



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

43/2023

DEBITORE:



GIUDICE:

Maria Azzurra Guerra

CUSTODE:

Avv. Damiano Gadaleta

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/09/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Paolo Petruzzella

CF:PTRPLA80S12L1090

con studio in MOLFETTA (BA) VICO MADONNA DEI MARTIRI, 53

telefono: 0803385628

email: paolopetruzzella@inwind.it

PEC: paolo.petruzzella@pec.enpaia.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

terreno agricolo ad ANDRIA Contrada Finizio cn per la quota di 1/1 di piena proprietà
Identificazione catastale:

- foglio 184 particella 102 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 7649mq, reddito agrario 13,83 €, reddito dominicale 7,90 €, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED]
- foglio 184 particella 164 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 4500mq, reddito agrario 8,13 €, reddito dominicale 4,65 €, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED]

B

rustico ad ANDRIA Contrada Finizio cn, della superficie commerciale di **52,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare identificato catastalmente al fg 184 p.lla 404 è un piano terra. Due sono gli accessi che portano al fabbricato rurale, entrambi ricadenti nella p.lla 164 facente parte dell'intero lotto. Il primo accesso affaccia sulla strada comunale, il secondo per il tramite di un vialetto interpodereale che da accesso al fabbricato ma anche ad altre proprietà. Distante solo 4,00km dal Castel del Monte e a 13 km circa dal comune di Andria.

Identificazione catastale:

- foglio 184 particella 404 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 238,86 Euro, indirizzo catastale: contrada Finizio n.CN, piano: terra, intestato a [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	52,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.090,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.090,00
Data della valutazione:	21/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo i beni oggetto di dell'esecuzione risultano occupati dal debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nel ventennio in esame le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione hanno dato origine alla seguente formalità pregiudizievole:

- Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Trani in data [REDACTED] in forza del verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Trani in data [REDACTED] (domicilio eletto presso lo studio dell'avvocato [REDACTED]) unità immobiliari site in Andria fg.184 p.lle 404- 102- 184

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: *Nessuno.*

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 insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nel ventennio preso in esame le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultavano di proprietà del sig. [REDACTED] in forza di atto giudiziario di decreto di trasferimento del tribunale di Trani in data 11 febbraio 2022, repertorio n. [REDACTED], trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Trani in data [REDACTED]



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile da una stima effettuata comparando edifici limitrofi e non trovando nessun riferimento edilizio presso il comune di riferimento, si presume essere stato realizzato nel 1960.

Con riferimento:

- alla Rete Natura 2000, ai sensi della Direttiva comunitaria 92/43/CEE, si precisa che le particelle 404-102-164 del fg. 184 sono comprese nelle Zone di protezione SIC e ZPS DENOM: IT9120007 "Murgia Alta";

- al P.A.I. (piano di Bacino della Puglia "Assetto Idrogeologico" .- approvato dal Comitato Istituzionale dell'autorità di Bacino della Puglia con Delibere n.39 del 30/11/2005 e n. 59 del 16/11/2010), si precisa che le p.lle 404-102 -164 del fg. 184 sono poste nelle vicinanze di un reticolo idrografico, individuati dalla carta idrogeomorfologica della Regione Puglia approvata dall'Autorità di Bacino per la Puglia con delibera del comitato Istituzionale n.48 del 30/11/2009;

- al Parco Nazionale dell'Alta Murgia (P.A.M.), si precisa che le particelle 404-102-164 del fg.184 ricadono nel territorio del Parco Nazionale dell'Alta Murgia, il cui piano è stato approvato con DGR n.314 del 22/03/2016 e pubblicato sul BURP n. 39 dell'11/04/2016,

- Al PPTR Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia approvato con D.G.R. n.176 del 16 Febbraio 2015, pubblicata sul BURP n.40 del 23 Marzo 2015 e ss.mm.ii., si precisa che le particelle 404- 102 -164 del fg. 184 ricadono in Ambito Paesaggistico: Alta Murgia - Figura Territoriale: L'altopiano Murgiano

Per i beni Paesaggistici (BP) di cui all'Art. 134 del D.Lgs 42/2004 e all'art.38 co. 2 delle NTA del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) si precisa che le particelle 404-102- 164 del fg. 184 sono interessate da:

- 1) BP142_F Parchi e riserve_ Parco Nazionale dell'Alta Murgia.
- 2) BP_136_ Immobili ed Aree di Notevole Interesse Pubblico_ Schede PAE0002- 0112.

Per gli ulteriori contesti paesaggistici di cui all'art.143 co.1 lett. e del D.lgs n.42/2004 e all'art.38. co. 3 delle NTA del PPTR, si precisa che le predette particelle sono interessate da UCP_ Siti di Rilevanza Naturalistica _Zone SIC/ZPS e da UCP_ con Visuali.

Sono fatte salve le prescrizioni e gli effetti normativi riguardanti il PPTR Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia, di cui alla D.G.R. di approvazione n.176 del 16 febbraio 2015, pubblicatas sul BURP n.40 del 23 marzo 2015 e s.m.i.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per quanto concerne la regolarità catastale, il terreno risulta rispondente alla planimetria catastale attualmente riportata in atti.

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 ANDRIA CONTRADA FINIZIO CN

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo ad ANDRIA Contrada Finizio cn per la quota di 1/1 di piena proprietà
Identificazione catastale:

- foglio 184 particella 102 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 7649mq, reddito agrario 13,83 €, reddito dominicale 7,90 €, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED]
- foglio 184 particella 164 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 4500mq, reddito agrario 8,13 €, reddito dominicale 4,65 €, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED]





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 limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

nella media

stato di manutenzione generale:

scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

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



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Fonte di informazione: Raccolta dati effettuata dallo scrivente
 Descrizione: terreno coltivato a seminativo
 Superfici principali e secondarie: 8149
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 11.408,60 pari a 1,40 Euro/mq
 Valore Ctu: 11.408,60 pari a: 1,40 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Fonte di informazione: raccolta dati effettuata dallo scrivente
 Descrizione: terreno coltivato a verde ornamentale
 Superfici principali e secondarie: 4000
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 1.600,00 pari a 0,40 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prendendo come riferimento la tabella dei valori medi dell'Agenzia delle Entrate, il valore ad ettaro di un seminativo non irriguo per il comune di Andria è pari a 14.000,00 euro mentre quello relativo al verde ornamentale è pari a 4.000,00 euro.

Pertanto considerando che l'area a verde ornamentale ha una superficie di circa 4.000 mq e il seminativo una superficie di 8149 mq, avremo:

valore ad ettaro di verde ornamentale 4.000,00 euro x 4.000 mq = 1600,00 euro
 valore ad ettaro del seminativo 14.000,00 euro x 8149mq= 11408,6 euro

totale = 13.008,6

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
variazione/ aggiornameto culturale coltivazioni presenti: seminativo e area a verde ornamentale	-150,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 12.850,00**



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

€. 12.850,00

BENI IN ANDRIA CONTRADA FINIZIO CN

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO B

rustico ad ANDRIA Contrada Finizio cn, della superficie commerciale di **52,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare identificato catastalmente al fg 184 p.lla 404 è un piano terra. Due sono gli accessi che portano al fabbricato rurale, entrambi ricadenti nella p.lla 164 facente parte dell'intero lotto. Il primo accesso affaccia sulla strada comunale, il secondo per il tramite di un vialetto interpodereale che da accesso al fabbricato ma anche ad altre proprietà. Distante solo 4,00km dal Castel del Monte e a 13 km circa dal comune di Andria.

Identificazione catastale:

- foglio 184 particella 404 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 238,86 Euro, indirizzo catastale: contrada Finizio n.CN, piano: terra, intestato a



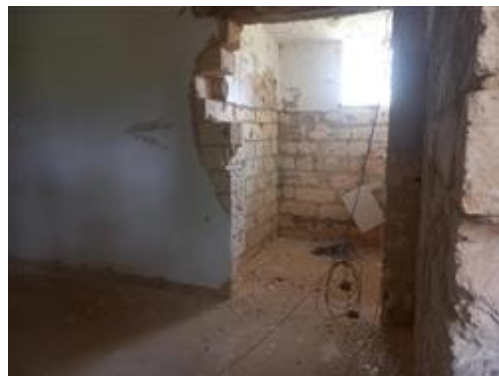


DESCRIZIONE DELLA ZONA

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 limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alla data del sopralluogo, l'immobile è costituito da un acceso che immette in un vano dal quale è possibile accedere al bagno, entrambi sono dotati di finestre. All'accesso si deduce che erano in corso dei lavori di restauro ormai fermi da tempo. Nei lavori di restauro avviati, all'immobile è stata abbattuta la tramezzatura interna rendendolo allo stato attuale un ambiente unico con bagno. Probabilmente al suo abbattimento ne seguiva un rifacimento ex novo della tramezzatura che divideva i due vani. La pavimentazione interna è costituita da marmette di graniglia di cemento della misura di circa 20x20cm. L'intonaco all'interno risulta fortemente degradato e in alcuni punti completamente assente. La porta d'ingresso e le tre finestre sono in ferro con mediocre finitura. Gli impianti sono inesistenti. Anche l'intonaco esterno necessita di interventi di ripristino anche questo in alcuni punti è completamente assente.



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	52,00	x	100 %	=	52,00
Totale:	52,00				52,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *borsa dati immobiliari*

Fonte di informazione: *raccolta dati effettuata dallo scrivente*

Descrizione: *unità immobiliare di tipo economico*

Indirizzo: *c.da Finizio*

Superfici principali e secondarie: *52*

Superfici accessorie:

Prezzo: *32.240,00 pari a 620,00 Euro/mq*

Valore Ctu: *32.240,00 pari a: 620,00 Euro/mq*

SVILUPPO VALUTAZIONE:



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

- operatori locali del settore immobiliare;
- studio dati OMI forniti dall'Agenzia delle Entrate - Territorio.

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 52,00 x 620,00 = **32.240,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 32.240,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 32.240,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Le fonti di informazione consultate sono: , ed inoltre: tabella valori medi medi agricoli -(Rif. Verbale della Commissione Provinciale Espropri N. 31 del 02/03/2023) Agenzia delle Entrate

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	12.850,00	12.850,00
B	rustico	52,00	0,00	32.240,00	32.240,00
				45.090,00 €	45.090,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:



Considerando lo stato in cui si ritrova, conformazione ed estensione, lo stesso lo si ritiene comodamente divisibile. Nell'eventualità di una divisione si potrebbe formare un :

- 1 lotto: fabbricato rurale (p.lla 404) con una quota parte delle p.lle 102 e 164 (solo la parte interessata da verde ornamentale)

-2 lotto : seminativo (p.lle 102 e 164) solo la quota investita a seminativo.

Il valore in € è facilmente quantificabile e deducibile sulla base della presente perizia di stima.

Al valore stimato si andrà a detrarre il costo del frazionamento delle p.lle in questione che si quantifica in € 1500,00.

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: €. 45.090,00

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 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: €. 45.090,00

data 21/09/2023

il tecnico incaricato
Paolo Petruzzella

