

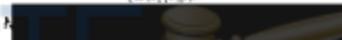


TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

38/2023

DEPOSITO



GIUDICE

MARIA AZZURRA GUERRA

CUSTODE

AVV. CARLO ROMANELLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/12/2023

avvia con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Paolo Petruzzella

CF97874802121890

con studio in: MOLFETTA (BA) VICO MADONIA DEI MARTIRI, 33

telefono: 083245620

su sito: paolopetruzzella@studio.it

PEC: paolo.petruzzella@pec.studio.it

Publicazio

ripubblicazione o ripro

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A
terreno agricolo a CORATO per la quota di 1/1 di **pianta proprietà** (S. Cristoforo) [redacted]

Il fondo in oggetto di proprietà della sig.ra [redacted] ubicato in agro di Corato, la cui superficie è pari a 0,6735ha identificato catastalmente al lg. 76 p.lla 256. Lo stesso ha configurazione regolare, con giacitura pianeggiante confina con un lato con il Viale Est S. Cristoforo e i restanti tre lati con altre proprietà. Dal punto di vista pedo-agronomico il terreno risulta abbastanza omogeneo. Nell'insieme si può considerare di medio impasto, tendenzialmente argilloso con una buona fertilità relativamente alle esigenze della coltura praticata. Il soprassuolo è rappresentato da un oliveto specializzato a sesto regolare varietà "Coratina". Il fondo si trova in condizioni giudicate ordinarie in quanto riflettenti quelle più diffuse nella zona. Buona la produttività, allo stato dei luoghi si ritrova in uno stato di coltivazione buono, privo di fisiopatie di rilievo. Il sesto d'impianto adottato è 6x7 net irriguo.

Identificazione catastale:

- foglio 76 particella 256 (catasto terreni), qualità classe Uliveto 3, superficie 6735, reddito agrario 20,87 €, reddito dominicale 27,83 €, intestato a [redacted]

Presenta una forma rettangolare, pianeggiante, tessitura prevalente di medio impasto, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: olivo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 12.123,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 12.123,00
Data della valutazione:	20/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'unità immobiliare oggetto di sopralluogo alla data del sopralluogo (10 Maggio 2023) risulta occupato dal debitore.

Publicazione

ripubblicazione o ripro

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A far data dal 15/02/2023 esecuzione pignoramento immobile numero di repertorio 127/2023 sull'intera proprietà di terreno in premessa a favore di Sciscioli Domenico nato il 03/01/1961 a Cerate e.f. 3CSDNC61A03C983J.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

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

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

- 4.2.1. *Iscrizioni:* Nessuna.
- 4.2.2. *Pignoramenti e sequestrati di fallimento:* Nessuno.
- 4.2.3. *Altre trascrizioni:* Nessuna.
- 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

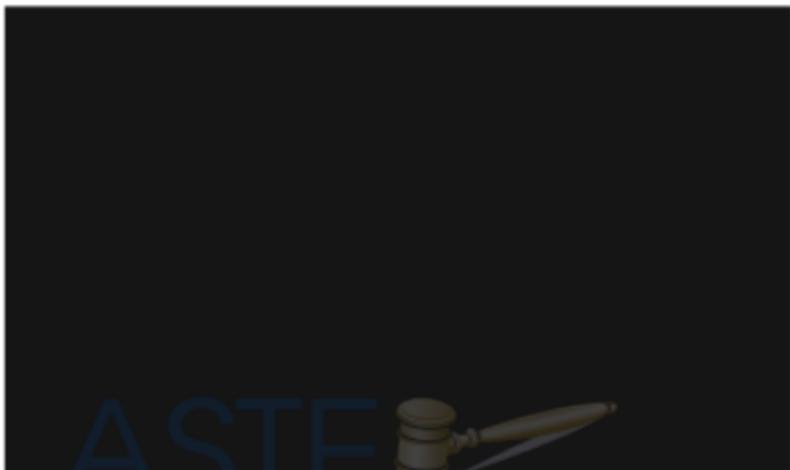
L'unità immobiliare a Cerate distinta catastalmente al Catasto Terreni al fe. 76 n.lla 256 di ha. 0,6735 è pervenuta a



diritto di proprietà per l'5.

Con denuncia di morte del 17/03/2019 Pubblico ufficiale Balducci sede in Como, registro 10116

Publicazione



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La Zona E (agricola) è regolamentata dalla seguente normativa compresa nelle Norme di Tecniche di Attuazione:

- Indice di fabbricabilità : 0,03mc/mq (indice di fabbricabilità fondiaria);
- Percentuale di copertura: 0,80%;
- Numero di piani fuori terra: n.2
- Altezza massima : 8,00m;
- Distacchi dai confini: sul confine opposte a 5 m;
- Distacchi tra fabbricati tra testate, tra facciate, tra testate e facciate: 5,00 m
- Distanza dalle strade di tipo A-B-C-D: secondo il D.M. 1.4/1968 n.1404 e s.m.i. ;
- Rapporti tra spazi residenziali spazi pubblici: 6mq/lab;
- Strumento attuativo: permesso di costruire;
- Prescrizioni: l'indice di 0,03 mc/mq ed il rapporto di copertura di 0,80% si riferiscono ad edifici a scopo residenziale. Si possono inoltre costruire manufatti ad uso agricolo quali stalle, silos e deposito per i quali si possono occupare una superficie pari a 1,5% del lotto. Per le opere di cui all'art. 9 della Legge Regionale n. 6/1979 legata - tra l'altro - alla valorizzazione della zootecnia ed alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, è possibile il ricorso alla procedura di deroga di cui all'art. 16 della Legge 6/8/1967 n.765, per valori dei parametri diversi da quelli in precedenza fissati.
- Riferimenti grafici 3a-3b-6a-6b-6c- di P.G.R.;
- Zona di rispetto stradale: fasce protettive lungo la S.P. 281 (ex SS.96) e la provinciale per Andria;
- Prescrizioni: In queste fasce è vietata ogni edificazione;
- Riferimento grafico: Tav. 6a- 6b- 6c- di P.G.R. ;
- Annotazione: l'attuazione del P.G.R. è subordinata anche al rispetto delle disposizioni della Legge Regionale n.6 del 1979 e successive modificazioni ed integrazioni. Per quanto attiene alle

urbanizzazione secondaria si precisa che queste vanno a carico del lottizzante e/o del richiedente la concessione giusto quanto fissato dalle legislazioni vigenti dal presente P.G.R. e comunque nella misura di cui al D.M. 2.4.1968 n.1444.

- Inoltre sono riportate tutte le prescrizioni nel Regolamento Edilizio.

Restano validi e fatti salvi eventuali vincoli di inedificabilità sull'area oggetto di CDU derivanti da atti di asservimento, titoli abilitativi e/o preesistenze che ne esauriscono la capacità edificatoria stabilita dallo strumento urbanistico vigente.

7.1. PRATICHE EDILIZIE.

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale, in forza di delibera n. 5637 dell'01/10/1979, entrato in vigore il 29/02/1980, l'immobile ricade in zona Zona E (zona agricola). L'area in oggetto è interessata dai seguenti Ambiti di Paesaggio, Beni Paesaggistici (BP) ed ulteriori Contesti Paesaggistici (UCP) individuati dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) della Regione Puglia, approvate con deliberazione della Giunta Regionale 16.02.2015 n. 176, pubblicata sul BURP n.40 del 23.03.2015 Vedasi C.D.U. allegato alla presente perizia.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CORATO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CORATO per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il fondo in oggetto di proprietà della sig.ra [REDACTED] a Corato, la cui superficie è pari a 0,6735ha identificato catalanamente al r.g. 70 p.la 256. Lo stesso in configurazione regolare, con giacitura pianeggiante confina con un lato con il Viale Est S. Cristoforo e i restanti tre lati con altre proprietà. Dal punto di vista pedo-agronomico il terreno risulta abbastanza omogeneo. Nell'insieme si può considerare di medio impasto, tendenzialmente argilloso con una buona fertilità relativamente alle esigenze della coltura praticata. Il soprassuolo è rappresentato da un oliveto specializzato a sesto regolare varietà "Coratina". Il fondo si trova in condizioni giudicate ordinarie in quanto riflettono quelle più diffuse nella zona. Buona la produttività, allo stato dei luoghi si ritrova in uno stato di coltivazione buono, privo di fessure di rilievo. Il sesto d'impianto adottato è 6x7 non irriguo.

Publicazione

Identificazione catastale:

- foglio 76 particella 256 (catasto terreni), qualità/classe Uliveto 3, superficie 0735, reddito agrario 20,87 €, reddito dominicale 27,83 €, intestato [REDACTED]

Presenta una forma rettangolare, pianeggiante, tessitura prevalente di medio impasto, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti informazioni agrarie: assenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: olivo.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono nessuno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

esposizione:

panoramicità:

stato di manutenzione generale:



Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (37)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

Descrizione	consistenza	Indice	consistenza
Totale:	0,00		0,00



Publicazione

ripubblicazione o riproduzione



ASTE GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservazioni immobiliari

Fonte di informazione: raccolta dati effettuata dallo scrivente

Descrizione: fondo rustico di natura oliveto

Superfici principali e secondarie: 6735

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.123,00 pari a 1,80 Euro/mq

Valore Cax: 12.123,00 pari a 1,80 Euro/mq

SWOLUPPO VALUTAZIONE:

Prendendo come riferimento la tabella dei valori medi della Provincia di Bari e la tabella valori medi dell'Ageria delle Entrate, il valore ad ettaro di un oliveto specializzato è pari a euro 17.500,00. Considerando la sua esposizione, lo stato attuale dell'oliveto oggetto di valutazione si è stimato un valore a mq pari a 1,80€.

Dalle quote di questo dato, si quantifica quanto segue:

- valore ad ettaro 18.000,00
- superficie totale lotto 0,6735ha
- 18.000,00 x 0,6735 = 12.123,00

Publicazio

ripubblicazione o ripro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.123,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 12.123,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 12.123,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , ed inoltre: raccolta dati effettuata dallo scrivente

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEL CORPO:**

ID	descrizione	consistenza	onus. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	0,00	0,00	12.123,00	12.123,00
				12.123,00 €	12.123,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Considerata la modesta estensione del terreno, si esprime giudizio di indivisibilità, in quanto da un punto di vista di divisibilità, considerando la forma rettangolare e che uno dei quattro lati confina con la strada/viale, lo si ritiene comodamente divisibile. Se invece si considera la modesta superficie che lo compone, sarebbe auspicabile venderlo nello stato in cui si trova, in quanto una divisione in porzioni più piccole comporterebbe una perdita di valore.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 12.123,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€ 0,00**

reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

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

€ 0,00

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

€ 12.121,00

ASTE
GIUDIZIARIE®



Publicazio

tecnico

ripubblicazione o ripro

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A
terreno agricolo a CORATO per la quota di 1/1 di piena proprietà

Ubicato nell'agro di Corato, si identifica catastalmente al fg. 68 p.la 79 con una superficie pari a 0,6550ha. Lo stesso si presenta con una configurazione regolare (forma rettangolare), con giacitura pianeggiante. Confina con un lato con la strada Esterna Naccareno, con un lato con la strada Esterna Viale Reggio e i restanti due lati con altri proprietari. Dal punto di vista pedo-agronomico il terreno risulta omogeneo, nell'insieme lo si può considerare di medio impasto, tendenzialmente argilloso con una buona fertilità. Il soprassuolo è rappresentato da coltivazioni arboree nello specifico oliveto di medio varietà "Coratina". Il terreno si ritrova in condizioni ordinarie, buona la produttività, allo stato dei luoghi si ritrova in uno stato di coltivazione discreto, privo di fisiopatie di rilievo. All'interno di detto appezzamento è stata riscontrata la presenza di un manufatto (trullo o pagliaio). I pagliai sono antiche costruzioni che denotano spirito di sacrificio, di adattabilità all'ambiente, di previdenza e di diligenza. Il pagliaio rilevato, tipico della zona, è in pietra con muro a secco, ha pianta circolare ed è costituito da cerchi concentrici aggettanti fino alla sommità. Con forma di un tronco di cono sovrastato da una grossa lastra di pietra, che in passato aveva sia la funzione di chiudere la catena di cerchi concentrici sia quella di custodire e proteggere l'unione familiare. Per la costruzione dei pagliai, soprattutto quelli in pietra, venivano utilizzate pietre raccolte nei campi, in particolare le lisce e le chianchette, pietre piene e squadrate. Inoltre sul confine adiacente la strada Esterna Naccareno è stata rilevata la presenza di una cisterna per la raccolta delle acque a forma rettangolare dimensioni 6X5 circa in discreto stato di conservazione.

Identificazione catastale:

- foglio 68 particella 79 (catasto terreni), qualità/classe e 6550, reddito agrario 25,37 €, reddito dominicale 32,14 €, imponente

Presenta una forma rettangolare, pianeggiante, una tessitura prevalente di medio impasto, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: olivo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 22.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 22.900,00

Data della valutazione:

20/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALUOGO:

Alla data del sopralluogo (10/05/2023) risulta occupato dal debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A far data dal 15/02/2023, esecuzione pignoramento immobile numero di repertorio 127/2023, sull'intera proprietà di terreno in premessa a favore di Sciscioli Domenico nato il 03/01/1961 a Corato c.f. SCSDNC61A03C983J.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

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

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e prove d'associazione/cata coniugale:* Nessuna.

4.1.3. *Atti di governo/amministrativo:* Nessuno.

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

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:* Nessuna.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:* Nessuno.

4.2.3. *Altre trascrizioni:* Nessuna.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'unità immobiliare a Corato distinta catastalmente al Catasto Terreni al fg. 68 p.lla 79 di ha 0,6550 è pervenuta alla Sig.ra [REDACTED] per l'intera proprietà in regime di separazione dei beni con atto del 30/12/2021. Pubblicazione n. [REDACTED]

Serra claudio con sede in Corato (BA) Repertorio n. 67877- comparendita nota presentata con modello unico n. 823 1/2022 in atti il 18/01/2022.

Con Denuncia nei passaggi per causa di morte del 23/01/1997 Registrazione Volume 333 n.81 registrato in data 12/06/1997 - Successione Volturni n. 9617.1/1997- Pratica n. 603918 in atti dal



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La Zona E (agricola) è regolamentata dalla seguente normativa compresa nelle Norme di Tecniche di Attuazione:

- Indice di fabbricabilità: 0,03mc/mq. (indice di fabbricabilità fondiaria);
- Percentuale di copertura: 0,80%;
- Numero di piani fuori terra: n.2
- Altezza massima: 8,00m;
- Distacchi dai confini: sul confine oppure a 5 m;
- Distacchi tra fabbricati tra testate, tra facciate, tra testate e facciate: 5,00 m
- Distanza dalle strade di tipo A-B-C-D: secondo il D.M. 1.4.1968 n.1468 e s.m.i.;
- Rapporti tra spazi residenziali spazi pubblici: 6mq/ab.;
- Strumento attuativo: permesso di costruire;
- Prescrizioni: l'indice di 0,03 mc/mq. ed il rapporto di copertura di 0,80% si riferiscono ad edifici a scopo residenziale. Si possono inoltre costruire manufatti ad uso agricolo quali stalle, silos, deposito, per i quali si possono occupare una superficie pari a 1,5% del lotto. Per le opere di cui all'art. 9 della Legge Regionale n. 6/1979 legata - tra l'altro - alla valorizzazione della zootecnica ed alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, è possibile il ricorso alla procedura di deroga di cui all'art. 16 della Legge 8.1967 n.765, per valori dei parametri diversi da quelli in precedenza

Publicazio

ripublicatione o ripro

fissati.

- Riferimenti grafici 3a-3b-6a-6b-6c- di P.G.R.;

- Zona di rispetto stradale: fasce protettive lungo la S.P. 231 (ex SS 98) e la provinciale per Andria,

- Prescrizioni: In queste fasce è vietata ogni edificazione;

- Riferimento grafico Tav. 6a- 6b- 6c- di P.G.R. ;

- Annotazione: l'attuazione del P.G.R. è subordinata anche al rispetto delle disposizioni della Legge Regionale n.6 del 1979 e successive modificazioni ed integrazioni. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione secondaria si precisa che queste vanno a carico del lottizzante e/o del richiedente la concessione giustamente fissato dalle legislazioni vigenti dal present P.G.R. e comunque nella misura di cui al D.M. 2.4.1968 n.1444.

- Inoltre sono riportate tutte le prescrizioni nel Regolamento Edilizio.

Restano validi e fatti salvi eventuali vincoli di inedificabilità sull'area oggetto di CDU derivanti da atti di asservimento, titoli abilitativi e/o preesistenze che ne esauriscono la capacità edificatoria stabilita dallo strumento urbanistico vigente.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale , in forza di delibera n.5637 dell'01/10/1979, entrato in vigore il 29/02/1980. , l'immobile ricade in zona ZONA E (zona agricola). L'area in oggetto è interessata dai seguenti Ambiti di Paesaggio, Beni Paesaggistici (BP) ed Ulteriori Contesti Paesaggistici (UPC) individuati dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) della Regione Puglia, approvato con deliberazione della Giunta Regionale 16.02.2015 n.176 pubblicata sul BURP n.40 del 23.03.2015.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CORATO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo s CORATO per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]
ubicato nell'agro di Corato, si identifica catastalmente al fg. 68 p.lla 79 con una superficie pari a 0,6550ha. Lo stesso si presenta con una configurazione regolare (forma rettangolare) con e sito in

piangente. Confina con un lato con la strada Esterna Naccareno, con un lato con la strada Esterna Viale Reggio e i restanti due lati con altri proprietari. Dal punto di vista pedo-agronomico il terreno risulta omogeneo, nell'insieme lo si può considerare di medio impatto, tendenzialmente argilloso con una buona fertilità. Il soprassuolo è rappresentato da coltivazioni arboree nello specifico oliveto di antica varietà "Coratina". Il terreno si ritrova in condizioni ordinarie, buona la produttività, allo stato dei luoghi si ritrova in uno stato di coltivazione discreto, privo di fitopatie di rilievo. All'interno di detto appezzamento è stata riscontrata la presenza di un manufatto (trullo o pagliaio). I pagliai sono antiche costruzioni che denotano spirito di sacrificio, di adattabilità all'ambiente, di previdenza e di diligenza. Il pagliaio rilevato, tipico della zona, è in pietra con muro a secco, ha pianta circolare ed è costituito da cerchi concentrici aggettati fino alla sommità. Con forma di un tronco di cono, sommontato da una grossa lastra di pietra, che in passato aveva la funzione di chiudere la catena di cerchi concentrici ma quella di custodire e proteggere l'unione familiare. Per la costruzione dei pagliai, soprattutto quelli in pietra, venivano utilizzate pietre raccolte nei campi, in particolare le laie e le chianchiette, pietre piatte e squadrate. Inoltre sul confine adiacente la strada Esterna Naccareno è stata rilevata la presenza di una cisterna per la raccolta delle acque a forma rettangolare dimensioni 6X3 circa in discreto stato di conservazione.

Identificazione catastale:

- foglio 68 particella 79 (stato terra), qualità/classe  e 6550, reddito agrario 25,37 €, reddito dominicale 32,14 €, irpefata 

Presenta una forma rettangolare, piangente, una tessitura prevalente di medio impatto, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: olivo.



Publicazio

ripubblicazione o ripro



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Publicazio

ripubblicazione o ripro



Publicazio

ripubblicazione o ripro

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE

Procedimento di stima: *a corpo*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: raccolta dati effettuata dallo scrivente

Descrizione: fondo rustico di natura oliveto

Superfici principali e secondarie: 6550

Superfici accessorie:

Prezzo: 23.600,00 pari a 3,60 Euro/mq

Valore Ctr: 23.600,00 pari a: 3,60 Euro/mq

SVELEPPO VALUTAZIONE

Prendendo come riferimento la tabella dei valori medi della Provincia di Bari e la tabella dei valori medi dell'Agenzia delle Entrate, il valore di un oliveto è pari a 17.500,00€ considerando la sua esposizione (due lati su quattro affacciano su fronte strada), la potenzialità produttiva si stima un valore ad ettaro pari a 20000,00€

Sulla base di questo dato, si quantifica quanto segue:

- valore ad ettaro dell'oliveto 20000,00,
- superficie del lotto 0,6550 ha
 $20000,00 \times 0,6550 = 13.100,00$
- valore del trullo /pugliaio nello stato in cui si trova 6000,00€
- valore della cisterna raccolta acque piovane 4500,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore a corpo: **23.600,00**

DECURTAZIONI ED ADEGIAMENTI DEL VALORE

descrizione	importo
accatastamento del trullo/pugliaio e cisterna raccolta acque	-700,00

RIFERENDO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 22.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 22.900,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stata effettuata una stima monoparametrica partendo da un valore unitario ottenuto a seguito di indagini di mercato

Le fonti di informazione consultate sono , ed inoltre: tabella valori medi agricoli della Provincia di Bari

DECLARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEL CORPO:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	0,00	0,00	22.900,00	22.900,00
				22.900,00 €	22.900,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Da un punto di vista di comoda divisibilità, considerando la forma rettangolare e che due lati su quattro affacciano sulla strada lo si ritiene comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap 8):

€ 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 22.900,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e totale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso spettante di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

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

€ 0,00

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

€ 22.900,00

Publicazio

tecnica di

ripubblicazione o ripro

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A
terreno agricolo a CORATO per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
 Identificazione catastale:

- foglio 29 partecella 281 (catasto terreni), qualità/classe 1/terzo 5, superficie 150, reddito agrario 0,39 €, reddito dominicale 0,27 €, intestato [REDACTED]

Presenta una forma triangolare, una tessitura prevalente di medio impasto, i seguenti sistemi irrigui assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture: incolto produttivo

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 165,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 165,00
Data della valutazione:	20/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile (10/05/2023) risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A far data dal 15/02/2023, esecuzione pignoramento immobile numero di repertorio 127/2023, sull'intera proprietà di terreno in premessa a favore di Sciscioli Domenico nato il 03/01/1961 a Corato c.f. SCSDNC61A03C983J.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Publicazio

ripubblicazione o ripro

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

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

- 4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.
- 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuna.
- 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.
- 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con atto del 27/10/1993 Pubblico Ufficiale Fabbrocini sede Corato Repertorio n.6708 - UR sede Trani Registrazione n.2527 registrato in data 12/11/1993 - Divisione Voltura n. 16145 1/1993 - Pratica n. 449010 in atti dal 27/07/2001 al 24/02/2021. Con la successione testamentaria di [REDACTED] Registrato in Trani Registrazione Volume 88888 n.333694 r. [REDACTED] Reparto PI di Trani in atti dal 02/08/2021 al 09/01/1979 acquisisce il diritto di proprietà dal 24/02/2021.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La predetta area risulta interessata altresì da:
Piano Comunale dei Tratturi approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 70 del 28.11.2008, in quanto posta nell'area di pertinenza del "Tratturo Barletta-Grumo" e classificata parte di categoria "a - tronchi armentizi che conservano l'originaria consistenza o che possono essere alla stessa reintegrati, nonché la loro destinazione in ordine alle possibili fruizioni turistico-culturali" e parte di categoria "b - tronchi armentizi idonei a soddisfare riconosciute esigenze di carattere pubblico, con particolare riguardo a quella di strada ordinaria (asfaltabili)".
Visionando la Carta Idrogeomorfologica trasmessa dall'AdB Puglia, giusta nota del 28.06.2016 prot.8901, non risulta la presenza di reticoli idrografici nei limiti previsti dalle N.T.A. del PAI, né sussistono aree a pericolosità idraulica, nella Carta dei Reticoli Perimetrati dell'AdB, che interessano la predetta area.

La Zona E (agricola) è regolamentata dalla seguente normativa compresa nelle Norme Tecniche di

Attuazione:

- Indice di fabbricabilità: 0,03 mc./mq (indice di fabbricabilità fondiaria);
- Percentuale di copertura: 0,80%;
- Numero dei piani fuori terra: n. 2;
- Altezza massima: 8,00 m.;
- Distacchi dai confini: sul confine oppure a 5 m.;
- Distacchi dai fabbricati tra testate, tra facciate, tra testate e facciate: 5,00 m.;
- Distanze dalle strade di tipo A-B-C-D: secondo D.M. 1.4.1968 n. 1404 e s. m. i.;
- Rapporti tra spazi residenziali spazi pubblici: 6 mq./ab.;
- Strumento attuativo: permesso di costruire;
- Prescrizioni: l'indice di 0,03 mc./mq. ed il rapporto di copertura di 0,80% si riferiscono ad edifici a scopo residenziale. Si possono

inoltre costruire manufatti ad uso agricolo quali stalle, silos, deposito, per i quali si possono occupare una superficie pari a 1,5% del lotto.

Per le opere di cui all'art. 9 della Legge Regionale n. 6/1979 legata - tra l'altro - alla valorizzazione della zootecnica ed alla

trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, è possibile il ricorso alla procedura di deroga di cui all'art. 16 della Legge 6.8.1967 n. 765, per valori dei parametri diversi da quelli in precedenza fissati.

- Riferimenti grafici: 3a - 3b - 6a - 6b - 6c - 6d di P.R.G.;
- Zona di rispetto stradale: fasce protettive lungo la S.P. 231 (ex SS 98) e la provinciale per Andria;
- Prescrizioni: In queste fasce è vietata ogni edificazione;
- Riferimento grafico: Tav. 6a - 6b - 6c di P.R.G.;
- ANNOTAZIONE: l'attuazione del P.R.G. è subordinata anche al rispetto delle disposizioni della Legge Regionale n. 6 del 1979 e successive modificazioni ed integrazioni. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione secondaria si precisa che queste vanno a carico del lottizzante e/o del richiedente la concessione giunto quanto fissato dalle legislazioni vigenti e dal presente P.R.G. e comunque nella misura di cui al D.M. 2.4.1968 n. 1444.
- Inoltre sono da rispettare tutte le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

Restano validi e fatti salvi eventuali vincoli di inedificabilità sull'area oggetto di CdfU derivanti da atti di asservimento, titoli abilitativi e/o preesistenze che ne esauriscono la capacità edificatoria stabilita dallo strumento urbanistico vigente.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale, in forza di delibera N° 5637 dell'01/10/1979, entrato in vigore il 29/02/1980, l'area distinta in catasto al fg. 29 p.lla 281, ricade in ZONA E, l'immobile ricade in zona ZONA E (Zona Agricola). L'area oggetto del presente certificato di destinazione urbanistica è interessata dai seguenti Ambiti di Paesaggio, Beni Paesaggistici (BP) ed Ulteriori Contesti Paesaggistici (UCP) individuati dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) della Regione Puglia, approvato con deliberazione della Giunta Regionale 16.02.2015 n. 176, pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.2015: 5 - AMBITO PAESAGGISTICO: LA PUGLIA CENTRALE - FIGURA: LA PIANA OLIVICOLA DEL NORD BARESE 6.3 - STRUTTURA ANTROPICA E STORICO-CULTURALE: 6.3.1 - Componenti culturali e insediative: - UCP - Testimonianza stratificazione insediativa: b) Aree appartenenti alla rete dei tratturi

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Publicazio

ripubblicazione o ripro

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CORATO
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CORATO per la quota di 1/1 di piena proprietà
Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 281 (catasto terreni), qualità/classe Uliveto 5, superficie 150, reddito agrario 0,39 €, reddito dominicale 0,27 €, intestato a [REDACTED]

Presenta una forma triangolare, una tessitura prevalente di medio impasto, i seguenti sistemi irrigui-assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture: incolto produttivo



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in oggetto di proprietà della Sig.ra [REDACTED] è ubicato in agro di Corato Fg. 29 p.lla 281, con una configurazione triangolare, giunta a [REDACTED] giungente, allo stato attuale si ritrova come un incolto produttivo. Detta porzione di terreno ricade con un lato con la strada interpodereale, un secondo lato con la strada esterna Anemori ed il terzo lato con un oliveto di altra proprietà. Da un punto di vista pedo-agronomico il terreno risulta omogeneo, nell'insieme lo si può considerare

medio imposto. Il fondo si ritrova in condizioni giudicate ordinarie.

CONSIDERAZIONE:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria* (37)

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indice Mercantile*

Descrizione	consistenza	Indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



ASTE
GIUDIZIARIE

Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 165,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 165,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stata effettuata una stima monoparametrica partendo da un valore unitario ottenuto a seguito di indagini di mercato. Le fonti di informazione consultate sono: la tabella dei valori medi agricoli della Provincia di Bari e il verbale della Commissione espropri dell'Agenzia delle Entrate.

Le fonti di informazione consultate sono: , ed inoltre: raccolta dati effettuata dallo scrivente

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	0,00	0,00	165,00	165,00
				165,00 €	165,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Considerando la sua modestissima estensione del terreno (150mq) si esprime giudizio di indivisibilità.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 165,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Oneri notari e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Publicazio
ripubblicazione o ripro

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

€ 0,00

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

€ 165,00

ASTE 
GIUDIZIARIE®

Publicazio

ripubblicazione o ripro

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A
terreno agricolo a CORATO per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Ubicato nell'agro di Corato, si identifica catastalmente al fg. 63 p.lle 140 e 134. Queste due particelle vanno a formare due corpi fondiari distinti in quanto scisse dalla SP 234. La p.lla 140 ha una superficie pari a 5517mq a forma trapezoidale classificata catastalmente in porzione AA Uliveto classe 4 per un superficie di 4010mq, porzione AB Vigneto classe 2 avente una superficie di 1507mq a forma trapezoidale. La particella 134 ha una superficie di 232mq identificata come uliveto classe 4 avente forma triangolare. I due corpi fondiari si presentano con giacitura pianeggiante. La p.lla 140 confina con un lato con la strada provinciale 234, con un secondo lato con la strada comunale e i restanti due lati con altre proprietà. La p.lla 134 invece, confina con un lato con la strada provinciale 234 e i restanti due lati con altre proprietà. Da un punto di vista pedo-agronomico il due corpi fondiari risultano omogenei, tendenzialmente argillosi, di medio impasto con una buona fertilità; il soprassuolo (p.lla 134) è rappresentato da ulivi varietà coratina non irriguo; mentre la p.lla 140 in parte è coltivato ad uliveto varietà Coratina di circa 3917mq ed in parte a vigneto uva da vino allevato a spalliera conosciuta con ulivi circa 1600mq non irriguo. Nel complesso i due corpi si ritrovano in condizioni ordinarie, discrete la produttività al momento del sopralluogo.

Inoltre nella p.lla 140 è stata rilevata la presenza di un viale di accesso al terreno in terra battuta e alla fine di detto vialetto vi è una cisterna per la raccolta delle acque a forma rettangolare dimensioni 6X5 circa in discreto stato di conservazione.

Identificazione catastale:

- foglio 63 particella 140 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe uliveto 4, superficie 4010, reddito agrario 10,35 €, reddito dominicale 12,43 €, intestato a ██████████
- foglio 63 particella 140 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe uliveto 4, superficie 1507, reddito agrario 9,34 €, reddito dominicale 17,51 €, intestato a ██████████
- foglio 63 particella 134 (catasto terreni), qualità/classe ULIVETO 4, superficie 232, reddito agrario 0,60 €, reddito dominicale 0,72 €, intestato a ██████████

Presenta una forma trapezoidale (p.lla 140) triangolare (p.lla 134), pianeggiante, una tessitura prevalentemente medio impasto, i seguenti sistemi irrigui: assenti, sistemazioni agrarie: assenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto - vigneto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 151.501,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.650,00
Data della valutazione:	20/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile (10 Maggio 2023) risulta occupato dal debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A far data dal 15/02/2023 esecuzione pignoramento immobile numero di repertorio 127/2023, sull'intera proprietà di terreno in premessa a favore di Scisciole Domenico nato il 03/01/1961 a Corato e.f. SCSDNC61A08C983J.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RENTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: Nessuna.
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e prove d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.
- 4.1.3. Atto di intervento urbanistico: Nessuno.
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

- 4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.
- 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuna.
- 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.
- 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con Atto del 1703/1976 Pubblico ufficiale Mfarolo sede in Corato Repertorio n. 753/2013 sede in Corato

Registrazione n. 796 registrato in data 01/04/1975 - Voltura n. 152877 in atti dal 31/03/1978. Località Vito e.f. LCLVTI43C23C983N nato a Corato il 23/03/1943 acquisisce il diritto di Jwellario dal 17/03/1975 al 2011. Con denuncia nei passaggi per causa di morte del 06/09/2011 - UU sede Bari Registrazione Volume 9990 n. 5887 registrato in data 18/11/2011 - Denuncia di successione di

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La Zona E (agricola) è regolamentata dalla seguente normativa compresa nelle Norme Tecniche di Attuazione:

- Indice di fabbricabilità: 0,03 mc./mq. (indice di fabbricabilità fondiaria);
- Percentuale di copertura: 0,80%;
- Numero dei piani fuori terra: n. 2;
- Altezza massima: 8,00 m.;
- Distanzi dai confini: sul confine oppure a 5 m.;
- Distanzi dai fabbricati tra testate, tra facciate, tra testate e facciate: 5,00 m.;
- Distanze dalle strade di tipo A-B-C-D: secondo D.M. 1.4.1968 n. 1404 e s. m. i.;
- Rapporti tra spazi residenziali spazi pubblici: 6 mq./ab.;
- Strumento attuativo: permesso di costruire;
- Prescrizioni: l'indice di 0,03 mc./mq. ed il rapporto di copertura di 0,80% si riferiscono ad edifici a scopo residenziale. Si possono inoltre costruire manufatti ad uso agricolo quali stalle, silos, deposito, per i quali si possono occupare una superficie pari a 1,5% del lotto.

Per le opere di cui all'art. 9 della Legge Regionale n. 6/1979 legata - tra l'altro - alla valorizzazione della zootecnica ed alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, è possibile il ricorso alla procedura di deroga di cui all'art. 16 della Legge 6.8.1967 n. 765, per valori dei parametri diversi da quelli in precedenza fissati.

- Riferimenti grafici: 3a - 3b - 6a - 6b - 6c - 6d di P.R.G.;
- Zona di rispetto stradale: fasce protettive lungo la S.P. 231 (ex SS.98) e la provinciale per Andria;
- Prescrizioni: In queste fasce è vietata ogni edificazione;
- Riferimento grafico: Tav. 6a - 6b - 6c di P.R.G.;
- ANNOTAZIONE: l'attuazione del P.R.G. è subordinata anche al rispetto delle disposizioni della Legge Regionale n. 6 del 1979 e successive modificazioni ed integrazioni. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione secondaria si precisa che queste vanno a carico del lottizzante e/o del richiedente la concessione giunto quanto fissato dalle legislazioni vigenti e dal presente P.R.G. e comunque nella misura di cui al D.M. 2.4.1968 n. 1444.
- Inoltre sono da rispettare tutte le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

Restano validi e fatti salvi eventuali vincoli di inalienabilità sull'arog oggetto di CdU derivanti da atti di asservimento, titoli abilitativi e/o preesistenze che ne esauriscono la capacità edificatoria stabilita dallo strumento urbanistico vigente.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale, in forza di delibera n.5637 dell'01/10/1979, emanato in vigore di

29/02/1980, l'immobile ricade in zona ZONA E (zona agricola). L'area in oggetto è interessata dai seguenti Ambiti di Paesaggio, Beni Paesaggistici (BP) ed Ulteriori Contesti Paesaggistici (UCP) individuati dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) della Regione Puglia, approvato con deliberazione della Giunta Regionale 16.02.2015 n.176, pubblicata sul BURP n.40 del 23.03.2015: 6.3 - STRUTTURA ANTROPICA E STORICO-CULTURALE: 6.3.2 - Componenti dei Valori Paesaggistici: - UCP - Strade a valenza paesaggistica.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI DATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



terreno agricolo a CORATO per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Ubicato nell'agro di Corato, si identifica catastalmente al fig. 63 p.lle 140 e 134. Queste due particelle vanno a formare due corpi fondiari distinti in quanto scisse dalla SP 234. La p.la 140 ha una superficie pari a 5517mq a forma trapezoidale classificata catastalmente in porzione AA Uliveto classe 4 per un superficie di 4010mq; porzione AB Vigneto classe 2 avente una superficie di 1507mq a forma trapezoidale. La particella 134 ha una superficie di 232mq identificata come uliveto classe 4 avente forma triangolare. I due corpi fondiari si presentano con giacitura pianeggiante. La p.la 140 confina con un lato con la strada provinciale 234, con un secondo lato con la strada comunale e i restanti due lati con altre proprietà. La p.la 134 invece, confina con un lato con la strada provinciale 234 e i restanti due lati con altre proprietà. Da un punto di vista pedo-agronomico il due corpi fondiari risultano omogenei, tendenzialmente argillosi, di medio impasto con una buona fertilità, il soprassuolo (p.la 134) è rappresentato da olivi varietà coratina non irriguo; mentre la p.la 140 in parte è coltivato ad uliveto varietà Coratina di circa 3917mq ed in parte a vigneto uva da vino allevato a spalliera consociato con olivi circa 1600mq non irriguo. Nel complesso i due corpi si ritrovano in condizioni ordinarie, discreta la produttività al momento del sopralluogo.

Inoltre nella p.la 140 è stata rilevata la presenza di un viale di accesso al terreno in terra battuta e alla fine di detto vialetto vi è una cisterna per la raccolta delle acque a forma rettangolare dimensioni 6X5 circa in disseno stato di conservazione.

Identificazione catastale:

- foglio 63 particella 140 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe uliveto 4, superficie 4010, reddito agrario 10,35 €, reddito dominicale 12,43 €, [REDACTED]
- foglio 63 particella 140 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe uliveto 4, superficie 1507, reddito agrario 9,34 €, reddito dominicale 17,51 €, [REDACTED]

- foglio 63 particella 134 (costato terra), qualità/classe ULIVETO 4, superficie 232, reddito agrario 0,60 €, reddito dominicale 0,72 €, inte: [REDACTED]

Presenta una forma trapezoidale (p.lla 140) triangolare (p.lla 134), pianeggiante, una testata prevalente medio impatto, i seguenti sistemi irrigui: assenti, sistemazioni agrarie: assenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: uliveto - vigneto.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

Publicazio

ripubblicazione o ripro

livello di piano:

panoramicità:

stato di manutenzione generale:

DESCRIZIONE DETAGLIATA:

esposizione: ★★★★★★ ★

6-1000 ★★★★★★ ★★ ★★

6-15000 ★★★★★★ ★★ ★★

6-20000 ★★★★★★ ★★ ★★



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondaria (3)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

Publicazione

Versione: 1.0.0 (10/10/2010)

ripublication o ripro

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: raccolta dati effettuata dallo scrivente

Superfici principali e secondarie: 5749

Superfici accessorie:

Prezzo: 16.000,00 pari a 2,78 Euro/mq

Sviluppo VALUTAZIONE

Prendendo come riferimento la tabella dei valori medi della Provincia di Bari e la tabella dei valori medi dell'Agenzia delle Entrate, il valore di un oliveto è pari a 17.500,00€, mentre il valore di un vigneto ad alberello /spalliera è pari a 15.500. Considerato che l'area coltivata a vigneto è consociata a oliveto si attribuisce un valore pari a 20.000,00 €/ha

Sulla base di questo dato, si quantifica quanto segue:

- valore ad ettaro dell'oliveto 20.000,00;

- superficie del lotto 0,5749 ha

$20.000,00 \times 0,5749 = 11.498,00€ \rightarrow 11.500,00€$

- valore della cisterna raccolta acque piovane 4500,00€



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore a corpo **16.000,00**

DISTRIBUZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE

descrizione	importo
accatastamento cisterna acque piovane	-350,00

RIPRILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 15.650,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 15.650,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stata effettuata una stima monoparametrica partendo da un valore unitario ottenuto a seguito di indagini di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: , ed inoltre: raccolta dati effettuata dallo scrivente

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore,
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia,
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione,
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali,
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento dell'incarico.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

PROFILO DI VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	descrizione	condiziona	cons. accessori	valore lotto	valore diritto
A	terreno agricolo	0,00	0,00	15.650,00	15.650,00
				15.650,00 €	15.650,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Considerato che il lotto è composto da due particelle e che le stesse sono divise dalla strada Provinciale 234, si potrebbe dividerlo per particella.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap 8):

€ 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 15.650,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso fidejussorio di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 0,00

Oneri notari e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

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

€ 0,00

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

€ 15.650,00

Publicazio

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

terreno agricolo a CORATO per la quota di 1/1 di piena proprietà

Ubicato nell'agro di Corato, si identifica catastalmente al fg. 63 p.lle 139 e 133. Queste due particelle vanno a formare due corpi fondiari distinti in quanto scisse dalla SP 234. La p.lla 139 ha una superficie pari a 4373mq a forma trapezoidale classificata catastalmente in porzione AA Uliveto classe 4. La particella 133 ha una superficie di 1539mq identificata come uliveto classe 4 avente forma trapezoidale. I due corpi fondiari si presentano con giacitura pianeggiante. La p.lla 139 confina con un lato con la strada provinciale 234, con un secondo lato con la strada comunale e i restanti due lati con altre proprietà. La p.lla 133 invece, confina con un lato con la strada provinciale 234 e i restanti tre lati con altre proprietà. Da un punto di vista pedo-agronomico il due corpi fondiari risultano omogenei, tendenzialmente argillosi, di medio impasto con una buona fertilità. Il soprassuolo di entrambe le p.lle è rappresentato da ulivi varietà coratina non irriguo. Nel complesso i due corpi si ritrovano in condizioni ordinarie, discreta la produttività al momento del sopralluogo.

Inoltre nella p.lla 139 è stata rilevata la presenza di un viale di accesso al terreno che porta ad un piccolo deposito attrezzature agricole affiancato da un trullo/pagliaio e due cisterne per la raccolta delle acque. Una prima cisterna ubicata all'ingresso in prossimità della strada comunale, una seconda cisterna in prossimità dei manufatti agricoli (vedasi foto allegate) il tutto in discreto stato di manutenzione.

Identificazione catastale:

- foglio 63 particella 133 (catasto terreni), qualità classe uliveto 4, superficie 1539, reddito agrario 3,97 €, reddito dominicale 4,77 €, intestato
- foglio 63 particella 139 (catasto terreni), qualità classe uliveto 4, superficie 4373, reddito agrario 11,29 €, reddito dominicale 13,55 €, intestato

Presentano forme trapezoidale, unalessitura prevalente medio impasto, i seguenti sistemi irrigui assenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree, ulivo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 30.824,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 30.824,00
Data della valutazione:	20/02/2023

Publicazione

ripubblicazione o ripro

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile (10 Maggio 2023) risulta occupato dal debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A far data dal 15/02/2023 esecuzione pignoramento immobile, numero di repertorio 127/2023, sull'intera proprietà di terreno in premessa a favore di Sciscioli Domenico nato il 03/01/1961 a Corato e.f. SCSDNC61A03C983J.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RISTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

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

4.1.2. *Convezioni matrimoniali e provve. d'assegnazione casa coniugale:* Nessuna.

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuna.

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

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:* Nessuna.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:* Nessuna.

4.2.3. *Altre trascrizioni:* Nessuna.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con atto del 21/05/1976 Pubblico ufficiale Murolo sede in Corato Repertorio n. 9379 - UR sede Trani Registrazione n. 1896 registrato in data 17/06/1976 - Voltura n. 76578 in atti dal 30/12/1978 a favore di Ardito Domenico e.f. RJDJNC42S24C983S nato a Corato il 24/11/1942 e Petrizzelli Ardito Anna e.f. PTRNNA48B60C983V nata a Corato il 20/02/1948 dal 21/05/1976 al 10/12/2018, Con atto del 10/12/2018 Pubblico ufficiale LA SERRA CLAUDIO con sede in Corato Repertorio n. 63567 - COMPRAVENDITA nota presentata con modello unico n. 20327.1/2018 Reparto PJ di Trani in atti dal 17/12/2018 a favore di Gucciardo Leonarda e.f. GCCLRD56B59F126H nata Menfi (AG) il 19/02/1956 dal 10/12/2018 al 16/01/2023. Con atto del 16/01/2023 Pubblico ufficiale Murolo

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La Zona E (agricola) è regolamentata dalla seguente normativa compresa nelle Norme Tecniche di Attuazione:

- Indice di fabbricabilità: 0,03 mc./mq. (indice di fabbricabilità fondiaria);
- Percentuale di copertura: 0,80%;
- Numero dei piani fuori terra: n. 2;
- Altezza massima: 8,00 m.;
- Distacchi dai confini: sul confine oppure a 5 m.;
- Distacchi dai fabbricati tra testate, tra facciate, tra testate e facciate: 5,00 m.;
- Distanze dalle strade di tipo A-B-C-D: secondo D.M. 1.4.1968 n. 1404 e s. m. i.;
- Rapporti tra spazi residenziali spazi pubblici: 6 mq./ab.;
- Strumento attuativo: permesso di costruire;
- Prescrizioni: l'indice di 0,03 mc./mq. ed il rapporto di copertura di 0,80% si riferiscono ad edifici a scopo residenziale. Si possono inoltre costruire manufatti ad uso agricolo quali stalle, silos, deposito, per i quali si possono occupare una superficie pari a 1,5% del lotto.

Per le opere di cui all'art. 9 della Legge Regionale n. 6/1979 legata - tra l'altro - alla valorizzazione della zootecnica ed alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, è possibile il ricorso alla procedura di deroga di cui all'art. 16 della Legge 6.8.1967 n. 765, per valori dei parametri diversi da quelli in precedenza fissati.

- Riferimenti grafici: 3a - 3b - 6a - 6b - 6c - 6d di P.R.G.;
- Zona di rispetto stradale: fasce protettive lungo la S.P. 231 (ex SS 98) e la provinciale per Andria;
- Prescrizioni: In queste fasce è vietata ogni edificazione;
- Riferimento grafico: Tav. 6a - 6b - 6c di P.R.G.;
- ANNOTAZIONE: l'attuazione del P.R.G. è subordinata anche al rispetto delle disposizioni della Legge Regionale n. 6 del 1979 e successive modificazioni ed integrazioni. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione secondaria si precisa che queste vanno a carico del lottizzante e/o del richiedente la concessione giunto quanto fissato dalle legislazioni vigenti e dal presente P.R.G. e comunque nella misura di cui al D.M. 2.4.1968 n. 1444.

- Inoltre sono da rispettare tutte le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

Restano validi e fatti salvi eventuali vincoli di inedificabilità sull'area oggetto di CdU derivanti da atti di asservimento, titoli abilitativi e/o preesistenze che ne esauriscono la capacità edificatoria stabilita dallo strumento urbanistico vigente.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale, in forza di delibera n.5637 dell'01/10/1979, entrato in vigore il 29/02/1980, l'immobile ricade in zona ZONA E (zona agricola). L'area è interessata dai seguenti Ambiti di Paesaggio, Beni Paesaggistici (BP) ed Ulteriori Contesti Paesaggistici (UCP) individuati dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) della Regione Puglia, approvato con deliberazione della Giunta Regionale 16.02.2015 n.176, pubblicata sul BURP n.40 del 23.03.2015. 6.3 - STRUTTURA ANTROPICA E STORICO-CULTURALE: 6.3.2 - Componenti dei Valori Paesaggistici - UCP - Strade a valenza paesaggistica non risulta la presenza di reticoli idrografici nei limiti previsti dalle N.T.A. del PAI, né sussistono aree a pericolosità idraulica, nella Carta dei Reticoli Perimetrali dell'AdB, che interessano la predetta area.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



terreno agricolo a CORATO per la quota di 1/1 di piena proprietà

Ubicato nell'agro di Corato, si identifica catastalmente al fig. 63 p.lle 139 e 133. Queste due particelle vanno a formare due corpi fondiari distinti in quanto scisse dalla SP 234. La p.lle 139 ha una superficie pari a 4373mq a forma trapezoidale classificata catastalmente in porzione AA Uliveto classe 4. La particella 133 ha una superficie di 1539mq identificata come uliveto classe 4 avente forma trapezoidale. I due corpi fondiari si presentano con giacitura pianeggiante. La p.lle 139 confina con un lato con la strada provinciale 234, con un secondo lato con la strada comunale e i restanti due lati con altre proprietà. La p.lle 133 invece, confina con un lato con la strada provinciale 234 e i restanti tre lati con altre proprietà. Da un punto di vista pedo-agronomico il due corpi fondiari risultano omogenei, tendenzialmente argillosi, di medio impasto con una buona fertilità il soprassuolo di entrambe le p.lle è rappresentato da olivi varietà coratina non irriguo. Nel complesso i due corpi si ritrovano in condizioni ordinarie, discreta la produttività al momento del sopralluogo.

Inoltre nella p.lle 139 è stata rilevata la presenza di un viale di accesso al terreno che porta ad un piccolo deposito attrezzature agricole affiancato da un trullo/pagliaio e due cisterne per la raccolta delle acque. Una prima cisterna ubicata all'ingresso in prossimità della strada comunale; una seconda cisterna in prossimità dei manufatti agricoli (vedasi foto allegate) il tutto in discreto stato di manutenzione.

Identificazione catastale:

- foglio 63 particella 133 (catasto terreni), qualità/classe uliveto 4, superficie 1539, reddito agrario 3,97 €, reddito dominicale 4,77 €, intestato
- foglio 63 particella 139 (catasto terreni), qualità/classe uliveto 4, superficie 4373, reddito agrario 11,29 €, reddito dominicale 13,55 €, intestato

Presentano forme trapezoidale, una tessitura prevalente medio impasto, i seguenti sistemi irrigui: assenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: olivo.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

in più agli tecnici:

stato di manutenzione generale:

11.000 metri di superficie: ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

in più agli tecnici: ☆☆☆☆☆☆☆

Publicazione

nesso con il sito di

ripubblicazione o ripro

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Publicazio

ripubblicazione o ripro

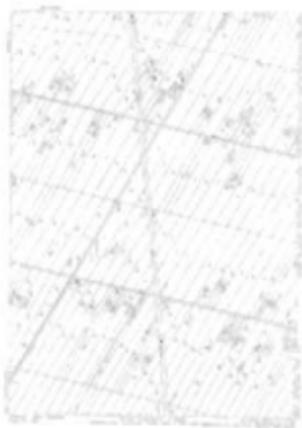


CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (3)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



Publicazio

ripubblicazione o ripro



ASTE GIUDIZIARIE®



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: raccolta dati effettuata dallo scrivente

Superfici principali e secondarie: 5912

Superfici accessorie:

Prezzo: 31.824,00 pari a 5,38 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE

Prendendo come riferimento la tabella dei valori medi della Provincia di Bari e la tabella dei valori medi dell'Agenzia delle Entrate, il valore di un oliveto è pari a 17.500,00€ considerando la sua esposizione (due lati su quattro affacciano su fronte strada), la potenzialità produttiva si stima un valore ad ettaro pari a 20000,00€.

Sulla base di questo dato, si quantifica quanto segue:

- valore ad ettaro dell'oliveto 20000,00;
- superficie del lotto 0,6550 ha
 $20000,00 \times 0,5912 = 11.824,00$
- valore del trullo/paglisio + manufatto agricolo nello stato in cui si trovano 13.000,00€
- valore delle due cisterne raccolta acque piovane 7000,00 €

Publicazio

ripubblicazione o ripro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **31.824,00**

DEBITAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
accantonamento manufatti agricoli e cisteme acqua	-1.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 30.824,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 30.824,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stata effettuata una stima monoperametrica partendo da un valore unitario ottenuto a seguito di indagini di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono , ed inoltre raccolte dati effettuata dallo scrivente

DETTAGLIAMENTO DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno	0,00	0,00	30.824,00	30.824,00
	agricolo				
				30.824,00 €	30.824,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota;

Considerato che il lotto è composto da due particelle, e che a dividere le stesse è la strada Provinciale 234. Si potrebbero dividerli per singola particella.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap 8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 30.824,00**

Publicazione
ripublicatione o ripro

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FIV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 30.924,00

ASTE 
GIUDIZIARIE®

Publicazio

tecnica

ripubblicazione o ripro

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a CORATO via Amendola 23, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'immobile in questione è sito in Corato alla Via Amendola civico 23. Si trova al piano terra di uno stabile di tre piani fuori terra oltre al piano terra. Lo stabile è in buone condizioni con finitura esterna in intonaco ai piani superiori e lastre di pietra locale al piano terra. Al box in questione si accede dal piano strada mediante una piccola rampa realizzata in calcestruzzo. La superficie commerciale dell'immobile in questione è pari a 26 mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'immobile consta di un solo vano con altezza interna pari a 3,30 m. circa. La pavimentazione interna è costituita da mattonelle di graniglia di cemento della misura di circa 20x20 cm. Le pareti sono realizzate in muratura e rifinite ad intonaco del tipo civile con successiva pitturazione bianca, così come il soffitto. All'interno dell'immobile è presente un solaietto intermedio dello spessore di circa 12 cm. ad un'altezza da terra di circa 2,00 m. La saracinesca di chiusura è realizzata in alluminio di colore marrone. All'interno dell'immobile è presente un impianto elettrico con canaline a vista che alimenta un corpo illuminante centrale con lampada a neon.

L'unità immobiliare ha le seguenti caratteristiche catastali:

Foglio 41 Particella 1280 Subalterno 1

Rendita: Euro 72,72

Rendita: Lire 140.800

Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 22 m²

Foglio 41 Particella 1280 Subalterno 1

Indirizzo: VIA GIOVANNI AMENDOLA n. 23 Piano T

al piano terra, ha un'altezza interna di 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 1280 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 22 mq, rendita 72,72 Euro, piano: terra, intestato a

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

26,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:

0,00 m²

Publicazio

ripubblicazione o ripro

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 21.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 21.600,00
Data della valutazione:	20/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Alla data del sopralluogo risulta occupato dal debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si riscopra l'esistenza di atto giudiziario (pignoramento derivante da crediti di lavoro) avente numero di repertorio n.127/2023 del 15/02/2023 emesso da UNIP Tribunale di Trani CF 92041070720

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e patti di assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atto di assegnamento subfamigliare: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sequestrazioni di fallimento: Nessuna.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 300,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

1. Atto del 1708/1978 Pubblico Ufficiale Giuseppe Marolo sede Corato (Ba) - Aspettando la pubblicazione

13352-PU sede Trani (BA) Registrazione volume 162 n. 3829 registrato in data 04/09/1978 - Atto di Compravendita Voltura n. 947.1/1978-Pratica n. BA0500403 in atti dal 25/10/2011 - Localzo Vito

2. Denuncia successione (passaggio per mortis causa) del 06/09/2011 -LU sede Bari (BA) registrazione Volume 9990 n. 5887 registrato in data 18/11/2011. Denuncia di Successione di Localzo Vito Voltura n. 31769.1/2011 -Pratica n. BA0555878 in atti dal 25/11/2011 - Tatoli Teresa

3. Successione testamentaria di Tatoli Teresa del 18/03/2019 Sede Bari (BA) Registrazione Volume 8888 n. 212034 registrato in data 17/07/2019 - Trascrizione n. 13135.4/2019 Reparto PI Trani in atti dal 05/08/2019. [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nella seduta del 23/07/1979 il Consiglio Comunale di Corato Delibera e prende atto delle prescrizioni riportate nella relazione dell'Ufficio Urbanistico Regionale approvata con delibera della G.R. n. 2429 del 27/04/1979 che ne fanno parte integrante e sostanziale dello stesso

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 35/1976. [REDACTED] data 14/02/1976 con il n. 35 di protocollo, agibilità del 22/10/1976.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n. 2429 del 27/04/1979 e ss.mm.ii.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Solaietto intermedio di circa 12 cm. di spessore a m. 2,00 da terra per circa il 50% della superficie dell'immobile

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione del solaietto intermedio: € 1.800,00

Si consiglia la demolizione

Publicazio

ripubblicazione o ripro



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CORATO VIA AMENDOLA 23

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a CORATO via Amendola 23, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile in questione [REDACTED] Amendola civico 23. Si trova al piano terra di uno stabile di tre piani fuori terra oltre al piano terra. Lo stabile è in buone condizioni con finitura esterna in intonaco ai piani superiori e lastre di pietra locale al piano terra. Al box in questione si accede dal piano strada mediante una piccola rampa realizzata in calcestruzzo. La superficie commerciale dell'immobile in questione è pari a 26 mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. L'immobile consta di un solo vano con altezza interna pari a 3,30 m. circa. La pavimentazione interna è costituita da marmette di graniglia di cemento della misura di circa 20x20 cm. Le pareti sono realizzate in muratura e rifinite ad intonaco del tipo civile con successiva pitturazione bianca, così come il soffitto. All'interno dell'immobile è presente un solaietto intermedio dello spessore di circa 12 cm, ad un'altezza da terra di circa 2,00 m. La saracinesca di chiusura è realizzata in alluminio di colore marrone. All'interno dell'immobile è presente un impianto elettrico con canaline a vista che alimenta un corpo illuminante centrale con lampada a neon.

L'unità immobiliare ha le seguenti caratteristiche catastali:

Foglio 41 Particella 1280 Subalterno 1

Rendita: Euro 72,72

Rendita: Lire 140.800

Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 22 m²

Foglio 41 Particella 1280 Subalterno 1

Indirizzo: VIA GIOVANNI AMENDOLA n. 23 Piano T

Interistati: [REDACTED]

Publicazio

ripubblicazione o ripro

nato a CORATO (BA) il 14/06/1975

Diritto di: Proprietà per 1/1

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 330

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 1280 sub. 1 (costato fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 22 mq, rendite 72,72 Euro, piano: terra, intestato a Di Chairo Michele



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATIO INTERNO IMMOBILE

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

terreno	☆☆☆☆☆☆☆☆
valore medio di zona città	☆☆☆☆☆☆☆☆
valore medio di zona città	☆☆☆☆☆☆☆☆
in centro	☆☆☆☆☆☆☆☆
valore medio di zona città	☆☆☆☆☆☆☆☆
terreno	☆☆☆☆☆☆☆☆
in zona città	☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Misure catastale*

Publicazione

Versione 1.0 - 2023 - 10/10/2023

ripublicatione o riproduzione

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

Descrizione	consistenza		Indice		commerciale
Superficie catastale	26,00	x	100%	=	26,00
Totale:	26,00				26,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

Sviluppo VALUTAZIONE:

E' stata effettuata stima monoparametrica partendo da un valore unitario ottenuto a seguito di indagine di mercato svolta presso:

- operatori locali del settore immobiliare;
- studio del listino prezzi offerto dal borsino immobiliare;
- studio dei dati OMI forniti dall'Agenzia delle Entrate.

Per ottenere il valore dell'immobile si è effettuato il prodotto tra la superficie commerciale dell'immobile e il valore unitario cercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $26,00 \times 900,00 = 23.400,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 23.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 23.400,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

È stata effettuata stima monoparametrica partendo da un valore unitario ottenuto a seguito di indagini di mercato svolte presso:

- operatori locali del settore immobiliare;
- studio del listino prezzi offerto dal broker immobiliare;
- studio dei dati OMI forniti dall'Agenzia delle Entrate.

Per ottenere il valore dell'immobile si è effettuato il prodotto tra la superficie commerciale dell'immobile e il valore unitario ottenuto.

DECLARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	26,00	0,00	23.400,00	23.400,00
				23.400,00 €	23.400,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non è possibile la divisibilità del bene.

Spese di regolarizzazione delle differenze (vedi cap. 8):

€ 1.800,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ 21.600,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FVJ):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 0,00

Oneri notari e provvigioni mediatrici carico dell'acquirente:

Publicazio

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

€ 0,00

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

€ 21.600,00

ASTE 
GIUDIZIARIE®

Publicazio

testo

ripubblicazione o ripro

TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2023

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

ASTE 
GIUDIZIARIE®

Publicazio

tecnica di pubblicazione o riproduzione

A appartamento a CORATO via Don Davide Albertario (già Via Papa Luciani) 17, della superficie commerciale di **138,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

L'unità immobiliare in questione è inserita in un fabbricato di 3 piani realizzato con struttura in cemento armato. I solai sono del tipo latero-cementizio e le tamponature in laterizio intonacate con intonaco del tipo civile. L'appartamento in questione è situato al terzo piano e si raggiunge mediante le scale condominiali. Non è presente l'ascensore. È costituito da un piccolo ingresso sul quale è presente il ripostiglio e dal quale si accede al vano cucina comunicante con il vano soggiorno. Si fa presente che dalla planimetria catastale si evince la presenza di una muratura di compagno fra i due vani (cucina e soggiorno) che allo stato dei luoghi è sostituito da una ampia apertura di larghezza pari a 2,00 m. circa. Sul lato opposto alla cucina è presente il corridoio dal quale si accede alle 3 camere da letto e ai 2 bagni. Le finiture sono oltre la media consistenti in una pavimentazione in gres effetto marmo, le porte interne sono in legno scuro con maniglie in cromo satinato. I bagni dotati di tutti i sanitari, sono rivestiti in gres e pavimentazione dello stesso materiale. Tutte gli ambienti sono dotati di infissi in alluminio anodizzato di colore bronzo pertanto dotato di illuminazione e ventilazione naturale. Sono presenti: impianto elettrico, impianto a gas che alimenta il riscaldamento autonomo, impianto idrico-fognario, impianto telefonico e citofonico: tutti perfettamente funzionanti e in buone condizioni. È presente anche un impianto di raffrescamento con unità singole nel soggiorno e in camera da letto.

L'unità immobiliare ha le seguenti caratteristiche catastali:

Foglio 41 Particella 679 Subalterno 49

Rendita: Euro 419,62

Rendita: Lire 812.500

Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 6,5 vani

Foglio 41 Particella 679 Subalterno 49

Indirizzo: VIA DON DAVIDE ALBERTARIO n. 17 Interno 6 Piano 3

Dati di superficie: Totale: 138 m2 Totale escluse aree scoperte b): 131 m2

Inestatori:

1

na

Di

2

na

Dato di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 6, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 679 sub 49 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 419,62 Euro, piano: 3, intestato a

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali

138,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:

0,00 m²

Publicazio

ripubblicazione o ripro

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 151.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 151.800,00
Data della valutazione:	20/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Alla data del sopralluogo risulta occupato dal debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si riscontra l'esistenza di ipoteca volontaria estesa a concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della Banca Meridiana Spa con sede in Bari e CF 04656500727, mediante atto notarile pubblico rogato in data 28/05/2009 dalla dott.ssa Greco Roberta notaia in Coniio avente repertorio n. 6965/1297

Si riscontra l'esistenza di atto giudiziario (pignoramento derivante da crediti di lavoro) avente numero di repertorio n.127/2023 del 15/02/2023 emesso da UNEP Tribunale di Trani CF 92041070720

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuna.

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

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:* Nessuna.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:* Nessuna.

4.2.3. *Altre trascrizioni:* Nessuna.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

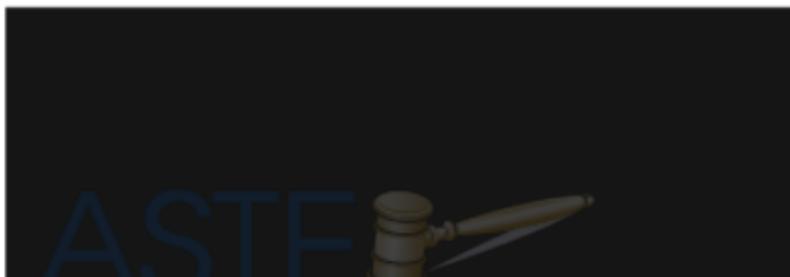
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 900,00
Ulteriori avvertenze:	

Publicazio

tecnica di pubblicazione o riproduzione

Con comunicazione del 09/10/2023 dell'Amministratore condominiale (dott.ssa Paola Caterina) dello stabile nel quale è presente l'appartamento in questione, risulta che i proprietari dell'appartamento in esame [redacted] sono in debito con in condominio di una cifra pari a Euro 900,00 (euro novecento) derivanti da saldo bilancio consuntivo (periodo dal 01/09/2021 a 31/08/2022) nonché da n. 5 rate trimestrali 2022-2023.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nella seduta del 23/07/1979 il Consiglio Comunale di Corato Delibera e prende atto delle prescrizioni riportate nella relazione dell'Ufficio Urbanistico Regionale approvata con delibera della G.R. n. 2429 del 27/04/1979 che ne fanno parte integrante e sostanziale dello stesso

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 167, intestata a Casarino Luigi e Rutigliano Michele, per lavori di costruzione fabbricato, rilasciata il 03/05/1980, agibilità del 20/12/1983

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n. 2429 del 27/04/1979 e ss.mm.ii.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

Publicazio

tecnicamente non è
ripubblicazione o ripro

BENI IN CORATO VIA DON DAVIDE ALBERTARIO (GIÀ VIA PAPA LUCIANI) 17

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORATO via Don Davide Albertario (già Via Papa Luciani) 17, della superficie commerciale di **138,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

L'unità immobiliare in questione è inserita in un fabbricato di 3 piani realizzato con struttura in cemento armato. I solai sono del tipo latero-cementizio e le tamponature in laterizio intonacate con intonaco del tipo civile. L'appartamento in questione è situato al terzo piano e si raggiunge mediante le scale condominiali. Non è presente l'ascensore. È costituito da un piccolo ingresso sul quale è presente il ripostiglio e dal quale si accede al vano cucina comunicante con il vano soggiorno. Si fa presente che dalla planimetria catastale si evince la presenza di una muratura di compagno fra i due vani (cucina e soggiorno) che allo stato dei luoghi è sostituito da una ampia apertura di larghezza pari a 2,00 m circa. Sul lato opposto alla cucina è presente il corridoio dal quale si accede alle 3 camere da letto e ai 2 bagni. Le finiture sono oltre la media consistenti in una pavimentazione in gres effetto marmo, le porte interne sono in legno scuro con maniglie in cromo satinato. I bagni dotati di tutti i sanitari, sono rivestiti in gres e pavimentazione dello stesso materiale. Tutte gli ambienti sono dotati di infissi in alluminio anodizzato di colore bronzo pertanto dotato di illuminazione e ventilazione naturale. Sono presenti: impianto elettrico, impianto a gas che alimenta il riscaldamento autonomo, impianto idrico-fognario, impianto telefonico e citofono: tutti perfettamente funzionanti e in buone condizioni. È presente anche un impianto di raffreddamento con unità singole nel soggiorno e in camera da letto.

L'unità immobiliare ha le seguenti caratteristiche catastali:

Foglio 41 Particella 679 Subalterno 49

Rendita: Euro 419,62

Rendita: Lire 812.500

Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 6,5 vani

Foglio 41 Particella 679 Subalterno 49

Indirizzo: VIA DON DAVIDE ALBERTARIO n. 17 Interno 6 Piano 3

Dati di superficie: Totale: 138 m2 Totale escluse aree scoperte b): 131 m2

Interessari

dei beni

dei beni

L'unità immobiliare oggetto di visualizzazione è situata al piano 3, interno 6, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 679 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 419,62 Euro, piano: 3, intestato

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

Publicazione

ripubblicazione o riproduzione



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazioni primarie e secondarie.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:

☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Misura catastale*

Publicazione

Versione 1.0 - 2023 - 10/10/2023

ripubblicazione o riproduzione

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	138,00	x	100%	=	138,00
Totale:	138,00				138,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 138,00 x 1.100,00 = 151.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): C. 151.800,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): C. 151.800,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stata effettuata stima monoparametrica partendo da un valore unitario ottenuto a seguito di indagini di mercato svolte presso:

- operatori locali del settore immobiliare;
- studio del listino prezzi offerto dal borsino immobiliare;

Publicazione

- studio dei dati OMI forniti dall'Agenzia delle Entrate,

Per ottenere il valore dell'immobile si è effettuato il prodotto tra la superficie commerciale dell'immobile e il valore unitario cercato.

DEICLARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEL CORPO

N°	descrizione	consolidato	cons. accresciuti	valore intero	valore netto
A	appartamento	138,00	0,00	151.800,00	151.800,00
				151.800,00 €	151.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 151.800,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FVJ):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

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

€ 0,00

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

€ 151.800,00

data 20/12/2023

il tecnico incaricato
Paolo Petrucci

Publicazio

tecnica di pubblicazione o ripro