

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO : **DOTT. CAVONE FRANCESCO**

PROCEDURA R.F. : N. 7/2016

FALLIMENTO :



CURATORE : **AVV. LUCIO AFFATATI**

C.T.U. Arch. Tiziana Marzano



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

La sottoscritta Arch. Marzano Tiziana, con studio tecnico in Bari alla Via Van Westerhout n° 15, è stata incaricata quale C.T.U. dal Curatore Delegato della procedura di cui all'oggetto, Avv. Lucio Affatati, a mezzo mail in data 11/09/2016, giusta autorizzazione del Giudice Dott. Cavone Francesco relativamente alla Procedura R.F. n. 7/2016 della Sezione Fallimentare del Tribunale di Bari del 26.07.2016.

Il Curatore chiede che si provveda alla stima dell'attuale valore di mercato degli immobili e che si acquisiscano le certificazioni ipocatastali necessarie per il corretto espletamento delle formalità inerenti la vendita competitiva.



1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta Arch. Tiziana Marzano in data 19/09/2016 effettuava le visure storiche catastali degli immobili e dei terreni oggetto del fallimento, al fine di individuare i titoli di provenienza, eseguiva altresì il ritiro delle planimetrie catastali attuali nonché gli stralci delle mappe catastali;



Lo stesso giorno la sottoscritta C.T.U. si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari per protocollare la richiesta di visione pratica ed estrarre copia conforme della



Concessione in Sanatoria relativa all'immobile sito nel Comune di Bari-Torre a Mare fg.3 p.la 859, documento ritirato in data 10.10.2016;

In data 19.09.2016 richiedeva al Notaio Lacalendula Maria, a mezzo cavo, una copia dell'atto di donazione del 27.10.2005, Repertorio n. 40668, Raccolta n.13566 nonché l'atto di divisione del 27.10.2005, Repertorio 40666, Raccolta 10364 registrato presso l'Ufficio Del Registro Atti Pubblici di Bari il 08.11.2005 al n. 1552 al fine di individuare gli estremi dei titoli abilitativi delle unità immobiliare in oggetto;

Lo stesso giorno richiedeva al Notaio Maddalena Pasquale, a mezzo cavo, una copia dell'atto di compravendita del 24.01.2009, Repertorio n. 75738, Raccolta n.25137 e registrato presso l'Ufficio Del Registro Atti Pubblici di Bari il 27.01.2009 al n. 1703, e dell'atto di compravendita del 23.01.1985, Repertorio n. 20199, Raccolta n.6697 e registrato presso l'Ufficio Del Registro Atti Pubblici di Bari il 11.02.1985 al n. 3081;

La sottoscritta CTU in data 21.09.2016 si recava presso l'Archivio Notarile per richiedere la copia conforme dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Polito Alfredo Rep. n. 94724 del 08.07.1981, ritirato poi in data 27.09.2016;

In data 29.09.2016 provvedeva ad effettuare le visure ipotecarie;

Lo stesso giorno provvedeva a richiedere presso il Comune di Valenzano il Certificato di destinazione Urbanistica relativo ai terreni siti nel Comune di Valenzano, ritirato in data 10.11.2016;

In data 30.09.2016 la sottoscritta CTU provvedeva alla divisione dei cespiti immobiliari dichiarati nel fallimento ed intestati a , in 10 lotti di seguito specificati;



In data 03.10.2016 dava inizio alle operazioni peritali, ed effettuava il rilievo metrico fotografico del villino sito in Bari -Torre a Mare e del terreno adiacente (Lotto 1);

In data 06.10.2016 si recava presso l'Ufficio tecnico del Comune di Triggiano per protocollare le richieste di visione pratica dei titoli abilitativi relativi agli immobili siti nel Comune di Triggiano;

In data 07.10.2016 proseguiva le operazioni peritali, ed effettuava il rilievo metrico e fotografico dell'appartamento con il pertinenziale box auto siti in Triggiano alla via Masaccio n.7-13 (Lotto 2);

In data 12.10.2016 proseguiva le operazioni peritali, ed effettuava il rilievo metrico fotografico del deposito e del garage siti in Triggiano alla p.zza Papa Giovanni XXIII (Lotto 3) e (Lotto 4);

In data 13.10.2016 ed in data 25.10.2016 si recava presso l'Ufficio tecnico del Comune di Triggiano per visionare le pratiche e per estrarre, in data 08.11.2016, le copie conformi dei titoli abilitativi individuati, relativi agli immobili siti nel Comune di Triggiano;

In data 13.10.2016 la sottoscritta CTU inoltra la richiesta di acconto spese.

Il giorno 14.11.2016 si recava presso lo studio dell'Avv. Affatati per esporre i chiarimenti richiesti dal curatore in merito all'espletamento dell'incarico.

In data 17.10.2016 proseguiva le operazioni peritali ed effettuava il rilievo fotografico, previa visione dell'estensione e dei confini di proprietà, dei terreni siti in Triggiano identificati catastalmente con il fg.9 p.lle 2493-569 (Lotto 8) e fg.15 p.la 1455 (Lotto 10);

In data 24.10.2016 proseguiva le operazioni peritali ed effettuava il rilievo metrico e fotografico del lastrico solare di pertinenza del deposito sito in p.zza Papa Giovanni XXIII



(Lotto 3) in Triggiano e del terreno identificato catastalmente al fg.19 p.lle 587-589-591 (Lotto 6);

In data 31.10.2016 la sottoscritta CTU avendo individuato un'incoerenza tra la consistenza indicata nella visura e nella planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi dell'immobile sito al piano terra, nonché del lastrico solare pertinenziale, sito in Triggiano con accesso dal Vico cieco di Piazza XXIII, si recava presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio per verificare l'intestazione catastale della particella 1055;

A tal proposito si specificherà nella descrizione del Lotto 3 la problematica inerente la suddetta particella;

In data 07.11.2016 proseguiva le operazioni peritali ed effettuava il rilievo fotografico previa individuazione dei confini, del terreno sito in Valenzano identificato catastalmente fg.20 p.lle 464-678-714-715 (Lotto 5) ed il terreno sito in Triggiano identificato catastalmente fg.9 p.la 140 (Lotto 9);

In data 09.11.2016 si recava presso lo studio del Notaio Di Marcantonio Paolo per ritirare il Contratto preliminare di compravendita registrato tra la Sig.ra e la società relativo al locale sito al piano terra e sovrastante lastrico solare pertinenziale siti in Triggiano, con accesso dal Vico cieco di Piazza XXIII, identificato catastalmente con fg.9 p.la 467 sub.6 di mq 105 (Lotto 3);

In data 11.11.2016 proseguiva le operazioni peritali ed effettuava il rilievo fotografico previa individuazione dei confini, del terreno sito in Triggiano identificato catastalmente fg.17 p.lle 429-430-431-432 (Lotto 7);

Nello stesso giorno si chiudevano le operazioni peritali con la sottoscrizione delle parti presenti di tutti i relativi verbali di sopralluogo;

In data 24.11.2016 la sottoscritta C.T.U. inoltrava una richiesta di autorizzazione ad eseguire il "tipo frazionamento" della p.la 1055 relativa al Lotto 3 per provvedere alla



modifica della proprietà al fine di poter attribuire detta particella al Sig.

(padre delle fallite) e di poterla rendere disponibile per la vendita;

In data 25.01.2017 provvedeva all'inoltro della perizia parziale relativa al Lotto 1 e Lotto 2;

In data 07.02.2017 la sottoscritta C.T.U riceveva il parere favorevole alla richiesta di autorizzazione ed incaricava il Geom. Sforza di provvedere al tipo frazionamento della particella 1055;

Il giorno 28.02.2017 affiancava il geometra Sforza ed i suoi collaboratori nella fase di rilievo topografico effettuato con strumentazione elettronica per la rilevazione strumentale dei punti del terreno oggetto di frazionamento, nonché la battuta dei punti fiduciali del catasto;

In data 06.03.2017 la sottoscritta C.T.U. si recava presso l'Ufficio del Comune di Triggiano per protocollare la richiesta dei certificati di destinazione urbanistica riferiti ai suoli di cui ai lotti dal 5 al 10;

Inoltre la sottoscritta C.T.U. provvedeva alla restituzione grafica dei rilievi effettuati, ivi compresa la quotatura degli ambienti, nonché l'indicazione e numerazione dei coni ottici fotografici, come si evince dai relativi elaborati grafici allegati ai rispettivi lotti.

2. DIVISIONE IN LOTTI

Lotto 1 – Villino in Bari-Torre a Mare fg.3 p.lla 859 e terreno adiacente fg.3 p.lla 179;

Lotto 2 – Appartamento in Triggiano (BA) fg.9 p.lla 2468 sub.12 e box auto di pertinenza in Triggiano (BA) fg.9 p.lla 2468 sub.17;

Lotto 3 – Locale deposito in Triggiano (BA) fg.9 p.lla 467 sub.6;



Lotto 4 – Box auto in Triggiano (BA) fg.9 p.lla 1478 sub.1;

Lotto 5 – Terreno in Valenzano (BA) fg.20 p.lle 464-678-714-715;

Lotto 6 – Terreno in Triggiano (BA) fg.19 p.lle 587-589-591;

Lotto 7 – Terreno in Triggiano (BA) fg.17 p.lle 429-430-431-432;

Lotto 8 – Terreno in Triggiano (BA) fg.9 p.lle 569-2493;

Lotto 9 – Terreno in Triggiano (BA) fg.9 p.lle 140;

Lotto 10 – Terreno in Triggiano (BA) fg.15 p.lle 1455.

3. CRITERI DI STIMA PER AREE AD USO AGRICOLO

Il valore degli appezzamenti di terreno oggetto di stima è stato determinato mediante il metodo di stima il tipo diretto, o stima sintetica;

Il metodo consiste nella determinazione del più probabile valore venale del bene tramite comparazione con beni simili di cui si conoscono i valori di mercato;

Viceversa dato lo stato attuale dell'agricoltura nel paese, non si ritiene utile l'applicazione di metodi di stima diversi, quali la capitalizzazione del reddito producibile dal bene o quello del valore complementare;

La contingente situazione del mercato immobiliare, però soprattutto nell'area del Comune di Triggiano non ha permesso di poter rilevare un giusto numero di atti di compravendita per poter effettuare una stima comparativa in base ai prezzi di vendita di suoli agricoli con caratteristiche simili;

Pertanto poiché il terreno rurale manifestando un valore intrinseco direttamente proporzionale al suo potenziale agricolo e dovendo ricorrere a validi strumenti di lavoro, si evidenzia come la ricerca in esame abbia riportato alle tabelle che redige la Commissione Provinciale Espropri pubblicate dall'Agenzia del Territorio.



I Valori Agricoli Medi (VAM) sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla delle Commissioni Provinciali Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e relativi all'anno solare precedente.

I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).

Per quanto riguarda la provincia di Bari il più recente Valore Agricolo medio è stato pubblicato sul BUR n.125 del 24.09.2015 ed è relativo all'annualità 2013;

4. CRITERI DI STIMA PER AREE EDIFICABILI

La determinazione del valore venale unitario delle varie aree fabbricabili deriva da un processo di stima costruito su criteri di valutazione oggettivi basati sulla potenzialità edificatoria e di utilizzo urbanistico, che vanno ad incidere sul valore venale e che pertanto non coincide quasi certamente con il valore di mercato specifico di un determinato terreno che è influenzato anche da fattori soggettivi, quali morfologia, conformazione. Esposizione etc.;

Per arrivare a determinare il valore venale di mercato delle aree fabbricabili si è assunto come riferimento la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (O.M.I);

Infatti le zone definite dall'O.M.I. riflettono un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali individuando aree territoriali che rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Suburbana, Rurale);



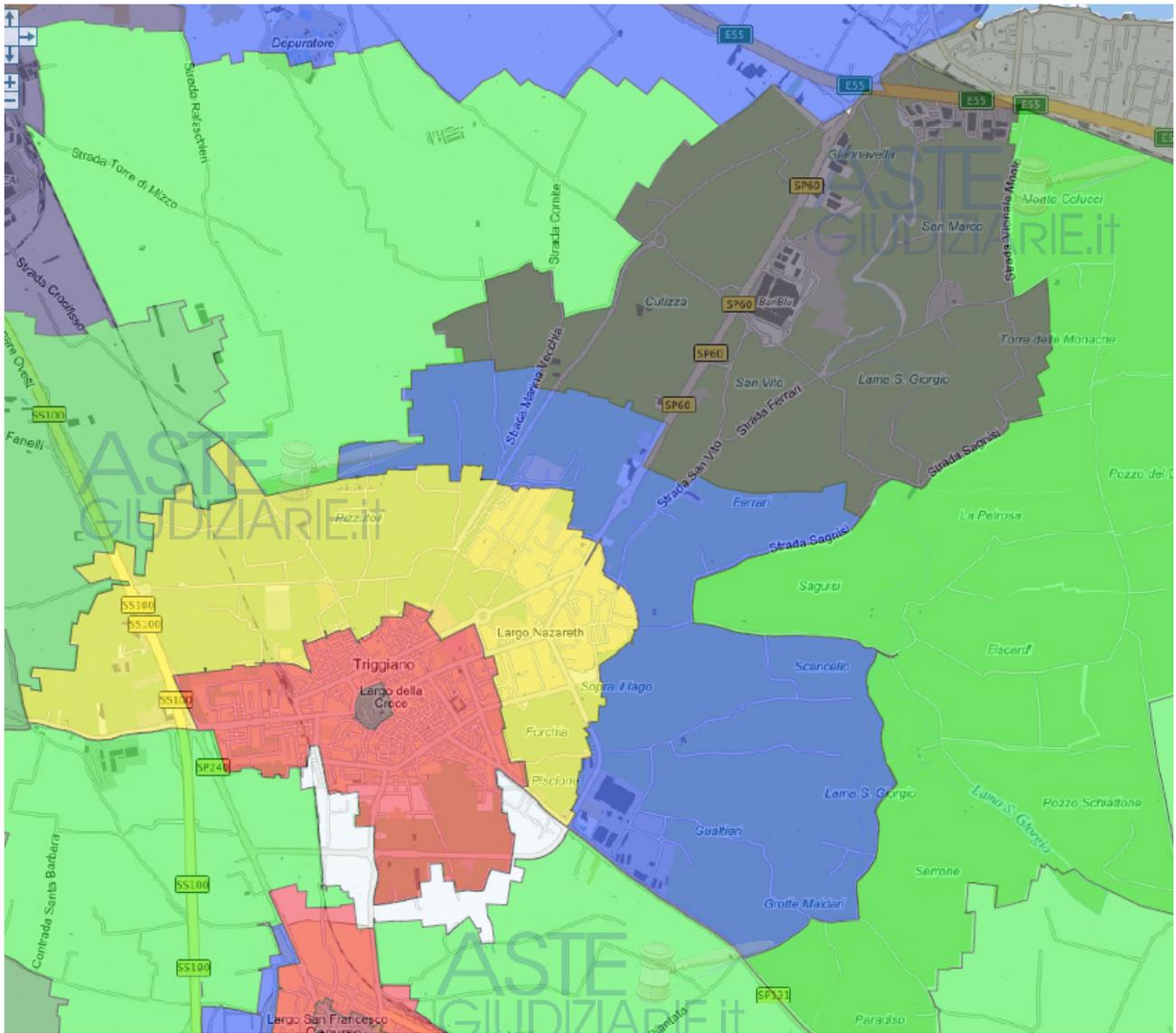


Fig.1 Zone omogenee definite dall' O.M.I. per il Comune di Triggiano

Zona o Agglomerato	RESIDENZIALE		PRODUTTIVO / TERZIARIO			
	Abitazioni civili	Commerciale		Terziari o	Produttivo	
		(Negozzi)	magazzini		Laboratori	Capannoni
Zona Centro storico Zona centrale "B2"	770 €/mq.	—	—	-----	-----	-----
Zona centrale "B1"	1200 €/mq.	1550 €/mq.	790 €/mq.	-----	930 €/mq.	-----
Zona semicentrale "C1"	1350 €/mq.	1450 €/mq.	790 €/mq.	-----	930 €/mq.	-----
Zona periferica "D1"	1300 €/mq.	750 €/mq.	600 €/mq.	-----	730 €/mq.	310 €/mq.
Zona Suburbana "E1"	880 €/mq.	-----	-----	-----	550 €/mq.	300 €/mq.
Zona Rurale " R1"	Dati non disponibili					

Tab.1 Valori distinti per zona e destinazione d'uso (fonte O.M.I.)

Denominazione zona omogenea secondo il vigente PRG (ex D.M. 1444/1968)	Denominazione zone urbanistiche attribuite dal vigente PRG.	Articoli N.T.E
A	Nucleo del Centro Storico e Centro Storico Ambientale ed Architettonico.	86 - 87 .
B	Zone di Completamento B1 - B2 - B3 - B4 - B5 - B6.	89 - 90 - 91 - 92 - 93 - 94 - 95 - 96.
C	Zone di espansione C1 - C2 - C3 - C4 - C5.	97 - 98 - 99 - 100 - 101 - 102
D ed E	Zone destinate ad attività produttive, suddivise in : - Zone per attività primarie di tipo "E" Agricole; - Zone per attività primarie di tipo "D" suddivise : - Artigianale - Industriale; - Commerciale; - Terziario - Direzionale.	71 - 72 - 73 - 74 - 75 - 76 - 79 - 80 - 81- 82 .
F		85 - 103 - 104 - 116.

Tab.2 Zone Omogenee principali secondo Il PRG del Comune di Triggiano (fonte Delibera n.99 del 25.11.2013 del Comune di Triggiano)

Il secondo riferimento utile alla determinazione del valore venale sono stati gli elementi desunti dal Piano di Governo del Territorio per ogni area ed in particolare:

- parametri urbanistici-territoriali
- percentuale d'incidenza del valore dell'area rispetto al valore del fabbricato, individuata in una percentuale non inferiore al 20% (incidenza minima prevista dal D.L.223/2006);

Il terzo elemento da valutare è rappresentato dall'attualizzazione del valore dell'area in funzione dei tempi di attesa per la trasformazione edilizia ipotizzata, un tempo che può variare da 1 a 10 anni a seconda che sia possibile edificare direttamente con Permesso di Costruire oppure dopo l'approvazione del Piano Attuativo/Programma integrato;

L'altro ed ultimo elemento è l'attualizzazione del valore rappresentata dal tasso di remunerazione degli investimenti ordinari a medio termine che si assume pari all'EURIBOR 12 mesi (0,54% riferito al 17.11.2013), oltre ad uno SPRED del 0,3% per un valore totale del 3,54%;

$$V = (SL_{costr.} * V.O.M.I * 20\%) / (1 + r * n)$$

V= Valore dell'area edificabile

SL_{costr.}= Superficie lorda della costruzione realizzabile

V.O.M.I= valore della costruzione desunto dall'O.M.I.

r= il tasso d'interesse

n= il numero di anni per ultimare la costruzione.

N.B. Per la valutazione del valore venale delle aree edificabili si è fatto riferimento alla Delibera della Giunta Comunale del Comune di Triggiano N.99 del 25.11.2013.

5. DESCRIZIONE DEI LOTTI

5.1. DESCRIZIONE DEL LOTTO 5

Il lotto 5 è costituito da:

- un terreno ad uso agricolo sito in agro del Comune di Valenzano alla contrada "Macchie S. Rocco" o "Lama di carro";

Il lotto è facilmente raggiungibile da Valenzano mediante la SP.62 per Casamassima ed è riportato nel N.C.T. nella sezione di Valenzano, al foglio 20 suddiviso nelle particelle 464-678-714-715 (visure storiche terreni all. A) (stralcio di mappa all. B);

Il terreno è suddiviso in quattro particelle per una superficie catastale complessiva di Ha 1,3623;

TERRENO AGRICOLO IN AGRO DI VALENZANO (BA) FG.20					
P.IIa	Qualità	Classe	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Sup.cat. (Ha)
464	Uliveto	3	€38,03	€26,85	0,8664



678	Uliveto	3	€.13,99	€.9,88	0,3187
714	Uliveto	3	€.5,08	€.3,59	0,1158
715	Uliveto	3	€.2,70	€.1,90	0,0614
TOTALE					1,3623

Il terreno è facilmente accessibile mediante la S.P.26, per ciò che riguarda la particella 464, e mediante la strada Comunale le Macchie per ciò che riguarda tutte le particelle costituenti il lotto (foto 1-2-3);

Il terreno di forma irregolare ha un andamento pianeggiante ed è piantumato con diversi alberi d'ulivo, tranne che per la parte di suolo confinante con la proprietà AQP (foto 4-6) che risulta scoscesa e non adatta alla coltivazione;

Infatti il lotto è attraversato longitudinalmente da una lingua di terreno identificata dalla p.lla 677, di proprietà dell'Ente Autonomo per l'Acquedotto Pugliese (visura storica All.C) (foto 5);

Il terreno costituente il lotto 5 si colloca lungo l'importante direttrice Valenzano-Casamassima a soli Km. 3 circa dal Comune di Valenzano;

Per quanto riguarda lo stato di possesso del terreno si precisa che lo stesso non è utilizzato e versa in stato di abbandono;

Le debentrici Sig.ra sono proprietarie ciascuna
della quota di 1/3 del lotto.

5.1.1. CONFINI DEL LOTTO 5

- Fondo rustico sito in agro del Comune di Valenzano alla contrada "Macchie S. Rocco" o "Lama di carro", confinante nell'insieme con tronco dell'Acquedotto



Pugliese che l'attraversa, con la strada Provinciale Valenzano-Casamassima e con Strada Comunale Le Macchie, salvo altri.



Fig.1 Ortofoto



5.1.2. DESTINAZIONE URBANISTICA

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale di Valenzano in data 03.10.2016 (all.D) il terreno sito nel Comune di Valenzano al foglio 20 p.lle 464-678,714-715, insiste secondo il vigente Regolamento Edilizio ed annesso Programma di Fabbricazione in zona omogenea: "E"- Verde Agricolo;

Per tale zona le prescrizioni urbanistiche sono riportate all'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Edilizio ed annesso P. di F. e sono ammessi i seguenti tipi di insediamenti (i cui indici e parametri sono riportati nello stesso articolo delle NTA):

- a) Case di abitazione, costruzioni al servizio dell'agricoltura, fabbricati rurali, ricoveri per macchine agricole, etc.....);
- b) Costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli;
- c) Allevamenti industriali
- d) Costruzioni di industrie estrattive e cave, nonché per attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo sempre che tali costruzioni non alterino zone di particolare interesse panoramico;

Per terreno agricolo s'intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo e non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico;

Di seguito si riporta gli indici e parametri previsti dal Piano di Fabbricazione:

- 1) Per case di abitazione:

Iff: Indice di fabbricabilità fondiario 0,03 mc/mq.



H: Altezza massima del fabbricato: 8,00 ml.

2) Per altre costruzioni consentite:

Iff: Indice di fabbricabilità fondiario: 0,2 mc/mq, previa applicazione della procedura di deroga di cui all'art. 16 della Legge 06/08//1967 n.765; in caso contrario va applicato il valore di 0,03 mc/mq.

H: Altezza massima di fabbricato: 8,00 ml. Salvo corpi speciali.

Dc: Distanza dai confini: H/2.

Ds: (per i casi 1 e 2) = distanza dalle strade = ml.20,00 e secondo il D.M. 01/04/1968 n. 1404.

5.1.3. VINCOLI ED IPOTECHE

Il terreno oggetto della presente consulenza tecnica è pervenuto alle Sig.ra

mediante atto di Donazione a rogito del Notaio

Lacalendola Maria del 27.10.2005, Repertorio n. 40668, Raccolta n.13566, (all.E) e come si evince dalla ispezione ipotecaria allegata, non è gravato da ipoteche (all.F);

Trascrizione : Atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Bari del 19.01.2016 n.8/2016, iscritta al n. 7/2016 del Registro Fallimentare contro la società in liquidazione nonché dei soci illimitatamente responsabili Sig.ra

Tutti i vincoli e gli oneri gravanti sui beni innanzi descritti dovranno essere cancellati a cura e spese dell'aggiudicatario.

5.1.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE COME TERRENO AGRICOLO

Il terreno è sito in agro del Comune di Valenzano alla contrada "Macchie S. Rocco" o "Lama di carro", confinante con tronco dell'Acquedotto Pugliese che l'attraversa, con la strada Provinciale Valenzano-Casamassima e con Strada Comunale Macchie;



La regione agraria d'interesse è la n.8 "Pianura di Bari" mentre la coltura del fondo è "Uliveto": il Valore Agricolo Medio (VAM) di riferimento è €/Ha 13.700 (all. G);

$$\mathbf{€.13.700,00 * Ha. 1,3623 = €.18.663,51}$$

A detta valutazione è opportuno effettuare un abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia su vizi occulti

$$\mathbf{€. 18.663,51 \times 15\% = €. 2.799,52;}$$

Quindi la scrivente, in virtù di tutto quanto detto innanzi, è in grado di affermare che il valore di mercato adeguato del lotto esaminato e quindi del valore finale del bene è di:

$$\mathbf{€. 18.663,51 - €. 2.799,52 = €. 15.863,98;}$$

Poiché il pignoramento è stato effettuato contro la Sig.ra _____ e la Sig.ra _____ entrambe proprietarie per 1/3 ciascuno, in regime di separazione dei beni, la valutazione riguarda la quota pari ai 2/3 del valore del bene, quindi pari ad **€. 10.575,98;**

Si precisa che la quota restante di 1/3 di proprietà della sig.ra _____ non è interessata dalla presente procedura;

In definitiva la sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio è nelle condizioni di poter affermare che il prezzo da porre a base d'asta della quota pari ai 2/3 del Lotto 5 è di €10.575,98 che si arrotonda ad:

€. 10.500,00 (Diconsi Diecimilacinquecentoeuro).

5.2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 6

Il lotto 6 è costituito da:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- un fondo rustico sito in agro del Comune di Triggiano alla contrada "Piscione" ed è riportato nel N.C.T. nella sezione di Triggiano, al foglio 19 suddiviso nelle particelle 587-589-591 (visure storiche terreni all. H) (stralcio di mappa all. I).

Il terreno è suddiviso in tre particelle per una superficie catastale complessiva di Ha 0,1018;

TERRENO AGRICOLO IN AGRO DI TRIGGIANO (BA) FG.19					
P.Illa	Qualità	Classe	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Sup.cat. (Ha)
587	Vigneto	1	€3,63	€1,77	0,0312
589	Uliveto	1	€0,88	€0,61	0,0148
591	Uliveto	1	€3,31	€2,31	0,0558
TOTALE					0,1018

Il terreno è facilmente raggiungibile da via C. Battista ed è collocato ai margini di una zona periferica del Comune di Triggiano, già urbanizzata, a ridosso del confine comunale con il Comune di Capurso (foto 1-2).

Il terreno di forma abbastanza regolare ha un andamento pianeggiante ed è facilmente accessibile sia dalla strada principale via C. Battista che dalla strada vicinale Gualtieri.

Per quanto riguarda lo stato di possesso del terreno si precisa che lo stesso, quasi del tutto incolto tranne per la presenza di qualche albero di ulivo non risulta utilizzato nonostante siano presenti segni di una recente aratura (foto 3-6).



Le debitrice Sig.ra sono proprietarie
ciascuna della quota di 1/3 del lotto.

5.2.1. CONFINI DEL LOTTO 6

- Fondo rustico sito in agro del Comune di Triggiano alla contrada "Piscione", confinante con la contrada Gualtieri con la strada Provinciale Triggiano-Noicattaro, ora via C. Battisti, e con proprietà salvo altri.

5.2.2. DESTINAZIONE URBANISTICA

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale di Triggiano (All.J) il terreno sito nel Comune di Triggiano identificato al foglio 19 e costituito dalle p.lle 587-589,591, insiste nel Comparto n.34 del PRG vigente, in parte in area tipizzata destinata a Verde di Quartiere ed in parte a Sede Stradale (Fig.2);

Destinazione Urbanistica nel PPTR Approvato: Ambito di Paesaggio -La Puglia Centrale -Figura territoriale e paesaggistica "La conca di Bari e il sistema radiale delle Lame";

Per tale zona le prescrizioni urbanistiche sono riportate agli art.11-57-85 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e sono ammessi i seguenti tipi di insediamenti (i cui indici e parametri sono riportati negli stessi articoli delle NTA):

Le aree per servizi di quartiere di cui al D.M. 02/04/1968 sono di uso pubblico, esse sono di proprietà generalmente pubblica, ma possono essere anche di proprietà privata previo provvedimento del consiglio Comunale e relativo convenzionamento.



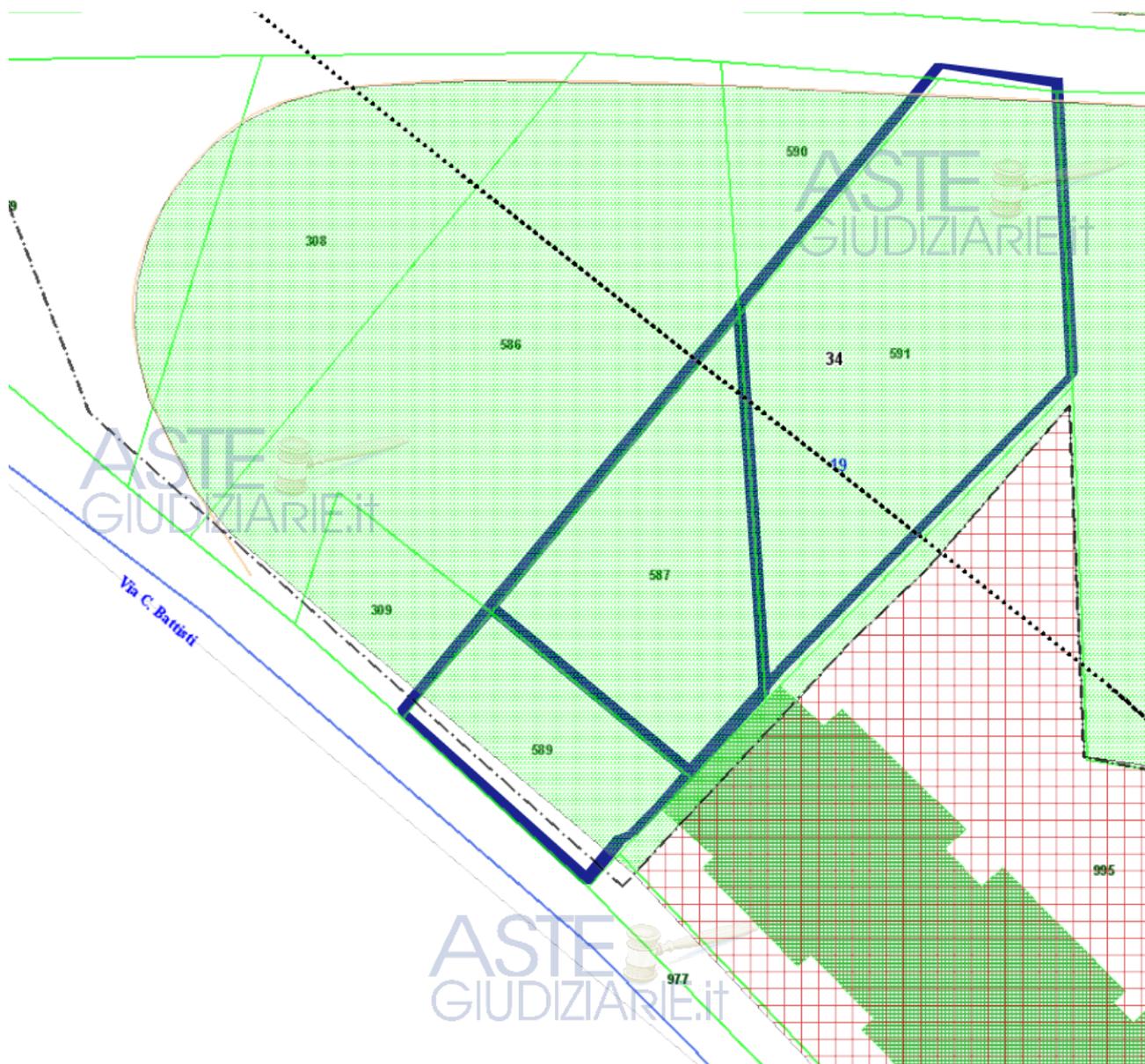


Fig.2 Destinazione PRG

Le aree per il verde ed i servizi di quartiere sono le seguenti:

- a. Aree per asili nido. Scuole materne e scuole dell'obbligo mq./ab. 4,50;
- b. Aree per attrezzature di interesse comune, religiose culturali, sociali, assistenziali sanitarie, amministrative, per pubblici servizi e simili mq./ab. 2,00;
- c. Aree per parchi e giuochi mq./ab.9,00;
- d. Aree per parcheggi di zona mq./ab.2,50.



5.2.3. VINCOLI ED IPOTECHE

Il terreno oggetto della presente consulenza tecnica è pervenuto alle Sig.ra mediante atto di Donazione a rogito del Notaio Lacalendola Maria del 27.10.2005, Repertorio n. 40668, Raccolta n.13566, (all.E) e come si evince dalle ispezioni ipotecarie allegare, non è gravato da ipoteche (all.F);

Trascrizione : Atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Bari del 19.01.2016 n.8/2016, iscritta al n. 7/2016 del Registro Fallimentare contro la società in liquidazione nonché dei soci illimitatamente responsabili Sig.ra

Tutti i vincoli e gli oneri gravanti sui beni innanzi descritti dovranno essere cancellati a cura e spese dell'aggiudicatario.

5.2.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI

Il terreno è sito in agro del Comune di Triggiano in via C. Battista ed è collocato ai margini di una zona periferica del Comune di Triggiano, già urbanizzata, a ridosso del confine comunale con il Comune di Capurso, per una superficie catastale complessiva di Ha 0,1018;

Il terreno insiste nel Comparto n.34 del PRG vigente, in parte in area tipizzata destinata a Verde di Quartiere ed in parte a Sede Stradale ed è identificata come zona C1 nella zonizzazione O.M.I.;

Poiché il PRG del Comune di Triggiano attribuisce alle zone del Comparto 34 un indice di Fabbricabilità di comparto pari a mc/mq 0,60 e ponendo pari ad 1 i metri quadri di terreno di superficie fondiaria, la superficie realizzabile è pari a:

$$1 * 0,60 = mc \ 0,60 \text{ diviso } 3,25 \text{ (cubatura virtuale)} = mq. \ 0,18;$$



Considerando i tempi di rilascio mediato con i tempi di stesura ed approvazione dell'eventuale piano attuativo "n" viene posto pari a 10, mentre tenendo conto che il lotto è ubicato nella zona definita "C1" nella tabella O.M.I, si utilizza il valore di riferimento della tabella pari a €/mq. 1.350;

Trattandosi di zone in cui è prevista la cessione di una superficie pari all'80% dell'intera area posseduta, per la determinazione del valore dell'area edificabile in questione, si ritiene di decurtare il valore immobiliare del 35%

$$\text{€/mq. } 1.350 - 35\% = \text{€/mq. } 877,50$$

pertanto il valore dell'area interna al codice di zona O.M.I "C1" è pari a:

$$V = (0,18 \cdot 877,50 \cdot 20\%) / (1 + 0,0354 \cdot 10) = \text{€/mq. } 23,33.$$

$$\text{€} 23,33 \cdot \text{mq. } 1.018 = \text{€} 23.749,94$$

A detta valutazione è opportuno effettuare un abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia su vizi occulti

$$\text{€} 23.749,94 \times 15\% = \text{€} 3.562,49;$$

Quindi la scrivente, in virtù di tutto quanto detto innanzi, è in grado di affermare che il valore di mercato adeguato del lotto esaminato e quindi del valore finale del bene è di:

$$\text{€} 23.749,94 - \text{€} 3.562,49 = \text{€} 20.187,44;$$

Poiché il pignoramento è stato effettuato contro la Sig.ra _____ e la

Sig.ra _____, entrambe proprietarie per 1/3 ciascuno, in regime di separazione dei beni, la valutazione riguarda la quota pari ai 2/3 del valore del bene, quindi è pari ad **€ 13.458,29**;



Si precisa che la quota restante di 1/3 di proprietà della sig.ra non è interessata dalla presente procedura;

In definitiva la sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio è nelle condizioni di poter affermare che il prezzo da porre a base d'asta della quota pari ai 2/3 del Lotto 6 è di €.13.458,29 che si arrotonda ad:

€. 13.500,00 (Diconsi Tredicimilacinquecentoeuro).

5.3. DESCRIZIONE DEL LOTTO 7

Il lotto 7 è costituito da:

- un fondo rustico sito in agro del Comune di Triggiano alla contrada "Grotte Maldari" ed è riportato nel N.C.T. nella sezione di Triggiano, al foglio 17 suddiviso nelle particelle 429-430-431-432 (visure storiche terreni all. K) (stralcio di mappa all. L).

Il terreno è suddiviso in tre particelle per una superficie catastale complessiva di Ha 0,4973;

TERRENO AGRICOLO IN AGRO DI TRIGGIANO (BA) FG.17					
P.Illa	Qualità	Classe	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Sup.cat. (Ha)
429	Mandorleto	2	€.18,29	€.5,57	0,3080
430	Uliveto	2	€.3,14	€.2,04	0,0608
431	Uliveto	2	€.3,25	€.2,11	0,0629
432	Uliveto	2	€.3,39	€.2,20	0,0656
TOTALE					0,4973

Il terreno è facilmente raggiungibile dalla strada vicinale Grottemaldari ed una piccola strada di accesso utilizzata anche dai terreni confinanti (fig.3).





Fig.5 Ortofoto

Il fondo agricolo costituente il lotto 7 è collocato in una area non urbanizzata del Comune di Triggiano a destinazione prettamente agricola;

Il terreno di forma abbastanza regolare ha un andamento pianeggiante ed è facilmente accessibile con mezzi agricoli;

Il terreno risulta incolto con la presenza di qualche albero ed arbusto sul confine ad Est oltre alla presenza di una attacco ad un pozzo artesiano del quale



non si è potuto rilevare la corretta ubicazione al fine di individuarne la proprietà (foto 1-3);

Per quanto riguarda lo stato di possesso del terreno si precisa che lo stesso, non risulta utilizzato (foto 4-6);

Le debitrice Sig.ra _____ e Sig.ra _____ sono proprietarie ciascuna della quota di 1/3 del lotto.

5.3.1. CONFINI DEL LOTTO 7

Fondo rustico sito in agro del Comune di Triggiano alla contrada "Grottemaldari", confinante (per ciò che riguarda le particelle 429-431-432) con proprietà _____ con proprietà _____ e con proprietà _____ e/o loro aventi causa, salvo altri, (per ciò che riguarda la particella 430), confinante con proprietà _____ con proprietà _____ e con proprietà _____, salvo altri.

5.3.2. DESTINAZIONE URBANISTICA

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale di Triggiano (all.J) il terreno sito nel Comune di Triggiano al foglio 17 p.lle 429-430-431-432, insiste in zona omogenea del PRG vigente : Aree Produttive Agricole - Zona E2 (Fig.4);

Destinazione Urbanistica nel PPTR Approvato: Ambito di Paesaggio -La Puglia Centrale -Figura territoriale e paesaggistica "La conca di Bari e il sistema radiale delle Lame";

Le zone per attività primarie di tipo E2 sono destinate in prevalenza all'agricoltura ed alla tutela di caratteristiche naturali e ambientali;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Su di esse non sono ammesse attività industriali o estrattive, ma sono consentite costruzioni connesse con l'agricoltura, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

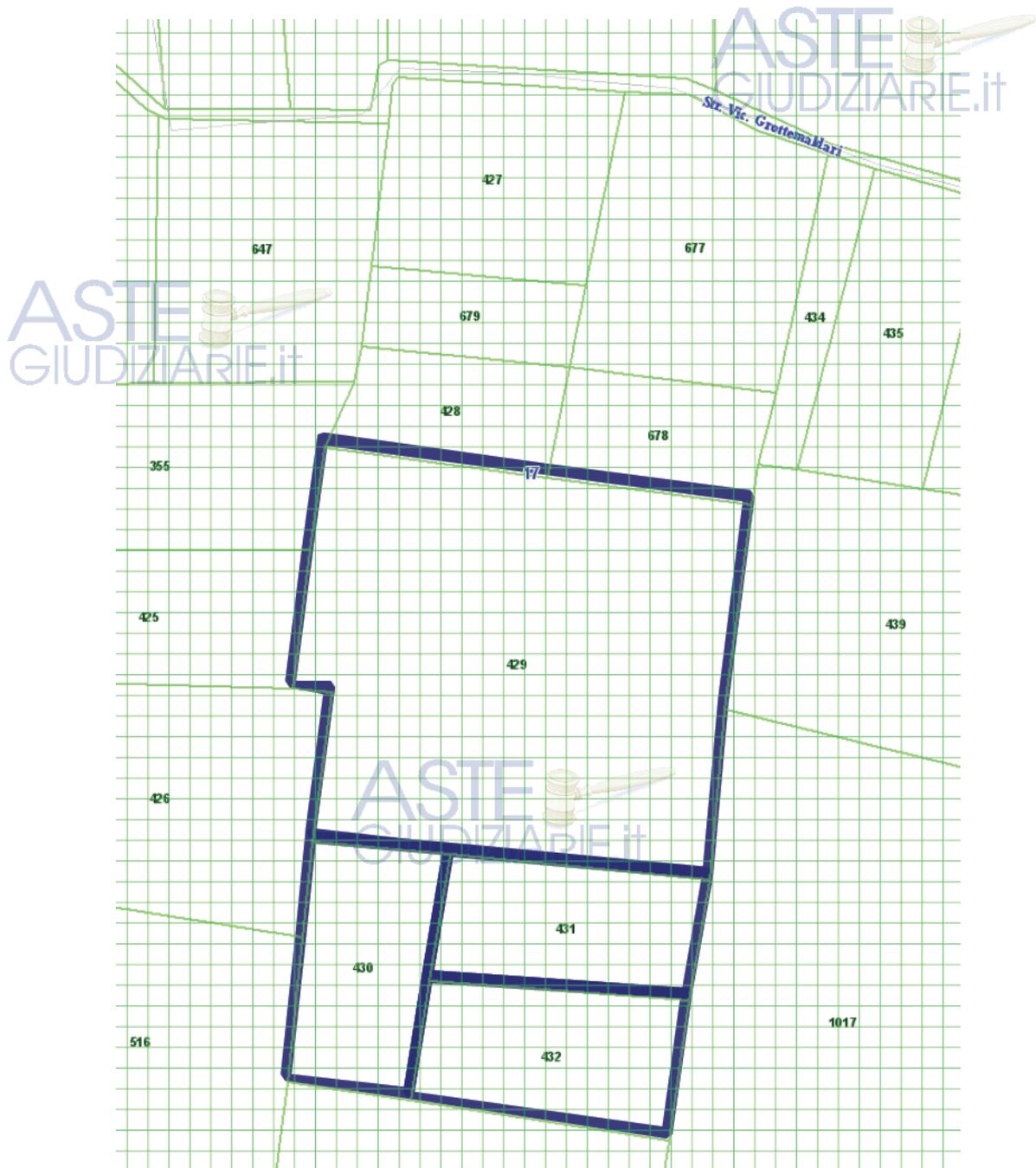


Fig.4 Destinazione PRG

- Superficie fondiaria minima (lotto) $S_f = \text{mq.} 10.000$
- Indice di fabbricabilità fondiaria $I_{ff} = 0,03 \text{ mc/mq}$
- Altezza massima $H = 4 \text{ m.}$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- Distanza dai confini Dc=10m.
- Distanza dalle strade =5m.

5.3.3. VINCOLI ED IPOTECHE

Il terreno oggetto della presente consulenza tecnica è pervenuto alle Sig.ra mediante atto di Donazione a rogito del Notaio Lacalendola Maria del 27.10.2005, Repertorio n. 40668, Raccolta n.13566, per ciò che riguarda la p.lla 430 (all.E);

Mentre le p.lle 429, 431.432 sono pervenute dall'atto di divisione dei beni ereditari a rogito del Notaio Lacalendola Maria del 27.10.2005, Repertorio n. 40666, Raccolta n.10364, (all.M) e come si evince dalle visure ipotecarie allegate, non sono gravati da ipoteche (all.N);

Trascrizione : Atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Bari del 19.01.2016 n.8/2016, iscritta al n. 7/2016 del Registro Fallimentare contro la società T in liquidazione nonché dei soci illimitatamente responsabili Sig.ra e

Tutti i vincoli e gli oneri gravanti sui beni innanzi descritti dovranno essere cancellati a cura e spese dell'aggiudicatario.

5.3.4. DETERMINAZIONE VALORE COME TERRENO AGRICOLO

Il terreno è sito in agro del Comune di Triggiano alla contrada "Grottamaldari, in una zona a destinazione prettamente agricola;

Poiché il terreno rurale manifesta un valore intrinseco direttamente proporzionale al suo potenziale agricolo, dovendo ricorrere a validi strumenti di lavoro, si evidenzia come la ricerca in esame abbia riportato alle tabelle che redige la Commissione Provinciale



Espropri pubblicate dall’Agenzia del Territorio;

I Valori Agricoli Medi (VAM) sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla delle Commissioni Provinciali Espropri nell’ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e relativi all’anno solare precedente;

Per quanto riguarda la provincia di Bari il più recente Valore Agricolo medio è stato pubblicato sul BUR n.125 del 24.09.2015 ed è relativo all’annualità 2013;

La regione agraria d’interesse è la n.8 “Pianura di Bari” mentre le colture del fondo sono “Uliveto” e “Mandorleto”: il Valore agricolo medio di riferimento è, quindi, di €/Ha 13.700 per il fondo destinato ad Uliveto e di €/Ha 9.300 per il fondo destinato a “mandorleto” (all. G);

Pertanto:

$$€.13.700,00 * Ha. 0,1893 = €.2.593,41$$

$$€.9.300,00 * Ha. 0,3080 = €.2.864,40$$

il valore totale del Lotto è pari a:

$$€.2.593,41+2.864,40= €.5.457,81$$

A detta valutazione è opportuno effettuare un abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l’assenza di garanzia su vizi occulti

$$€. 5.457,81 \times 15\% = \mathbf{€. 818,67.}$$

Quindi la scrivente, in virtù di tutto quanto detto innanzi, è in grado di affermare che il valore di mercato adeguato del lotto esaminato e quindi del valore finale del bene è di :

$$€. 5.457,81 - €. 818,67 = \mathbf{€.4.639,14.}$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Poiché il pignoramento è stato effettuato contro la Sig.ra _____ e la Sig.ra _____ entrambe proprietarie per 1/3 ciascuno, in regime di separazione dei beni, la valutazione riguarda la quota pari ai 2/3 del valore del bene, quindi è pari ad **€. 3.092,76**.

Si precisa che la quota restante di 1/3 di proprietà della sig.ra _____ non è interessata dalla presente procedura.

In definitiva la sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio è nelle condizioni di poter affermare che il prezzo da porre a base d'asta della quota pari ai 2/3 del Lotto 7 è di €.
3.092,76 che si arrotonda ad:

€. 3.100,00 (Diconsi Tremilacentoeuro).

5.4. DESCRIZIONE DEL LOTTO 8

Il lotto 8 è costituito da:

- un fondo rustico sito in agro del Comune di Triggiano alla contrada "Pizzutoli" ed è riportato nel N.C.T. nella sezione di Triggiano, al foglio 19 suddiviso nelle particelle 2493-569 (visure storiche terreni all. O) (stralcio di mappa all. P).

Il terreno è suddiviso in due particelle per una superficie catastale complessiva di Ha 0,5790;

TERRENO AGRICOLO IN AGRO DI TRIGGIANO (BA) FG.9					
P.Illa	Qualità	Classe	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Sup.cat . (Ha)
2493	Mandorleto	1	€.26,01	€.6,89	0,2963
569	Mandorleto	2	€.16,79	€.5,11	0,2827



TOTALE	0,5790
---------------	---------------

Il lotto è situato a ridosso della circonvallazione Nord-Sud di Triggiano in un'area destinata a grandi interventi di interesse urbanistico ed è facilmente raggiungibile.

Il due terreni costituenti il lotto sono di forma regolare, si estendono da via

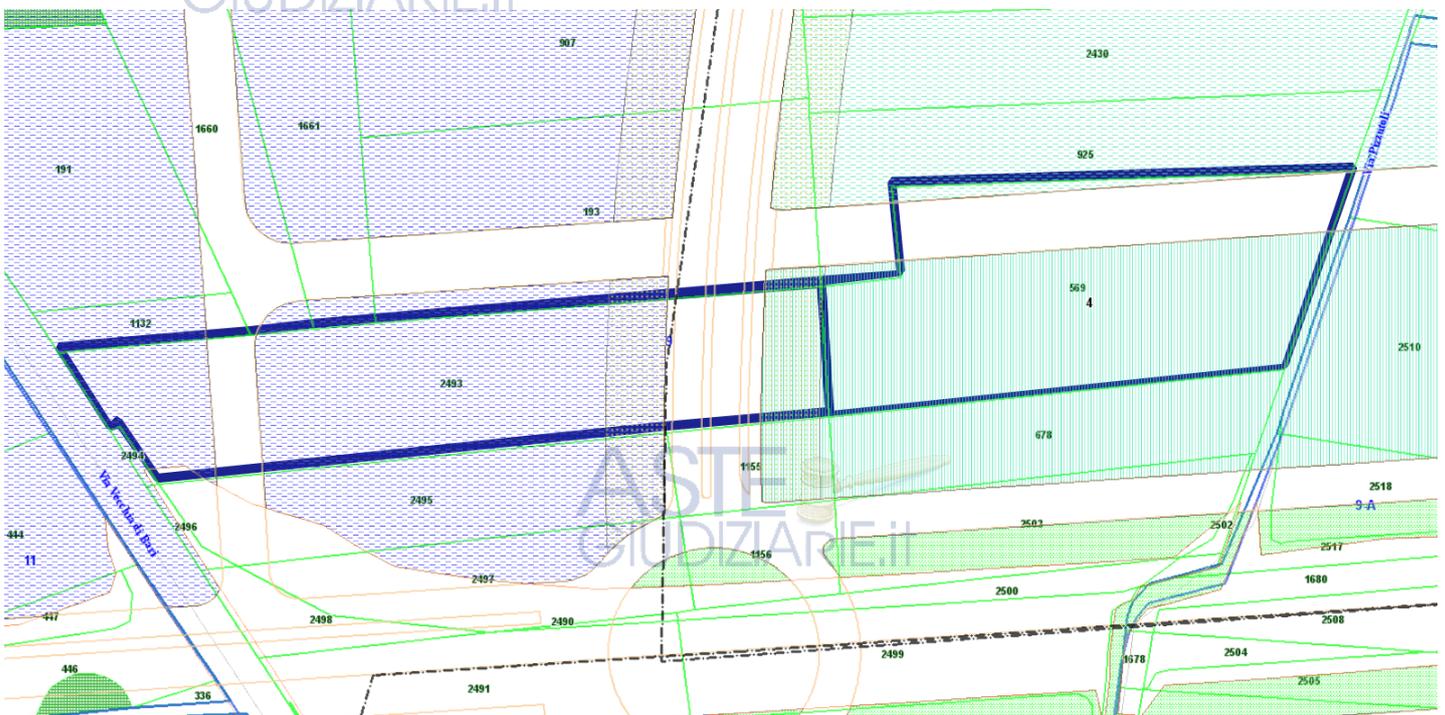


Fig.6 Destinazione PRG

di Vecchia di Bari a via Pizzutoli, hanno un andamento pianeggiante, sono incolti ed in stato di completo abbandono (foto 3-4);

Le debentrici Sig.ra

sono proprietarie

ciascuna della quota di 1/3 del lotto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



5.4.1. CONFINI DEL LOTTO 8

- Fondo rustico sito in agro del Comune di Triggiano alla contrada "Pizzutoli", confinante con proprietà con proprietà e/o loro aventi causa, con contrada vicinale "Pizzutoli" e con strada comunale Triggiano-Bari, salvo altri.

5.4.2. DESTINAZIONE URBANISTICA

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale di Triggiano (all.J) il terreno sito nel Comune di Triggiano identificato al foglio 9 p.lle 2493-569, insiste nel Comparto n.4 del PRG vigente, in parte in area tipizzata destinata a ad "Università e Grandi servizi di interesse Urbano-Territoriale", in a parte "Strada di collegamento tra S.S.100 e l'Ospedale Fallacara", in parte ad "Aree di rispetto", in parte a "Parcheggi" (Fig.6);

Destinazione Urbanistica nel PPTR Approvato: Ambito di Paesaggio -La Puglia Centrale -Figura territoriale e paesaggistica "La conca di Bari e il sistema radiale delle Lame";

Per tali zone le prescrizioni urbanistiche sono riportate agli art.11-38-57-60-61 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e sono ammessi i seguenti tipi di insediamenti (i cui indici e parametri sono riportati nello stesso articolo delle NTA):

Le attrezzature di pubblico interesse "zone F" sono destinate alle attività rivolte ad assicurare alla comunità sia servizi relativi alla vita sociale e culturale, sia servizi di tipo tecnico o diretti ad assicurare il controllo dell'ambiente.

Le attrezzature di pubblico interesse possono essere anche di iniziativa privata tramite una convenzione che garantisca l'uso pubblico della costruzione.



Nelle aree per le attrezzature, la costruzione di edifici ed impianti è subordinata alla approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo per l'intera maglia e per una superficie non inferiore a mq.10.000.

Sulle "superfici destinate alla viabilità" presente e futura è istituito il vincolo di inedificabilità.

Per ciò che concerne le "aree destinate a parcheggi pubblici" gli stessi sono costituiti da aree di uso pubblico destinate alla sosta temporanea o prolungata dei veicoli e nel sistema urbano di Triggiano assumono funzionalità essenziale per la viabilità.

Le "aree di rispetto" sono quelle che, nell'ambito di aree urbanizzate o agricole, devono essere lasciate inedificate sia in superficie che nel sottosuolo, tali aree sono soggette alle normative della zonizzazione e della maglia in cui ricadono, i volumi relativi devono essere arretrati lasciando libera la fascia di rispetto.

5.4.3. VINCOLI ED IPOTECHE

Il terreno oggetto della presente consulenza tecnica è pervenuto alle Sig.ra e Sig.ra mediante atto di Donazione a rogito del Notaio Lacalendola Maria del 27.10.2005, Repertorio n. 40668, Raccolta n.13566, (all.E) e come si evince dalle ispezioni ipotecarie allegate, non è gravato da ipoteche (all.F-Q);

Trascrizione : Atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Bari del 19.01.2016 n.8/2016, iscritta al n. 7/2016 del Registro Fallimentare contro la società in liquidazione nonché dei soci illimitatamente responsabili Sig.ra

Tutti i vincoli e gli oneri gravanti sui beni innanzi descritti dovranno essere cancellati a cura e spese dell'aggiudicatario.



5.4.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI

Il terreno è sito in agro del Comune di Triggiano in contrada "Pizzutoli" a ridosso della circonvallazione Nord-Sud di Triggiano in un'area destinata a grandi interventi di interesse urbanistico ed è collocato ai margini di una zona periferica, per una superficie catastale complessiva di Ha 0,5790;

Il Lotto 8 insiste in un'area con diverse destinazioni urbanistiche, infatti, insiste nel Comparto n.4 del PRG vigente, in parte in area tipizzata destinata a ad "Università e Grandi servizi di interesse Urbano-Territoriale", in a parte "Strada di collegamento tra S.S.100 e l'Ospedale Fallacara", in parte ad "Aree di rispetto", in parte a "Parcheggi";

Poiché nella Delibera della Giunta Comunale n.99 del 25.11.2013 del Comune di Triggiano "Determinazione valore venale delle aree fabbricabili, misure organizzative" non si fa riferimento alle aree destinate a Parcheggio o a viabilità si ritiene di dover valutare tutto il lotto come fosse destinato per intero al Comparto n.4 del P.R.G.;

Poiché il PRG del Comune di Triggiano attribuisce alle zone del Comparto n.4 un indice di Fabbricabilità di comparto pari a mc/mq 0,60 e ponendo pari ad 1, i metri quadri di terreno di superficie fondiaria, la superficie realizzabile è pari a:

$$1*0.60=mc\ 0,60\ \text{diviso}\ 3,25\ (\text{cubatura virtuale})=mq.0,18;$$

Considerando i tempi di rilascio mediato con i tempi di stesura ed approvazione dell'eventuale piano attuativo "n" viene posto pari a 10, mentre tenendo conto che il lotto è ubicato nella zona definita C1 nella zonizzazione O.M.I, si utilizza il valore di riferimento della tabella pari a €/mq. 1.350;



Trattandosi di zone in cui è prevista la cessione di una superficie pari all'80% dell'intera area posseduta, per la determinazione del valore dell'area edificabile in questione, si ritiene di decurtare il valore immobiliare del 35%

$$\text{€./mq. } 1.350 - 35\% = \text{€./mq. } 877,50$$

pertanto il valore dell'area edificabile in ambito di zona O.M.I C1 è pari a:

$$V = (0,18 \cdot 877,50 \cdot 20\%) / (1 + 0,0354 \cdot 10) = \text{€./mq. } 23,33.$$

$$\text{€. } 23,33 \cdot \text{mq. } 5.790 = \text{€. } 135.080,70$$

Poiché il Lotto 8 insiste in un'area del territorio Comunale con diverse destinazioni urbanistiche, alcune delle quali come la viabilità e le Aree di rispetto, dove è istituito il vincolo di inedificabilità, con l'eccezione per le Aree di rispetto ove il Sindaco può autorizzare l'installazione di chioschi per carburanti, giornali, bibite e simili, la sottoscritta C.T.U ritiene di dover effettuare un abbattimento pari al 25% del valore venale calcolato:

$$\text{€. } 135.080,70 \times 25\% = \text{€. } \mathbf{33.770,17};$$

Quindi la scrivente, in virtù di tutto quanto detto innanzi, è in grado di affermare che il valore di mercato adeguato del lotto esaminato e quindi del valore finale del bene è di:

$$\text{€. } 135.080,70 - \text{€. } 33.770,17 = \text{€. } \mathbf{101.310,52};$$

A detta valutazione è opportuno effettuare un abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia su vizi occulti,

$$\text{€. } 101.310,52 \times 15\% = \text{€. } \mathbf{15.196,57}$$

$$\text{€. } 101.310,52 - \text{€. } 15.196,57 = \text{€. } \mathbf{86.113,94}.$$



Poiché il pignoramento è stato effettuato contro la Sig.ra _____ e la Sig.ra _____, entrambe proprietarie per 1/3 in regime di separazione dei beni, la valutazione riguarda la quota pari ai 2/3 del valore bene è pari ad **€. 57.409,29**.

Si precisa che la quota restante di 1/3 di proprietà della sig.ra _____ non è interessata dalla presente procedura.

In definitiva la sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio è nelle condizioni di poter affermare che il prezzo da porre a base d'asta della quota pari ai 2/3 del Lotto 8 è di €.57.409,29 che si arrotonda ad:

€. 57.500,00 (Diconsi Cinquantasettemilacinquecentoeuro).

5.5. DESCRIZIONE DEL LOTTO 9

Il lotto 9 è costituito da:

- un fondo rustico sito in agro del Comune di Triggiano alla contrada "Pizzutoli" o "Santo Stefano" ed è riportato nel N.C.T. nella sezione di Triggiano, al foglio 9 particella 140 (visure storiche terreni all. R) (stralcio di mappa all. S).

TERRENO AGRICOLO IN AGRO DI TRIGGIANO (BA) FG.9					
P.Ila	Qualità	Classe	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Sup.cat . (Ha)
140	Vigneto	2	€.56,75	€.23,80	0,2363
TOTALE					0,2363



Il lotto è situato in una zona al confine con la periferica Nord-Est del Comune di Triggiano in prossimità della nuova direttrice stradale parallela alla strada Vecchia via della Marina.

Il terreno incolto ed abbandonato è inserito in un area inurbanizzata ma destinata alla creazione di nuove zone estensive nelle previsioni del PRG. (foto 1-6).

Le debitrice Sig.ra _____ e Sig.ra _____ sono proprietarie ciascuna della quota di 1/3 del lotto.

5.5.1. CONFINI DEL LOTTO 9

- Fondo rustico sito in agro del Comune di Triggiano alla contrada "Pizzutoli" o "Santo Stefano", confinante con proprietà _____ con proprietà _____ con proprietà _____ e/o loro aventi causa, salvo altri.



Fig.7 Ortofoto



5.5.2. DESTINAZIONE URBANISTICA

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale di Triggiano (all.J) il terreno sito nel Comune di Triggiano al foglio 9 p.lla 140, insiste nel Comparto n.19 in zone omogenee del PRG vigente : Zona C3- Nuove zone Estensive ed in parte in zona destinata a Sede Stradale (Fig.8);

Destinazione Urbanistica nel PPTR Approvato: Ambito di Paesaggio -La Puglia Centrale -Figura territoriale e paesaggistica "La conca di Bari e il sistema radiale delle Lame";



Fig.8 Destinazione PRG



Per tali zone le prescrizioni urbanistiche sono riportate negli art.11-97-100 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e sono ammessi i seguenti tipi di insediamenti (i cui indici e parametri sono riportati nello stesso articolo delle NTA):

Nelle zone di espansione C3, anche se parzialmente urbanizzate, gli strumenti urbanistici esecutivi devono impegnare tutto il comparto o il sub-comparto come definito all'art.11 delle NTA nonché devono rispettare le seguenti prescrizioni :

- Indice di fabbricabilità territoriale $I_{ft}=0,60$ mc/mq (di cui 0,1 mc/mq destinati a servizi per la residenza)
- Rapporto di copertura $R_{tc}= \max 30\%$
- Altezza massima degli edifici $H_{max}=8,00$ m.
- Parcheggi $P= 2$ mq. ogni 10 mc.
- Distanza dai confini $D_c=\text{minimo } 5,00$ m.
- Distanza dalle strade =5m.

5.5.3. VINCOLI ED IPOTECHE

Il terreno oggetto della presente consulenza tecnica è pervenuto alla Sig.ra _____ ed alla Sig.ra _____ mediante atto a rogito del Notaio Lacalendola Maria del 27.10.2005, Repertorio n. 40666, Raccolta n.10364, (all.M) e come si evince dalle visure ipotecarie allegate, non è gravato da ipoteche (all.N).

Trascrizione : Atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Bari del 19.01.2016 n.8/2016, iscritta al n. 7/2016 del Registro Fallimentare contro la società _____ in liquidazione nonché dei soci illimitatamente responsabili Sig.ra _____ e _____



Tutti i vincoli e gli oneri gravanti sui beni innanzi descritti dovranno essere cancellati a cura e spese dell'aggiudicatario.

5.5.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI

Il terreno è sito in agro del Comune di Triggiano in contrada "Santo Stefano" ed è situato in una zona al confine con la periferica Nord-Est del Comune di Triggiano in prossimità della nuova direttrice stradale parallela alla strada Vecchia via della Marina per una superficie catastale complessiva di Ha 0,2363;

Per dette aree il PRG del Comune di Triggiano definisce il seguente indice di Fabbricabilità territoriale:

Iff= mc/mq 0,60 di cui mc/mq 0,50 per la residenza e mc/mq per i servizi alla residenza;

Pertanto ponendo pari a 1 i metri quadri di terreno di superficie fondiaria, la superficie realizzabile è pari a:

$$1 * 0,50 = mc \ 0,50 \text{ diviso } 3,50 \text{ (cubatura virtuale)} = mq. 0,14;$$

Considerando i tempi di rilascio mediato con i tempi di stesura ed approvazione dell'eventuale piano attuativo "n" viene posto pari a 10, mentre tenendo conto che il lotto è ubicato nella zona definita C1 nella tabella O.M.I, il valore di €/mq. 1.350;

Per la parte residenziale in *ambito di zona omogenea C3 interna al codice di zona O.M.I C1* il valore è pari a:

$$V = (0,14 * 1.350 * 20\%) / (1 + 0,0354 * 10) = \text{€/mq.} 27,92;$$

Per la quarta parte adibita ai servizi per la residenza il valore minimo di mercato si considera al 70% del valore minimo dei negozi interni alla zona O.M.I. c1

$$(\text{€} . 1450 * 70\%) = \text{€/mq.} 1.015$$

$$V = (0,03 * 1.015 * 20\%) / (1 + 0,0354 * 10) = \text{€/mq.} 4,50;$$

Quindi il valore totale dell'ambito di zona C3 interna al codice di zona O.M.I. "C1" è:

$$(27,92+4,50)=\text{€./mq.}32,42$$

$$\text{€.}32,42 * \text{mq. } 2.363 = \text{€.}76.608,46$$

A detta valutazione è opportuno effettuare un abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia su vizi occulti

$$\text{€. } 76.608,46 \times 15\% = \text{€. } \mathbf{11.491,26};$$

Quindi la scrivente, in virtù di tutto quanto detto innanzi, è in grado di affermare che il valore di mercato adeguato del lotto esaminato e quindi del valore finale del bene è di:

$$\text{€. } 76.608,46 - \text{€. } 11.491,26 = \text{€. } \mathbf{65.117,19};$$

Poiché il pignoramento è stato effettuato contro la Sig.ra _____ e la Sig.ra _____ entrambe proprietarie per 1/3 ciascuno, in regime di separazione dei beni, la valutazione riguarda la quota pari ai 2/3, quindi il valore del bene è pari ad **€.**

43.411,46;

Si precisa che la quota restante di 1/3 di proprietà della sig.ra _____ non è interessata dalla presente procedura;

In definitiva la sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio è nelle condizioni di poter affermare che il prezzo da porre a base d'asta della quota pari ai 2/3 del Lotto 9 è di €.43.368,04 che si arrotonda ad:

€. 43.500,00 (Diconsi Quarantatremilacinquecentoeuro).

5.6. DESCRIZIONE DEL LOTTO 10

Il lotto 10 è costituito da:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- un fondo sito in agro del Comune di Triggiano alla contrada "Torre Longa" ed è riportato nel N.C.T. nella sezione di Triggiano, al foglio 15 particella 1455 (visura storica terreno all. T) (stralcio di mappa all. U).

Il terreno ha una superficie catastale di Ha 1,6713;

TERRENO AGRICOLO IN AGRO DI TRIGGIANO (BA) FG.15					
P.IIIa	Qualità	Classe	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Sup.cat (Ha)
1455	Uliveto	1	€.99,26	€.69,05	1,6713
TOTALE					1,6713

Il lotto è situato a ridosso della circonvallazione Nord-Sud di Triggiano in un'area destinata a grandi interventi di interesse urbanistico ed è facilmente raggiungibile;

Il terreno costituente il lotto, di forma irregolare, ha un andamento pianeggiante e vi si accede facilmente dalla complanare parallela alla S.S.100, attualmente è in stato di completo abbandono e nella parte sud del suolo vi sono state abbandonati autoveicoli e carcasse di autoveicoli. (foto 4);

Il lotto è situato al confine con la S.S 100 in un'area ad uso pubblico destinata a grandi interventi di interesse urbanistico così come indicato dalle previsioni del PRG del Comune di Triggiano;

La debitrice Sig.ra _____ è proprietaria di 1/4 del lotto.





Fig.8 Destinazione PRG



5.6.1. CONFINI DEL LOTTO 10

- Fondo sito in agro del Comune di Triggiano alla contrada "Torre Longa", confinante con proprietà _____, con proprietà _____ con proprietà _____ con proprietà _____ e con strada complanare Triggiano-Bari, salvo altri.

5.6.2. DESTINAZIONE URBANISTICA

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale di Triggiano (all.J) il terreno sito nel Comune di Triggiano al foglio 15 p.lle 1455,



insiste in zone omogenee del PRG vigente destinata: in parte Strada di collegamento tra S.S. 100 e l'Ospedale Fallacara, in parte Aree produttive agricole E2 i parte Università e grandi servizi di interesse urbanistico-territoriale in parte ad Area di rispetto stradale (Fig.8).

Destinazione Urbanistica nel PPTR Approvato: Ambito di Paesaggio -La Puglia Centrale -Figura territoriale e paesaggistica "La conca di Bari e il sistema radiale delle Lame";

Per tali zone le prescrizioni urbanistiche sono riportate negli art.38-57-60-79 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e sono ammessi i seguenti tipi di insediamenti (i cui indici e parametri sono riportati nello stesso articolo delle NTA):

Le attrezzature di pubblico interesse "zone F" sono destinate alle attività rivolte ad assicurare alla comunità sia servizi relativi alla vita sociale e culturale, sia servizi di tipo tecnico o diretti ad assicurare il controllo dell'ambiente.

Nelle aree per le attrezzature, la costruzione di edifici ed impianti è subordinata alla approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo per l'intera maglia e per una superficie non inferiore a mq.10.000.

Le attrezzature di pubblico interesse possono essere anche di iniziativa privata tramite specifica convenzione che garantisca l'uso pubblico della costruzione.

Le "aree di rispetto" sono quelle che , nell'ambito di aree urbanizzate o agricole, devono essere lasciate inedificate sia in superficie che nel sottosuolo, tali aree sono soggette alle normative della zonizzazione e della maglia in cui ricadono, i volumi relativi devono essere arretrati lasciando libera la fascia di rispetto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



5.6.3. VINCOLI ED IPOTECHE

Il terreno oggetto della presente consulenza tecnica è pervenuto alla Sig.ra mediante atto di Compravendita a rogito del Notaio Alfredo Polito del 08.07.1981, Repertorio n. 94724, Raccolta n.8063, (all.V) e come si evince dalla ispezione ipotecaria allegata, non è gravato da ipoteche (all.W).

Trascrizione : Atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Bari del 19.01.2016 n.8/2016, iscritta al n. 7/2016 del Registro Fallimentare contro la società T in liquidazione nonché dei soci illimitatamente responsabili Sig.ra e

Tutti i vincoli e gli oneri gravanti sui beni innanzi descritti dovranno essere cancellati a cura e spese dell'aggiudicatario.

5.6.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI

Il terreno è sito in agro del Comune di Triggiano in contrada "Torre Longa" ed è collocato ai margini di una zona periferica del Comune di Triggiano, già urbanizzata, a ridosso del confine con la S.S.100, per una superficie catastale complessiva di Ha 1,6713;

Il Lotto 10 insiste in un'area con diverse destinazioni urbanistiche, infatti, in parte è destinato ad "Università e Grandi servizi di interesse Urbano-Territoriale", in a parte "Strada di collegamento tra S.S.100 e l'Ospedale Fallacara", in parte ad "Aree di rispetto", in parte a "Sede stradale " ed una piccola parte ad "Aree produttive agricole-E2";

Poiché nella Delibera della Giunta Comunale n.99 del 25.11.2013 del Comune di Triggiano "Determinazione valore venale delle aree fabbricabili, misure organizzative" non si fa riferimento alle aree destinate a viabilità o ad aree di rispetto stradale si ritiene di



dover valutare tutto il lotto come fosse destinato per intero alla Zona F "Aree per attrezzature di pubblico interesse";

Pertanto viene preso come indice di Fabbricabilità quello riferito alle aree adibite a zone Verdi e Servizi, cioè pari a mc/mq 0,60, dove ponendo pari a 1 i metri quadri di terreno di superficie fondiaria, la superficie realizzabile sarà:

$$1*0.60=mc\ 0,60\ diviso\ 3,50\ (cubatura\ virtuale)=\ mq.0,17;$$

Considerando i tempi di rilascio mediato con i tempi di stesura ed approvazione dell'eventuale piano attuativo "n" viene posto pari a 10, mentre tenendo conto che il lotto è ubicato nella zona definita C1 nella zonizzazione O.M.I, si utilizza il valore di riferimento della tabella pari a €/mq. 1.350;

Trattandosi di zone equiparate ai comparti servizi. Per la determinazione del valore dell'area edificabile in questione, si ritiene di decurtare il valore immobiliare del 60%

$$\text{€/mq. } 1.350 - 60\% = \text{€/mq. } 540$$

pertanto il valore dell'area edificabile in ambito di zona interna al codice di O.M.I C1 è pari a:

$$V = (0,17 * 540 * 20\%) / (1 + 0,0354 * 10) = \text{€/mq. } 13,55.$$

$$\text{€} .13,55 * \text{mq. } 16.713 = \text{€} .226.461,15;$$

Poiché il Lotto 10 insiste in un'area del territorio Comunale con diverse destinazioni urbanistiche, alcune delle quali come la viabilità e le Aree di rispetto, dove è istituito il vincolo di inedificabilità con l'eccezione per le Aree di rispetto ove il Sindaco può autorizzare l'installazione di chioschi per carburanti, giornali, bibite e simili, la sottoscritta C.T.U ritiene di dover effettuare un abbattimento pari al 25% del valore venale calcolato:

$$\text{€} . 226.461,15 \times 25\% = \text{€} . \mathbf{56.615,28}$$

$$\text{€} . 226.461,15 - \text{€} . 56.615,28 = \text{€} . \mathbf{169.845,86};$$



A detta valutazione è opportuno effettuare un abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia su vizi occulti

$$\text{€. } 169.845,86 \times 15\% = \text{€. } 25.476,87;$$

Quindi la scrivente, in virtù di tutto quanto detto innanzi, è in grado di affermare che il valore di mercato adeguato del lotto esaminato e quindi del valore finale del bene è di:

$$\text{€. } 169.845,86 - \text{€. } 25.476,87 = \text{€. } 144.368,98;$$

Poiché il pignoramento è stato effettuato contro la Sig.ra _____, entrambe proprietaria per 1/4, in regime di separazione dei beni, la valutazione riguarda la quota pari ad 1/4, quindi il valore del bene è pari ad **€. 36.092,24**.

Si precisa che le quote restanti di 3/4 di proprietà della Sig.ra _____ e dei Sig.ri _____ non sono interessate dalla presente procedura.

In definitiva la sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio è nelle condizioni di poter affermare che il prezzo da porre a base d'asta della quota pari ad 1/4 del Lotto 10 è di €36.092,24 che si arrotonda ad:

€. 36.000,00 (Diconsi Trentaseimilaeuro).

A completamento dell'incarico ricevuto, seguirà un'ulteriore perizia relativa ai Lotti 3-4 per i quali si sta procedendo alla modifica di alcune irregolarità catastali ed eventualmente si procederà a sanare le irregolarità urbanistico-edilizie.

Ciò è quanto in fede e con serena coscienza posso rassegnare in espletamento del mandato conferitomi, rimanendo a disposizione del Giudice per eventuali chiarimenti e/o adempimenti.

BARI, lì 21/03/2017


IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
 (Arch. Tiziana Marzano)

