

PRIVACY

TRIBUNALE DI TRANI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:

N. Gen. Rep. 000183/21

Giudice Dr. **GUERRA MARIA AZZURRA**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Corrado Catania
iscritto all'Albo della provincia di Bari al N. 445
iscritto all'Albo del Tribunale di Trani al N. 235
C.F. CTNCRD80P17L328G-P1va07914100727

con studio in Trani (Bari) Corso Italia n°8

cellulare: 3495798244

email: geom.catania@gmail.com

**Beni in Bisceglie (Bari) Stada Vicinale Abbazia di Tufari
Lotto 011**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Bisceglie (Bari) frazione Contrada Abbazia di Tufari Stada Vicinale Abbazia di Tufari.
Superficie complessiva di circa mq 3980.
Identificato al catasto terreni: partita 20883 intestata a [REDACTED] foglio 54 mappale 111 qualità ULIVETO, classe 5, superficie catastale 3980, - reddito agrario: 10,28 €, - reddito domenicale: 8,22 €.
Note [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico limitato con parcheggi inesistenti.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono Trani, Molfetta, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Grotte di Santa Croce, le attrazioni storiche presenti sono: Dolmen.

3. STATO DI POSSESSO:

- Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario del bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare a favore di **JULIET S.P.A.**, contro [REDACTED] a firma di Avv. Riccardi Luigi in data 31/08/2021 ai nn. 2346/2021 repertorio registrato a Trani in data 08/10/2022 ai nn. reg. gen. 22084 - reg. part. 17409

importo ipoteca: 471.168,64 €
importo capitale: 471.168,64 €

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**, contro [REDACTED] a firma di AVV. LUIGI RICCIARID in data 26/05/2017 ai nn. REP. 1626 registrato a TRANI in data 12/07/2017 ai nn. r.gen. 15026 - r.part. 1843

importo ipoteca: 461.691,25
importo capitale: 600.000,00

- 4.2.2. Pignoramenti: *Nessuna*
4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*
4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *Nessuna difformità*
4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

██████████ proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di donazione a firma di Notaio Colella Domenico in Molfetta in data 04/02/1969 ai nn. 114.971/13482 repertorio registrato a Molfetta in data 24/02/1969 ai nn. 347 vol.158

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione terreno agricolo di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Bisceglie (Bari) frazione Contrada Abbazia di Tufari Stada Vicinale Abbazia di Tufari.

Superficie complessiva di circa mq 3980.

Identificato al catasto terreni: partita 20883 intestata a ██████████ foglio 54 mappale 111 qualità ULIVETO, classe 5, superficie catastale 3980, - reddito agrario: 10,28 €, - reddito domenicale: 8,22 €.

Note

Il terreno ha una forma penalizzante, una orografia terrazzamento

La tessitura è costituita prevalentemente da alberi

Le sistemazioni agrarie presenti sono uliveto

I sistemi irrigui presenti sono a goccia

Le colture in atto sono: erbacee: nessuna, arboree: uliveto, di selvicoltura: nessuna.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n°135 del 06/06/1974 l'immobile è identificato nella zona Agricola

Norme tecniche ed indici: ART. 47 - ZONA AGRICOLA.

E' costituita da tutto il territorio del Comune di cui non è prevista la urbanizzazione sia in senso residenziale che produttivo.

E' destinata esclusivamente alle attività agricole e zootecniche, a depositi di prodotti agricoli non nocivi o ad attività estrattive e conserviere di natura agricola.

Eventuali processi aventi residui di lavorazione inquinanti saranno consentiti previa approvazione da parte dell'Ufficiale Sanitario del sistema di trattamento e smaltimento dei residui stessi.

Iff max: 0,03 mc/mq per manufatti ed abitazioni isolate a servizio della agricoltura.

H max: 4,00 m.

Distanza minima dai confini interni : m. 5,00, salvo la facoltà di costruire a confine.

Distanza minima dal ciglio stradale : secondo il D.I. 1-4-1968.

Distanza fra fabbricati : ml. 10.

Valori diversi per i.f.f. ed altezze sono consentiti per manufatti connessi con la valorizzazione dell'agricoltura, la trasformazione dei prodotti agricoli e la zootecnia, previa procedura di deroga di cui all'art. 16 della legge 6-8-1967, n. 765.

ART. 29 - ZONE A VINCOLO PANORAMICO DI TIPO PAESISTICO

Tale vincolo riguarda aree di particolare pregio ambientale per la morfologia del suolo e la vegetazione esistente.

Divieto assoluto di costruzioni e modificazioni morfologiche de suolo; obbligo di conservazione delle piantagioni esistenti, fino alla redazione del relativo P. P. che indicherà l'utilizzazione di dette aree e potrà consentire eventuali costruzioni, con indice massimo di 0,01 mc/mq.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Uliveto	Sup. reale lorda	3.980,00	1,00	3.980,00
	Sup. reale lorda	3.980,00		3.980,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari, nello stato di fatto in cui si trovano, si è adottato un criterio di stima che tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità in esame e che si basa sull'analisi della domanda e dell'offerta nel mercato locale di beni simili. La stima è stata eseguita, quindi, con metodo della comparazione diretta, vista l'assenza dei dati di compravendite immobiliari per la zona esaminata. Pertanto si è ricorso ai dati pubblicati sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia - BURP n°67 del 14/05/2020 - per i valori agricoli della provincia di Barletta-Andria-Trani per l'annualità 2019, "Regione Agraria n°3", Coltura Uliveto Irriguo con un prezzo pari a 27.000,00 € / Ha.

Valore di Mercato - Definizione

Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Bari, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Bisceglie, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - OMI, Bollettino Ufficiale della Regione Puglia - BURP n°67 del 14/05/2020.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Uliveto	3.980,00	€ 2,70	€ 10.746,00
- Valore corpo:			€ 10.746,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 10.746,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 10.746,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	3980	€ 10.746,00	€ 10.746,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 1.611,90

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: si

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 9.134,10

Relazione lotto 011 creata in data 08/01/2024
Codice documento: E147-21-000183-011

Beni in Bisceglie (Bari)
Lotto 012

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Bisceglie (Bari) frazione Contrada San Giovanni .
Superficie complessiva di circa mq 17770.
Identificato al catasto terreni: partita 18494 intestata a [REDACTED] foglio 23 mappale 44 qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 4.462 mq, - reddito agrario: 18,44 €, - reddito domenicale: 25,35 €.
Note: [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico limitato con parcheggi inesistenti.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono Trani, Molfetta, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Grotte di Santa Croce, le attrazioni storiche presenti sono: Dolmen.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario del bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare a favore di **JULIET S.P.A.**, contro [REDACTED] a firma di Avv. Riccardi Luigi in data 31/08/2021 ai nn. 2346/2021 repertorio registrato a Trani in data 08/10/2022 ai nn. reg. gen. 22084 - reg. part. 17409
importo ipoteca: 471.168,64 €
importo capitale: 471.168,64 €

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCO DI NAPOLI S.P.A.**, contro [REDACTED] a firma di Avv. Logrieco Francesco in data 18/06/2015 ai nn. rep. 802 registrato a Trani in data 04/09/2015 ai nn. reg. gen. 16495 - reg. part. 1854
importo ipoteca: 200.000,00
importo capitale: 164.668,36

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA POPOLARE DI BARI S.C.P.A.**, contro [REDACTED] a firma di Avv. Abbatista c/ ARC REAL ESTATE in data 16/12/2015 ai nn. rep. 5270 registrato a Trani in data 01/02/2016 ai nn. reg. gen. 1991 - reg. part. 187
importo ipoteca: 600.000,00 €
importo capitale: 581.648,79 €

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, contro** [REDACTED], a firma di AVV. LUIGI RICCIARID in data 26/05/2017 ai nn. REP. 1626 registrato a TRANI in data 12/07/2017 ai nn. r.gen. 15026 - r.part. 1843

importo ipoteca: 461.691,25

importo capitale: 600.000,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da 0424 RUOLO a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE, contro** [REDACTED] a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE in data 24/04/2018 ai nn. REP. 5148/1418 registrato a TRANI in data 26/04/2018 ai nn. r.gen. 9174 - r.part. 1132

importo ipoteca: 967.704,92

importo capitale: 483.852,46

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA, contro** [REDACTED] a firma di AVV. PASQUALE CANTORE in data 08/04/2017 ai nn. REP. 1835 registrato a TRANI in data 08/05/2017 ai nn. r.gen. 9983 - r.part. 1113

importo ipoteca: 270.382,58

importo capitale: 300.000,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di **INTESA SAN PAOLO SPA, contro** [REDACTED] a firma di AVV. LOGRIECO FRANCESCO in data 11/06/2020 ai nn. REP. 1318 registrato a TRANI in data 26/06/2020 ai nn. r.gen 11893 - r.part. 8877

Iscrizione legale (Attiva) a favore di **EQUITALIA ETR SPA, contro** [REDACTED] in data 28/01/2010 ai nn. REP. 188/14 registrato a TRANI in data 18/02/2010 ai nn. r.gen. 3250 - r.part. 546

importo ipoteca: 272.311,34

importo capitale: 136.155,67

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di donazione a firma di Notaio Colella Domenico in Molfetta in data 04/02/1969 ai nn. 114.971/13482 repertorio registrato a Molfetta in data 24/02/1969 ai nn. 347 vol.158

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Bisceglie (Bari) frazione Contrada San Giovanni .

Superficie complessiva di circa mq 17770.

Identificato al catasto terreni: partita 18494 intestata a [REDACTED] foglio 23 mappale 44
qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 4.462 mq, - reddito agrario: 18,44 €, - reddito
domenicale: 25,35 €.

Note: [REDACTED]

Il terreno ha una forma regolare, una orografia pianeggiante

La tessitura è costituita prevalentemente da alberi

Le sistemazioni agrarie presenti sono uliveti

I sistemi irrigui presenti sono a goccia

Le colture in atto sono: erbacee: nessuna, arboree: ulivi, di selvicoltura: nessuna.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n°135 del 06/06/1974 l'immobile è
identificato nella zona Agricola

Norme tecniche ed indici: **ART. 47 - ZONA AGRICOLA.**

E' costituita da tutto il territorio del Comune di cui non e prevista la urbanizzazione sia in senso residenziale che produttivo.

E' destinata esclusivamente alle attività agricole e zootecniche, a depositi di prodotti agricoli non nocivi o ad attività estrattive e conserviere di natura agricola.

Eventuali processi aventi residui di lavorazione inquinanti saranno consentiti previa approvazione da parte dell'Ufficiale Sanitario del sistema di trattamento e smaltimento dei residui stessi.

Iff max: 0,03 mc/mq per manufatti ed abitazioni isolate a servizio della agricoltura.

H max: 4,00 m.

Distanza minima dai confini interni : m. 5,00, salvo la facoltà di costruire a confine.

Distanza minima dal ciglio stradale : secondo il D.I. 1-4-1968.

Distanza fra fabbricati : ml. 10.

Valori diversi per i.f.f. ed altezze sono consentiti per manufatti connessi con la valorizzazione dell'agricoltura, la trasformazione dei prodotti agricoli e la zootecnia, previa procedura di deroga di cui all'art. 16 della legge 6-8-1967, n. 765.

Adeguamento del PRG al PUTT/P (art.5.6 delle N.T.A.)

- Ambiti Territoriali Estesi Tipo D

ART. 1 - AREE SOTTOPOSTE A TUTELA PAESAGGISTICA

1. Le norme, in attuazione delle disposizioni dettate dall'art. 5.06 del Piano Urbanistico Territoriale Tematico Paesaggio (PUTT/P) approvato dalla Regione Puglia con Delibera di Giunta Regionale del 15 dicembre 2000, n. 1748 e pubblicato sul BUR Puglia dell'11 gennaio 2001, n. 6, hanno la finalità di disciplinare la tutela dei beni paesaggistici individuati sul territorio comunale.

2. Le disposizioni urbanistiche contenute negli elaborati grafici allegati e in queste Norme Tecniche di Attuazione per la tutela dei beni paesaggistici, costituiscono variante al vigente di P.R.G. finalizzata all'obbligatorio adeguamento al PUTT/P, in seguito definita VARIANTE.

3. Le definizioni riportate nell'ALLEGATO vanno applicate solo agli interventi sui beni paesaggistici a cui le presenti norme si riferiscono.

4. Per i beni paesaggistici di cui al DM 1/8/1985 riguardanti Lama Paterno, Lama Santa Croce e Zona costiera a sud di Bisceglie si rimanda alla vigente disciplina statale in materia ed in particolare alle Schede di identificazione e di definizione delle specifiche prescrizioni d'uso degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 e 157 del Codice identificate con le sigle PAE0109, PAE0110 e PAE0111 negli elaborati del PPTR adottato con deliberazione della Giunta Regionale n. 1435 del 2 agosto 2013, pubblicata sul BURP n. 108 del 06.08.2013.

5. Gli Ambiti Territoriali Estesi (ATE) del citato PUTT/P, adeguati sulla base del Sistema delle Conoscenze, elaborato in sede di integrazione al Documento Programmatico Preliminare, nonché sulla base degli approfondimenti eseguiti durante la redazione della bozza di PUG oltre che sulla base della ridefinizione degli ATD effettuata con la presente VARIANTE sono individuati nella Tav. 4 - Adeguamento del P.R.G. al PUTT/P: Ambiti Territoriali Estesi. La VARIANTE di adeguamento recepisce gli indirizzi di tutela del PUTT/P, e cioè:

a) Per gli ATE di valore eccezionale A: conservazione e valorizzazione dell'assetto attuale; recupero delle situazioni compromesse attraverso la eliminazione dei detrattori;

b) per gli ATE di valore rilevante B: conservazione e valorizzazione dell'assetto attuale; recupero delle situazioni compromesse attraverso la eliminazione dei detrattori e/o la mitigazione degli effetti negativi; massima cautela negli interventi di trasformazione del territorio;

c) per gli ATE di valore distinguibile C: salvaguardia e valorizzazione dell'assetto attuale se qualificato; trasformazione dell'assetto attuale, se compromesso, per il ripristino e ulteriore qualificazione dello stesso; trasformazione dell'assetto attuale che sia compatibile con la qualificazione paesaggistica;

d) per gli ATE di valore relativo D: valorizzazione degli aspetti rilevanti con salvaguardia delle visuali panoramiche;

e) per gli ATE di valore normale E: valorizzazione delle peculiarità del sito.

6. Gli Ambiti Territoriali Distinti (ATD) del PUTT/P, sulla base dei primi adempimenti del Comune di Bisceglie, approvati con le deliberazioni consiliari n. 48 del 02/08/2001 successivamente integrata con Deliberazione n. 77 del 02/07/2003, nonché come modificati e integrati sulla base del Sistema delle Conoscenze e sulla base della bozza del PUG, sono disciplinati dai successivi articoli e sono rappresentati nelle Tavole 1, 2, 3.1 e 3.2. Per tali aree si applica la disciplina di delle NTA del PUTT/P, così come integrata dalle eventuali disposizioni maggiormente restrittive contenute negli articoli delle presenti norme. Ai fini dell'adeguamento alla

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Uliveto	Sup. reale lorda	4.462,00	1,00	4.462,00
	Sup. reale lorda	4.462,00		4.462,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Al fine di determinare il più probabile **valore di mercato** delle unità immobiliari, nello stato di fatto in cui si trovano, si è adottato un criterio di stima che tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità in esame e che si basa sull'analisi della domanda e dell'offerta nel mercato locale di beni simili. La stima è stata eseguita, quindi, con metodo della comparazione diretta, vista l'assenza dei dati di compravendite immobiliari per la zona esaminata. Pertanto si è ricorso ai dati pubblicati sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia - BURP n°67 del 14/05/2020 - per i valori agricoli della provincia di Barletta-Andria-Trani per l'annualità 2019, "Regione Agraria n°3", Coltura Oliveto Irriguo con un prezzo pari a 27.000,00 € / Ha.

Valore di Mercato - Definizione

Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Bari, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Bisceglie, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - OMI, Bollettino Ufficiale della Regione Puglia - BURP n°67 del 14/05/2020.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Uliveto	4.462,00	€ 2,70	€ 12.047,40
- Valore corpo:			€ 12.047,40
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 12.047,40
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 12.047,40

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	17770	€ 12.047,40	€ 12.047,40

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 1.807,11

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: si

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 10.240,29

Relazione lotto 012 creata in data 08/01/2024
Codice documento: E147-21-000183-012

Beni in Bisceglie (Bari) Vicinale San Mango n°20
Lotto 013

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa singola sito in Bisceglie (Bari) Vicinale San Mango n°20.

Composto da soggiorno, cucina con dispensa, disimpegno, tre camere, due bagni. Completa il cespite ampia area esterna con un piazzale pavimentato, due tettoie (una in legno e una in cemento armato), due depositi, una bagno con doccia esterna ed un campo da calcio recintato. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 102

Identificato al catasto fabbricati: partita 13627 intestata a [REDACTED] foglio 4 mappale 360 categoria A/7, classe 3, superficie catastale 102,00 mq, composto da vani 5 vani, posto al piano T, - rendita: 568,10 €.

Note: [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi scarsi.

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Trani, Molfetta, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Grotte di Santa Croce, le attrazioni storiche presenti sono: Dolmen.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] qualità di proprietario del bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare a favore di JULIET S.P.A., contro [REDACTED] a firma di Avv. Riccardi Luigi in data 31/08/2021 ai nn. 2346/2021 repertorio registrato a Trani in data 08/10/2022 ai nn. reg. gen. 22084 - reg. part. 17409

importo ipoteca: 471.168,64 €

importo capitale: 471.168,64 €

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di AVV. LUIGI RICCIARID in data 26/05/2017 ai nn. REP. 1626 registrato a TRANI in data 12/07/2017 ai nn. r.gen. 15026 - r.part. 1843

importo ipoteca: 461.691,25

importo capitale: 600.000,00

4.2.2. Pignoramenti: *Nessuna*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Ampliamenti regolarizzabili mediante CILA Demolizione dei volumi realizzati in assenza di titolo edilizio:

- bagno esterno;
 - realizzazione di tettoia in cemento armato;
 - due depositi esterni.
- CILA: € 1.000,00
Diritti di segreteria: € 100,00
Sanzione: € 1.000,00
Demolizione manufatti e oneri di scarica: € 10.000,00
Oneri totali: € 12.100,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Mancata registrazione variazione catastale a corredo del Condo Edilizio regolarizzabili mediante Istanza di rettifica. Se l'ufficio provinciale non dovesse accettare l'istanza, ma dovesse richiedere una nuova presentazione di pratica doc.f.a, si dovranno quantificare i costi necessari, con i relativi oneri.

Istanza di rettifica: € 100,00
Oneri totali: € 100,00

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

██████████ proprietario dal 01/03/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Bonito Ivo in Bisceglie in data 01/03/2006 ai nn. rep. 53134

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. C.E. IN SANATORIA n.10 per lavori di AMPLIAMENTO CASA DI CAMPAGNA intestata a ██████████ Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L.28/2/85 n°47) rilasciata in data 11/03/1996- n. prot. Pratica n.77 Manca agibilità

P.E. n. Nulla osta lavori edili per lavori di N. 3 CASE RESIDENZIALI intestata a ██████████ Concessione Edilizia rilasciata in data 10/06/1975- n. prot. Pratica n.59/75

P.E. n. VARIAZIONE CATASTALE presentata in data 21/06/1996- n. prot. 1771 La pratica catastale di variazione a seguito di sanatoria non è stata registrata dagli uggetti catastali

Descrizione **villa singola** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa singola sito in Bisceglie (Bari) Vicinale San Mango n°20.

Composto da soggiorno, cucina con dispensa, disimpegno, tre camere, due bagni. Completa il cespite ampia area esterna con un piazzale pavimentato, due tettoie (una in legno e una in cemento armato), due depositi, una bagno con doccia esterna ed un campo da calcio recintato. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 102

Identificato al catasto fabbricati: partita 13627 intestata a ██████████ foglio 4 mappale 360 categoria A/7, classe 3, superficie catastale 102,00 mq, composto da vani 5 vani, posto al piano T, - rendita: 568,10 €.

Note: ██████████

L'edificio è stato costruito nel 1977.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,80 m.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n°135 del 06/06/1974 l'immobile è identificato nella zona Agricola

Norme tecniche ed indici: **ART. 47 - ZONA AGRICOLA.**

E' costituita da tutto il territorio del Comune di cui non è prevista la urbanizzazione sia in senso residenziale che produttivo.

E' destinata esclusivamente alle attività agricole e zootecniche, a depositi di prodotti agricoli non nocivi o ad attività estrattive e conserviere di natura agricola.

Eventuali processi aventi residui di lavorazione inquinanti saranno consentiti previa approvazione da parte dell'Ufficiale Sanitario del sistema di trattamento e smaltimento dei residui stessi.

Iff max: 0,03 mc/mq per manufatti ed abitazioni isolate a servizio della agricoltura.

H max: 4,00 m.

Distanza minima dai confini interni : m. 5,00, salvo la facoltà di costruire a confine.

Distanza minima dal ciglio stradale : secondo il D.I. 1-4-1968.

Distanza fra fabbricati : ml. 10.

Valori diversi per i.f.f. ed altezze sono consentiti per manufatti connessi con la valorizzazione dell'agricoltura, la trasformazione dei prodotti agricoli e la zootecnia, previa procedura di deroga di cui all'art. 16 della legge 6-8-1967, n. 765.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Villa unifamiliare	Sup. reale lorda	102,00	1,00	102,00
	Sup. reale lorda	102,00		102,00

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

- Cancello:* tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.
- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: sufficienti.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne:* materiale: muratura di elementi tipo Poroton, coibentazione: inesistente, rivestimento: pietra, condizioni: sufficienti.
- Pavim. Esterna:* materiale: mattonelle di granigliato, condizioni: sufficienti.
- Plafoni:* materiale: decorati, condizioni: sufficienti.
- Impianti:**
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Al fine di determinare il più probabile **valore di mercato** delle unità immobiliari, nello stato di fatto in cui si trovano, si è adottato il metodo del confronto del mercato o Market Comparison Approach (MCA): un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contratti di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Valore di Mercato - Definizione

Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Bari, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Bisceglie, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - OMI
, Bollettino Ufficiale della Regione Puglia - BURP n°67 del 14/05/2020.

8.3. Valutazione corpi

A. villa singola

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Villa unifamiliare	102,00	€ 1.539,22	€ 157.000,44
- Valore corpo:			€ 157.000,44
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 157.000,44
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 157.000,44

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	villa singola	102	€ 157.000,44	€ 157.000,44

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 23.550,07

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 12.200,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: no

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 133.450,37

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

€ 121.250,37

Relazione lotto 013 creata in data 08/01/2024
Codice documento: E147-21-000183-013

il perito
Geom. Corrado Catania