

## TRIBUNALE DI TRANI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mastropasqua Flavio, nell'Esecuzione Immobiliare 1/2023 del R.G.E.

contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**La presente annulla e sostituisce la perizia datata 19/12/2023.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Incarico .....	4
Premessa .....	4
Lotto 1 .....	5
Descrizione .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità .....	8
Consistenza .....	8
Dati Catastali .....	9
Precisioni .....	9
Stato conservativo .....	9
Parti Comuni .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici .....	10
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	11
Regolarità edilizia .....	13
Vincoli od oneri condominiali .....	14
Lotto 2 .....	15
Descrizione .....	16
Completezza documentazione ex art. 567 .....	16
Titolarità .....	16
Consistenza .....	17
Dati Catastali .....	17
Servitù, censo, livello, usi civici .....	19
Stato di occupazione .....	19
Formalità pregiudizievoli .....	19
Lotto 3 .....	23
Descrizione .....	24
Completezza documentazione ex art. 567 .....	24
Titolarità .....	24
Confini .....	24
Consistenza .....	25
Dati Catastali .....	25
Stato conservativo .....	25
Parti Comuni .....	26
Servitù, censo, livello, usi civici .....	26



Formalità pregiudizievoli.....	26
Regolarità edilizia.....	26
Vincoli od oneri condominiali .....	26
Lotto 4.....	27
Descrizione.....	28
Completezza documentazione ex art. 567.....	28
Titolarità.....	28
Confini .....	28
Consistenza .....	29
Dati Catastali.....	29
Stato conservativo.....	29
Parti Comuni.....	30
Servitù, censo, livello, usi civici.....	30
Stato di occupazione.....	30
Formalità pregiudizievoli.....	30
Regolarità edilizia.....	31
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Stima / Formazione lotti.....	32
<b>Lotto 1</b> .....	32
<b>Lotto 2</b> .....	34
<b>Lotto 3</b> .....	35
<b>Lotto 4</b> .....	36
Riepilogo bando d'asta.....	39
<b>Lotto 1</b> .....	39
<b>Lotto 2</b> .....	40
<b>Lotto 3</b> .....	41
<b>Lotto 4</b> .....	41
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1/2023 del R.G.E. ....	42
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 1.779.785,52</b> .....	42
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 995.264,33</b> .....	43
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 137.920,00</b> .....	44
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 262.600,00</b> .....	44



All'udienza del 14/03/2023, il sottoscritto Ing. Mastropasqua Flavio, con studio in Via A. Volta 53/B - 70056 - Molfetta (BA), email [flaviomastropasqua@libero.it](mailto:flaviomastropasqua@libero.it), PEC [flavio.mastropasqua5725@pec.ordingbari.it](mailto:flavio.mastropasqua5725@pec.ordingbari.it), Tel. 347 5228372, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Andria (BT) - S.P. 13 Bisceglie-Andria - Contrada Petrarelli
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Andria (BT) - Contrada Cocevola
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Isonzo n. 3, interno 2, piano T
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Don Luigi Sturzo n. 28, interno 1, piano 1





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Andria (BT) - S.P. 13 Bisceglie-Andria - Contrada Petrarelli

## DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare è ubicato in zona periferica a levante del comune di Andria, lungo la S.P. 13, Andria-Bisceglie, al km 0,400 ovvero alla C.da Petrelli. Nel raggio di 500 m non sono presenti scuole, luoghi di ristoro, banche, salute, svago e cultura, centri commerciali, trasporti, parchi pubblici. L'immobile non si trova in un'area ben servita dai sistemi di trasporto pubblico.

Esso è interamente recintato, con doppio accesso carrabile dalla S.P.13. Al suo interno vi sono dei corpi di fabbrica distinti, destinati ad uffici, depositi, attività artigianale e servizi ed un capannone.

L'area scoperta è frammentata dai diversi corpi di fabbrica, tale che si può distinguere un piazzale raggiungibile dal primo ingresso carrabile che si incontra percorrendo la S.P.13 in direzione Andria, da cui si accede immediatamente al CORPO A (capannone) e CORPO E (servizi igienici), un altro piazzale raggiungibile dal secondo ingresso carrabile che si incontra percorrendo la S.P.13 in direzione Andria, da cui si accede immediatamente alla GUARDIANIA, e ai CORPI B, C e D (uffici e depositi), ed un terzo piazzale posto oltre i CORPI A e B. Essa è adibita a viabilità interna, parcheggi, verde e aree di stoccaggio.

Il compendio immobiliare è censito nel NCEU del Comune di Andria al fg. 39, p.lla 187, sub. 4 (comprendente i corpi A, B, C, D, E), categoria D/8, rendita 26.726,64 €, e sub. 5 (la GUARDIANIA), categoria A/4, classe 3, superficie catastale 91 mq, composto da 4,5 vani, rendita 267,27 €. I corpi di fabbrica insistono sull'Ente Urbano censito al NCEU del Comune di Andria al fg. 39, p.lla 187.

Fisicamente separato dal compendio immobiliare dalla S.P. 13, vi è un'area agricola relitta, censita al CT del Comune di Andria al fg. 39, p.lla 285, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 328 mq, reddito agrario 2,20 €, reddito dominicale 0,93 €.

Si riporta di seguito la descrizione dei singoli corpi di fabbrica.

### BLOCCO A

Capannone ad uso officina e ricovero mezzi. L'accesso avviene da due portoni in metallo, ciascuno su uno dei due prospetti principali, entrambi prospicienti un piazzale, uno anteriore con accesso dal primo ingresso carrabile dalla S.P.13 e uno posteriore. La struttura portante è in acciaio e copertura a capriata metallica con lamiere grecate. Le chiusure verticali esterne sono realizzate in murature di in tufo al rustico. All'interno vi è una zona a tutt'altezza ed una zona soppalcata con depositi e ad uffici.

L'immobile è interessato da un intervento di incremento volumetrico, consistente in due depositi, fuori dalla sagoma del corpo di fabbrica, addossati alla parete sud-ovest, realizzati in assenza di titolo edilizio abilitativo.

### BLOCCO B

Edificio ad uso ufficio. L'accesso avviene dal piazzale con accesso dal secondo ingresso carrabile dalla S.P.13. Detto piazzale è utilizzato in parte come viabilità interna, area a parcheggi e verde. L'edificio è composto da un piano seminterrato, e due piani fuori terra, collegati tra loro da una scala interna. La struttura portante è del tipo misto: al piano seminterrato in setti, pilastri e travi in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento; ai piani superiori in acciaio con solai in calcestruzzo armato. Le chiusure verticali esterne sono realizzate in

murature in blocchetti in cemento. L'immobile si presenta con rifiniture ed impianti.  
L'uso del piano seminterrato risulta non conforme con la destinazione d'uso a deposito dichiarata nell'istanza di sanatoria.

#### BLOCCO C

Edificio ad uso deposito e uffici. Come per il Blocco B, l'accesso avviene dal piazzale con accesso dal secondo ingresso carrabile dalla S.P.13. Detto piazzale è utilizzato come viabilità interna, area a parcheggi e verde. L'edificio è composto da un solo piano fuori terra. la struttura portante è del tipo intelaiata a pilastri e travi in profilati di acciaio e copertura in lamiera coibentata.

In posizione centrale rispetto al prospetto principale vi è un portico da cui si accede alle varie zone del corpo di fabbrica: gli uffici e gli accessi della zona deposito. Vi è poi un vano, con accesso diretto dall'esterno. La zona sul lato destro del blocco, utilizzata a deposito, risulta non conforme con la destinazione d'uso ad ufficio dichiarata nell'istanza di sanatoria.

#### BLOCCO D

Edificio ad uso ufficio. L'accesso avviene dal piazzale con accesso dal secondo ingresso carrabile dalla S.P.13. Detto piazzale è utilizzato in parte come viabilità interna, area a parcheggi e verde. L'edificio è composto da tre piani fuori terra, collegati tra loro da una scala interna. La struttura portante è del tipo intelaiata, a pilastri e travi in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento. Le chiusure verticali esterne sono realizzate in murature in blocchetti in laterizio. L'immobile si presenta con rifiniture ed impianti.

L'immobile è interessato da un intervento di incremento volumetrico, consistente in un prefabbricato, fuori dalla sagoma del corpo di fabbrica, sul lastrico solare, realizzato in assenza di titolo edilizio abilitativo.

#### BLOCCO E

Fabbricato ad uso servizi igienici di pertinenza del compendio immobiliare. Esso è ubicato nel piazzale con accesso dal primo ingresso carrabile dalla S.P.13. Risulta in uno stato di conservazione pessimo, con fenomeni fessurativi, rappresentanti uno stato di carenza strutturale, e fenomeni infiltrativi.

#### GUARDIANIA

Abitazione ad uso guardiania. L'accesso avviene dal piazzale prospiciente il secondo ingresso carrabile dalla S.P.13. È composta da quattro vani ed accessori, risulta in mediocri condizioni e dallo stato attuale risulta inutilizzata. La struttura portante è del tipo prefabbricata con rivestimento esterno in metallo e pareti interne rifinite a civile.

#### TERRENO RELITTO

Il terreno, di forma triangolare, è posto a confine con la S.P. 13, in fascia di rispetto. Di superficie catastale pari a 328 mq, risulta incolto.

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

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

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Gli estratti del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, sono sostituiti dal certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

## TITOLARITÀ

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

Ad la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Andria Fg. 39, P.la 187, Sub. 4, P.la 187, Sub. 5, Andria Fg. 39, P.la 187, P.la 285 è pervenuta per atto di compravendita del 13/07/2001 Rep. n. 20628 Notaio La Serra Claudio Sede Corato (BA) trascritto il 26/07/2001 nn. 14178/10602 da potere di

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	885,00 mq	885,00 mq	1	885,00 mq	0,00 m	T BLOCCO A
Locale di deposito	225,00 mq	225,00 mq	0,5	112,50 mq	0,00 m	S1 BLOCCO B
Ufficio	220,00 mq	220,00 mq	1	220,00 mq	0,00 m	T BLOCCO B
Ufficio	230,00 mq	230,00 mq	1	230,00 mq	0,00 m	1 BLOCCO B
Ufficio	430,00 mq	430,00 mq	1	430,00 mq	0,00 m	T BLOCCO C
Loggia	25,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	0,00 m	PORTICATO BLOCCO C
Ufficio	220,00 mq	220,00 mq	1	220,00 mq	0,00 m	T BLOCCO D
Ufficio	240,00 mq	240,00 mq	1	240,00 mq	0,00 m	PIANO PRIMO BLOCCO D
Abitazione	28,00 mq	28,00 mq	0,25	7,00 mq	0,00 m	T BLOCCO E
Ufficio	83,00 mq	83,00 mq	0,5	41,50 mq	0,00 m	GUARDIANIA
Veranda	7,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	0,00 m	VERANDA GUARDIANIA
Balcone scoperto	2,00 mq	2,00 mq	0,3	0,60 mq	0,00 m	1 BLOCCO B
Cortile	6695,00 mq	6695,00 mq	0,02	133,90 mq	0,00 m	AREA ESTERNA DI PERTINENZA
Terreno agricolo	328,00 mq	328,00 mq	0,01	3,28 mq	0,00 m	TERRENO RELITTO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2531,78 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2531,78 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	187	4		D8				26726,64 €	T-1	
	39	187	5		A4	3	4.5	91 mq	267,27 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
39	285				Seminativo	2	328 mq	2,2 €	0,93 €		
39	187				ente urbano		8573 mq				

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

## PRECISAZIONI

Esaminando, dopo aver effettuato gli accessi presso gli immobili oggetto di pignoramento, la documentazione ipotecaria relativa agli stessi, risulta che i beni posti in Andria e distinti nel N.C.E.U. al foglio 39, particelle 187 sub 4, 187 sub 5 e i quelli distinti al foglio 187 particella 285, risultano già gravati da un precedente pignoramento del 10 febbraio 2021, trascritto in data 21 febbraio 2021 ai NN.3845/3043 e per il quale è pendente, presso Codesto Onorevole Tribunale, la procedura esecutiva contraddistinta dal N°30/2021 R.G. Es. Imm.

## STATO CONSERVATIVO

Il complesso immobiliare è in uno stato di manutenzione sufficiente.

## PARTI COMUNI

Il complesso immobiliare pignorato risulta caratterizzato da diversi corpi di fabbrica, distinti tra sub. 4 e sub. 5, dove il sub. 4 è a sua volta costituito da diverse fabbriche. Essi insistono su una comune area esterna di pertinenza utilizzata in parte per la viabilità interna, in parte come area di stoccaggio ed in parte come area a verde.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul complesso immobiliare oggetto di pignoramento.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 19/07/2027

Parte degli immobili censiti nel NCEU del Comune di Andria al fg. 39, p.lla 187, sub. 4, come meglio indicati nelle planimetrie allegate al contratto, risultano occupati dalla società SO.G.E.P., in forza di contratto di affitto annuo per l'importo di 12.000 € (successivamente ridotto a 6.000,00 € più IVA, stipulato in data 20 luglio 2018 con scadenza 19 luglio 2027, registrato a Barletta in data 27 luglio 2018 numeri 2779. In particolare il BLOCCO B, in virtù del contratto di locazione, è utilizzato come redazione giornalistica e studi televisivi.

Parte degli immobili censiti nel NCEU del Comune di Andria al fg. 39, p.lla 187, sub. 4, come meglio indicati nelle planimetrie allegate al contratto, risultano occupati dai signori, in forza di un contratto di affitto annuo per l'importo di 6.000 € più IVA, stipulato il 20 luglio 2018 con scadenza 19 luglio 2027, registrato in Barletta in data 24 luglio 2018 al numero 2780.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/2001		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/07/2001	20628	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Ad., la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Andria Fg. 39, P.lla 187, Sub. 4, P.lla 187, Sub. 5, Andria Fg. 39, P.lla 187, P.lla 285 è pervenuta per atto di compravendita del 13/07/2001 Rep. n. 20628 Notaio La Serra Claudio Sede Corato (BA) trascritto il 26/07/2001 nn. 14178/10602 da potere di

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizione nn. 12767/1944 del 20/06/2002  
Ipoteca Volontaria nascente da Concessione a Garanzia di Finanziamento del 07/06/2002 Rep. n. 8556 Notaio Porziotta Paolo Sede Canosa di Puglia (BT)  
A FAVORE di Meliorbanca S.P.A. Sede Milano C.F.: 00651540585 (Domicilio ipotecario eletto Milano Via Turati 16/18)  
CONTRO quale debitore non datore di ipoteca  
Capitale € 6.850.000,00 Totale € 2.000.000,00 Durata 15 anni  
Grava su Andria Fg. 39, P.lla 187, Sub. 4, P.lla 187, Sub. 5, Andria Fg. 39, P.lla 187, P.lla 285  
N.B.: A margine risultano:

Ipoteca in Rinnovazione nn. 12056/1652 del 17/05/2022 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento del 07/06/2002 Notaio Porziotta Paolo Sede Canosa di Puglia (BA) Rep. n. 8556

Iscrizione nn. 10081/2128 del 19/05/2010  
Ipoteca Legale nascente a norma art. 77 D.P.R. 29/09/1973 n. 602 del 12/05/2010 Rep. n. 2767/14 emesso da Equitalia ETR S.P.A. Sede Cosenza  
A FAVORE di Equitalia ETR S.P.A. Sede Cosenza C.F.: 12158250154 (Domicilio ipotecario eletto Equitalia ETR S.P.A. Via Re David 195 Bari),  
CONTRO  
Capitale € 55.260,43 Totale € 110.520,86  
Grava su Andria Fg. 39, P.lla 187, Sub. 5

Trascrizione nn. 7859/5332 del 12/04/2011 nascente da verbale di pignoramento immobili del 14/03/2011 Rep. n. 60/2011 emesso da Unep Trani sede di Andria sede Andria  
A FAVORE di (Richiedente: avv. Cristiano Gramatica Via Paolo Ricci, 10 Barletta)  
CONTRO  
Grava su Andria Fg. 39, P.lla 187, Sub. 4, P.lla 187, Sub. 5, Andria Fg. 39, P.lla 285

Iscrizione nn. 6078/645 del 03/04/2013

Ipoteca Giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 09/10/2008 Rep. n. 528 emesso da Tribunale di Trani  
Sede Trani

A FAVORE di Cassa Edile della Provincia Di Bari Sede Bari C.F.: 80000470726 (Domicilio ipotecario eletto  
Barletta Via Chieffi N.66 C/O Avv. Anna Doronzo)

CONTRO

Capitale € 3.985,00 Totale € 8.000,00

Grava su Andria Fg. 39, P.Illa 187, Sub. 4, P.Illa 187, Sub. 5, Andria Fg. 39, P.Illa 285

Iscrizione nn. 6079/646 del 03/04/2013

Ipoteca Giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 17/09/2009 Rep. n. 605 emesso da Tribunale di Trani  
Sede Trani

A FAVORE di Cassa Edile della Provincia di Bari Sede Bari C.F.: 80000470726 (Domicilio ipotecario eletto  
Barletta Via Chieffi N.66 C/O Avv. Anna Doronzo)

CONTRO

Capitale € 1.632,00 4 Totale € 3.500,00

Grava su Andria Fg. 39, P.Illa 187, Sub. 4, P.Illa 187, Sub. 5, Andria Fg. 39, P.Illa 285

Iscrizione nn. 6092/648 del 03/04/2013

Ipoteca Giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 24/11/2009 Rep. n. 834 emesso da Tribunale di Trani  
Sede Trani

A FAVORE di Cassa Edile della Provincia di Bari Sede Bari C.F.: 80000470726 (Domicilio ipotecario eletto  
Barletta Via Chieffi N.66 C/O Avv. Anna Doronzo)

CONTRO

Capitale € 1.818,00 Totale € 4.000,00

Grava su Andria Fg. 39, P.Illa 187, Sub. 4, P.Illa 187, Sub. 5, Andria Fg. 39, P.Illa 285

Iscrizione nn. 22122/2433 del 23/12/2013

Ipoteca Giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 10/03/2007 Rep. n. 3157 emesso da Tribunale di Trani  
Sede Trani

A FAVORE di Cassa Edile della Provincia di Bari Sede Bari C.F.: 80000470726 (Domicilio ipotecario eletto  
Barletta Via Chieffi N.66 C/O Avv. Anna Doronzo)

CONTRO

Capitale € 9.968,66 Totale € 20.000,00

Grava su Andria Fg. 39, P.Illa 187, Sub. 4, P.Illa 187, Sub. 5, Andria Fg. 39, P.Illa 285

Iscrizione nn. 8614/966 del 26/04/2016

Ipoteca della Riscossione nascente da Ruolo del 22/04/2016 Rep. n. 3832/1416 emesso da Equitalia Sud S.P.A.  
Sede Roma

A FAVORE di Equitalia Sud S.P.A. Sede Roma C.F.: 1121066 1002 (Domicilio ipotecario eletto Via Demetrio  
Marin, 3 Bari)

CONTRO

Capitale € 83.870,54 Totale € 16.7741,08

Grava su Andria Fg. 39, P.Illa 187, Sub. 4, P.Illa 187, Sub. 5, Andria Fg. 39, P.Illa 285

Iscrizione nn. 8615/967 del 26/04/2016

Ipoteca della Riscossione nascente da Ruolo del 22/04/2016 Rep. n. 3833/1416 emesso da Equitalia Sud S.P.A.  
Sede Roma

A FAVORE di Equitalia Sud S.P.A. Sede Roma C.F.: 11210661002 (Domicilio ipotecario eletto Via Demetrio  
Marin, 3 Bari),

CONTRO

Capitale € 622.376,89 Totale € 1.244.753,78

Grava su Andria Fg. 39, P.Illa 187, Sub. 4, P.Illa 187, Sub. 5, Andria Fg. 39, P.Illa 285

Trascrizione nn. 11268/8415 del 18/06/2020 nascente da verbale di pignoramento immobili del 28/05/2020  
Rep. n. 1207 emesso da Unep Tribunale di Trani Sede Trani

A FAVORE di

Grava su Andrea Fg. 39, P.lla 187, Sub. 4, P.lla 187, Sub. 5, Andria Fg. 39, P.lla 187, P.lla 285

Trascrizione nn. 3845/3043 del 24/02/2021 nascente da verbale di pignoramento immobili del 10/02/2021  
Rep. n. 363 emesso da Unep Tribunale di Trani Sede Trani

A FAVORE di

Grava su Andria Fg. 39, P.lla 187, Sub. 4, P.lla 187, Sub. 5, Andria Fg. 39, P.lla 187, P.lla 285

Iscrizione nn. 12056/1652 del 17/05/2022

Ipoteca in Rinnovazione nascente da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di finanziamento del  
07/06/2002 Rep. n. 8556 Notaio Porziotta Paolo Sede Canosa di Puglia (BT)

A FAVORE di Meliorbanca S.P.A. Sede Milano C.F.: 00651540585 (Richiedente: Nemo SPV S.r.l. Via San  
Prospero, 4 Milano)

CONTRO quale debitore non datore di ipoteca

Capitale € 6.850.000,00 Totale € 2.000.000,00

Grava su Andria Fg. 39, P.lla 187, Sub. 4, P.lla 187, Sub. 5, Andria Fg. 39, P.lla 187, P.lla 285

Trascrizione nn. 1677/1358 del 24/01/2023 nascente da Verbale di pignoramento Immobili del 30/12/2022  
Rep. n. 4505 emesso da Uff. Giud. Tribunale Trani Sede Trani

A FAVORE di Nemo SPV S.R.L. Sede Milano Codice fiscale 08603960967 (Richiedente: Algos S.R.L. Via Agnello  
Milano)

CONTRO

Grava su Andria Fg. 39, P.lla 187, Sub. 4, P.lla 187, Sub. 5, Andria Fg. 39, P.lla 187, P.lla 285, Andria Fg. 119, P.lla  
97 l, Sub. 1, P.lla 974, Sub. 1, Andria Fg. 119, P.lla 307, P.lla 560, P.lla 561, P.lla 563, P.lla 565, P.lla 965, P.lla 966,  
P.lla 967, P.lla 968, P.lla 969, P.lla 970, P.lla 972, P.lla 973, P.lla 975, Andria Fg. 31, P.lla 2686, Sub. 3, P.lla 2686,  
Sub. 22, P.lla 2686, Sub. 23, Andria Fg. 21 6, P.lla 109, Sub. 2, P.lla 215, Sub. 20, P.lla 215, Sub. 11

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Il compendio immobiliare risulta interessato da:

- Concessione in Sanatoria n. 171/S per lavori di realizzazione di un piano rialzato e piano primo, destinati ad uffici, siti in agro di Andria in contrada Petrarelli, sulla via Bisceglie, circa km 1, intestata a
- Istanza di Condono Edilizio ai sensi della L. n. 47/1985, presentata in data 28 febbraio 1995 di cui al Prot. n. 10002/10003. (riferita ai BLOCCHI A, B, C, E e GUARDIANIA). Con nota del 22 giugno 2001 l'UTC di Andria certificava la congruità dell'oblazione. Nella detta nota precisava inoltre che gli abusi riferiti alla Pratica di Condono n. 2218/1995 ricadendo in area vincolata, non sono soggetti al rilascio delle relative concessioni in sanatoria in attesa del recepimento da parte del Consiglio Comunale di Andria del Piano Urbanistico



Territoriale Tematico per il Paesaggio, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 1748/2000 e vigente dal 12 gennaio 2001: tale recepimento del Consiglio Comunale dovrà tra l'altro stabilire la portata del relativo regime vincolistico cui è assoggettare il territorio.

Il BLOCCO A è interessato da un intervento di incremento volumetrico, consistente in due depositi, fuori dalla sagoma del corpo di fabbrica, addossati alla parete sud-ovest, realizzati in assenza di titolo edilizio abilitativo.

Il BLOCCO B risulta difforme rispetto all'Istanza di Condono Edilizio: la difformità riguarda il piano seminterrato ove vi è una diversa distribuzione degli spazi interni nonché un cambio della destinazione d'uso da deposito ad ufficio senza titolo abilitativo.

Il BLOCCO C risulta difforme rispetto all'Istanza di Condono Edilizio: la difformità riguarda una diversa destinazione degli spazi interni.

In generale si rilevano delle lievi modifiche interne.

Oltre quelle precedentemente indicate per ogni blocco, sull'area scoperta di pertinenza insistono delle volumetrie edificate senza alcun titolo abilitativo.

Si stimano le spese tecniche per l'accertamento di conformità delle opere interne ex art. 36 del D.P.R. n. 380/2001:

- pratica edilizia, comprensiva di onorari tecnici, spese ed oneri: 3.500 €
  - pratica catastale DOCFA, comprensiva di onorari tecnici, spese ed oneri: 2.000 €
  - sanzione pecuniaria: 1.000 €
- TOTALE: 6.500 €

Si stimano i costi di demolizione/rimozione, trasporto e smaltimento delle opere non suscettibili di accertamento di conformità: 15.000 €.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il complesso immobiliare non risulta costituito in condominio.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Andria (BT) - Contrada Cocevola

## DESCRIZIONE

Si tratta di un compendio di terreni, ubicati in zona agricola del Comune di Andria, a circa 9 km dal centro abitato in direzione della Murgia, prossimo al confine con il Comune di Corato.

Nel raggio di 500 m non sono presenti scuole, luoghi di ristoro, banche, salute, svago e cultura, centri commerciali, trasporti, parchi pubblici. Il terreno non si trova in un'area ben servita dai sistemi di trasporto pubblico.

In ordine al raggruppamento dei terreni per posizione di contiguità, si distinguono n. 3 appezzamenti. Proprio in prossimità della tenuta Cocevola vi è un primo appezzamento di terreno costituito dalle P.lle 975, 969, 970, coltivate ad oliveto. Tale appezzamento di terreno confina con la C.da Cocevola, e in ordine antiorario, con altri terreni, un canale di irrigazione ed altri terreni. Oltre il canale di irrigazione, separato da altri terreni, vi è il secondo appezzamento di terreno, costituito dalle P.lle 965, 565, 563, 560, 561, 966, coltivate in parte a vigneto per circa 32.000 m quadri, il resto ad oliveto. Spostandosi attraverso i tratturi interni vi è il terzo appezzamento di terreno costituito dalle P.lle 972, 973, 307, coltivate a pascolo, e poi le particelle 307, 967, 968 a bosco. All'interno del primo appezzamento di terreno vi è un trullo di remota costruzione. Un altro si trova all'interno del pascolo. Gli oliveti ed i vigneti sono dotati di impianto di irrigazione.

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

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Gli estratti del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, sono sostituiti dal certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

## TITOLARITÀ

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

- . (Proprietà 1/1)

Si segna la atto di trasformazione di società del 19/12/1997 Rep. n. 50938 Notaio Lombardi Nicola Sede Andria trascritto il 18/01/2001 NN. 1206/1030 da ., la quota dell'intero in piena proprietà su Andria Fg. 119, P.lla 13, P.lla 185, P.lla 19, P.lla 285,

P.lla 307, P.lla 309, P.lla 318, P.lla 3 19, P.lla 557, P.lla 558, P.lla 560, P.lla 561, P.lla 562, P.lla 563, P.lla 565

Ad , la quota dell'intero in piena proprietà su Andria Fg. 119, P.lla 13, P.lla 185, P.lla 19, P.lla 285, P.lla 307, P.lla 309, P.lla 318, P.lla 319, P.lla 557, P.lla 558, P.lla 560, P.lla 561, P.lla 562, P.lla 563, P.lla 565 è pervenuta per atto di compravendita del 24/07/1991 Rep. n. 36535/10007 Notaio Nicola Lombardi Sede Andria trascritto il 01/08/1991 nn. 15705/12870 da potere di

## CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Oliveto	207483,00 mq	207482,00 mq	1	207482,00 mq	0,00 m	
Seminativo	96435,00 mq	96435,00 mq	1	96435,00 mq	0,00 m	
Bosco	47570,00 mq	47570,00 mq	1	47570,00 mq	0,00 m	
Pascolo	18730,00 mq	18730,00 mq	1	18730,00 mq	0,00 m	
vigneto	31786,00 mq	31786,00 mq	1	31786,00 mq	0,00 m	
Trullo	20,00 mq	20,00 mq	1	34,00 mq	0,00 m	
Trullo	90,00 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>402127,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>402127,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	119	974	1		C2	6	20	34 mq	46,48 €		

119	971	1		C2	6	90	120 mq	209,17 €		
-----	-----	---	--	----	---	----	--------	----------	--	--

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
119	307				Pascolo arborato	2	18730 mq	16,44 €	12,58 €	
119	560		1		Vigneto	3	14004 mq	151,88 €	79,56 €	
119	560		2		Oliveto	3	19106 mq	83,87 €	59,2 €	
119	561				Oliveto	3	5 mq	0,02 €	0,02 €	
119	563		1		Vigneto	3	3090 mq	33,51 €	17,55 €	
119	563		2		Oliveto	3	1794 mq	7,88 €	5,56 €	
119	565		1		Vigneto	3	14692 mq	159,34 €	83,47 €	
119	565		2		Oliveto	3	26385 mq	115,83 €	81,76 €	
119	965		1		Seminativo	4	20454 mq	42,25 €	36,97 €	
119	965		2		Oliveto	3	70021 mq	307,38 €	216,98 €	
119	966				Oliveto	3	2546 mq	11,18 €	7,89 €	
119	967				Bosco ceduo	U	31821 mq	29,58 €	9,86 €	
119	968				Bosco ceduo	U	15749 mq	14,64 €	4,88 €	
119	969				Oliveto	3	32249 mq	141,57 €	99,93 €	
119	970				Oliveto	3	43971 mq	193,03 €	136,25 €	
119	972				Seminativo	4	34721 mq	71,73 €	62,76 €	
119	973				Seminativo	4	34317 mq	70,89 €	62,03 €	
119	975		1		Seminativo	4	6943 mq	14,34 €	12,55 €	
119	975		2		Oliveto	3	11405 mq	50,07 €	35,34 €	

### Corrispondenza catastale

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

Non risultano servitù gravanti sul terreno oggetto di pignoramento.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

I terreni alla C.da Cocevola risultano occupati in forza di contratti di affitto di cui al Rep. N. 5234/3663 e Rep. N. 5235/3664, registrati a Barletta il 24/03/2017, in parte alla sig.ra o, entrambi per la durata di anni 25 al canone fissato in 2.150,00 €/anno l'uno, oltre IVA.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizione nn. 12766/1943 del 20/06/2002

Ipoteca Volontaria nascente da Concessione a Garanzia di Finanziamento del 07/06/2002 Rep. n. 8556, Notaio Porziotta Paolo, Sede Canosa di Puglia (BT).

A FAVORE di Meliorbanca S.P.A. Sede Milano C.F.: 00651540585 (Domicilio ipotecario eletto Via Turati, 16/18, 20121 Milano)

CONTRO I quale debitore non datore di ipoteca

Capitale € 6.850.000,00 Totale € 10.000.000,00 Durata 15 anni

Grava su Andria Fg. 119, P.lla 22, Andria Fg. 216, P.lla 109, Sub. 2, P.lla 215, Sub. 20, P.lla 215, Sub. 11, Andria Fg. 31, P.lla 2770, Sub. 3, P.lla 2770, Sub. 5, P.lla 2770, Sub. 29, Andria Fg. 119, P.lla 15, P.lla 9

N.B.: A margine risultano:

Ipoteca in Rinnovazione nn. 12055/1651 del 17/05/2022 derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Finanziamento del 07/06/2002 Notaio Porziotta Paolo Sede Canosa di Puglia (BT) Rep. n. 8556

Iscrizione nn. 12768/1945 del 20/06/2002

Ipoteca Volontaria nascente da Concessione a Garanzia di Finanziamento del 07/06/2002 Rep. n. 8556 Notaio Porziotta Paolo Sede Canosa di Puglia (BT)

A FAVORE di Meliorbanca S.P.A. Sede Milano C.F.: 00651540585 (Domicilio ipotecario eletto Milano Via Turati 16/18),

CONTRO quale debitore non datore di ipoteca

Capitale € 6.850.000,00 Totale € 3.000.000,00 Durata 15 anni

Grava su Andria Fg. 119, P.lla 13, P.lla 19, P.lla 285, P.lla 307, P.lla 309, P.lla 318, P.lla 319, P.lla 560, P.lla 561, P.lla 563, P.lla 565

N.B.: A margine risultano:

Annotazione ad Iscrizione nn. 11353/718 del 11/05/2005 derivante da restrizione di beni del 07/05/2004 Notaio Porziotta Paolo Sede Canosa di Puglia (BT) Rep. n. 12865

Fg. 119, P.lla 319

Ipoteca in Rinnovazione nn. 11941/1630 del 16/05/2022 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento del 07/06/2002 Notaio Porziotta Paolo Sede Canosa di Puglia (BT) Rep. n. 8556

Iscrizione nn. 12770/1947 del 20/06/2002

Ipoteca Volontaria nascente da Concessione a Garanzia di Finanziamento del 07/06/2002 Rep. n. 8556 Notaio Porziotta Paolo Sede Canosa di Puglia (BT)  
A FAVORE di Meliorbanca S.P.A. Sede Milano C.F.: 0065 1540585 (Domicilio ipotecario eletto Milano Via Turati, 16/18),

CONTRO quale debitore non datore di ipoteca

N.B.: A margine risultano:

Ipoteca in Rinnovazione nn. 11944/1632 del 16/05/2022 derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Finanziamento del 07/06/2002 Notaio Porziotta Paolo Sede Canosa di Puglia (BT) Rep. n. 8556

Iscrizione nn. 11940/2790 del 17/05/2005

Ipoteca Legale nascente a norma art. 77 D.P.R. 29/09/1973 n. 602 del 27/04/2005 Rep. n. 4141/14 emesso da S.ES.I.T. Puglia S.P.A. Sede Bari

A FAVORE di S.ES.I.T. Puglia S.P.A. Sede Bari C.F.: 00265180729 (Domicilio ipotecario eletto Corso Alcide De Gasperi, 292/D Bari)

CONTRO

Capitale € 16.084,37 Totale € 32.168,74

Grava su Andria Fg. 119, P.lla 13, P.lla 560, P.lla 561, P.lla 563, P.lla 565, Andria Fg. 119, P.lla 26

Iscrizione nn. 9241/1911 del 10/05/2010

Ipoteca Legale nascente a norma art. 77 D.P.R. 29/09/1973 n. 602 del 29/04/2010 Rep. n. 2446/14 emesso da Equitalia ETR S.P.A. Sede Cosenza

A FAVORE di Equitalia ETR S.P.A. Sede Cosenza C.F.: 12158250154 (Domicilio ipotecario eletto Equitalia ETR S.P.A. Via Re David 195 Bari),

CONTRO

Capitale € 129.607,23 Totale € - 259.214,46

Grava su Andria Fg. 119, P.lla 19, P.lla 307, P.lla 309, P.lla 318, P.lla 560, P.lla 561, P.lla 563, P.lla 730, P.lla 731, P.lla 733, P.lla 734, Andria Fg. 119, P.lla 26

Iscrizione nn. 19986/2558 del 19/09/2019

Ipoteca della Riscossione nascente da Ruolo del 19/09/2019 Rep. n. 6185/1419 emesso da Agenzia delle Entrate Riscossione Sede Roma

A FAVORE di Agenzia delle Entrate Riscossione Sede Roma C.F.: 13756881002 (Domicilio ipotecario eletto Via Demetrio Marin, 3 Bari),

CONTRO

Capitale € 65.736,15 Totale € 13.147,30

Grava su Andria Fg. 119, P.lla 971, Sub. 1, P.lla 974, Sub. 1, Andria Fg. 119, P.lla 307, P.lla 560 P.lla 563, P.lla 565, P.lla 730, P.lla 731, P.lla 965, P.lla 966, P.lla 967, P.lla 968 P.lla 969, P.lla 970, P.lla 972, P.lla 973, P.lla 975, P.lla 976, P.lla 977, P.lla 978, P.lla 979, P.lla 980

Trascrizione nn. 11268/8415 del 18/06/2020 nascente da verbale di pignoramento immobili del 28/05/2020 Rep. n. 1207 emesso da Unep Tribunale di Trani Sede Trani

A FAVORE di

CONTRO

Grava su Andrea Fg. 39, P.lla 187, Sub. 4, P.lla 187, Sub. 5, Andria Fg. 39, P.lla 187, P.lla 285

Trascrizione nn. 3845/3043 del 24/02/2021 nascente da verbale di pignoramento immobili del 10/02/2021 Rep. n. 363 emesso da Unep Tribunale di Trani Sede Trani

A FAVORE di

Grava su Andria Fg. 39, P.lla 187, Sub. 4, P.lla 187, Sub. 5, Andria Fg. 39, P.lla 187, P.lla 285

Iscrizione nn. 11941/1630 del 16/05/2022

Ipoteca in Rinnovazione nascente da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di finanziamento del 07/06/2002 Rep. n. 8556 Notaio Porziotta Paolo Sede Canosa di Puglia (BT)

A FAVORE di Meliorbanca S.P.A. Sede Milano C.F.: 00651540585 (Richiedente: Nemo SPV S.r.l. Via San Prospero, 4 Milano)

CONTRO quale debitore non datore di ipoteca

Capitale € 6.850.000,00 Totale € 3.000.000,00

Grava su Andria Fg. 119, P.lla 13, P.lla 19, P.lla 285, P.lla 307, P.lla 309, P.lla 318, P.lla 560, P.lla 561, P.lla 563, P.lla 565

Iscrizione nn. 11944/1632 del 16/05/2022

Ipoteca in Rinnovazione nascente da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di finanziamento del 07/06/2002 Rep. n. 8556 Notaio Porziotta Paolo Sede Canosa di Puglia (BT)

CONTRO

Iscrizione nn. 12055/1651 del 17/05/2022

Ipoteca in Rinnovazione nascente da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di finanziamento DEL 07/06/2002 Rep. n. 8556 Notaio Porziotta Paolo Sede Canosa di Puglia (BT)

A FAVORE di Meliorbanca S.P.A. Sede Milano C.F.: 00651540585 (Richiedente: Nemo SPV S.r.l. Via San Prospero, 4 Milano)

CONTRO

C.F.:

Capitale € 6.850.000,00 Totale € 10.000.000,00

Grava su Andria Fg. 119, P.lla 22, Andria Fg. 216, P.lla 109, Sub. 2, P.lla 215, Sub. 20, P.lla 215, Sub. 11, Andria Fg. 31, P.lla 2770, Sub. 3, P.lla 2770, Sub. 5, P.lla 2770, Sub. 29

Iscrizione nn. 12056/1652 del 17/05/2022

Ipoteca in Rinnovazione nascente da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di finanziamento del 07/06/2002 Rep. n. 8556 Notaio Porziotta Paolo Sede Canosa di Puglia (BT)

A FAVORE di Meliorbanca S.P.A. Sede Milano C.F.: 00651540585 (Richiedente: Nemo SPV S.r.l. Via San Prospero, 4 Milano)

CONTRO quale debitore non datore di ipoteca

Capitale € 6.850.000,00 Totale € 2.000.000,00

Grava su Andria Fg. 39, P.lla 187, Sub. 4, P.lla 187, Sub. 5, Andria Fg. 39, P.lla 187, P.lla 285

Trascrizione nn. 1677/1358 del 24/01/2023 nascente da Verbale di pignoramento Immobili del 30/12/2022 Rep. n. 4505 emesso da Uff. Giud. Tribunale Trani Sede Trani

A FAVORE di Nemo SPV S.R.L. Sede Milano Codice fiscale 08603960967 (Richiedente: Algos S.R.L. Via Agnello Milano)

CONTRO

Grava su Andria Fg. 39, P.lla 187, Sub. 4, P.lla 187, Sub. 5, Andria Fg. 39, P.lla 187, P.lla 285, Andria Fg. 119, P.lla 97 l, Sub. 1, P.lla 974, Sub. 1, Andria Fg. 119, P.lla 307, P.lla 560, P.lla 561, P.lla 563, P.lla 565, P.lla 965, P.lla 966, P.lla 967, P.lla 968, P.lla 969, P.lla 970, P.lla 972, P.lla 973, P.lla 975, Andria Fg. 31, P.lla 2686, Sub. 3, P.lla 2686, Sub. 22, P.lla 2686, Sub. 23, Andria Fg. 21 6, P.lla 109, Sub. 2, P.lla 215, Sub. 20, P.lla 215, Sub. 11



Firmato Da: FLAVIO MASTROPASQUA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6193d1884caf344c





LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Isonzo n. 3, interno 2, piano T

## DESCRIZIONE

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento sito in Andria alla Via Isonzo n. 3, in zona semicentrale dell'abitato, ben servita da esercizi di vicinato, scuole e mezzi pubblici. L'abitazione si inserisce in un contesto condominiale in buon stato di manutenzione. Il fabbricato ha struttura portante a telaio in calcestruzzo armato e il vano scale è dotato di impianto ascensore. Presenta uno schema distributivo attuale, con la zona giorno del tipo ad open space, dunque il disimpegno da cui si raggiungono n. 3 camere e due servizi igienici. L'abitazione è dotata di area esterna di pertinenza con accesso diretto.

Al piano interrato vi sono un deposito e due posti auto all'interno dell'autorimessa condominiale, di proprietà esclusiva.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Gli estratti del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, sono sostituiti dal certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

## TITOLARITÀ

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

- (Nuda proprietà 1/2)
- (Nuda proprietà 1/2)

A , la quota pari a 1/2 di nuda proprietà ciascuno degli immobili Andria Fg. 31, P.lla 2686 Sub. 3, P.lla 2686, Sub. 22, P.lla 2686, Sub. 23 è pervenuta per atto di compravendita del 19/05/2004 Rep. n. 130 18/5869 Notaio Porziotta Paolo Sede Canosa di Puglia (DT) trascritto il 25/05/2004 nn. 10804/7506 da potere di

In riferimento alla provenienza in capo al sig. si precisa che nel ventennio preso in esame, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori formalità aventi per oggetto l'immobile oggetto di esecuzione.

## CONFINI

L'abitazione confina con l'area esterna di pertinenza su tre lati, con il vano scale ed altra abitazione sul quarto lato.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	153,00 mq	153,00 mq	1	153,00 mq	0,00 m	
Posto auto coperto	11,00 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	0,00 m	
Posto auto coperto	13,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>159,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>159,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	2686	3		A2	3	7	153 mq	976,1 €	T	
	31	2686	22		C6	4	10	11 mq	27,37 €	-1	
	31	2686	23		C6	4	13	13 mq	35,58 €	-1	

### Corrispondenza catastale

Si rilevano delle lievi modifiche interne, per cui i costi di regolarizzazione urbanistico-catastale si stimano € 2.000.

## STATO CONSERVATIVO

Il complesso immobiliare è in uno stato di manutenzione buono.



## PARTI COMUNI

Le parti comuni sono in buon stato di conservazione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul complesso immobiliare oggetto di pignoramento.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizione nn. 1677/1358 del 24/01/2023 nascente da Verbale di pignoramento Immobili del 30/12/2022 Rep. n. 4505 emesso da Uff. Giud. Tribunale Trani Sede Trani

A FAVORE di Nemo SPV S.R.L. Sede Milano Codice fiscale 08603960967 (Richiedente: Algos S.R.L. Via Agnello Milano)

CONTRO

Grava su Andria Fg. 39, P.lla 187, Sub. 4, P.lla 187, Sub. 5, Andria Fg. 39, P.lla 187, P.lla 285, Andria Fg. 119, P.lla 97 l, Sub. l, P.lla 974, Sub. 1, Andria Fg. 119, P.lla 307, P.lla 560, P.lla 561, P.lla 563, P.lla 565, P.lla 965, P.lla 966, P.lla 967, P.lla 968, P.lla 969, P.lla 970, P.lla 972, P.lla 973, P.lla 975, Andria Fg. 31, P.lla 2686, Sub. 3, P.lla 2686, Sub. 22, P.lla 2686, Sub. 23, Andria Fg. 21 6, P.lla 109, Sub. 2, P.lla 215, Sub. 20, P.lla 215, Sub. 11

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Si rilevano delle lievi modifiche interne, per cui i costi di regolarizzazione urbanistico-catastale si stimano € 2.000.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non risultano noti gli oneri condominiali. Si stima che le ordinarie spese di condominio possano ammontare a 800 €/anno.





LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Don Luigi Sturzo n. 28, interno 1, piano 1

## DESCRIZIONE

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento sito in Andria alla Via Don Luigi Sturzo n. 28, in zona centrale dell'abitato, ben servita da esercizi di vicinato, scuole e mezzi pubblici. L'abitazione si inserisce in un contesto condominiale in buon stato di manutenzione. Il fabbricato ha struttura portante a telaio in calcestruzzo armato e il vano scale è dotato di impianto ascensore. Presenta uno schema distributivo tradizionale, con un corridoio centrale da cui si raggiungono il soggiorno, la cucina, quattro camere ed un bagno. L'abitazione è dotata di cortile esterno.

Al piano interrato vi sono due box auto all'interno dell'autorimessa condominiale.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Gli estratti del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, sono sostituiti dal certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

## TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Andria Fg. 216, P.lla 109, Sub. 2, P.lla 215, Sub. 20, P.lla 215, Sub. 11, Andria Fg. 31, P.lla 2770, Sub. 3, P.lla 2770, Sub. 5, P.lla 2770, Sub. 29 é pervenuta per atto di compravendita del 28/04/2004 Rep. n. 12751/5806 Notaio Porziotta Paolo Sede Canosa di Puglia (BT) trascritto il 07/05/2004 nn. 9504/6648 da potere di

Si segnala atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 12.11.2001 Rep. n. 21709 Notaio La Serra Claudio Sede Corato (BA) trascritto il 28/11/2001 nn. 21064/15615 da C. , la quota dell'intero in piena proprietà su Andria Fg. 119, P.lla 22, Andria Fg. 216, P.lla 109, Sub. 2, P.lla 215, Sub. 20, P.lla 215, Sub. 11, Andria Fg. 31, P.lla 2770, Sub. 3, P.lla 2770, Sub. 5, P.lla 2770, Sub. 29, Andria Fg. 37, P.lla 2468, Sub. 2, P.lla 2468, Sub. 3, P.lla 2468, Sub. 4, Andria Fg. 119, P.lla 15, P.lla 22, P.lla 9.

In riferimento alla provenienza in capo a si precisa che nel ventennio preso in esame, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori formalità aventi per oggetto l'immobile oggetto di esecuzione.

## CONFINI

L'abitazione confina con la via Don Luigi Sturzo, altra abitazione, cortile interno ed altra abitazione.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	168,00 mq	168,00 mq	1	168,00 mq	0,00 m	
Box	27,00 mq	27,00 mq	0,5	13,50 mq	0,00 m	
Box	15,00 mq	15,00 mq	0,5	7,50 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>189,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>189,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	216	109	2		A2	4	7,5	168 mq	1220,13 €	1	
	216	215	11		C6	5	23	27 mq	73,65 €	-1	
	216	215	20		C6	5	14	15 mq	44,83 €	-1	

### Corrispondenza catastale

Si rilevano delle lievi modifiche interne, per cui i costi di regolarizzazione urbanistico-catastale si stimano € 2.000.

## STATO CONSERVATIVO

Il complesso immobiliare è in uno stato di manutenzione buono.



Le parti comuni sono in buon stato di conservazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul complesso immobiliare oggetto di pignoramento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

L'immobile risulta occupato dal sig. in forza di contratto di locazione del 29/06/2009, registrato a Barletta il 18/09/2009 al n. 4403.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizione nn. 12766/1943 del 20/06/2002

Ipoteca Volontaria nascente da Concessione a Garanzia di Finanziamento del 07/06/2002 Rep. n. 8556, Notaio Porziotta Paolo, Sede Canosa di Puglia (BT).

A FAVORE di Meliorbanca S.P.A. Sede Milano C.F.: 00651540585 (Domicilio ipotecario eletto Via Turati, 16/18, 20121 Milano)

CONTRO quale debitore non datore di ipoteca

Capitale € 6.850.000,00 Totale € 10.000.000,00 Durata 15 anni

Grava su Andria Fg. 119, P.lla 22, Andria Fg. 216, P.lla 109, Sub. 2, P.lla 215, Sub. 20, P.lla 215, Sub. 11, Andria Fg. 31, P.lla 2770, Sub. 3, P.lla 2770, Sub. 5, P.lla 2770, Sub. 29, Andria Fg. 119, P.lla 15, P.lla 9

N.B.: A margine risultano:

Ipoteca in Rinnovazione nn. 12055/1651 del 17/05/2022 derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Finanziamento del 07/06/2002 Notaio Porziotta Paolo Sede Canosa di Puglia (BT) Rep. n. 8556

Iscrizione nn. 12055/1651 del 17/05/2022

Ipoteca in Rinnovazione nascente da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di finanziamento DEL 07/06/2002 Rep. n. 8556 Notaio Porziotta Paolo Sede Canosa di Puglia (BT)

A FAVORE di Meliorbanca S.P.A. Sede Milano C.F.: 00651540585 (Richiedente: Nemo SPV S.r.l. Via San Prospero, 4 Milano)

CONTRO

C.F.:

Capitale € 6.850.000,00 Totale € 10.000.000,00

Grava su Andria Fg. 119, P.lla 22, Andria Fg. 216, P.lla 109, Sub. 2, P.lla 215, Sub. 20, P.lla 215, Sub. 11, Andria Fg. 31, P.lla 2770, Sub. 3, P.lla 2770, Sub. 5, P.lla 2770, Sub. 29

Trascrizione nn. 1677/1358 del 24/01/2023 nascente da Verbale di pignoramento Immobili del 30/12/2022

Rep. n. 4505 emesso da Uff. Giud. Tribunale Trani Sede Trani

A FAVORE di Nemo SPV S.R.L. Sede Milano Codice fiscale 08603960967 (Richiedente: Algos S.R.L. Via Agnello Milano)

CONTRO

Grava su Andria Fg. 39, P.lla 187, Sub. 4, P.lla 187, Sub. 5, Andria Fg. 39, P.lla 187, P.lla 285, Andria Fg. 119, P.lla 97 l, Sub. l, P.lla 974, Sub. 1, Andria Fg. 119, P.lla 307, P.lla 560, P.lla 561, P.lla 563, P.lla 565, P.lla 965, P.lla 966, P.lla 967, P.lla 968, P.lla 969, P.lla 970, P.lla 972, P.lla 973, P.lla 975, Andria Fg. 31, P.lla 2686, Sub. 3, P.lla 2686, Sub. 22, P.lla 2686, Sub. 23, Andria Fg. 21 6, P.lla 109, Sub. 2, P.lla 215, Sub. 20, P.lla 215, Sub. 11

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Si rilevano delle lievi modifiche interne, per cui i costi di regolarizzazione urbanistico-catastale si stimano € 2.000.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non risultano noti gli oneri condominiali. Si stima che le ordinarie spese di condominio possano ammontare a 800 €/anno.

Spese deliberate dall'assemblea condominiale in data 30.3.2023 poste in capo al debitore con provvedimento del G.Es. del 01/06/2023.

I lotti sono stati costituiti raggruppando beni omogenei per caratteristiche tipologiche, costruttive, localizzative.

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

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Andria (BT) - S.P. 13 Bisceglie-Andria - Contrada Petrarelli

Il compendio immobiliare è ubicato in zona periferica a levante del comune di Andria, lungo la S.P. 13, Andria-Bisceglie, al km 0,400 ovvero alla C.da Petrelli. Nel raggio di 500 m non sono presenti scuole, luoghi di ristoro, banche, salute, svago e cultura, centri commerciali, trasporti, parchi pubblici. L'immobile non si trova in un'area ben servita dai sistemi di trasporto pubblico. Esso è interamente recintato, con doppio accesso carrabile dalla S.P.13. Al suo interno vi sono dei corpi di fabbrica distinti, destinati ad uffici, depositi, attività artigianale e servizi ed un capannone. L'area scoperta è frammentata dai diversi corpi di fabbrica, tale che si può distinguere un piazzale raggiungibile dal primo ingresso carrabile che si incontra percorrendo la S.P.13 in direzione Andria, da cui si accede immediatamente al CORPO A (capannone) e CORPO E (servizi igienici), un altro piazzale raggiungibile dal secondo ingresso carrabile che si incontra percorrendo la S.P.13 in direzione Andria, da cui si accede immediatamente alla GUARDIANIA, e ai CORPI B, C e D (uffici e depositi), ed un terzo piazzale posto oltre i CORPI A e B. Essa è adibita a viabilità interna, parcheggi, verde e aree di stoccaggio. Il compendio immobiliare è censito nel NCEU del Comune di Andria al fg. 39, p.lla 187, sub. 4 (comprendente i corpi A, B, C, D, E), categoria D/8, rendita 26.726,64 €, e sub. 5 (la GUARDIANIA), categoria A/4, classe 3, superficie catastale 91 mq, composto da 4,5 vani, rendita 267,27 €. I corpi di fabbrica insistono sull'Ente Urbano censito al NCEU del Comune di Andria al fg. 39, p.lla 187. Fisicamente separato dal compendio immobiliare dalla S.P. 13, vi è un'area agricola relitta, censita al CT del Comune di Andria al fg. 39, p.lla 285, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 328 mq, reddito agrario 2,20 €, reddito dominicale 0,93 €. Si riporta di seguito la descrizione dei singoli corpi di fabbrica. BLOCCO A Capannone ad uso officina e ricovero mezzi. L'accesso avviene da due portoni in metallo, ciascuno su uno dei due prospetti principali, entrambi prospicienti un piazzale, uno anteriore con accesso dal primo ingresso carrabile dalla S.P.13 e uno posteriore. La struttura portante è in acciaio e copertura a capriata metallica con lamiera grecate. Le chiusure verticali esterne sono realizzate in murature di in tufo al rustico. All'interno vi è una zona a tutt'altezza ed una zona soppalcata con depositi e ad uffici. L'immobile è interessato da un intervento di incremento volumetrico, consistente in due depositi, fuori dalla sagoma del corpo di fabbrica, addossati alla parete sud-ovest, realizzati in assenza di titolo edilizio abilitativo. BLOCCO B Edificio ad uso ufficio. L'accesso avviene dal piazzale con accesso dal secondo ingresso carrabile dalla S.P.13. Detto piazzale è utilizzato in parte come viabilità interna, area a parcheggi e verde. L'edificio è composto da un piano seminterrato, e due piani fuori terra, collegati tra loro da una scala interna. La struttura portante è del tipo misto: al piano seminterrato in setti, pilastri e travi in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento; ai piani superiori in acciaio con solai in calcestruzzo armato. Le chiusure verticali esterne sono realizzate in murature in blocchetti in cemento. L'immobile si presenta con rifiniture ed impianti. L'uso del piano seminterrato risulta non conforme con la destinazione d'uso a deposito dichiarata nell'istanza di sanatoria. BLOCCO C Edificio ad uso deposito e uffici. Come per il Blocco B, l'accesso avviene dal piazzale con accesso dal secondo ingresso carrabile dalla S.P.13. Detto piazzale è utilizzato come viabilità interna, area a parcheggi e verde. L'edificio è composto da un solo piano fuori terra. la struttura portante è del tipo intelaiata a pilastri e travi in profilati di acciaio e copertura in lamiera coibentata. In posizione centrale rispetto al prospetto



principale vi è un portico da cui si accede alle varie zone del corpo di fabbrica: gli uffici e gli accessi della zona deposito. Vi è poi un vano, con accesso diretto dall'esterno. La zona sul lato destro del blocco, utilizzata a deposito, risulta non conforme con la destinazione d'uso ad ufficio dichiarata nell'istanza di sanatoria. BLOCCO D Edificio ad uso ufficio. L'accesso avviene dal piazzale con accesso dal secondo ingresso carrabile dalla S.P.13. Detto piazzale è utilizzato in parte come viabilità interna, area a parcheggi e verde. L'edificio è composto da tre piani fuori terra, collegati tra loro da una scala interna. La struttura portante è del tipo intelaiata, a pilastri e travi in calcestruzzo armato e solai in laterocemento. Le chiusure verticali esterne sono realizzate in murature in blocchetti in laterizio. L'immobile si presenta con rifiniture ed impianti. L'immobile è interessato da un intervento di incremento volumetrico, consistente in un prefabbricato, fuori dalla sagoma del corpo di fabbrica, sul lastrico solare, realizzato in assenza di titolo edilizio abilitativo. BLOCCO E Fabbricato ad uso servizi igienici di pertinenza del compendio immobiliare. Esso è ubicato nel piazzale con accesso dal primo ingresso carrabile dalla S.P.13. Risulta in uno stato di conservazione pessimo, con fenomeni fessurativi, rappresentanti uno stato di carenza strutturale, e fenomeni infiltrativi. GUARDIANIA Abitazione ad uso guardiana. L'accesso avviene dal piazzale prospiciente il secondo ingresso carrabile dalla S.P.13. È composta da quattro vani ed accessori, risulta in mediocri condizioni e dallo stato attuale risulta inutilizzata. La struttura portante è del tipo prefabbricata con rivestimento esterno in metallo e pareti interne rifinite a civile. TERRENO RELITTO Il terreno, di forma triangolare, è posto a confine con la S.P. 13, in fascia di rispetto. Di superficie catastale pari a 328 mq, risulta incolto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 187, Sub. 4, Categoria D8 - Fg. 39, Part. 187, Sub. 5, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 285, Qualità Seminativo - Fg. 39, Part. 187, Qualità ente urbano

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

Valore di stima del bene: € 1.801.285,52

Il valore di mercato all'attualità V viene stimato con il metodo Market Comparison Approach (MCA). Il procedimento estimativo sintetico-comparativo pluriparametrico MCA è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come somma di una serie finita di prezzi impliciti, ciascuno dei quali esprime la variazione del prezzo totale al variare della specifica caratteristica immobiliare apprezzata dal mercato ad esso legata. Pertanto, ai fini della comparazione suddetta, da un lato si ha il Subject (il bene oggetto di stima), del quale sono note le caratteristiche immobiliari più influenti sul prezzo, e dall'altro un campione, il più possibile omogeneo all'immobile in stima, costituito dai Comparables (immobili comparabili al bene oggetto di stima), dei quali devono essere noti il prezzo e le caratteristiche di confronto con il Subject. Gli immobili di confronto sono stati individuati tra gli annunci di vendita on line di immobili simili offerti attualmente nel segmento di mercato di interesse, poi si sono eliminati gli outsider, cioè i dati anomali, quindi si è ottenuto il campione di confronto, costituito da comparativi con caratteristiche fondamentali paragonabili all'oggetto di valutazione. Dunque per ciascun raggruppamento di immobili da stimare si è applicato il MCA, compiendo degli aggiustamenti sistematici, in base alle differenti caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche del subject, dei prezzi di mercato rilevati, corretti con il margine di trattativa commerciale (trattandosi di immobili offerti). Il valore medio di stima dell'immobile da valutare, applicando il metodo così come sopra, è rappresentato dalla media dei prezzi corretti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso immobiliare Andria (BT) - S.P. 13 Bisceglie-Andria - Contrada Petrarrelli	2531,78 mq	71.147,00 €/mq	€ 1.801.285,52	100,00%	€ 1.801.285,52

Valore di stima:	€ 1.801.285,52
------------------	----------------

Valore di stima: € 1.801.285,52

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazioni/demolizioni	21500,00	€

**Valore finale di stima: € 1.779.785,52**

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Andria (BT) - Contrada Cocevola

Si tratta di un compendio di terreni, ubicati in zona agricola del Comune di Andria, a circa 9 km dal centro abitato in direzione della Murgia, prossimo al confine con il Comune di Corato. Nel raggio di 500 m non sono presenti scuole, luoghi di ristoro, banche, salute, svago e cultura, centri commerciali, trasporti, parchi pubblici. Il terreno non si trova in un'area ben servita dai sistemi di trasporto pubblico. In ordine al raggruppamento dei terreni per posizione di contiguità, si distinguono n. 3 appezzamenti. Proprio in prossimità della tenuta Cocevola vi è un primo appezzamento di terreno costituito dalle P.lle 975, 969, 970, coltivate ad oliveto. Tale appezzamento di terreno confina con la C.da Cocevola, e in ordine antiorario, con altri terreni, un canale di irrigazione ed altri terreni. Oltre il canale di irrigazione, separato da altri terreni, vi è il secondo appezzamento di terreno, costituito dalle P.lle 965, 565, 563, 560, 561, 966, coltivate in parte a vigneto per circa 32.000 m quadri, il resto ad oliveto. Spostandosi attraverso i tratturi interni vi è il terzo appezzamento di terreno costituito dalle P.lle 972, 973, 307, coltivate a pascolo, e poi le particelle 307, 967, 968 a bosco. All'interno del primo appezzamento di terreno vi è un trullo di remota costruzione. Un altro si trova all'interno del pascolo. Gli oliveti ed i vigneti sono dotati di impianto di irrigazione.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 119, Part. 307, Qualità Pascolo arborato - Fg. 119, Part. 560, Porz. 1, Qualità Vigneto - Fg. 119, Part. 560, Porz. 2, Qualità Oliveto - Fg. 119, Part. 561, Qualità Oliveto - Fg. 119, Part. 563, Porz. 1, Qualità Vigneto - Fg. 119, Part. 563, Porz. 2, Qualità Oliveto - Fg. 119, Part. 565, Porz. 1, Qualità Vigneto - Fg. 119, Part. 565, Porz. 2, Qualità Oliveto - Fg. 119, Part. 965, Porz. 1, Qualità Seminativo - Fg. 119, Part. 965, Porz. 2, Qualità Oliveto - Fg. 119, Part. 966, Qualità Oliveto - Fg. 119, Part. 967, Qualità Bosco ceduo - Fg. 119, Part. 968, Qualità Bosco ceduo - Fg. 119, Part. 969, Qualità Oliveto - Fg. 119, Part. 970, Qualità Oliveto - Fg. 119, Part. 972, Qualità Seminativo - Fg. 119, Part. 973, Qualità Seminativo - Fg. 119, Part. 975, Porz. 1, Qualità Seminativo - Fg. 119, Part. 975, Porz. 2, Qualità Oliveto al catasto Fabbricati - Fg. 119, Part. 974, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 119, Part. 971, Sub. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 995.264,33

Il valore di mercato all'attualità V viene stimato con il metodo Market Comparison Approach (MCA). Il procedimento estimativo sintetico-comparativo pluriparametrico MCA è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come somma di una serie finita di prezzi impliciti, ciascuno dei quali esprime la variazione del prezzo totale al variare della specifica caratteristica immobiliare apprezzata dal mercato ad esso legata. Pertanto, ai fini della comparazione suddetta, da un lato si ha il Subject (il bene oggetto di stima), del quale sono note le caratteristiche immobiliari più influenti sul

prezzo, e dall'altro un campione, il più possibile omogeneo all'immobile in stima, costituito dai Comparables (immobili comparabili al bene oggetto di stima), dei quali devono essere noti il prezzo e le caratteristiche di confronto con il Subject. Gli immobili di confronto sono stati individuati tra gli annunci di vendita on line di immobili simili offerti attualmente nel segmento di mercato di interesse, poi si sono eliminati gli outsider, cioè i dati anomali, quindi si è ottenuto il campione di confronto, costituito da comparativi con caratteristiche fondamentali paragonabili all'oggetto di valutazione. Dunque per ciascun raggruppamento di immobili da stimare si è applicato il MCA, compiendo degli aggiustamenti sistematici, in base alle differenti caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche del subject, dei prezzi di mercato rilevati, corretti con il margine di trattativa commerciale (trattandosi di immobili offerti). Il valore medio di stima dell'immobile da valutare, applicando il metodo così come sopra, è rappresentato dalla media dei prezzi corretti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Terreno Andria (BT) - Contrada Cocevola	402127,00 mq	2.475,00 €/mq	€ 995.264,33	100,00%	€ 995.264,33
				Valore di stima:	€ 995.264,33

Valore di stima: € 995.264,33

**Valore finale di stima: € 995.264,33**

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Isonzo n. 3, interno 2, piano T

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento sito in Andria alla Via Isonzo n. 3, in zona semicentrale dell'abitato, ben servita da esercizi di vicinato, scuole e mezzi pubblici. L'abitazione si inserisce in un contesto condominiale in buon stato di manutenzione. Il fabbricato ha struttura portante a telaio in calcestruzzo armato e il vano scale è dotato di impianto ascensore. Presenta uno schema distributivo attuale, con la zona giorno del tipo ad open space, dunque il disimpegno da cui si raggiungono n. 3 camere e due servizi igienici. L'abitazione è dotata di area esterna di pertinenza con accesso diretto. Al piano interrato vi sono un deposito e due posti auto all'interno dell'autorimessa condominiale, di proprietà esclusiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2686, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 31, Part. 2686, Sub. 22, Categoria C6 - Fg. 31, Part. 2686, Sub. 23, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 139.920,00

La quota in vendita è il 100% del diritto di nuda proprietà, così calcolato:

Valore della piena proprietà € 254.400,00

Età dell'usufruttuario 67 anni

Tasso di interesse legale 5,00%

Coefficiente moltiplicatore 9

Valore dell'usufrutto € 114.480,00

Valore della nuda proprietà € 139.920,00

Il valore di mercato all'attualità V viene stimato con il metodo Market Comparison Approach (MCA). Il procedimento estimativo sintetico-comparativo pluriparametrico MCA è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come somma di una serie finita di prezzi impliciti, ciascuno dei quali esprime la variazione del prezzo totale al variare della specifica caratteristica immobiliare apprezzata dal mercato ad esso legata. Pertanto, ai fini della comparazione suddetta, da un lato si ha il Subject (il bene oggetto di stima), del quale sono note le caratteristiche immobiliari più influenti sul prezzo, e dall'altro un campione, il più possibile omogeneo all'immobile in stima, costituito dai Comparables (immobili comparabili al bene oggetto di stima), dei quali devono essere noti il prezzo e le caratteristiche di confronto con il Subject. Gli immobili di confronto sono stati individuati tra gli annunci di vendita on line di immobili simili offerti attualmente nel segmento di mercato di interesse, poi si sono eliminati gli outsider, cioè i dati anomali, quindi si è ottenuto il campione di confronto, costituito da comparativi con caratteristiche fondamentali paragonabili all'oggetto di valutazione. Dunque per ciascun raggruppamento di immobili da stimare si è applicato il MCA, compiendo degli aggiustamenti sistematici, in base alle differenti caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche del subject, dei prezzi di mercato rilevati, corretti con il margine di trattativa commerciale (trattandosi di immobili offerti). Il valore medio di stima dell'immobile da valutare, applicando il metodo così come sopra, è rappresentato dalla media dei prezzi corretti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Andria (BT) - Via Isonzo n. 3, interno 2, piano T	159,00 mq	1.600,00 €/mq	€ 254.400,00	55,00%	€ 139.920,00
				Valore di stima:	€ 139.920,00

Valore di stima: € 139.920,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione	2000,00	€

**Valore finale di stima: € 137.920,00**

## LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Don Luigi Sturzo n. 28, interno 1, piano 1  
L'unità immobiliare è costituita da un appartamento sito in Andria alla Via Don Luigi Sturzo n. 28, in zona centrale dell'abitato, ben servita da esercizi di vicinato, scuole e mezzi pubblici. L'abitazione si inserisce in un contesto condominiale in buon stato di manutenzione. Il fabbricato ha struttura portante a telaio in calcestruzzo armato e il vano scale è dotato di impianto ascensore. Presenta uno schema distributivo tradizionale, con un corridoio centrale da cui si raggiungono il soggiorno, la cucina, quattro

camere ed un bagno. L'abitazione è dotata di cortile esterno. Al piano interrato vi sono due box auto all'interno dell'autorimessa condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 216, Part. 109, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 216, Part. 215, Sub. 11, Categoria C6 - Fg. 216, Part. 215, Sub. 20, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 264.600,00

Il valore di mercato all'attualità V viene stimato con il metodo Market Comparison Approach (MCA). Il procedimento estimativo sintetico-comparativo pluriparametrico MCA è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come somma di una serie finita di prezzi impliciti, ciascuno dei quali esprime la variazione del prezzo totale al variare della specifica caratteristica immobiliare apprezzata dal mercato ad esso legata. Pertanto, ai fini della comparazione suddetta, da un lato si ha il Subject (il bene oggetto di stima), del quale sono note le caratteristiche immobiliari più influenti sul prezzo, e dall'altro un campione, il più possibile omogeneo all'immobile in stima, costituito dai Comparables (immobili comparabili al bene oggetto di stima), dei quali devono essere noti il prezzo e le caratteristiche di confronto con il Subject. Gli immobili di confronto sono stati individuati tra gli annunci di vendita on line di immobili simili offerti attualmente nel segmento di mercato di interesse, poi si sono eliminati gli outsider, cioè i dati anomali, quindi si è ottenuto il campione di confronto, costituito da comparativi con caratteristiche fondamentali paragonabili all'oggetto di valutazione. Dunque per ciascun raggruppamento di immobili da stimare si è applicato il MCA, compiendo degli aggiustamenti sistematici, in base alle differenti caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche del subject, dei prezzi di mercato rilevati, corretti con il margine di trattativa commerciale (trattandosi di immobili offerti). Il valore medio di stima dell'immobile da valutare, applicando il metodo così come sopra, è rappresentato dalla media dei prezzi corretti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Andria (BT) - Via Don Luigi Sturzo n. 28, interno 1, piano 1	189,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 264.600,00	100,00%	€ 264.600,00
Valore di stima:					€ 264.600,00

Valore di stima: € 264.600,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione	2000,00	€

**Valore finale di stima: € 262.600,00**



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

Molfetta, li 19/02/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Mastropasqua Flavio

**ELENCO ALLEGATI:**



- ✓ Certificato destinazione urbanistica - CDU terreni Tenuta Cocevola (Aggiornamento al 21/10/2022)
- ✓ Planimetrie catastali (Aggiornamento al 18/12/2023)



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Andria (BT) - S.P. 13 Bisceglie-Andria - Contrada Petrarelli

Il compendio immobiliare è ubicato in zona periferica a levante del comune di Andria, lungo la S.P. 13, Andria-Bisceglie, al km 0,400 ovvero alla C.da Petrelli. Nel raggio di 500 m non sono presenti scuole, luoghi di ristoro, banche, salute, svago e cultura, centri commerciali, trasporti, parchi pubblici. L'immobile non si trova in un'area ben servita dai sistemi di trasporto pubblico. Esso è interamente recintato, con doppio accesso carrabile dalla S.P.13. Al suo interno vi sono dei corpi di fabbrica distinti, destinati ad uffici, depositi, attività artigianale e servizi ed un capannone. L'area scoperta è frammentata dai diversi corpi di fabbrica, tale che si può distinguere un piazzale raggiungibile dal primo ingresso carrabile che si incontra percorrendo la S.P.13 in direzione Andria, da cui si accede immediatamente al CORPO A (capannone) e CORPO E (servizi igienici), un altro piazzale raggiungibile dal secondo ingresso carrabile che si incontra percorrendo la S.P.13 in direzione Andria, da cui si accede immediatamente alla GUARDIANIA, e ai CORPI B, C e D (uffici e depositi), ed un terzo piazzale posto oltre i CORPI A e B. Essa è adibita a viabilità interna, parcheggi, verde e aree di stoccaggio. Il compendio immobiliare è censito nel NCEU del Comune di Andria al fg. 39, p.lla 187, sub. 4 (comprendente i corpi A, B, C, D, E), categoria D/8, rendita 26.726,64 €, e sub. 5 (la GUARDIANIA), categoria A/4, classe 3, superficie catastale 91 mq, composto da 4,5 vani, rendita 267,27 €. I corpi di fabbrica insistono sull'Ente Urbano censito al NCEU del Comune di Andria al fg. 39, p.lla 187. Fisicamente separato dal compendio immobiliare dalla S.P. 13, vi è un'area agricola relitta, censita al CT del Comune di Andria al fg. 39, p.lla 285, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 328 mq, reddito agrario 2,20 €, reddito dominicale 0,93 €. Si riporta di seguito la descrizione dei singoli corpi di fabbrica. BLOCCO A Capannone ad uso officina e ricovero mezzi. L'accesso avviene da due portoni in metallo, ciascuno su uno dei due prospetti principali, entrambi prospicienti un piazzale, uno anteriore con accesso dal primo ingresso carrabile dalla S.P.13 e uno posteriore. La struttura portante è in acciaio e copertura a capriata metallica con lamiere grecate. Le chiusure verticali esterne sono realizzate in murature di in tufo al rustico. All'interno vi è una zona a tutt'altezza ed una zona soppalcata con depositi e ad uffici. L'immobile è interessato da un intervento di incremento volumetrico, consistente in due depositi, fuori dalla sagoma del corpo di fabbrica, addossati alla parete sud-ovest, realizzati in assenza di titolo edilizio abilitativo. BLOCCO B Edificio ad uso ufficio. L'accesso avviene dal piazzale con accesso dal secondo ingresso carrabile dalla S.P.13. Detto piazzale è utilizzato in parte come viabilità interna, area a parcheggi e verde. L'edificio è composto da un piano seminterrato, e due piani fuori terra, collegati tra loro da una scala interna. La struttura portante è del tipo misto: al piano seminterrato in setti, pilastri e travi in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento; ai piani superiori in acciaio con solai in calcestruzzo armato. Le chiusure verticali esterne sono realizzate in murature in blocchetti in cemento. L'immobile si presenta con rifiniture ed impianti. L'uso del piano seminterrato risulta non conforme con la destinazione d'uso a deposito dichiarata nell'istanza di sanatoria. BLOCCO C Edificio ad uso deposito e uffici. Come per il Blocco B, l'accesso avviene dal piazzale con accesso dal secondo ingresso carrabile dalla S.P.13. Detto piazzale è utilizzato come viabilità interna, area a parcheggi e verde. L'edificio è composto da un solo piano fuori terra. la struttura portante è del tipo intelaiata a pilastri e travi in profilati di acciaio e copertura in lamiera coibentata. In posizione centrale rispetto al prospetto principale vi è un portico da cui si accede alle varie zone del corpo di fabbrica: gli uffici e gli accessi della zona deposito. Vi è poi un vano, con accesso diretto dall'esterno. La zona sul lato destro del blocco, utilizzata a deposito, risulta non conforme con la destinazione d'uso ad ufficio dichiarata nell'istanza di sanatoria. BLOCCO D Edificio ad uso ufficio. L'accesso avviene dal piazzale con accesso dal secondo ingresso carrabile dalla S.P.13. Detto piazzale è utilizzato in parte come viabilità interna, area a parcheggi e verde. L'edificio è composto da tre piani fuori terra, collegati tra loro da una scala interna.

La struttura portante è del tipo intelaiata, a pilastri e travi in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento. Le chiusure verticali esterne sono realizzate in murature in blocchetti in laterizio. L'immobile si presenta con rifiniture ed impianti. L'immobile è interessato da un intervento di incremento volumetrico, consistente in un prefabbricato, fuori dalla sagoma del corpo di fabbrica, sul lastrico solare, realizzato in assenza di titolo edilizio abilitativo. BLOCCO E Fabbricato ad uso servizi igienici di pertinenza del compendio immobiliare. Esso è ubicato nel piazzale con accesso dal primo ingresso carrabile dalla S.P.13. Risulta in uno stato di conservazione pessimo, con fenomeni fessurativi, rappresentanti uno stato di carenza strutturale, e fenomeni infiltrativi. GUARDIANIA Abitazione ad uso guardiania. L'accesso avviene dal piazzale prospiciente il secondo ingresso carrabile dalla S.P.13. È composta da quattro vani ed accessori, risulta in mediocri condizioni e dallo stato attuale risulta inutilizzata. La struttura portante è del tipo prefabbricata con rivestimento esterno in metallo e pareti interne rifinite a civile. TERRENO RELITTO Il terreno, di forma triangolare, è posto a confine con la S.P. 13, in fascia di rispetto. Di superficie catastale pari a 328 mq, risulta incolto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 187, Sub. 4, Categoria D8 - Fg. 39, Part. 187, Sub. 5, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 285, Qualità Seminativo - Fg. 39, Part. 187, Qualità ente urbano

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

**Prezzo base d'asta: € 1.779.785,52**

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Andria (BT) - Contrada Cocevola

Si tratta di un compendio di terreni, ubicati in zona agricola del Comune di Andria, a circa 9 km dal centro abitato in direzione della Murgia, prossimo al confine con il Comune di Corato. Nel raggio di 500 m non sono presenti scuole, luoghi di ristoro, banche, salute, svago e cultura, centri commerciali, trasporti, parchi pubblici. Il terreno non si trova in un'area ben servita dai sistemi di trasporto pubblico. In ordine al raggruppamento dei terreni per posizione di contiguità, si distinguono n. 3 appezzamenti. Proprio in prossimità della tenuta Cocevola vi è un primo appezzamento di terreno costituito dalle P.lle 975, 969, 970, coltivate ad oliveto. Tale appezzamento di terreno confina con la C.da Cocevola, e in ordine antiorario, con altri terreni, un canale di irrigazione ed altri terreni. Oltre il canale di irrigazione, separato da altri terreni, vi è il secondo appezzamento di terreno, costituito dalle P.lle 965, 565, 563, 560, 561, 966, coltivate in parte a vigneto per circa 32.000 m quadri, il resto ad oliveto. Spostandosi attraverso i tratturi interni vi è il terzo appezzamento di terreno costituito dalle P.lle 972, 973, 307, coltivate a pascolo, e poi le particelle 307, 967, 968 a bosco. All'interno del primo appezzamento di terreno vi è un trullo di remota costruzione. Un altro si trova all'interno del pascolo. Gli oliveti ed i vigneti sono dotati di impianto di irrigazione. Identificato al catasto Terreni - Fg. 119, Part. 307, Qualità Pascolo arborato - Fg. 119, Part. 560, Porz. 1, Qualità Vigneto - Fg. 119, Part. 560, Porz. 2, Qualità Oliveto - Fg. 119, Part. 561, Qualità Oliveto - Fg. 119, Part. 563, Porz. 1, Qualità Vigneto - Fg. 119, Part. 563, Porz. 2, Qualità Oliveto - Fg. 119, Part. 565, Porz. 1, Qualità Vigneto - Fg. 119, Part. 565, Porz. 2, Qualità Oliveto - Fg. 119, Part. 965, Porz. 1, Qualità Seminativo - Fg. 119, Part. 965, Porz. 2, Qualità Oliveto - Fg. 119, Part. 966, Qualità Oliveto - Fg. 119, Part. 967, Qualità Bosco ceduo - Fg. 119, Part. 968, Qualità Bosco ceduo - Fg. 119, Part. 969, Qualità Oliveto - Fg. 119, Part. 970, Qualità Oliveto - Fg. 119, Part. 972, Qualità Seminativo - Fg. 119, Part. 973, Qualità Seminativo - Fg. 119, Part. 975, Porz. 1, Qualità Seminativo - Fg. 119, Part. 975, Porz. 2, Qualità Oliveto al catasto Fabbricati - Fg. 119, Part. 974, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 119, Part. 971, Sub. 1, Categoria C2

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

**Prezzo base d'asta: € 995.264,33**

**LOTTO 3**

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Isonzo n. 3, interno 2, piano T  
L'unità immobiliare è costituita da un appartamento sito in Andria alla Via Isonzo n. 3, in zona semicentrale dell'abitato, ben servita da esercizi di vicinato, scuole e mezzi pubblici. L'abitazione si inserisce in un contesto condominiale in buon stato di manutenzione. Il fabbricato ha struttura portante a telaio in calcestruzzo armato e il vano scale è dotato di impianto ascensore. Presenta uno schema distributivo attuale, con la zona giorno del tipo ad open space, dunque il disimpegno da cui si raggiungono n. 3 camere e due servizi igienici. L'abitazione è dotata di area esterna di pertinenza con accesso diretto. Al piano interrato vi sono un deposito e due posti auto all'interno dell'autorimessa condominiale, di proprietà esclusiva. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2686, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 31, Part. 2686, Sub. 22, Categoria C6 - Fg. 31, Part. 2686, Sub. 23, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 137.920,00**

**LOTTO 4**

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - Via Don Luigi Sturzo n. 28, interno 1, piano 1  
L'unità immobiliare è costituita da un appartamento sito in Andria alla Via Don Luigi Sturzo n. 28, in zona centrale dell'abitato, ben servita da esercizi di vicinato, scuole e mezzi pubblici. L'abitazione si inserisce in un contesto condominiale in buon stato di manutenzione. Il fabbricato ha struttura portante a telaio in calcestruzzo armato e il vano scale è dotato di impianto ascensore. Presenta uno schema distributivo tradizionale, con un corridoio centrale da cui si raggiungono il soggiorno, la cucina, quattro camere ed un bagno. L'abitazione è dotata di cortile esterno. Al piano interrato vi sono due box auto all'interno dell'autorimessa condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 216, Part. 109, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 216, Part. 215, Sub. 11, Categoria C6 - Fg. 216, Part. 215, Sub. 20, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 262.600,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1/2023 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.779.785,52**

<b>Bene N° 1 - Complesso immobiliare</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Andria (BT) - S.P. 13 Bisceglie-Andria - Contrada Petrarelli		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Complesso immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 187, Sub. 4, Categoria D8 - Fg. 39, Part. 187, Sub. 5, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 285, Qualità Seminativo - Fg. 39, Part. 187, Qualità ente urbano	<b>Superficie</b>	2531,78 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il complesso immobiliare è in uno stato di manutenzione sufficiente.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il compendio immobiliare è ubicato in zona periferica a levante del comune di Andria, lungo la S.P. 13, Andria-Bisceglie, al km 0,400 ovvero alla C.da Petrelli. Nel raggio di 500 m non sono presenti scuole, luoghi di ristoro, banche, salute, svago e cultura, centri commerciali, trasporti, parchi pubblici. L'immobile non si trova in un'area ben servita dai sistemi di trasporto pubblico. Esso è interamente recintato, con doppio accesso carrabile dalla S.P.13. Al suo interno vi sono dei corpi di fabbrica distinti, destinati ad uffici, depositi, attività artigianale e servizi ed un capannone. L'area scoperta è frammentata dai diversi corpi di fabbrica, tale che si può distinguere un piazzale raggiungibile dal primo ingresso carrabile che si incontra percorrendo la S.P.13 in direzione Andria, da cui si accede immediatamente al CORPO A (capannone) e CORPO E (servizi igienici), un altro piazzale raggiungibile dal secondo ingresso carrabile che si incontra percorrendo la S.P.13 in direzione Andria, da cui si accede immediatamente alla GUARDIANIA, e ai CORPI B, C e D (uffici e depositi), ed un terzo piazzale posto oltre i CORPI A e B. Essa è adibita a viabilità interna, parcheggi, verde e aree di stoccaggio. Il compendio immobiliare è censito nel NCEU del Comune di Andria al fg. 39, p.lla 187, sub. 4 (comprendente i corpi A, B, C, D, E), categoria D/8, rendita 26.726,64 €, e sub. 5 (la GUARDIANIA), categoria A/4, classe 3, superficie catastale 91 mq, composto da 4,5 vani, rendita 267,27 €. I corpi di fabbrica insistono sull'Ente Urbano censito al NCEU del Comune di Andria al fg. 39, p.lla 187. Fisicamente separato dal compendio immobiliare dalla S.P. 13, vi è un'area agricola relitta, censita al CT del Comune di Andria al fg. 39, p.lla 285, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 328 mq, reddito agrario 2,20 €, reddito dominicale 0,93 €. Si riporta di seguito la descrizione dei singoli corpi di fabbrica.</p> <p><b>BLOCCO A</b> Capannone ad uso officina e ricovero mezzi. L'accesso avviene da due portoni in metallo, ciascuno su uno dei due prospetti principali, entrambi prospicienti un piazzale, uno anteriore con accesso dal primo ingresso carrabile dalla S.P.13 e uno posteriore. La struttura portante è in acciaio e copertura a capriata metallica con lamiere grecate. Le chiusure verticali esterne sono realizzate in murature di in tufo al rustico. All'interno vi è una zona a tutt'altezza ed una zona soppalcata con depositi e ad uffici. L'immobile è interessato da un intervento di incremento volumetrico, consistente in due depositi, fuori dalla sagoma del corpo di fabbrica, addossati alla parete sud-ovest, realizzati in assenza di titolo edilizio abilitativo.</p> <p><b>BLOCCO B</b> Edificio ad uso ufficio. L'accesso avviene dal piazzale con accesso dal secondo ingresso carrabile dalla S.P.13. Detto piazzale è utilizzato in parte come viabilità interna, area a parcheggi e verde. L'edificio è composto da un piano seminterrato, e due piani fuori terra, collegati tra loro da una scala interna. La struttura portante è del tipo misto: al piano seminterrato in setti, pilastri e travi in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento; ai piani superiori in acciaio con solai in calcestruzzo armato. Le chiusure verticali esterne sono realizzate in murature in blocchetti in cemento. L'immobile si presenta con rifiniture ed impianti. L'uso del piano seminterrato risulta non conforme con la destinazione d'uso a deposito dichiarata nell'istanza di sanatoria.</p> <p><b>BLOCCO C</b> Edificio ad uso deposito e uffici. Come per il Blocco B, l'accesso avviene dal piazzale con accesso dal secondo ingresso carrabile dalla S.P.13. Detto piazzale è utilizzato come viabilità interna, area a parcheggi e verde. L'edificio è composto da un solo piano fuori terra. la struttura portante è del tipo intelaiata a pilastri e travi in profilati di acciaio e copertura in lamiera coibentata. In posizione centrale rispetto al prospetto principale vi è un portico da cui si accede alle varie zone del corpo di fabbrica: gli uffici e gli accessi della zona deposito. Vi è poi un vano, con accesso diretto dall'esterno. La zona sul lato destro del blocco, utilizzata a deposito, risulta non conforme con la destinazione d'uso ad ufficio dichiarata nell'istanza di sanatoria.</p> <p><b>BLOCCO D</b> Edificio ad uso ufficio. L'accesso avviene dal piazzale con accesso dal secondo ingresso carrabile dalla S.P.13. Detto piazzale è utilizzato in parte come viabilità interna, area a parcheggi e verde. L'edificio è composto da tre piani fuori terra, collegati tra loro da una scala interna. La struttura portante è del tipo intelaiata, a pilastri e travi in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento. Le chiusure verticali esterne sono realizzate in murature in blocchetti in laterizio. L'immobile si presenta con rifiniture ed impianti. L'immobile è interessato da un</p>		

	intervento di incremento volumetrico, consistente in un prefabbricato, fuori dalla sagoma del corpo di fabbrica, sul lastrico solare, realizzato in assenza di titolo edilizio abilitativo. BLOCCO E Fabbricato ad uso servizi igienici di pertinenza del compendio immobiliare. Esso è ubicato nel piazzale con accesso dal primo ingresso carrabile dalla S.P.13. Risulta in uno stato di conservazione pessimo, con fenomeni fessurativi, rappresentanti uno stato di carenza strutturale, e fenomeni infiltrativi. GUARDIANIA Abitazione ad uso guardiania. L'accesso avviene dal piazzale prospiciente il secondo ingresso carrabile dalla S.P.13. È composta da quattro vani ed accessori, risulta in mediocri condizioni e dallo stato attuale risulta inutilizzata. La struttura portante è del tipo prefabbricata con rivestimento esterno in metallo e pareti interne rifinite a civile. TERRENO RELITTO Il terreno, di forma triangolare, è posto a confine con la S.P. 13, in fascia di rispetto. Di superficie catastale pari a 328 mq, risulta incolto.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 995.264,33

Bene N° 2 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Andria (BT) - Contrada Cocevola		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	<p>Terreno</p> <p>Identificato al catasto Terreni - Fg. 119, Part. 307, Qualità Pascolo arborato - Fg. 119, Part. 560, Porz. 1, Qualità Vigneto - Fg. 119, Part. 560, Porz. 2, Qualità Oliveto - Fg. 119, Part. 561, Qualità Oliveto - Fg. 119, Part. 563, Porz. 1, Qualità Vigneto - Fg. 119, Part. 563, Porz. 2, Qualità Oliveto - Fg. 119, Part. 565, Porz. 1, Qualità Vigneto - Fg. 119, Part. 565, Porz. 2, Qualità Oliveto - Fg. 119, Part. 965, Porz. 1, Qualità Seminativo - Fg. 119, Part. 965, Porz. 2, Qualità Oliveto - Fg. 119, Part. 966, Qualità Oliveto - Fg. 119, Part. 967, Qualità Bosco ceduo - Fg. 119, Part. 968, Qualità Bosco ceduo - Fg. 119, Part. 969, Qualità Oliveto - Fg. 119, Part. 970, Qualità Oliveto - Fg. 119, Part. 972, Qualità Seminativo - Fg. 119, Part. 973, Qualità Seminativo - Fg. 119, Part. 975, Porz. 1, Qualità Seminativo - Fg. 119, Part. 975, Porz. 2, Qualità Oliveto</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 119, Part. 974, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 119, Part. 971, Sub. 1, Categoria C2</p>	<b>Superficie</b>	402127,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>Si tratta di un compendio di terreni, ubicati in zona agricola del Comune di Andria, a circa 9 km dal centro abitato in direzione della Murgia, prossimo al confine con il Comune di Corato. Nel raggio di 500 m non sono presenti scuole, luoghi di ristoro, banche, salute, svago e cultura, centri commerciali, trasporti, parchi pubblici. Il terreno non si trova in un'area ben servita dai sistemi di trasporto pubblico. In ordine al raggruppamento dei terreni per posizione di contiguità, si distinguono n. 3 appezzamenti. Proprio in prossimità della tenuta Cocevola vi è un primo appezzamento di terreno costituito dalle P.lle 975, 969, 970, coltivate ad oliveto. Tale appezzamento di terreno confina con la C.da Cocevola, e in ordine antiorario, con altri terreni, un canale di irrigazione ed altri terreni. Oltre il canale di irrigazione, separato da altri terreni, vi è il secondo appezzamento di terreno, costituito dalle P.lle 965, 565, 563, 560, 561, 966, coltivate in parte a vigneto per circa 32.000 m quadri, il resto ad oliveto. Spostandosi attraverso i tratturi interni vi è il terzo appezzamento di terreno costituito dalle P.lle 972, 973, 307, coltivate a pascolo, e poi le particelle 307, 967, 968 a bosco. All'interno del primo appezzamento di terreno vi è un trullo di remota costruzione. Un altro si trova all'interno del pascolo. Gli oliveti ed i vigneti sono dotati di impianto di irrigazione.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 137.920,00**

<b>Bene N° 3 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Andria (BT) - Via Isonzo n. 3, interno 2, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Nuda proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2686, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 31, Part. 2686, Sub. 22, Categoria C6 - Fg. 31, Part. 2686, Sub. 23, Categoria C6	<b>Superficie</b>	159,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il complesso immobiliare è in uno stato di manutenzione buono.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare è costituita da un appartamento sito in Andria alla Via Isonzo n. 3, in zona semicentrale dell'abitato, ben servita da esercizi di vicinato, scuole e mezzi pubblici. L'abitazione si inserisce in un contesto condominiale in buon stato di manutenzione. Il fabbricato ha struttura portante a telaio in calcestruzzo armato e il vano scale è dotato di impianto ascensore. Presenta uno schema distributivo attuale, con la zona giorno del tipo ad open space, dunque il disimpegno da cui si raggiungono n. 3 camere e due servizi igienici. L'abitazione è dotata di area esterna di pertinenza con accesso diretto. Al piano interrato vi sono un deposito e due posti auto all'interno dell'autorimessa condominiale, di proprietà esclusiva.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

**LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 262.600,00**

<b>Bene N° 4 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Andria (BT) - Via Don Luigi Sturzo n. 28, interno 1, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 216, Part. 109, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 216, Part. 215, Sub. 11, Categoria C6 - Fg. 216, Part. 215, Sub. 20, Categoria C6	<b>Superficie</b>	189,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il complesso immobiliare è in uno stato di manutenzione buono.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare è costituita da un appartamento sito in Andria alla Via Don Luigi Sturzo n. 28, in zona centrale dell'abitato, ben servita da esercizi di vicinato, scuole e mezzi pubblici. L'abitazione si inserisce in un contesto condominiale in buon stato di manutenzione. Il fabbricato ha struttura portante a telaio in calcestruzzo armato e il vano scale è dotato di impianto ascensore. Presenta uno schema distributivo tradizionale, con un corridoio centrale da cui si raggiungono il soggiorno, la cucina, quattro camere ed un bagno. L'abitazione è dotata di cortile esterno. Al piano interrato vi sono due box auto all'interno dell'autorimessa condominiale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		