
TRIBUNALE DI TRANI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **226/2022**

Giudice Dr. Maria Azzurra GUERRA

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Oronzo DI TERLIZZI
iscritto all'Albo della provincia di BAT al N. 779 iscritto
all'Albo del Tribunale di Trani al N. 482
C.F. DTRRNZ75R05L328W- P.Iva 06852920724

con studio in Trani (BT) al Lungomare C. Colombo n.20

cellulare: 349/8756676

PEC: oronzo.diterlizzi@ingpec.eu



Beni in Ruvo Di Puglia (BA) Via R. Iosca snc
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di rustico sito in Ruvo Di Puglia (BA) Via R. Iosca snc. Lo stabile, di grosse dimensioni, è composto dal piano terra, costituito dai soli pilastri e setti del vano scala e dal piano seminterrato (allegato n.1 fotografico).

La realizzazione del fabbricato fu avviata in forza del Permesso di Costruire Prot. n.15207 del 04/07/2016, al quale seguì il Permesso di Costruire in variante Prot. n.26534 del 19/11/2018 e SCIA in variante del 11/12/2018 prot. n.23260.

Successivamente i lavori furono interrotti, ed attualmente, come si evince dalle allegare fotografie, risulta realizzata solo una porzione strutturale (fondazioni, pareti di contenimento, solaio di piano terra, pilastri e setti vano scala di piano terra.

Il progetto prevedeva la realizzazione di due palazzine all'interno del Lotto "F", di cui la palazzina di 9 appartamenti denominata "F" è stata ultimata, mentre la palazzina di n.8 appartamenti denominata F' è stata sospesa.

La descritta struttura portante, da un attento esame visivo, si presenta in buono stato d'uso. Dall'esame dei progetti di cui alle citate concessioni edilizie risulta che era prevista la realizzazione dell'intero piano seminterrato da destinare ad autorimesse e ripostigli, mentre nei piani fuori terra (dal piano terra al terzo piano) era prevista la realizzazione di n.2 unità abitative per piano.

L'immobile, posto al piano interrato e piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva dei setti di contenimento, esclusa la rampa di accesso, di circa mq **755**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

al foglio 18, mappale 841, subalterno 1, categoria F/3, posto al piano S1.

Coerenze: All'immobile si accede da Via R. Iosca snc.

A.1. Terreno annesso: terreni: intestata a

al foglio 18, mappale 841, qualità Ente urbano, superficie catastale 3.499 mq.

Note: La particella per un totale di mq 3.499 è comprensiva sia del terreno di pertinenza della palazzina F' allo stato rustico valutata di circa 1712 mq e sia del terreno annesso alla palazzina F ultimata.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un immobile allo stato rustico costituito dal piano interrato e pilastri di piano terra con annesso suolo di pertinenza edificabile recintato lungo tutto il perimetro.

Caratteristiche zona: di espansione residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: negozio al dettaglio (sufficiente), asilo nido (buono), ospedali (buono), palestra (sufficiente), scuola materna (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), spazi verdi (sufficiente).

Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono centro commerciale, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: centro storico, le attrazioni storiche presenti sono: Piazze e chiese storiche.

Collegamenti pubblici (km): autobus (1,2), superstrada (2,4), ferrovia (2,1).

3. STATO DI POSSESSO:

Giudice Dr. Maria Azzurra GUERRA

Perito: Ing. Oronzo Di Terlizzi



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'immobile risulta custodito dalla
con sede in Ruvo di Puglia (BA) alla Via G. Verga n.1.

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:

Domanda giudiziale derivante da Dichiarazione di nullità atti a favore di
contro

in liquidazione con sede in Ruvo di Puglia (BA) a firma di Avv.
di Ruvo di Puglia (BA) in data 05/07/2022 ai nn.
5785/2022, trascritto a CC.RR.II. di Trani in data 05/07/2022 ai nn. 16513/12815 -
**Atto riguardante l'unità in corso di costruzione (Fg. 18, P.lla 841, Sub.1 -
Categoria catastale F/3).**

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: Nessuna

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto giudiziario Tribunale di Trani a favore di
. con sede in Ruvo di Puglia (BA) contro

con sede in Ruvo di Puglia (BA) a
firma di Avv. di Terlizzi (BA) in data 07/12/2022 ai nn.
4369/2022, trascritto a CC.RR.II. di Trani in data 12/12/2022 ai nn. 29146/22357 -
**Atto riguardante sia l'unità in corso di costruzione (Fg. 18, P.lla 841, Sub.1 -
Categoria catastale F/3) e sia l'intero suolo edificabile di estensione 3.499 mq
(Fg. 18, P.lla 841).**

**Successivamente con atto giudiziario del 09/03/2023 rep. 226/2023
(annotazione trascrizione del 06/04/2023 nn.7923/610) è stata eseguita una
restrizione di beni relativamente all'immobile censito nel NCT qualità ente
urbano, in quanto l'intera estensione comprende, oltre all'area di sedime ed
esterna di pertinenza esclusiva del rustico in oggetto, anche l'area
dell'immobile latitante già ultimato non oggetto di Procedura Esecutiva.**

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:

Dal confronto tra elaborato grafico prodotto in occasione del sopralluogo del
01/03/2023 e degli elaborati acquisiti in parte dalle tavole architettoniche presso il
SUE del Comune di appartenenza ed in parte dalle tavole strutturali fornite dalla
parte debitrice, non si riscontrano irregolarità urbanistiche.

4.3.2. Conformità catastale:



Il bene in corso di costruzione è individuato in un unico elaborato planimetrico catastale (quadro dimostrativo) che rappresenta l'insieme della particella 841 con le relative aree di pertinenza scoperte.

Nell'elaborato allegato è possibile rilevare solo l'attuale suddivisione in unità immobiliari della palazzina già ultimata non oggetto di Procedura Esecutiva, mentre le planimetrie catastali vere e proprie della palazzina F', con la destinazione d'uso e la distribuzione interna delle singole unità immobiliari, dovranno essere depositate all'Agenzia delle Entrate al completamento dei lavori.

Il rustico censito con identificativo catastale (Fig.18, P.Ila 841, Sub.1) è attualmente in categoria F/3 unità in corso di costruzione.

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
Ulteriori avvertenze: Il bene pignorato è un edificio in corso di costruzione.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

proprietario dal 22/04/2015 ad oggi in forza di atto di redistribuzione consortile per ricomposizione fondiaria a seguito di lottizzazione convenzionata di comparto edificatorio a firma di Notaio Francesco CAMPI di Ruvo di Puglia (BA) in data 22/04/2015 ai nn. 30758/14324, registrato a U.R. di Bari in data 21/05/2015 ai nn. 13489/1T e trascritto a CC.RR.II. di Trani in data 22/05/2015 ai nn. 7685/9825. L'immobile allo stato rustico (Cat. catastale F/3 - Unità in corso di costruzione) è pervenuto alla stessa Società in forza di accessione ai sensi dell'art.934 C.C., per averlo realizzato a propria cura e spese, su parte del terreno acquisito con Atto di redistribuzione consortile per ricomposizione fondiaria a seguito di lottizzazione convenzionata di comparto edificatorio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Pratica Edilizia n.76/16/UTC del 16/02/2016 per lavori di realizzazione di n.2 palazzine per civili abitazioni F - F', costituite rispettivamente da nove alloggi distribuiti su cinque piani e otto alloggi distribuiti su quattro piani, nell'ambito del Comparto edificatorio "I" - Lotto "F" intestata a

Permesso di Costruire presentato in data 12/02/2016 - numero prot. 3057 e rilasciato in data 04/07/2016 - numero prot. 15207.

P.E. n. Pratica Edilizia n.194/18/UTC del 17/04/2018 e successive varianti per lavori di Variante alla realizzazione di n.2 palazzine per civili abitazioni F - F', costituite rispettivamente da nove alloggi distribuiti su cinque piani e otto alloggi distribuiti su quattro piani, nell'ambito del Comparto edificatorio "I" - Lotto "F" intestata a

Permesso di Costruire presentato in data 10/04/2018 - numero prot. 8554 rilasciato in data 19/11/2018 - numero prot. 26534.

Successivamente è stata presentata una SCIA in data 11/12/2018 al numero di protocollo 23260 (Prat. edilizia n.684/18/UTC) avente per oggetto esclusivamente la variazione degli aggetti dei balconi delle due palazzine.

Descrizione **rustico** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di rustico sito in Ruvo Di Puglia (BA) Via R. Iosca snc.

Giudice Dr. Maria Azzurra GUERRA

Perito: Ing. Oronzo Di Terlizzi



Lo stabile, di grosse dimensioni, è composto dal piano terra, costituito dai soli pilastri e setti del vano scala e dal piano seminterrato (allegato n.1 fotografico).

La realizzazione del fabbricato fu avviata in forza del Permesso di Costruire Prot. n.15207 del 04/07/2016, al quale seguì il Permesso di Costruire in variante Prot. n.26534 del 19/11/2018 e SCIA in variante del 11/12/2018 prot. n.23260.

Successivamente i lavori furono interrotti, ed attualmente, come si evince dalle allegare fotografie, risulta realizzata solo una porzione strutturale (fondazioni, pareti di contenimento, solaio di piano terra, pilastri e setti vano scala di piano terra).

Il progetto prevedeva la realizzazione di due palazzine all'interno del Lotto "F", di cui la palazzina di 9 appartamenti denominata "F" è stata ultimata, mentre la palazzina di n.8 appartamenti è stata sospesa.

La descritta struttura portante, da un attento esame visivo si presenta in buono stato d'uso.

Dall'esame dei progetti di cui alle citate concessioni edilizie risulta che era prevista la realizzazione dell'intero piano seminterrato da destinare ad autorimesse e ripostigli, mentre nei piani fuori terra (dal piano terra al terzo piano) era prevista la realizzazione di n.2 unità abitative per piano.

L'immobile, posto al piano interrato e piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva dei setti di contenimento, esclusa la rampa di accesso, di circa mq **755**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

foglio 18, mappale 841, subalterno 1, categoria F/3, posto al piano S1.

Coerenze: All'immobile si accede da Via R. Iosca snc.

L'edificio è stato sospeso alla fine del 2018.

L'unità immobiliare non è identificata con numero civico ed ha un'altezza interna di circa 3,05 metri al piano interrato.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Lottizzazione vigente: in forza di delibera di Consiglio Comunale n.14 del 07/05/2009 di approvazione del Comparto Edificatorio "I" della variante generale al PRG e successiva Delibera di Giunta Comunale n.48 del 04/03/2015 di approvazione della variante al piano di lottizzazione, l'immobile è identificato nella zona omogenea C1 semintensiva "A" (tipi edilizi plurifamiliari).

Norme tecniche ed indici:

1. IT: mc/mq 1,00
2. IF: mc/mq 1,33 (non si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi di II° e III° livello)
3. IC: mq/mq 40/100
4. Numero di piani: max 5 - min 3
5. Altezza dell'edificio (H): max mt 16,50 - min mt 10,00
6. Spessore massimo corpi di fabbrica: mt 16
7. Distanza min. dai confini: H x 0,5 minimo assoluto mt 5,00 (a)
8. Distanze minime fra gli edifici:
 - fra facciate: > H dell'edificio più alto; minimo assoluto mt 10
 - fra facciate e testate: > 2/3 H dell'edificio più alto; minimo assoluto mt 10
 - fra testate: > 1/2 H dell'edificio più alto
9. Lunghezza delle facciate: max. mt 120 - min. mt 16
10. Costruzioni accessorie: nessuna
11. Distanza min. degli edifici dal filo stradale:
 - per strade con $L < 7$ mt mt 5,00 (b)
 - per strade con $7 \text{ mt} < L < 15$ mt mt 7,50 (b)
 - per strade con $L > 15$ mt mt 10,00 (b)
12. Area per parcheggio: mq/mc 1/10
13. Ip: mq 100

Nello strumento urbanistico P.U.G. adottato: in forza di delibera del Consiglio Comunale n.17 del 20/04/2016, l'immobile è identificato nella zona omogenea C1 del contesto CP 1.1 Contesto Periurbano di Rigenerazione da Riquilificare e Completare.

Norme tecniche ed indici: All'epoca della presentazione del progetto è stata verificata la conformità con il PUG adottato (allegata relazione tecnica del progettista).

Giudice Dr. Maria Azzurra GUERRA

Perito: Ing. Oronzo Di Terlizzi



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Suolo edificabile annesso al rustico	Sup. reale lorda	1.712,00	1,00	1.712,00
	Sup. reale lorda	1.712,00		1.712,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: plinti collegati, palificate e cordoli portamuro, materiale: c.a.
 Note: Le strutture di fondazioni risultano visibili solo all'estradosso dei plinti.

Strutture verticali:

tipologia: setti di contenimento e pilastri, materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi:

tipologia: travi e cordoli di piano terra, materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: soletta in c.a. in opera di piano terra, condizioni: buone.

Scale:

tipologia: a tre rampe, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone.

Accessori:**A.1. Terreno annesso:**

terreni: intestata a foglio 18, mappale 841, qualità Ente urbano, superficie catastale 3.499 mq.

Note: La particella per un totale di mq 3.499 è comprensiva sia del terreno di pertinenza della palazzina F' allo stato rustico valutata di circa 1712 mq e sia del terreno annesso alla palazzina F ultimata. È posto al piano terra.

Sviluppa una superficie complessiva di 1.712 mq circa.

Destinazione urbanistica: pertinenza esclusiva scoperta.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Giudice Dr. Maria Azzurra GUERRA

Perito: Ing. Oronzo Di Terlizzi



Trattandosi di un fabbricato in costruzione, fra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, si ritiene opportuno scegliere per l'immobile da stimare il **valore di costo di produzione** come quello più rispondente alla Procedura Esecutiva in oggetto.

Il valore del costo di produzione si calcola sommando tutte le spese che un imprenditore è chiamato a sostenere per produrre un bene, oltre alle spese generali, compreso il costo del terreno. Le componenti del costo di produzione sono molteplici e variano a seconda del tipo di costo da valutare. Per la stima del terreno edificabile sul quale è stato realizzato il grezzo del fabbricato viene utilizzato il valore di mercato.

Il CTU, al fine di determinare il valore di mercato di **terreno** sul quale insiste il fabbricato in costruzione, ha raccolto dati e informazioni, direttamente o presso gli operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere). Il costo unitario rilevato per beni corrispondenti varia da € 200,00 a € 250,00 al mq. Considerata l'ubicazione dell'area, le dimensioni e il progetto su di esso approvato (Permesso di costruire, SCIA) si ritiene rispondente il **costo unitario di €200,00/mq.**

Per la stima del costo di produzione della **porzione di fabbricato** già realizzato, il CTU ha utilizzato il Listino Prezzi della Regione Puglia 2019 per le opere edili realizzate entro l'anno 2018.

I parametri utilizzati per i calcoli di stima sono state così determinati:

- per la **porzione del fabbricato** realizzato sono stati utilizzati i rilievi metrici, i progetti depositati in Comune e gli esecutivi strutturali forniti dalla Società debitrice;
- per il **terreno edificabile** sono stati utilizzati i dati riportati nelle pratiche edilizie depositate.

La stima del **costo di produzione** dell'intero immobile è stato determinato sommando il valore del terreno edificabile al costo complessivo della parte di fabbricato realizzata.

A cui si aggiungono altre spese necessarie per realizzare un fabbricato e in particolare:

- il **contributo di costruzione** per le opere di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione in proporzione alla volumetria ammissibile di mc 2.468,40 su un totale del Lotto F pari a mc 5.274;
- gli **onorari professionali in fase di progettazione** determinati tenendo conto del costo totale presunto dell'opera (circa €1.600.000,00) nei limiti previsti dai valori massimi di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 17 giugno 2016;
- gli **oneri per la sicurezza** valutati attraverso il Listino Prezzi della Regione Puglia 2019;
- gli **onorari professionali in fase di direzione lavori** e coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, determinati tenendo conto del costo della porzione realizzata (€ 375.500,00 circa) nei limiti previsti dai valori massimi di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 17 giugno 2016.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari e banca dati delle quotazioni immobiliari locali nelle zone di espansione con destinazione residenziale.

8.3. Valutazione corpi

A. rustico

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1



Trattandosi di un fabbricato in costruzione, fra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, si ritiene opportuno scegliere per l'immobile da stimare il **valore di costo di produzione** come quello più rispondente alla Procedura Esecutiva in oggetto. Il valore del costo di produzione si calcola sommando tutte le spese che un imprenditore è chiamato a sostenere per produrre un bene.

Per la stima del costo di produzione della **porzione di fabbricato** già realizzato, il CTU ha utilizzato il Listino Prezzi della Regione Puglia 2019 per le opere edili realizzate entro l'anno 2018.

Per i parametri da utilizzare per i calcoli di stima sono stati utilizzati i rilievi metrici, i progetti depositati in Comune e gli esecutivi strutturali forniti dalla Società debitrice.

Il valore determinato è pari alla somma stimata di Euro 375.500,98 per il rustico parziale (Computo metrico estimativo allegato) a cui si aggiungono gli oneri per la sicurezza stimati a Euro 11.801,49.

- Valore corpo:	€387.302,47
- Valore accessori:	€342.400,00
- Valore complessivo intero:	€729.702,47
- Valore complessivo diritto e quota:	€729.702,47
- Valore corpo:	€0,00
- Valore accessori:	€342.400,00
- Valore complessivo intero:	€342.400,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€342.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	rustico con annesso terreno annesso.	1.712	€729.702,47	€729.702,47

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:

- Incremento monetario: Contributo di costruzione	€109.455,37
- Incremento monetario: Onorari professionali in fase di progettazione	€57.664,84
- Incremento monetario: Onorari professionali in fase di Direzione lavori e Coordinamento in fase di esecuzione	€128.911,34
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€27.354,04
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non è divisibile.	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€834.177,32

Relazione lotto 001 creata in data 16/06/2023
Codice documento: E147-22-000226-001

il perito
Ing. Oronzo Di Terlizzi

Giudice Dr. Maria Azzurra GUERRA

Perito: Ing. Oronzo Di Terlizzi

