberta Picardi

Perito: Geom. Angelo Antonio Iannelli

65 di 101

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il fondo rustico è intestato al solo
*****.

Regolarizzabili mediante: Rettifica dell'intestazione

Diritti: € 70,00

Parcella Professionale: € 150,00

Oneri totali: € 220,0

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Sul fondo rustico è presente un
trullo in pietra non accatastato.

Regolarizzabili mediante: Tipo mappale e Doc.Fa.

Diritti: € 159,00

Parcella professionale: € 1.500,00

Oneri totali: € 1.659,0

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il fondo rustico è coltivato a
ciliegeto. In visura è riportato uliveto.

Regolarizzabili mediante: Doc.Te per variazione coltura

Parcella Professionale: € 150,00

Oneri totali: € 150,0

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora
scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

sig. ***** , proprietario dal
12/12/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di dott.ssa Maria Teresa
Guerra in data 12/12/2006 ai nn. Rep. 72878, trascritto a Trani in data 04/01/2007 ai nn.
133/62

Note: Gli immobili sono stati acquistati dal solo sig. ***** in costanza di comunione
legale dei beni con la sig.ra ***** , senza indicare le generalità del coniuge
nell'atto di acquisto.

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/2 della piena proprietà.

sig.ra ***** , proprietaria dal 12/12/2006 ad oggi in forza di atto
di compravendita a firma di dott.ssa Maria Teresa Guerra in data 12/12/2006 ai nn. Rep.
72878, trascritto a Trani in data 04/01/2007 ai nn. 133/62.

Note: L'immobile è stato acquistato dal solo sig. ***** in costanza di comunione
legale dei beni con la sig.ra ***** , senza indicare le generalità del coniuge
nell'atto di acquisto.

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/2 della piena proprietà.

6.2 Precedenti proprietari:

sig. ***** , proprietario dal 26/01/1993 al
12/12/2006 in forza di Cessione diritti reali a firma di dott. Antonio Bisogno in data
26/01/1993 ai nn. Rep. 81200, registrato a Barletta in data 03/02/1993 ai nn. 486,
trascritto a Trani in data 02/02/1993 ai nn. 2064/1719.

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/4 della nuda proprietà fino al 04/12/2001 e la
quota pari a 1/4 della piena proprietà dal 04/12/2001.

sig.ra ***** , proprietaria dal 26/01/1993 al 12/12/2006 in
forza di Cessione diritti reali a firma di dott. Antonio Bisogno in data 26/01/1993 ai nn.
Rep. 81200, registrato a Barletta in data 03/02/1993 ai nn. 486, trascritto a Trani in data
02/02/1993 ai nn. 2064/1719.

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/4 della nuda proprietà fino al 04/12/2001 e la
quota pari a 1/4 della piena proprietà dal 04/12/2001.

Giudice Dr. Roberta Picardi

Perito: Geom. Angelo Antonio Iannelli

sig.ra ******, proprietaria dal 19/11/1992 al 12/12/2006 in forza di atto di divisione a firma di dott. Antonio Bisogno in data 19/11/1992 ai nn. Rep. 80561, registrato a Barletta in data 23/11/1992 ai nn. 4511, trascritto a Trani in data 26/11/1992 ai nn. 22234/17939.

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/2 della nuda proprietà fino al 04/12/2001 e la quota pari a 1/2 della piena proprietà dal 04/12/2001.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Andria (Bat) alla Contrada "Lama di Carro".

Superficie catastale complessiva mq. **6.000,00**.

Identificato al catasto terreni: intestata a , foglio 148, mappale 61, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale are 60 ca 00,

- reddito agrario: €. 23,24, - reddito domenicale: €. 30,99.

Coerenze: Tratturo di accesso, proprietà ******, proprietà , salvo altri.

Descrizione dei Luoghi:

Il suolo è posto in una zona a vocazione turistica del comune di Andria.

Esso ha accesso diretto dalla contrada "Lama di Carro", ha una forma regolare, una orografia pianeggiante, è coltivato a ciliegeto ed è dotato di impianto di irrigazione. L'approvvigionamento dell'acqua avviene per il tramite di un acquedotto rurale di proprietà di una cooperativa.

Il fondo risulta in stato di abbandono.

All'interno è presente un trullo in pietra a secco non accatastato.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di Giunta Regionale n. 2951 del 26.06.1995 l'immobile è identificato nella Zona Per Attività Secondarie e Terziarie "D8" - Aree a Vocazione Turistica

Norme tecniche ed indici: Il suolo rientra nella zona Per Attività Secondarie e Terziarie "D8" - Aree a Vocazione Turistica (art. 4.10 N.T.A. del P.R.G.).

Dette zone sono destinate alla realizzazione di complessi turistici ovvero alla realizzazione di tutti quegli insediamenti ricettivi destinati al tempo libero, alla cultura, all'attività psicomotoria e sportiva, alla promozione e l'incentivazione d'uso dei beni artistici, culturali e ambientali quali ad esempio: gli alberghi con annessi centri congressi, i villaggi vacanze, i centri sportivi (con annesse residenze) tipo campi da golf, maneggi ecc., e tutte quelle attività indicate dall'art. 4.10 delle N.T.A. del P.R.G. e riportate nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU).

Per la realizzazione di tutte le attività turistiche è necessaria la redazione di un piano urbanistico attuativo relativo alle proprietà interessate dal progetto.

Il P.R.G. prescrive gli indici per l'edificabilità, così come indicato nell'allegato CDU.

Destinazione	Parametro	Valore	Coefficiente	Valore
		reale/potenziale		equivalente
Terreno Agricolo (Ciliegeto)	Sup. catastale	6.000,00	1,00	6.000,00
	Sup. catastale	6.000,00		6.000,00

Accessori:

A.1. Trullo in Pietra:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Giudice Dr. Roberta Picardi

Perito: Geom. Angelo Antonio Iannelli

67 di 101

8.1. Criterio di Stima

Trattasi di suolo coltivato a ciliegeto, posto in una zona lontana dalla città di Andria. Esso ricade in una maglia destinata dal PRG della Città di Andria a "Zona a Vocazione Turistica".

Se pur in detta maglia di PRG possono essere realizzati dei complessi turistici, la zona si presenta, allo stato dei luoghi, esclusivamente rurale con la presenza di qualche casa di campagna.

L'edificazione è subordinata alla redazione di uno strumento urbanistico attuativo relativo a tutte le proprietà interessate dal progetto.

Nonostante allo stato è un suolo agricolo, per la sua valutazione non si può ignorare la suscettività edificatoria, anche se prevista nel lungo termine.

Per la ricerca del più probabile valore di mercato non si sono trovate fonti attendibili e, pertanto, si è fatto riferimento solo agli operatori immobiliari della città.

Il valore ricercato è di €. 50.000,00/ha.

8.2. Fonti di informazione

Operatori Immobiliari della zona..

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno Agricolo (Ciliegeto)	6.000,00	€ 5,00	€ 30.000,00
- Valore corpo:			€ 30.000,00
- Valore accessori:			€ 1.000,00
- Valore complessivo intero:			€ 31.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 1.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo con annesso trullo in pietra.	6.000	€ 31.000,00	€ 1.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 4.650,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.029,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 26.350,00

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

€ 24.321,00

Relazione lotto 012 creata in data 20/10/2016
Codice documento: E147-14-000105-012

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Roberta Picardi

Perito: Geom. Angelo Antonio Iannelli

68 di 101

**Beni in Andria (Bat) Contrada "Lama di Carro"
Lotto 013**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà** per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Andria (Bat) alla Contrada "Lama di Carro".
Superficie catastale complessiva mq. 5.686,00.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona:** periferica agricola (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono Trani, Barletta, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco dell'Alta Murgia, le attrazioni storiche presenti sono: Castel del Monte.
Collegamenti pubblici (km): SS 170 dir A (2,200), SP 30 (4,300).

3. STATO DI POSSESSO:

- Occupato da:** sig. e in forza di un contratto di comodato stipulato in data 18/03/2016, registrato a Trani in data 18/03/2016 ai nn. 514 Serie 3.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Servitù: Passaggio derivante da: Costituzione di Servitù a favore delle P.lle 272 e 273 del Fg. di Mappa 148 contro la P.lla 293 del Fg. di Mappa 148 a firma di dott. Pietro Consiglio in data 11/02/1994 ai nn. Rep. 17672, trascritto a Trani in data 01/03/1994 ai nn. 3546/2960

Note: La trascrizione non è riportata nella Certificazione Notarile depositata agli atti di causa.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione legale (Attiva) derivante da A Norma Art. 77 DPR 29/09/1973 a favore di **EQUITALIA ETR S.P.A., contro**, a firma di Pubblico Ufficiale Equitalia ETR S.p.A. in data 27/05/2009 ai nn. Rep. 1831/14, iscritto a Trani in data 09/06/2009 ai nn. 11316/1894.

importo ipoteca: € 877.493,5

importo capitale: € 438.746,7

Note: L'iscrizione colpisce la piena proprietà al solo nome di , nonostante il bene sia in comunione legale dei beni con la sig.ra .

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **UNIPOL BANCA S.P.A., contro (per 1/2) e (per 1/2)**, a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Bologna in data 25/11/2010 ai nn. Rep. 8090, iscritto a Trani in data 06/12/2010 ai nn. 24443/5039.

importo ipoteca: € 68.900,0

importo capitale: € 68.877,4

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Unipol Banca S.p.A. contro (per 1/2) e (per 1/2) a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani in data 28/02/2014 ai nn. Rep. 1125, trascritto a Trani in data 15/05/2014 ai nn. 8154/6399.

4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna**

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* **Nessuna difformità**

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il fondo rustico è intestato al solo

Regolarizzabili mediante: Rettifica dell'intestazione

Dritti: € 70,00

Parcella Professionale: € 150,00

Oneri totali: € 220,0

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

sig. , proprietario dal

23/12/2004 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di dott.ssa Maria Teresa Guerra in data 23/12/2004 ai nn. Rep. 65587, trascritto a Trani in data 22/01/2005 ai nn. 1570/1223.

Note: Gli immobili sono stati acquistati dal solo sig. in costanza di comunione legale dei beni con la sig.ra, senza indicare le generalità del coniuge nell'atto di acquisto.

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/2 della piena proprietà.

sig.ra , proprietaria dal 23/12/2004 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di dott.ssa Maria Teresa Guerra in data 23/12/2004 ai nn. Rep. 65587, trascritto a Trani in data 22/01/2005 ai nn. 1570/1223. **Note:** Gli immobili sono stati acquistati dal solo sig. o in costanza di comunione legale dei beni con la sig.ra, senza indicare le generalità del coniuge nell'atto di acquisto.

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/2 della piena proprietà.

6.2 Precedenti proprietari:

sig.ra ***** , proprietaria dal 17/07/1980

al 23/12/2004 in forza di atto di donazione a firma di dott. Antonio Bisogno in data 16/07/1980 ai nn. Rep. 52150, registrato a Barletta in data 05/08/1980 ai nn. 6878, trascritto a Trani in data 30/07/1980 ai nn. 14171/10861.

sig.ra ***** , proprietaria dal 17/07/1980 al 23/12/2004 in forza di atto di rettifica catastale a firma di dott. Antonio Bisogno in data 25/05/1992 ai nn. Rep. 78959, registrato a Barletta in data 08/06/1992 ai nn. 910, trascritto a Trani in data 12/06/1992 ai nn. 12480/10142.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Andria (Bat) alla Contrada "Lama di Carro".

Superficie catastale complessiva mq. 5.686,00.

Identificato al catasto terreni: intestata a, foglio 148, mappale 293, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale are 56 ca 86, - reddito agrario: €. 22,02, - reddito domenicale: €. 29,37.

Coerenze: Stessa proprietà, proprietà ****, proprietà *****, proprietà, salvo altri.

Descrizione dei Luoghi:

Il suolo è posto in una zona a vocazione turistica del comune di Andria.

Esso ha accesso da uno stradone comune interpoderale, come si evince dall'atto di proprietà, ha una forma regolare, una orografia pianeggiante, è coltivato a uliveto, è privo di recinzione ed è dotato di impianto di irrigazione. L'approvvigionamento dell'acqua avviene con l'ausilio di autobotti.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di Giunta Regionale n. 2951 del 26.06.1995 l'immobile è identificato nella Zona Per Attività Secondarie e Terziarie "D8" - Aree a Vocazione Turistica

Norme tecniche ed indici: Il suolo rientra nella zona Per Attività Secondarie e Terziarie "D8" - Aree a Vocazione Turistica (art. 4.10 N.T.A. del P.R.G.).

Dette zone sono destinate alla realizzazione di complessi turistici ovvero alla realizzazione di tutti quegli insediamenti ricettivi destinati al tempo libero, alla cultura, all'attività psicomotoria e sportiva, alla promozione e l'incentivazione d'uso dei beni artistici, culturali e ambientali quali ad esempio: gli alberghi con annessi centri congressi, i villaggi vacanze, i centri sportivi (con annesso residenze) tipo campi da golf, maneggi ecc., e tutte quelle attività indicate dall'art. 4.10 delle N.T.A. del P.R.G. e riportate nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU).

Per la realizzazione di tutte le attività turistiche è necessaria la redazione di un piano urbanistico attuativo relativo alle proprietà interessate dal progetto.

Il P.R.G. prescrive gli indici per l'edificabilità, così come indicato nell'allegato CDU.

L'intero lotto è posto al limite di un reticolo idrografico di connessione della R.E.R..

Valgono le N.T.A. del P.P.T.R. Puglia.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno Agricolo (Uliveto)	Sup. catastale	5.686,00	1,00	5.686,00
	Sup. catastale	5.686,00		5.686,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Trattasi di suolo coltivato a uliveto, posto in una zona lontana dalla città di Andria. Esso ricade in una maglia destinata dal PRG della Città di Andria a "Zona a Vocazione Turistica".

Se pur in detta maglia di PRG possono essere realizzati dei complessi turistici, la zona si presenta, allo stato dei luoghi, esclusivamente rurale con la presenza di qualche casa di campagna.

L'edificazione è subordinata alla redazione di uno strumento urbanistico attuativo relativo a tutte le proprietà interessate dal progetto.

Nonostante allo stato è un suolo agricolo, per la sua valutazione non si può ignorare la suscettività edificatoria, anche se prevista nel lungo termine.

Per la ricerca del più probabile valore di mercato non si sono trovate fonti attendibili e, pertanto, si è fatto riferimento solo agli operatori immobiliari della città.

Il valore ricercato è di €. 50.000,00/ha.

8.2. Fonti di informazione

Operatori Immobiliari della zona..

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno Agricolo (Uliveto)	5.686,00	€ 5,00	€ 28.430,00
- Valore corpo:			€28.430,00
- Valore complessivo intero:			€28.430,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€28.430,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	5686	€ 28.430,00	€ 28.430,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 4.264,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 220,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 24.165,50

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

€ 23.945,50

Relazione lotto 013 creata in data 20/10/2016
Codice documento: E147-14-000105-013

**Beni in Andria (Bat) Contrada "Tafuri"
Lotto 014**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Andria (Bat), frazione Montegrosso, Contrada "Tafuri".
Superficie catastale complessiva mq. 7.601,00.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole; i principali centri limitrofi sono: Andria, Barletta, Trani; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco dell'Alta Murgia; le attrazioni storiche presenti sono: Castel del Monte.

Collegamenti pubblici (km): SP 43 (2,200), SP 155 – SP 174 (3,100).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da: sig. in forza di due contratti di comodato stipulati in data 18/03/2016, registrati a Trani in data 18/03/2016 ai nn. 513 Serie 3 e 514 Serie 3.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione legale (Attiva) derivante da A Norma Art. 77 DPR 29/09/1973 a favore di **EQUITALIA ETR S.P.A.**, contro, a firma di Pubblico Ufficiale Equitalia ETR S.p.A. in data 27/05/2009 ai nn. Rep. 1831/14, iscritto a Trani in data 09/06/2009 ai nn. 11316/1894.

importo ipoteca: € 877.493,5

importo capitale: € 438.746,7

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/2 della piena proprietà.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **UNIPOL BANCA S.P.A.**, contro (**per 1/2**) e (**per 1/2**), a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Bologna in data 25/11/2010 ai nn. Rep. 8090, iscritto a Trani in data 06/12/2010 ai nn. 24443/5039

importo ipoteca: € 68.900,0

importo capitale: € 68.877,4

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Unipol Banca S.p.A. contro (**per 1/2**) e (**per 1/2**) a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani in data 28/02/2014 ai nn. Rep. 1125, trascritto a Trani in data 15/05/2014 ai nn. 8154/6399

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il fondo rustico è coltivato a uliveto. In visura è riportato parte a uliveto (mq. 11,00) e parte a vigneto (mq. 7.590,00).

Regularizzabili mediante: Doc.Te per variazione coltura

Parcella Professionale: € 150,00

Oneri totali: € 150,0

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

sig. , proprietario dal 30/12/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di dott. Paolo Porziotta in data 30/12/2003 ai nn. Rep. 11599, registrato a Barletta in data 13/01/2004 ai nn. 1739, trascritto a Trani in data 14/01/2004 ai nn. 723/607.

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/2 della piena proprietà.

sig.ra ***** , proprietaria dal 30/12/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di dott. Paolo Porziotta in data 30/12/2003 ai nn. Rep. 11599, registrato a Barletta in data 13/01/2004 ai nn. 1739, trascritto a Trani in data 14/01/2004 ai nn. 723/607.

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/2 della piena proprietà.

6.2 Precedenti proprietari:

sig. ***** , proprietario dal 11/05/1993 al 30/12/2003 in forza di atto di compravendita a firma di dott. Antonio Bisogno in data 11/05/1993 ai nn. Rep. 82055, registrato a Barletta in data 19/05/1993 ai nn. 1777, trascritto a Trani in data 14/05/1993 ai nn. 8379/6832.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Andria (Bat), frazione Montegrosso, Contrada "Tafuri".

Superficie catastale complessiva mq. 7.601,00.

Identificato in catasto:

- **terreni:** intestata a , foglio 128, mappale 105, Porz. AA, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale are 00 ca 11, - reddito agrario: €. 0,03, -reddito domenicale: €. 0,05.
Coerenze: Strada interpodereale di accesso, proprietà, proprietà, proprietà e, salvo altri.
- **terreni:** intestata a -, foglio 128, mappale 105, Porz. AB, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale are 75 ca 90, - reddito agrario: €. 47,04, -reddito domenicale: €. 94,08.
Coerenze: Strada interpodereale di accesso, proprietà, proprietà e, salvo altri.

Descrizione dei Luoghi:

Il suolo è posto in una zona agricola del Comune di Andria sottoposta a vincoli. Esso ha accesso da una strada comune interpoderale, come si evince dall'atto di proprietà, ha una forma regolare, una orografia pianeggiante, è coltivato a uliveto (giovane), è privo di recinzione ed è dotato di impianto di irrigazione. L'approvvigionamento dell'acqua avviene con l'ausilio di autobotti.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di Giunta Regionale n. 2951 del 26.06.1995 l'immobile è identificato nella Zona Agricola "E3" - Aree Vincolate

Norme tecniche ed indici: Il suolo rientra nella zona agricola "E3" - Aree Vincolate (art. 4.14 N.T.A. del P.R.G.).

Dette zone sono destinate alla produzione agricola e alla tutela delle caratteristiche naturali e ambientali, nel rispetto della legislazione inerente il vincolo in cui il suolo ricade. Ogni progetto è soggetto all'autorizzazione del competente organo tutorio del vincolo.

Il P.R.G. prescrive gli indici per l'edificabilità, così come indicato nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno Agricolo (Uliveto)	Sup. catastale	7.601,00	1,00	7.601,00
	Sup. catastale	7.601,00		7.601,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Trattasi di suolo agricolo coltivato a uliveto, posto in località Montegrosso, nella città di Andria.

Per la sua valutazione si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi della Provincia di Bari pubblicati dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate (Annualità 2013) e agli operatori agricoli del settore, considerando lo stato della coltura, l'estensione del suolo e la sua posizione.

Il valore ricercato è di €. 22.000,00/ha per l'O.M.I. e €. 18.000,00/ha per gli operatori agricoli della zona.

Considerando che il valore dell'O.M.I. è riferito all'anno 2013 e che il valore indicato dagli operatori agricoli della zona è riferito all'attuale mercato immobiliare si è utilizzato come riferimento della presente stima il valore di €. 18.000,00/ha.

8.2. Fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, Operatori agricoli del settore..

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno Agricolo (Uliveto)	7.601,00	€ 1,80	€ 13.681,80
- Valore corpo:			€ 13.681,80
- Valore complessivo intero:			€ 13.681,80
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 13.681,80

Giudice Dr. Roberta Picardi

Perito: Geom. Angelo Antonio Iannelli

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	7.601	€ 13.681,80	€ 13.681,80

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 2.052,27

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 150,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 11.629,53

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

€ 11.479,53

Relazione lotto 014 creata in data 20/10/2016
Codice documento: E147-14-000105-014

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Roberta Picardi

Perito: Geom. Angelo Antonio Iannelli

76 di 101

**Beni in Andria (Bat) Contrada "Tafuri"
Lotto 015**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Andria (Bat), frazione Montegrosso, Contrada "Tafuri".
Superficie catastale complessiva mq. 10.061,00.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole; i principali centri limitrofi sono: Andria, Barletta, Trani; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco dell'Alta Murgia; le attrazioni storiche presenti sono: Castel del Monte.

Collegamenti pubblici (km): SP 43 (2,200), SP 155 – SP 174 (3,100).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da: sig. in forza di due contratti di comodato stipulati in data 18/03/2016, registrato a Trani in data 18/03/2016 ai nn. 513 Serie 3 e 514 Serie 3.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione legale (Attiva) derivante da A Norma Art. 77 DPR 29/09/1973 a favore di **EQUITALIA ETR S.P.A.**, contro, a firma di Pubblico Ufficiale Equitalia ETR S.p.A. in data 27/05/2009 ai nn. Rep. 1831/14, iscritto a Trani in data 09/06/2009 ai nn. 11316/1894.

importo ipoteca: € 877.493,5

importo capitale: € 438.746,7

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/2 della piena proprietà.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **UNIPOL BANCA S.P.A.**, contro (**per 1/2**) e (**per 1/2**), a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Bologna in data 25/11/2010 ai nn. Rep. 8090, iscritto a Trani in data 06/12/2010 ai nn. 24443/5039.

importo ipoteca: € 68.900,0

importo capitale: € 68.877,4

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Unipol Banca S.p.A. contro (**per 1/2**) e (**per 1/2**) a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani in data 28/02/2014 ai nn. Rep. 1125, trascritto a Trani in data 15/05/2014 ai nn. 8154/6399.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il fondo rustico è coltivato a vigneto. Sulla visura della p.lla 108 la qualità è riportata parte a uliveto (mq. 69,00) e parte a vigneto (mq. 4.967,00).

Regolarizzabili mediante: Doc.Te per variazione coltura

Parcella Professionale: € 150,00

Oneri totali: € 150,0

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

sig. , proprietario dal

30/12/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di dott. Paolo Porziotta in data 30/12/2003 ai nn. Rep. 11599, registrato a Barletta in data 13/01/2004 ai nn. 1739, trascritto a Trani in data 14/01/2004 ai nn. 723/607.

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/2 della piena proprietà.

sig.ra, proprietaria dal 30/12/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di dott. Paolo Porziotta in data 30/12/2003 ai nn. Rep. 11599, registrato a Barletta in data 13/01/2004 ai nn. 1739, trascritto a Trani in data 14/01/2004 ai nn. 723/607.

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/2 della piena proprietà.

6.2 Precedenti proprietari:

sig.ra ***** , proprietaria dal 03/07/2002

al 30/12/2003 in forza di atto di compravendita a firma di dott. Paolo Porziotta in data 03/07/2002 ai nn. Rep. 8696, registrato a Barletta in data 22/07/2002 ai nn. 817, trascritto a Trani in data 09/07/2002 ai nn. 14116/10431.

sig. ***** , proprietario dal 07/06/1991 al 03/07/2002 in forza di atto di compravendita a firma di dott.ssa Maria Teresa Guerra in data 07/06/1991 ai nn. Rep. 25820, registrato a Barletta in data 24/06/1991 ai nn. 787, trascritto a Trani in data 25/06/1991 ai nn. 12726/10386.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Andria (Bat), frazione Montegrosso, Contrada "Tafuri".

Superficie catastale complessiva mq. **10.061,00**.

Identificato in catasto:

- **terreni:** intestata a, foglio 128, mappale 108, Porz. AA, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale are 00 ca 69, - reddito agrario: €. 0,21, -reddito dominicale: €. 0,30.
Coerenze: Strada interpodereale di accesso, stessa proprietà, proprietà , proprietà , salvo altri.
- **terreni:** intestata a, foglio 128, mappale 108, Porz. AB, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale are 49 ca 67, - reddito agrario: €. 30,78, -reddito dominicale: €. 61,57.
Coerenze: Strada interpodereale di accesso, stessa proprietà, proprietà , proprietà , salvo altri.

Giudice Dr. Roberta Picardi

Perito: Geom. Angelo Antonio

Iannelli

78 di 101

- **terreni:** intestata a
- , foglio 128, mappale 191, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale are 50 ca 25, - reddito agrario: €. 31,14, - reddito dominicale: €. 62,28. **Coerenze:** Strada interpoderale di accesso, stessa proprietà su due lati, proprietà, salvo altri.

Descrizione dei Luoghi:

Il suolo è posto in una zona agricola del Comune di Andria sottoposta a vincoli.

Esso ha accesso da una strada comune interpoderale, come si evince dall'atto di proprietà, ha una forma regolare, una orografia pianeggiante, è coltivato a vigneto, è privo di recinzione ed è dotato di impianto di irrigazione. L'approvvigionamento dell'acqua avviene con l'ausilio di autobotti.

Il suolo risulta sottoposto alla strada di accesso.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di Giunta Regionale n. 2951 del 26.06.1995 l'immobile è identificato nella Zona Agricola "E3" - Aree Vincolate

Norme tecniche ed indici: Il suolo rientra nella zona agricola "E3" - Aree Vincolate (art. 4.14 N.T.A. del P.R.G.).

Dette zone sono destinate alla produzione agricola e alla tutela delle caratteristiche naturali e ambientali, nel rispetto della legislazione inerente il vincolo in cui il suolo ricade. Ogni progetto è soggetto all'autorizzazione del competente organo tutorio del vincolo.

Il P.R.G. prescrive gli indici per l'edificabilità, così come indicato nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU).

Destinazione	Parametro	Valore	Coefficiente	Valore
		reale/potenziale		equivalente
Terreno Agricolo (Vigneto)	Sup. catastale	10.061,00	1,00	10.061,00
	Sup. catastale	10.061,00		10.061,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Trattasi di suolo agricolo coltivato a vigneto, posto in località Montegrosso, nella città di Andria.

Per la sua valutazione si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi della Provincia di Bari pubblicati dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate (Annualità 2013) e agli operatori agricoli del settore, considerando lo stato della coltura, l'estensione del suolo e la sua posizione.

Il valore ricercato è di €. 18.000,00/ha per l'O.M.I. e €. 16.000,00/ha per gli operatori agricoli della zona.

Considerando che il valore dell'O.M.I. è riferito all'anno 2013 e che il valore indicato dagli operatori agricoli della zona è riferito all'attuale mercato immobiliare si è utilizzato come riferimento della presente stima il valore di €. 16.0000/ha.

8.2. Fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, Operatori agricoli del settore.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Giudice Dr. Roberta Picardi

Perito: Geom. Angelo Antonio Iannelli

Terreno Agricolo (Vigneto)	10.061,00	€ 1,60	€ 16.097,60
- Valore corpo:			€ 16.097,60
- Valore complessivo intero:			€ 16.097,60
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 16.097,60

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	10.061	€ 16.097,60	€ 16.097,60

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 2.414,64

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 150,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 13.682,96

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

€ 13.532,96

Relazione lotto 015 creata in data 20/10/2016
Codice documento: E147-14-000105-015

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Roberta Picardi

Perito: Geom. Angelo Antonio Iannelli

80 di 101

Beni in Andria (Bat) Contrada "Tafuri"
Lotto 016

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Andria (Bat), frazione Montegrosso, Contrada "Tafuri".
Superficie catastale complessiva mq. 5.020,00.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole; i principali centri limitrofi sono: Andria, Barletta, Trani; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco dell'Alta Murgia; le attrazioni storiche presenti sono: Castel del Monte.

Collegamenti pubblici (km): SP 43 (2,200), SP 155 - SP174 (3,100).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da: sig. in forza di due contratti di comodato stipulati in data 18/03/2016, registrato a Trani in data 18/03/2016 ai nn. 513 Serie 3 e 514 Serie 3.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione legale (Attiva) derivante da A Norma Art. 77 DPR 29/09/1973 a favore di **EQUITALIA ETR S.P.A., contro**, a firma di Pubblico Ufficiale Equitalia ETR S.p.A. in data 27/05/2009 ai nn. Rep. 1831/14, iscritto a Trani in data 09/06/2009 ai nn. 11316/1894.

importo ipoteca: € 877.493,5

importo capitale: € 438.746,7

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/2 della piena proprietà.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **UNIPOL BANCA S.P.A., contro (per 1/2) e (per 1/2)**, a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Bologna in data 25/11/2010 ai nn. Rep. 8090, iscritto a Trani in data 06/12/2010 ai nn. 24443/5039.

importo ipoteca: € 68.900,0

importo capitale: € 68.877,4

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Unipol Banca S.p.A. contro (per 1/2) e (per 1/2) a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani in data 28/02/2014 ai nn. Rep. 1125, trascritto a Trani in data 15/05/2014 ai nn. 8154/6399.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il fondo rustico è coltivato a uliveto. In visura è riportato a vigneto.

Regolarizzabili mediante: Doc.Te per variazione coltura

Parcella Professionale: € 150,00

Oneri totali: € 150,0

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

sig.***, proprietario dal 30/12/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di dott. Paolo Porziotta in data 30/12/2003 ai nn. Rep. 11599, registrato a Barletta in data 13/01/2004 ai nn. 1739, trascritto a Trani in data 14/01/2004 ai nn. 723/607.

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/2 della piena proprietà.

sig.ra ***, proprietaria dal 30/12/2003 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di dott. Paolo Porziotta in data 30/12/2003 ai nn. Rep. 11599, registrato a Barletta in data 13/01/2004 ai nn. 1739, trascritto a Trani in data 14/01/2004 ai nn. 723/607.

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/2 della piena proprietà.

6.2 Precedenti proprietari:

sig.ra *****, proprietaria dal 15/01/2003 al 30/12/2003 in forza di atto di compravendita a firma di dott. Paolo Porziotta in data 15/01/2003 ai nn. Rep. 9546, registrato a Barletta in data 03/02/2003 ai nn. 161, trascritto a Trani in data 21/01/2003 ai nn. 1468/1244.

sig. *****, proprietario dal 29/07/1976 al 15/01/2003 in forza di atto di compravendita a firma di dott. Carlo Cicolani coadiutore del dott. Oscar Pagliani in data 29/07/1976 ai nn. Rep. 19959, registrato a Barletta in data 04/08/1976 ai nn. 3742, trascritto a Trani in data 02/08/1976 ai nn. 11911/9560

Note: Dalla nota di trascrizione (allegata) risulta che il fondo rustico è stato acquistato dal solo sig.*****. Dalla Certificazione Notarile depositata agli atti di causa risulta che il fondo rustico è stato acquistato anche dalla sig.ra *****.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Andria (Bat), frazione Montegrosso, Contrada "Tafuri".

Superficie catastale complessiva mq. **5.020,00**.

Identificato al catasto terreni: intestata a

- , foglio 128, mappale 111, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale are 50 ca 20, - reddito agrario: €. 31,11, - reddito domenicale:€ 62,22.

Coerenze: strada interpodereale di accesso, stessa proprietà , proprietà , proprietà ***** , salvo altri.

Descrizione dei Luoghi:

Il suolo è posto in una zona agricola del Comune di Andria sottoposta a vincoli. Esso ha accesso da una strada comune interpodereale, come si evince dall'atto di proprietà, ha una forma regolare, una orografia pianeggiante, è coltivato a uliveto, è privo di recinzione ed è dotato di impianto di irrigazione. L'approvvigionamento dell'acqua avviene con l'ausilio di autobotti. Il terreno risulta sottoposto alla strada di accesso.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di Giunta Regionale n. 2951 del 26.06.1995 l'immobile è identificato nella Zona Agricola "E3" - Aree Vincolate

Norme tecniche ed indici: Il suolo rientra nella zona agricola "E3" - Aree Vincolate (art. 4.14 N.T.A. del P.R.G.).

Dette zone sono destinate alla produzione agricola e alla tutela delle caratteristiche naturali e ambientali, nel rispetto della legislazione inerente il vincolo in cui il suolo ricade. Ogni progetto è soggetto all'autorizzazione del competente organo tutorio del vincolo.

Il P.R.G. prescrive gli indici per l'edificabilità, così come indicato nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU).

L'intero lotto è posto nelle vicinanze di un reticolo idrografico di connessione della R.E.R..
Valgono le N.T.A. del P.P.T.R. Puglia.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno Agricolo (Uliveto)	Sup. catastale	5.020,00	1,00	5.020,00
	Sup. catastale	5.020,00		5.020,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Trattasi di suolo agricolo coltivato a uliveto, posto in località Montegrosso, nella città di Andria.

Per la sua valutazione si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi della Provincia di Bari pubblicati dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate (Annualità 2013) e agli operatori agricoli del settore, considerando lo stato della coltura, l'estensione del suolo e la sua posizione.

Il valore ricercato è di €. 22.000,00/ha per l'O.M.I. e €. 18.000,00/ha per gli operatori agricoli della zona.

Considerando che il valore dell'O.M.I. è riferito all'anno 2013 e che il valore indicato dagli operatori agricoli della zona è riferito all'attuale mercato immobiliare si è utilizzato come riferimento della presente stima il valore di €. 18.000,00/ha.

8.2. Fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, Operatori agricoli del settore..

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno Agricolo (Uliveto)	5.020,00	€ 1,80	€ 9.036,00
- Valore corpo:			€ 0.036,00

Giudice Dr. Roberta Picardi

Perito: Geom. Angelo Antonio Iannelli

- Valore complessivo intero: € 9.036,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 9.036,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	5.020	€ 9.036,00	€ 9.036,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 1.355,40

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 150,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 7.680,60

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

€ 7.530,60

Relazione lotto 016 creata in data 20/10/2016
Codice documento: E147-14-000105-016

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Roberta Picardi

Perito: Geom. Angelo Antonio Iannelli

84 di 101

**Beni in Andria (Bat) Contrada "Tafuri"
Lotto 017**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Andria (Bat), frazione Montegrosso, Contrada "Tafuri".
Superficie catastale complessiva mq. 8.475,00.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole; i principali centri limitrofi sono: Andria, Barletta, Trani; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco dell'Alta Murgia; le attrazioni storiche presenti sono: Castel del Monte.

Collegamenti pubblici (km): SP 43 (2,200), Sp 155 – SP 174 (3,100).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da: sig. in forza di un contratto di comodato stipulato in data 18/03/2016, registrato a Trani in data 18/03/2016 ai nn. 514 Serie 3.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione legale (Attiva) derivante da A Norma Art. 77 DPR 29/09/1973 a favore di **EQUITALIA ETR S.P.A., contro**, a firma di Pubblico Ufficiale Equitalia ETR S.p.A. in data 27/05/2009 ai nn. Rep. 1831/14, iscritto a Trani in data 09/06/2009 ai nn. 11316/1894.

importo ipoteca: € 877.493,5

importo capitale: € 438.746,7

Note: L'iscrizione colpisce la piena proprietà al solo nome di , nonostante il bene sia in comunione legale dei beni con la sig.ra ..

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **UNIPOL BANCA S.P.A., contro (per 1/2) e (per 1/2)**, a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Bologna in data 25/11/2010 ai nn. Rep. 8090, iscritto a Trani in data 06/12/2010 ai nn. 24443/5039.

importo ipoteca: € 68.900,0

importo capitale: € 68.877,4

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Unipol Banca S.p.A. contro (per 1/2) e (per 1/2) a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani in data 28/02/2014 ai nn. Rep. 1125, trascritto a Trani in data 15/05/2014 ai nn. 8154/6399.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale:*

Giudice Dr. Roberta Picardi

Perito: Geom. Angelo Antonio Iannelli

Sono state riscontrate le seguenti difformità: I fondi rustici sono intestati al solo

Regolarizzabili mediante: Rettifica dell'intestazione

Diritti: € 70,00
Parcella Professionale: € 150,00
Oneri totali: € 220,0

Sono state riscontrate le seguenti difformità: I fondi rustici sono coltivati a uliveto. In visura sono riportati a vigneto.

Regolarizzabili mediante: Doc.Te per variazione coltura

Parcella Professionale: € 150,00
Oneri totali: € 150,0

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora
scadute al momento della perizia: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

sig. ***, proprietario dal 07/07/2008 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di dott.ssa Maria Teresa

Guerra in data 07/07/2008 ai nn. Rep. 76654, trascritto a Trani in data 24/07/2008 ai nn. 14778/10348.

Note: L'immobile è stato acquistato in costanza di comunione legale dei beni con il coniuge sig.ra. Le generalità della sig.ra sono riportate nell'atto al contrario di quanto asserito nella Certificazione Notarile.

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/2 della piena proprietà.

sig.ra ***** proprietario dal 07/07/2008 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di dott.ssa Maria Teresa Guerra in data 07/07/2008 ai nn. Rep. 76654, trascritto a Trani in data 24/07/2008 ai nn. 14778/10348. **Note:** L'immobile è stato acquistato in costanza di comunione legale dei beni con il coniuge sig.. Le generalità della sig.ra sono riportate nell'atto al contrario di quanto asserito nella Certificazione Notarile.

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/2 della piena proprietà.

6.2 Precedenti proprietari:

sig.ra *****, proprietaria dal 04/01/2002 al 07/07/2008 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Barletta in data 03/07/2002 ai nn. n. 4 Vol. 430, trascritto a Trani in data 02/02/2004 ai nn. 2164/1628.

Riferito limitatamente a: la quota pari ai 2/6 della piena proprietà della P.lla 114 del Fg. di Mappa 128.

sig.ra *****, proprietaria dal 04/01/2002 al 07/07/2008 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Barletta in data 03/07/2002 ai nn. n. 4 Vol. 430, trascritto a Trani in data 02/02/2004 ai nn. 2164/1628. **Riferito limitatamente a:** la quota pari ai 1/6 della piena proprietà della P.lla 114 del Fg. di Mappa 128.

sig.ra *****, proprietaria dal 04/01/2002 al 07/07/2008 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Barletta in data 03/07/2002 ai nn. n. 4 Vol. 430, trascritto a Trani in data 02/02/2004 ai nn. 2164/1628.

Riferito limitatamente a: la quota pari ai 1/6 della piena proprietà della P.lla 114 del Fg. di Mappa 128.

sig. *****, proprietario dal 04/01/2002 al 07/07/2008 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Barletta in data 03/07/2002 ai nn. n. 4 Vol. 430, trascritto a Trani in data 02/02/2004 ai nn. 2164/1628.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Roberta Picardi

Perito: Geom. Angelo Antonio Iannelli

Riferito limitatamente a: la quota pari ai 1/6 della piena proprietà della P.lla 114 del Fg. di Mappa 128.

sig. ***** , proprietario dal 04/01/2002 al 07/07/2008 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Barletta in data 03/07/2002 ai nn. n. 4 Vol. 430, trascritto a Trani in data 02/02/2004 ai nn. 2164/1628. **Riferito limitatamente**

a: la quota pari ai 1/6 della piena proprietà della P.lla 114 del Fg. di Mappa 128.

sig. ***** proprietario dal 03/03/1975 al 04/01/2002 in forza di atto di compravendita a firma di dott. Antonio Bisogno in data 03/03/1975 ai nn. Rep. 47866, registrato a Barletta in data 18/03/1975 ai nn. 1337 trascritto a Trani in data 03/03/1975 ai nn. 3199/2467.

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/1 della piena proprietà della P.lla 114 del Fg. di Mappa 128.

sig. ***** proprietario dal 20/07/1993 al 07/07/2008 in forza di atto di compravendita a firma di dott. Emanuele Sbano in data 20/07/1993 ai nn. Rep. 9555, registrato a Barletta in data 02/08/1993 ai nn. 2611, trascritto a Trani in data 23/07/1993 ai nn. 12511/10104.

Riferito limitatamente a: la quota pari ai 1/1 della piena proprietà della P.lla 115 del Fg. di Mappa 128.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Andria (Bat), frazione Montegrosso, Contrada "Tafuri".

Superficie catastale complessiva mq. **8.475,00**.

Identificato in catasto:

- **terreni:** intestata a , foglio 128, mappale 114, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale are 38 ca 44, - reddito agrario: €. 23,82, - reddito domenicale: €. 47,65.
Coerenze: Strada interpodereale di accesso, stessa proprietà, proprietà , proprietà ***, salvo altri.
- **terreni:** intestata a , foglio 128, mappale 115, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale are 46 ca 31, - reddito agrario: €. 28,70, - reddito domenicale: €. 57,40.
Coerenze: Strada interpodereale di accesso, stessa proprietà, proprietà * * *, proprietà * * *, salvo altri.

Descrizione dei Luoghi:

Il suolo è posto in una zona agricola del Comune di Andria sottoposta a vincoli.

Esso ha accesso da una strada comune interpodereale, come si evince dall'atto di proprietà, ha una forma regolare, una orografia pianeggiante, è coltivato a uliveto (giovane), è privo di recinzione ed è dotato di impianto di irrigazione. L'approvvigionamento dell'acqua avviene con l'ausilio di autobotti.

Il terreno risulta sottoposto alla strada di accesso.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di Giunta Regionale n. 2951 del 26.06.1995 l'immobile è identificato nella Zona Agricola "E3" - Aree Vincolate

Norme tecniche ed indici: Il suolo rientra nella zona agricola "E3" - Aree Vincolate (art. 4.14 N.T.A. del P.R.G.).

Dette zone sono destinate alla produzione agricola e alla tutela delle caratteristiche naturali e ambientali, nel rispetto della legislazione inerente il vincolo in cui il suolo ricade. Ogni progetto è soggetto all'autorizzazione del competente organo tutorio del vincolo.

Il P.R.G. prescrive gli indici per l'edificabilità, così come indicato nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU).

L'intero lotto è posto al limite di un reticolo idrografico di connessione della R.E.R. e, in particolare, la p.lla 115 è parzialmente interessata dal reticolo.

Valgono le N.T.A. del P.P.T.R. Puglia.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno Agricolo (Uliveto)	Sup. catastale	8.475,00	1,00	8.475,00
	Sup. catastale	8.475,00		8.475,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Trattasi di suolo agricolo coltivato a uliveto, posto in località Montegrosso, nella città di Andria.

Per la sua valutazione si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi della Provincia di Bari pubblicati dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate (Annualità 2013) e agli operatori agricoli del settore, considerando lo stato della coltura, l'estensione del suolo e la sua posizione.

Il valore ricercato è di €. 22.000,00/ha per l'O.M.I. e €. 18.000,00/ha per gli operatori agricoli della zona.

Considerando che il valore dell'O.M.I. è riferito all'anno 2013 e che il valore indicato dagli operatori agricoli della zona è riferito all'attuale mercato immobiliare si è utilizzato come riferimento della presente stima il valore di €. 18.000,00/ha.

8.2. Fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, Operatori agricoli del settore..

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno Agricolo (Uliveto)	8.475,00	€ 1,80	€ 15.255,00
- Valore corpo:			€ 15.255,00
- Valore complessivo intero:			€ 15.255,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 15.255,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	8.475	€ 15.255,00	€ 15.255,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Giudice Dr. Roberta Picardi

Perito: Geom. Angelo Antonio Iannelli

88 di 101

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 2.288,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 370,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 12.966,75

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

€ 12.596,75

Relazione lotto 017 creata in data 20/10/2016
Codice documento: E147-14-000105-017

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Roberta Picardi

Perito: Geom. Angelo Antonio Iannelli

89 di 101

**Beni in Andria (Bat) Contrada "Pezza Vrancone"
Lotto 018**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Andria (Bat) alla Contrada "Pezza Vrancone".

Superficie catastale complessiva mq. 14.268,00.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole; i principali centri limitrofi sono: Trani, Barletta; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco dell'Alta Murgia; le attrazioni storiche presenti sono: Castel del Monte.

Collegamenti pubblici (km): SS 170 dir A (1,900), SP 174 (4,900).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da: sig. in forza di un contratto di comodato stipulato in data 18/03/2016, registrato a Trani in data 18/03/2016 ai nn. 514 Serie 3.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione legale (Attiva) derivante da A Norma Art. 77 DPR 29/09/1973 a favore di **EQUITALIA ETR S.P.A., contro**, a firma di Pubblico Ufficiale Equitalia ETR S.p.A. in data 27/05/2009 ai nn. Rep. 1831/14, iscritto a Trani in data 09/06/2009 ai nn. 11316/1894.

importo ipoteca: € 877.493,5

importo capitale: € 438.746,7

Note: L'iscrizione colpisce la piena proprietà al solo nome di, nonostante il bene sia in comunione legale dei beni con la sig.ra.. **Iscrizione giudiziale (Attiva)** derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **UNIPOL BANCA S.P.A., contro (per 1/2) e (per 1/2)**, a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Bologna in data 25/11/2010 ai nn. Rep. 8090, iscritto a Trani in data 06/12/2010 ai nn. 24443/5039.

importo ipoteca: € 68.900,0

importo capitale: € 68.877,4

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Unipol Banca S.p.A. contro (per 1/2) e (per 1/2) a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani in data 28/02/2014 ai nn. Rep. 1125, trascritto a Trani in data 15/05/2014 ai nn. 8154/6399.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale:*

Giudice Dr. Roberta Picardi

Perito: Geom. Angelo Antonio Iannelli

90 di 101

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il fondo rustico è intestato al solo.
Regolarizzabili mediante: Rettifica dell'intestazione

Diritti: € 70,00
Parcella Professionale: € 150,00
Oneri totali: € 220,0

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora
scadute al momento della perizia: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

sig., proprietario dal
16/07/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di dott.ssa Maria Teresa
Guerra in data 16/07/2007 ai nn. Rep. 74317, trascritto a Trani in data 01/08/2007 ai nn.
19221/12887.

Note: L'immobile è stato acquistato in costanza di comunione legale dei beni con il
coniuge sig.ra. Le generalità della sig.ra sono riportate nell'atto al contrario di quanto
asserito nella Certificazione Notarile.

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/2 della piena proprietà.

sig.ra proprietario dal 16/07/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di
dott.ssa Maria Teresa Guerra in data 16/07/2007 ai nn. Rep. 74317, trascritto a Trani in
data 01/08/2007 ai nn. 19221/12887. **Note:** L'immobile è stato acquistato in costanza
di comunione legale dei beni con il coniuge sig.. Le generalità della sig.ra sono
riportate nell'atto al contrario di quanto asserito nella Certificazione Notarile.

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/2 della piena proprietà.

6.2 Precedenti proprietari:

sig. ***** , proprietario dal 17/03/1975 al 16/07/2007 in forza di
atto di compravendita a firma di dott. Antonio Bisogno in data
17/03/1975 ai nn. Rep. 47908, registrato a Barletta in data 03/04/1975 ai nn. 1586,
trascritto a Trani in data 22/03/1975 ai nn. 4113/3184.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Andria (Bat) alla Contrada "Pezza
Vrancone".

Superficie catastale complessiva mq. **14.268,00**.

Identificato in catasto:

- **terreni:** intestata a, foglio 146 mappale 298, Porz. AA, qualità ULIVETO, classe 3,
superficie catastale ha 1 are 11 ca 58, - reddito agrario: €. 34,58, - reddito dominicale: €. 48,98.
Coerenze: Strada interpodereale di accesso, proprietà*****, proprietà *****, salvo altri.
- **terreni:** intestata a, foglio 146 mappale 298, Porz. AB, qualità SEMIN IRRIG, classe U,
superficie catastale are 31 ca 10, - reddito agrario: €. 28,11, - reddito dominicale: €. 33,73.
Coerenze: Strada interpodereale di accesso, proprietà, proprietà, salvo altri.

Descrizione dei Luoghi:

Il suolo è posto in una zona a vocazione turistica del comune di Andria. Esso ha accesso da una strada interpoderale, ha una forma regolare, una orografia pianeggiante, è coltivato a uliveto, è privo di recinzione ed è dotato di impianto di irrigazione. L'approvvigionamento dell'acqua avviene con l'ausilio di autobotti. All'interno del fondo è presente una vecchia vasca in c.a. per la raccolta dell'acqua.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di Giunta Regionale n. 2951 del 26.06.1995 l'immobile è identificato nella Zona Per Attività Secondarie e Terziarie "D8" - Aree a Vocazione Turistica.

Norme tecniche ed indici: Il suolo rientra nella zona Per Attività Secondarie e Terziarie "D8" - Aree a Vocazione Turistica (art. 4.10 N.T.A. del P.R.G.).

Dette zone sono destinate alla realizzazione di complessi turistici ovvero alla realizzazione di tutti quegli insediamenti ricettivi destinati al tempo libero, alla cultura, all'attività psicomotoria e sportiva, alla promozione e l'incentivazione d'uso dei beni artistici, culturali e ambientali quali ad esempio: gli alberghi con annessi centri congressi, i villaggi vacanze, i centri sportivi (con annessi residenze) tipo campi da golf, maneggi ecc., e tutte quelle attività indicate dall'art. 4.10 delle N.T.A. del P.R.G. e riportate nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU).

Per la realizzazione di tutte le attività turistiche è necessaria la redazione di un piano urbanistico attuativo relativo alle proprietà interessate dal progetto.

Il P.R.G. prescrive gli indici per l'edificabilità, così come indicato nell'allegato CDU.

L'intero lotto è interessato da un reticolo idrografico di connessione della R.E.R..
Valgono le N.T.A. del P.P.T.R. Puglia.

Destinazione	Parametro	Valore	Coefficiente	Valore
		reale/potenziale		equivalente
Terreno Agricolo (Uliveto)	Sup. catastale	14.268,00	1,00	14.268,00
	Sup. catastale	14.268,00		14.268,00

Accessori: Vasca in c.a. per la raccolta di acqua.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Trattasi di suolo coltivato a uliveto, posto in una zona lontana dalla città di Andria.

Esso ricade in una maglia destinata dal PRG della Città di Andria a "Zona a Vocazione Turistica".

Se pur in detta maglia di PRG possono essere realizzati dei complessi turistici, la zona si presenta, allo stato dei luoghi, esclusivamente coltivata con la presenza di qualche casa di campagna.

L'edificazione è subordinata alla redazione di uno strumento urbanistico attuativo relativo a tutte le proprietà interessate dal progetto.

Nonostante allo stato è un suolo agricolo, per la sua valutazione non si può ignorare la suscettività edificatoria, anche se prevista nel lungo termine, considerando inoltre il vincolo idrografico insistente sul suolo.

Per la ricerca del più probabile valore di mercato non si sono trovate fonti attendibili e, pertanto, si è fatto riferimento solo agli operatori immobiliari della città.

Il valore ricercato è di €. 40.000,00/ha.

8.2. Fonti di informazione

Operatori Immobiliari della zona..

Giudice Dr. Roberta Picardi

Perito: Geom. Angelo Antonio Iannelli

92 di 101

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno Agricolo (Uliveto)	14.268,00	€ 4,00	€ 57.072,00
- Valore corpo:			€ 57.072,00
- Valore accessori:			€ 2.000,00
- Valore complessivo intero:			€ 59.072,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 59.072,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo e vasca in c.a.	14.268	€ 59.072,00	€ 59.072,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 8.860,80

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 220,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 50.211,20

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

€ 49.991,20

Relazione lotto 018 creata in data 20/10/2016
Codice documento: E147-14-000105-018

**Beni in Andria (Bat) Contrada "San Nicola"
Lotto 019**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Andria (Bat) alla Contrada "San Nicola".
Superficie catastale complessiva mq. 7.474,00.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole; i principali centri limitrofi sono: Trani, Barletta; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco dell'Alta Murgia; le attrazioni storiche presenti sono: Castel del Monte.

Collegamenti pubblici (km): SS 170 dir A (1,900), SP 174 (4,900).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da: sig. in forza di un contratto di comodato, stipulato in data 18/03/2016 registrato a Trani in data 18/03/2016 ai nn. 514 Serie 3.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione legale (Attiva) derivante da A Norma Art. 77 DPR 29/09/1973 a favore di **EQUITALIA ETR S.P.A., contro**, a firma di Pubblico Ufficiale Equitalia ETR S.p.A. in data 27/05/2009 ai nn. Rep. 1831/14, iscritto a Trani in data 09/06/2009 ai nn. 11316/1894.

importo ipoteca: € 877.493,5

importo capitale: € 438.746,7

Note: L'iscrizione colpisce la piena proprietà al solo nome di, nonostante il bene sia in comunione legale dei beni con la sig.ra. **Nella certificazione notarile è indicato erroneamente il Fg. 156 anziché il Fg. 146.**

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **UNIPOL BANCA S.P.A., contro (per 1/2) e (per 1/2)**, a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Bologna in data 25/11/2010 ai nn. Rep. 8090, iscritto a Trani in data 06/12/2010 ai nn. 24443/5039.

importo ipoteca: € 68.900,0

importo capitale: € 68.877,4

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Unipol Banca S.p.A. contro (per 1/2) e (per 1/2) a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani in data 28/02/2014 ai nn. Rep. 1125, trascritto a Trani in data 15/05/2014 ai nn. 8154/6399.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Giudice Dr. Roberta Picardi

Perito: Geom. Angelo Antonio Iannelli

94 di 101

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il fondo rustico è intestato al solo

Regolarizzabili mediante: Rettifica dell'intestazione

Diritti: € 70,00

Parcella Professionale: € 150,00

Oneri totali: € 220,0

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora
scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

sig. ****, proprietario dal

16/07/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di dott.ssa Maria Teresa Guerra in data 16/07/2007 ai nn. Rep. 74317, trascritto a Trani in data 01/08/2007 ai nn. 19221/12887.

Note: L'immobile è stato acquistato in costanza di comunione legale dei beni con il coniuge sig.ra. Le generalità della sig.ra sono riportate nell'atto al contrario di quanto asserito nella Certificazione Notarile.

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/2 della piena proprietà.

sig.ra *****, proprietaria dal 16/07/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di dott.ssa Maria Teresa Guerra in data 16/07/2007 ai nn. Rep. 74317, trascritto a Trani in data 01/08/2007 ai nn. 19221/12887. **Note:** L'immobile è stato acquistato in costanza di comunione legale dei beni con il coniuge sig.. Le generalità della sig.ra sono riportate nell'atto al contrario di quanto asserito nella Certificazione Notarile.

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/2 della piena proprietà.

6.2 Precedenti proprietari:

sig. *****, proprietario dal 09/01/1989 al

16/07/2007 in forza di atto di compravendita a firma di dott. Antonio Bisogno in data 09/01/1989 ai nn. Rep. 67957, registrato a Barletta in data 18/01/1989 ai nn. 398, trascritto a Trani in data 17/01/1989 ai nn. 1003/829

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/2 della piena proprietà.

sig.ra *****, proprietario dal 09/01/1989 al 16/07/2007 in forza di atto di compravendita a firma di dott. Antonio Bisogno in data 09/01/1989 ai nn. Rep. 67957, registrato a Barletta in data 18/01/1989 ai nn. 398, trascritto a Trani in data 17/01/1989 ai nn. 1003/829

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/2 della piena proprietà.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Andria (Bat) alla Contrada "San Nicola".

Superficie catastale complessiva mq. 7.474,00.

Identificato al catasto terreni: intestata a , foglio 146, mappale 585, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale are 74 ca 74, - reddito agrario: €. 23,16, - reddito dominicale: €. 32,81.

Coerenze: Proprietà , proprietà, stessa proprietà, salvo altri.

Descrizione dei Luoghi:

Il suolo è posto in una zona a vocazione turistica del comune di Andria.

Esso ha accesso da una strada interpoderale, ha una forma irregolare, una orografia pianeggiante, è coltivato a uliveto con la presenza di qualche albero da frutto, è privo di recinzione ed è dotato di impianto di irrigazione. L'approvvigionamento dell'acqua avviene con l'ausilio di autobotti.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di Giunta Regionale n. 2951 del 26.06.1995 l'immobile è identificato nella Zona Per Attività Secondarie e Terziarie "D8" - Aree a Vocazione Turistica

Norme tecniche ed indici: Il suolo rientra nella zona Per Attività Secondarie e Terziarie "D8" - Aree a Vocazione Turistica (art. 4.10 N.T.A. del P.R.G.).

Dette zone sono destinate alla realizzazione di complessi turistici ovvero alla realizzazione di tutti quegli insediamenti ricettivi destinati al tempo libero, alla cultura, all'attività psicomotoria e sportiva, alla promozione e l'incentivazione d'uso dei beni artistici, culturali e ambientali quali ad esempio: gli alberghi con annessi centri congressi, i villaggi vacanze, i centri sportivi (con annesse residenze) tipo campi da golf, maneggi ecc., e tutte quelle attività indicate dall'art. 4.10 delle N.T.A. del P.R.G. e riportate nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU).

Per la realizzazione di tutte le attività turistiche è necessaria la redazione di un piano urbanistico attuativo relativo alle proprietà interessate dal progetto.

Il P.R.G. prescrive gli indici per l'edificabilità, così come indicato nell'allegato CDU.

Parte del lotto è interessato da un reticolo idrografico di connessione della R.E.R..
Valgono le N.T.A. del P.P.T.R. Puglia.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno Agricolo (Uliveto)	Sup. catastale	7.474,00	1,00	7.474,00
	<u>Sup. catastale</u>	<u>7.474,00</u>		<u>7.474,00</u>

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Trattasi di suolo coltivato a uliveto, posto in una zona lontana dalla città di Andria.

Esso ricade in una maglia destinata dal PRG della Città di Andria a "Zona a Vocazione Turistica".

Se pur in detta maglia di PRG possono essere realizzati dei complessi turistici, la zona si presenta, allo stato dei luoghi, esclusivamente coltivata con la presenza di qualche casa di campagna.

L'edificazione è subordinata alla redazione di uno strumento urbanistico attuativo relativo a tutte le proprietà interessate dal progetto.

Nonostante allo stato è un suolo agricolo, per la sua valutazione non si può ignorare la suscettività edificatoria, anche se prevista nel lungo termine, considerando inoltre il vincolo idrografico insistente sul suolo.

Per la ricerca del più probabile valore di mercato non si sono trovate fonti attendibili e, pertanto, si è fatto riferimento solo agli operatori immobiliari della città.

Il valore ricercato è di €. 40.000,00/ha.



8.2. Fonti di informazione
Operatori Immobiliaristi della zona..

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno Agricolo (Uliveto)	7.474,00	€ 4,00	€ 29.896,00
- Valore corpo:			€29.896,00
- Valore complessivo intero:			€29.896,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 29.896,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	7.474	€ 29.896,00	€ 29.896,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 4.484,40

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 220,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 25.411,60

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

€ 25.191,60

Relazione lotto 019 creata in data 20/10/2016
Codice documento: E147-14-000105-019



Giudice Dr. Roberta Picardi

Perito: Geom. Angelo Antonio Iannelli

**Beni in Andria (Bat) Contrada "Olivarotonda"
Lotto 020**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà** per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Andria (Bat) alla Contrada "Olivarotonda".
Superficie catastale complessiva mq. 1.758,00.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona:** periferica agricola (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole; i principali centri limitrofi sono: Trani, Barletta; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco dell'Alta Murgia; le attrazioni storiche presenti sono: Castel del Monte.
Collegamenti pubblici (km): SP 231 (3,200).

3. STATO DI POSSESSO:

- Occupato da:** sig. ***** in forza di un contratto di comodato, stipulato in data 18/03/2016, registrato a Trani in data 18/03/2016 ai nn. 514 Serie 3.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione legale (Attiva) derivante da A Norma Art. 77 DPR 29/09/1973 a favore di **EQUITALIA ETR S.P.A., contro**, a firma di Pubblico Ufficiale Equitalia ETR S.p.A. in data 27/05/2009 ai nn. Rep. 1831/14, iscritto a Trani in data 09/06/2009 ai nn. 11316/1894.

importo ipoteca: €. 877.493,5

importo capitale: €. 438.746,7

Note: L'iscrizione colpisce la piena proprietà al solo nome di, nonostante il bene sia in comunione legale dei beni con la sig.ra ..

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **UNIPOL BANCA S.P.A., contro (per 1/2) e (per 1/2)**, a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Bologna in data 25/11/2010 ai nn. Rep. 8090, iscritto a Trani in data 06/12/2010 ai nn. 24443/5039.

importo ipoteca: €. 68.900,0

importo capitale: €. 68.877,4

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Unipol Banca S.p.A. contro (per 1/2) e (per 1/2) a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani in data 28/02/2014 ai nn. Rep. 1125, trascritto a Trani in data 15/05/2014 ai nn. 8154/6399.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale:*

Giudice Dr. Roberta Picardi

Perito: Geom. Angelo Antonio Iannelli

98 di 101

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il fondo rustico è intestato al solo.
Regolarizzabili mediante: Rettifica dell'intestazione

Diritti: € 70,00
Parcella Professionale: € 150,00
Oneri totali: € 220,0

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora
scadute al momento della perizia: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

sig. proprietario dal
04/12/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di dott.ssa Maria Teresa
Guerra in data 04/12/2007 ai nn. Rep. 75052, trascritto a Trani in data 28/12/2007 ai nn.
31303/21585.

Note: L'immobile è stato acquistato in costanza di comunione legale dei beni con il
coniuge sig.ra. Le generalità della sig.ra sono riportate nell'atto al contrario di quanto
asserito nella Certificazione Notarile.

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/2 della piena proprietà.

sig.ra **** proprietario dal 04/12/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma
di dott.ssa Maria Teresa Guerra in data 04/12/2007 ai nn. Rep. 75052, trascritto a Trani in
data 28/12/2007 ai nn. 31303/21585. **Note:** L'immobile è stato acquistato dal solo sig.
in costanza di comunione legale dei beni con il coniuge sig.ra. Le generalità della sig.ra
sono riportate nell'atto al contrario di quanto asserito nella Certificazione Notarile.

Riferito limitatamente a: la quota pari a 1/2 della piena proprietà.

6.2 Precedenti proprietari:

sig. ***** proprietario dal 20/02/1980 al 04/12/2007 in forza
di atto di compravendita a firma di dott. Giuseppe
Tedone in data 20/02/1980 ai nn. Rep. 5117, registrato a Barletta in data 07/03/1980 ai
nn. 239, trascritto a Trani in data 08/03/1980 ai nn. 4594/3614.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Andria (Bat) alla Contrada
"Olivarotonda".

Superficie catastale complessiva mq. **1.758,00**.

Identificato al catasto terreni: intestata a , foglio 49, mappale 146, qualità VIGNETO,
classe 2, superficie catastale are 17 ca 58,
- reddito agrario: €. 10,90, - reddito domenicale: €. 21,79.

CoerENZE: Strada interpoderale di accesso, stessa proprietà su due lati, proprietà, salvo altri.

Descrizione dei Luoghi:

Il suolo è posto in una zona agricola del comune di Andria.

Esso ha accesso da una strada interpoderale, ha una forma trapezoidale, una orografia pianeggiante, è coltivato a vigneto uva da vino (Montepulciano), è privo di recinzione ed è dotato di impianto di irrigazione. L'approvvigionamento dell'acqua avviene tramite l'acquedotto rurale regionale.

Il fondo si presenta come unico appezzamento con la p.lla 527 di proprietà dei debitori, ma non oggetto di pignoramento.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di Giunta Regionale n. 2951 del 26.06.1995 l'immobile è identificato nella zona Agricola "E2" - Aree Irrigue

Norme tecniche ed indici: Il suolo rientra nella zona agricola "E2" - Aree Irrigue (art. 4.13 N.T.A. del P.R.G.).

Dette zone sono destinate alla produzione agricola specializzata ricadente in aree con particolari caratteri idrologici in cui sono presenti strutture di captazione della falda.

Il P.R.G. prescrive gli indici per l'edificabilità, così come indicato nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU).

L'intero lotto è posto nelle vicinanze di un reticolo idrografico di connessione della R.E.R..
Valgono le N.T.A. del P.P.T.R. Puglia.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno Agricolo (Vigneto)	Sup. catastale	1.758,00	1,00	1.758,00
	Sup. catastale	1.758,00		1.758,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Trattasi di suolo agricolo coltivato a vigneto, posto nella città di Andria.

Per la sua valutazione si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi della Provincia di Bari pubblicati dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate (Annualità 2013) e agli operatori agricoli del settore, considerando lo stato della coltura, l'estensione del suolo e la sua posizione.

Il valore ricercato è di €. 18.000,00/ha per l'O.M.I. e €. 25.000,00/ha per gli operatori agricoli della zona.

Considerando che il valore dell'O.M.I. è riferito all'anno 2013 e che il valore indicato dagli operatori agricoli della zona è riferito all'attuale mercato immobiliare si è utilizzato come riferimento della presente stima il valore di €. 25.000,00/ha.

8.2. Fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, Operatori agricoli del settore..

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno Agricolo (Vigneto)	1.758,00	€ 2,50	€ 4.395,00
- Valore corpo:			€ 4.395,00

Giudice Dr. Roberta Picardi

Perito: Geom. Angelo Antonio

- Valore complessivo intero: € 4.395,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 4.395,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	1.758	€ 4.395,00	€ 4.395,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 659,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 220,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 3.735,75

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

€ 3.515,75

Relazione lotto 020 creata in data 20/10/2016
Codice documento: E147-14-000105-020

il perito
Geom. Angelo Antonio Iannelli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Roberta Picardi

Perito: Geom. Angelo Antonio Iannelli

101 di 101