



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

13/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BNT PORTFOLIO SPV S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott.ssa Diletta CALO'

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ing. Valerio SAVONA

CF:SVNVLR61H25L328A
con studio in TRANI (BA) VIA M. PAGANO, 253
telefono: 392-7286921
email: valeriosavona@alice.it
PEC: valerio.savona@ingpec.eu

PREMESSA

Lo scrivente ing. Valerio Savona il 29.06.2024, ha avuto incarico, dalla G.E. dott.ssa Maria Azzurra GUERRA, in sostituzione dell'ing. Giovanni Mele, di procedere sotto il vincolo di giuramento già prestato, “dopo aver effettuato un sopralluogo, all’integrazione della perizia di stima depositata 01.02.2018 mediante corretta descrizione del lotto n. 1 e 2” appartenenti alla procedura esecutiva in oggetto. La richiesta di questa integrazione alla perizia depositata, è stata promossa dal custode/professionista delegato dott. Giuseppe LUGLIO, poiché lo stesso, ha rilevato, per il lotto 2, “il refuso contenuto nella descrizione, che rende la stessa identica a quella del lotto n. 1, con evidente incertezza in ordine alle caratteristiche dello stesso”. A seguito dell’ordinato sopralluogo, avvenuto il 11.07.2024 alla presenza del nominato P.D. dott. Giuseppe LUGLIO, e delle ispezioni catastali, il sottoscritto, per entrambi i lotti, ha rilevato oltre a una differente titolarità degli stessi, per l’avvenuta compravendita del 14.01.2019 (successiva al deposito della perizia dell’ing. Mele), alcune imprecisioni che riguardano, sia l’ubicazione degli immobili, sia le attuali coerenze. Per il lotto n°2, infine lo scrivente ha anche rilevato, in difformità a quanto già periziato: la divisione in porzioni della particella oggetto d’esecuzione; la presenza nel terreno di una cisterna semi interrata in muratura; il diritto d’uso di un pozzo ubicato nei pressi del fondo, con un identificativo catastale fg. 39 p.la 63, sancito anche nel suddetto atto di compravendita del 14.01.2019. Tutte queste specificità, hanno imposto al sottoscritto di chiedere disposizioni in merito alla G.E. per essere legittimato a esplicitare nelle descrizioni degli immobili, così come richiesto dal dott. Luglio e disposto dalla stessa G.E., una stima, che associ ai beni nuovamente descritti il proprio valore. Il 19.07.2024, la G. E. dott.ssa Diletta CALO’, sostituita della dott.ssa Maria Azzurra GUERRA, “condivise le argomentazioni ivi illustrate invita CTU a fornire i chiarimenti richiesti, aggiornando il valore di stima dei lotti n. 1 e 2 ...”. Lo scrivente per quanto sopra, ha dovuto rinnovare perciò, quasi completamente, tutta l’attività di perito stimatore limitatamente ai lotti 1 e 2 e ha impostato il proprio elaborato peritale aggiornando, gli stessi lotti, solo per i punti direttamente correlati alle eccezioni ricevute, trascurando i paragrafi non connessi alle integrazioni richieste.

Per la redazione della seguente relazione, lo scrivente ha utilizzato, in analogia alla perizia originaria, il software “TRIBU’ OFFICE 6”, e ha allegato alla relazione ottenuta, per dimostrare quanto asserito per i soli lotti 1 e 2: fotografie, planimetrie, visure catastali e atti di provenienza il cui elenco è inserito negli allegati alla propria relazione estimativa.

In fede.

Trani, 17 ottobre 2024

ing. Valerio SAVONA

TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a TRANI c.da "Pezza strada vicinale della Masseria Vecchia I°", della superficie commerciale di **6.022,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Fondo rustico in agro di Trani (BT), c.da "Pezza Quadrone" o vicinale della Masseria Vecchia I, costituito da due particelle in Catasto Terreni al fg. 111 p.lle 113 e 201, della superficie complessiva catastale di 6.022 mq, destinato a uliveto irriguo.

Identificazione catastale:

- foglio 111 particella 113 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto classe 03, superficie 3740, reddito agrario 13,52 € reddito dominicale 17,38 € indirizzo catastale: strada vicinale della Masseria Vecchia I, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/02/2019 Pubblico ufficiale FORNARO ERNESTO Sede BARI (BA) Repertorio n. 191531 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3009.1/2019 Reparto PI di TRANI in atti dal 25/02/2019
Coerenze: Partendo da sud in verso orario: strada vicinale della Masseria Vecchia I; Nichilo Francesco (fg. 111 p.la 146); Tennerello Aldo (fg. 111 p.la 138); Mascoli Filomena e Mazzilli Michele (fg. 111 p.la 18); AZIENDA AGRICOLA ZUCARO S.R.L. (fg. 111 p.la 201).
- foglio 111 particella 201 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto classe 02, superficie 2282, reddito agrario 10,02 € reddito dominicale 12,37 € indirizzo catastale: strada vicinale della Masseria Vecchia I, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/02/2019 Pubblico ufficiale FORNARO ERNESTO Sede BARI (BA) Repertorio n. 191531 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3009.1/2019 Reparto PI di TRANI in atti dal 25/02/2019
Coerenze: Partendo da sud in verso orario: strada vicinale della Masseria Vecchia I; AZIENDA AGRICOLA ZUCARO S.R.L. (fg. 111 p.la 201); Tarricone Chiara e Luigi (fg. 111 p.la 98; Leone Vincenzo (fg. 111 p.la 21).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6.022,00 m
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 21.679,20

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 18.427,32

Data della valutazione: 17/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Queste informazioni esulano dall'incarico ricevuto. Sono perciò da considerarsi quelle contenute nella perizia dell'ing. Giovanni MELE del 01/02/2018.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: come da perizia ing. G. Mele.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: come da perizia ing. G. Mele.

01/02/2018. 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: come da perizia ing. G. Mele.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: come da perizia ing. G. Mele.

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

4.2.1. Iscrizioni: come da perizia ing. G. Mele.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: come da perizia ing. G. Mele.

4.2.3. Altre trascrizioni: come da perizia ing. G. Mele.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: come da perizia ing. G. Mele.

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

Ulteriori avvertenze:

E' necessario sottolineare che il CDU rilasciato dall'U.T.C. di Trani (allegato alla presente), per gli immobili in oggetto, oltre alla destinazione urbanistica nel P.U.G., rappresenta i seguenti vincoli:

Foglio di mappa n. 111, particella 113

- Destinazione urbanistica nel P.U.G.: Zona agricola "E4" - Ambito territoriale esteso "C" (totalmente) – Articoli di normativa: 4.01; 4.08; 4.08.1; 4.08.4; 4.09.9.2

- Tutela nel P.U.G.: Elementi morfologici - Versante: Area di Pertinenza (in parte) – Articoli di

normativa: 4.09.3

- Tutela nel P.U.G.: USO PREVALENTE DEL SUOLO AGRICOLO - uliveto (totalmente) – Articoli di normativa: 4.09.9.1

- Tutela nel P.U.G.: RETICOLO MORFO-IDROLOGICO - Impluvio: Area annessa (10m) (in parte) – Articoli di normativa: 4.09.2

- Tutela nel P.U.G.: RETICOLO MORFO-IDROLOGICO - Impluvio: Area di pertinenza (10m) (in parte) – Articoli di normativa: 4.09.2

- Tutela nel PPTR aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017: Ambito di paesaggio: La Puglia centrale(totalmente)

- Tutela nel PPTR aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017: Figura territoriale e paesaggistica "La piana olivicola del nord barese" (totalmente)

• Foglio di mappa n. 111, particella 201

- Destinazione urbanistica nel P.U.G.: Zona agricola "E4" - Ambito territoriale esteso "C" (totalmente) – Articoli di normativa: 4.01; 4.08; 4.08.1; 4.08.4; 4.09.9.2

- Tutela nel P.U.G.: USO PREVALENTE DEL SUOLO AGRICOLO - uliveto (totalmente) – Articoli di normativa: 4.09.9.1

- Tutela nel P.U.G.: IMPLUVIO - (linee di ruscellamento superficiale) (in parte) – Articoli di normativa: 4.09.2

- Tutela nel P.U.G.: RETICOLO MORFO-IDROLOGICO - Impluvio: Area annessa (10m) (in parte) – Articoli di normativa: 4.09.2

- Tutela nel P.U.G.: RETICOLO MORFO-IDROLOGICO - Impluvio: Area di pertinenza (10m) (in parte) – Articoli di normativa: 4.09.2

- Tutela nel PPTR aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017: Ambito di paesaggio: La Puglia centrale(totalmente)

- Tutela nel PPTR aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017: Figura territoriale e paesaggistica "La piana olivicola del nord barese" (totalmente)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Lo scrivente rileva che successivamente al 01/02/2018, data della relazione dell'ing. Mele, la società AGRIMMOBILIARE ZUCARO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA (CF 05799110720) ha trasferito l'immobile come appresso riportato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/02/2019), con atto stipulato il 14/02/2019 a firma di dott. Ernesto Fornaro notaio in Bari ai nn. rep. 191531 racc.35898 di repertorio, trascritto il 25/02/2019 a Trani ai nn. 3009.

Nell'atto di compravendita in questione all'Art 7 è detto: La parte venditrice, come sopra rappresentata, garantisce la piena libertà ipotecaria e disponibilità in essa di quanto venduto, da diritti di terzi in genere ed oneri di qualsiasi natura, anche fiscali, da qualsiasi limitazione della proprietà e di godimento di natura reale o personale e da qualunque diritto di prelazione, legale o convenzionale, fatta eccezione delle seguenti formalità: - trascrizione n.288/253 del 5 gennaio 1985 a favore dell'ENEL, relativa a servitù di elettrodotto a favore dell'Enel, riguardante gli immobili descritti sub a) nonché: - ipoteca iscritta a Trani il 18 febbraio 2015 ai n.ri 3410/280 a favore del "Mediocredito Italiano S.p.A."; - ipoteca iscritta a Trani il 7 dicembre 2005 ai n.ri 7493/30648 a favore della "BANCA DELLA NUOVE TERRA S.p.A.", giusta atto di finanziamento a rogito notaio

Claudio La Serra di Corato in data 1° dicembre 2005, rep.38886/12148, registrato a Trani il 6 dicembre 2005 al n.5007; - ipoteca iscritta a Trani il 25 luglio 2006 ai n.ri 3205/18533 a favore della "BANCA DELLA NUOVE TERRA S.p.A.", giusta atto di finanziamento a rogito notaio Claudio La Serra di Corato in data 17 luglio 2006, rep.42178/13085, registrato a Trani; relative a debitorie che rimangono a carico della società venditrice che si impegna ad estinguere, provvedendo a cancellare le relative formalità pregiudizievoli nel più breve tempo possibile, manlevando la società acquirente da ogni responsabilità.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/03/2003 fino al 14/02/2019), con atto stipulato il 28/03/2003 a firma di dott. Domenico Capozza notaio in Corato ai nn. 62658/18983 di repertorio, registrato il 15/04/2003 a Trani ai nn. 874, trascritto il 16/04/2003 a Trani ai nn. 8858/6676.

Il titolo è riferito solamente a terreni in agro di Trani distinto in Catasto Terreni al fg. 111 p.lle 113, 201.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Lo scrivente, a seguito dell'accesso agli atti dell'UTC del Comune di Trani, evidenzia che non vi sono pratiche edilizie rubricate per questi immobili.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUG - piano urbanistico generale vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 31.03.2009 e pubblicato sul B.U.R.P. della Regione Puglia n. 68 del 07.05.2009; l'immobile ricade in zona Destinazione urbanistica nel P.U.G.: "E4" - Ambito territoriale esteso "C" .. Norme tecniche di attuazione ed indici: • Foglio di mappa n. 111, particella 113 - Destinazione urbanistica nel P.U.G.: Zona agricola "E4" - Ambito territoriale esteso "C" (totalmente) – Articoli di normativa: 4.01; 4.08; 4.08.1; 4.08.4; 4.09.9.2 - Tutela nel P.U.G.: Elementi morfologici - Versante: Area di Pertinenza (in parte) – Articoli di normativa: 4.09.3 - Tutela nel P.U.G.: USO PREVALENTE DEL SUOLO AGRICOLO - uliveto (totalmente) – Articoli di normativa: 4.09.9.1 - Tutela nel P.U.G.: RETICOLO MORFO-IDROLOGICO - Impluvio: Area annessa (10m) (in parte) – Articoli di normativa: 4.09.2 - Tutela nel P.U.G.: RETICOLO MORFO-IDROLOGICO - Impluvio: Area di pertinenza (10m) (in parte) – Articoli di normativa: 4.09.2 - Tutela nel PPTR aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017: Ambito di paesaggio: La Puglia centrale (totalmente) - Tutela nel PPTR aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017: Figura territoriale e paesaggistica "La piana olivicola del nord barese" (totalmente). • Foglio di mappa n. 111, particella 201 - Destinazione urbanistica nel P.U.G.: Zona agricola "E4" - Ambito territoriale esteso "C" (totalmente) – Articoli di normativa: 4.01; 4.08; 4.08.1; 4.08.4; 4.09.9.2 - Tutela nel P.U.G.: USO PREVALENTE DEL SUOLO AGRICOLO - uliveto (totalmente) – Articoli di normativa: 4.09.9.1 - Tutela nel P.U.G.: IMPLUVIO - (linee di ruscellamento superficiale) (in parte) – Articoli di normativa: 4.09.2 - Tutela nel P.U.G.: RETICOLO MORFO-IDROLOGICO - Impluvio: Area annessa (10m) (in parte) – Articoli di normativa: 4.09.2 - Tutela nel P.U.G.: RETICOLO MORFO-IDROLOGICO - Impluvio: Area di pertinenza (10m) (in parte) – Articoli di normativa: 4.09.2 - Tutela nel PPTR aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n.

240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017: Ambito di paesaggio: La Puglia centrale (totalmente) - Tutela nel PPTR aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017: Figura territoriale e paesaggistica "La piana olivicola del nord barese" (totalmente). Con le prescrizioni urbanistiche di cui all'art./agli artt. su citati delle citate Norme Tecniche di Attuazione, che di seguito si riportano. ALLEGATO A: Norme tecniche di attuazione P.U.G. - 4.01 Art. 4.01 - Zone produttive: suddivisione, norme generali 4.01.1. Le zone produttive si suddividono in : - zone "E", agricole, per attività prevalentemente primarie e di tutela paesaggistico-ecosistemica, articolate nelle zone omogenee: - zona agricola E1 - Ate "E"; - zona agricola E2 - Ate "E"; - zona agricola "E3" - Ate "A"; - zona agricola "E4" - Ate "C"; - zona agricola "E5" - Ate "D"; - zone "D", insediamenti produttivi esistenti e di nuovo impianto, per attività industriali, artigianali, commerciali all'ingrosso ed al dettaglio, di deposito e di movimentazione; per le attività terziarie in genere; per le attività miste manifatturiere-commerciali-terziarie-direzionali, per le attività integrate, per quelle a loro assimilate. Da tali zone e' generalmente esclusa la residenza ad eccezione degli alloggi di servizio e destinati alla custodia (max 125,00 mq netti), salvo specifica disposizione delle presenti NTA e/o del PUE. Nelle zone D la costruzione dei volumi residenziali, quando consentita, e' ammessa soltanto se contemporanea o successiva alla costruzione dei volumi per le attività produttive. 4.01.2. Zone produttive: norme generali 2.1. Nuove costruzioni Nelle zone agricole le nuove costruzioni, sia produttive sia abitative, sono ammesse per soddisfare necessità della produzione agricola; in assenza di specifici strumenti (piano zonale o simili), tali necessità devono risultare da "piani di utilizzazione" o "piani di sviluppo aziendale" che, sulla base dei risultati colturali, esplicitino sia la utilizzazione delle costruzioni esistenti, sia la necessità delle nuove; per gli interventi connessi con le attività non specificatamente agricole, il progetto deve fare specifico riferimento anche ai contenuti delle leggi settoriali di riferimento, correlando gli stessi con le prescrizioni di tutela che il PUG individua. 2.2. Insediamenti esistenti Per gli insediamenti relativi ad attività non agricole, già presenti in dette zone agricole alla data di adozione del PUG, è consentito l'adeguamento delle costruzioni esistenti con incremento massimo dei parametri Sf, Iff, Sc, del 20% e nel rispetto di H, Dc, Df, Ds; detto adeguamento deve essere correlato a dimostrate esigenze, esplicitate nei "piani" di cui sopra, e gli eventuali nuovi volumi non possono essere destinati a residenza. Detti interventi sono soggetti a permesso di costruire oneroso e ad atto d'obbligo attestante sia la destinazione d'uso dell'edificio sia l'asservimento dell'area di pertinenza (che, comunque rimane con destinazione di zona "agricola"). Non e' ammesso l'accorpamento di aree di terreni non confinanti. 2.3. Recupero e riuso edifici esistenti Nelle zone agricole sono altresì consentiti gli interventi finalizzati al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente alla data del 10.08.1971 (data di approvazione del PRG) anche mediante ristrutturazione con la modifica di destinazione d'uso degli edifici che - ferma restando la destinazione agricola delle aree di pertinenza- possono assumere destinazioni: residenziale (permanente o stagionale), alberghiera o similare compresa la ristorazione e la degustazione, per servizi della residenza (commercio al minuto, studi professionali, artigianato di servizio, ecc.), per servizi alle attività produttive (laboratori, uffici, frantoi ed aziende vinicole, ecc.), e per il tempo libero. 2.4. Ristrutturazione edilizia La ristrutturazione edilizia, così come definita dalla lettera d) dell'art.31 della legge statale n.457/78, non può modificare la planivolumetria esistente salvo che per i volumi necessari per gli impianti tecnologici, igienico-sanitari e di sicurezza, per la eliminazione delle barriere architettoniche, comunque con maggiori volumi inferiori al 20% di quelli preesistenti. Detti interventi sono soggetti a permesso di costruire oneroso e ad atto d'obbligo attestante sia la nuova destinazione d'uso dell'edificio, sia l'asservimento delle aree di pertinenza. 2.5. Edifici con tutele sovraordinate Nel caso di interventi su edifici di interesse monumentale vincolati a norma della parte terza del D.vo n.42/2004 o di edifici di interesse ambientale, tutelati a norma dello stesso D.vo, il Comune deve chiedere l'autorizzazione alla competente autorità secondo le vigenti procedure di legge. 2.6. Edifici con tutele comunali Per gli interventi su edifici sottoposti dal PUG a tutela, non vincolati da provvedimenti statali e/o regionali, il Comune attiva la procedura del

permesso di costruire, previo parere dell'UTC eventualmente integrato dal membro "esperto" sulla tutela paesaggistica. P.U.G. - 4.08 Art. 4.08 - Zona agricola sottoposta a tutela: ambiti territoriali estesi (ATE) In conformita' del Piano Urbanistico Territoriale Tematico Paesaggio della Regione Puglia, approvato con DGR n.1748 del 15.12.2000, Burp n.6 del 11.01.2001, il territorio comunale esterno a quello perimetrato come "territorio costruito", e' articolato in Ambiti Territoriali Estesi (ATE) ed in Ambiti Territoriali Distinti (ATE). P.U.G. - 4.08.1 4.08.1- Definizioni Gli ambiti territoriali estesi (ATE) sono distinti in: - di valore eccezionale "A" - zona agricola "E3", laddove sussista almeno un bene costitutivo di uno dei sottosistemi strutturanti il territorio (geomorfologico, naturalistico, storico-insediativo) di riconosciuta singolarita' e/o unicita' con o senza la presenza di uno o piu' vincoli diffusi; - di valore rilevante "B", laddove sussistano piu' beni costitutivi di uno dei sottosistemi strutturanti il territorio ed almeno un vincolo diffuso (idrogeologico e/o ex parte III, titolo I del D.vo n.42/2004; (n.b: nel territorio di Trani non si riscontra tale ATE); - di valore distinguibile "C" - zona agricola "E4", laddove sussista almeno un bene costitutivo di uno dei sottosistemi strutturanti il territorio ed almeno un vincolo diffuso (idrogeologico e/o ex parte III, titolo I del D.vo n.42/2004; - di valore relativo "D" - zona agricola "E5", laddove pur non sussistendo alcun bene costitutivo di uno dei sottosistemi strutturanti, sussista un vincolo diffuso (idrogeologico e/o ex parte III, titolo I del D.vo n.42/2004; - di valore normale "E" - zona agricola "E1"/"E2", laddove pur non sussistendo ne' beni costitutivi ne' vincoli diffusi, sussista comunque l'esigenza della qualificazione ambientale e paesaggistica dell'insediamento. P.U.G. - 4.08.4 4.08.4. Zona agricola "E4" - Ambito territoriale esteso "C": Interventi ammessi 1. Nella zona agricola "E4" - ATE "C", sono consentiti interventi finalizzati alla conservazione e valorizzazione dell'assetto attuale se qualificato; alla trasformazione dell'assetto attuale, se compromesso, per il ripristino e l'ulteriore qualificazione; alla trasformazione dell'assetto attuale che sia compatibile con la qualificazione paesaggistica. 2. Nelle aree ATE "C", pertanto, esterne agli ambiti territoriali distinti ATD per i quali vige la specifica normativa, sono possibili: - le opere per il mantenimento e/o il miglioramento dell'assetto idro-geo-morfologico, delle peculiarita' vegetazionali e faunistiche, delle presenze archeologiche e architettoniche; - interventi tesi al recupero-riuso di edifici esistenti; - insediamento di nuova edificazione di servizio all'agricoltura/agriturismo/zootecnica (esclusa ogni forma di accorpamento tra fondi non contigui), sempre all'esterno degli ATD presenti nell'ATE, con i seguenti parametri: - Sf - superficie fondiaria minima : mq 10.000; - Iff- indice di fabbricabilita' fondiaria massimo: 0,05 mc/mq di cui 0,03 destinato alla residenza di servizio all'agricoltura/agriturismo /zootecnica; - Rc - rapporto di copertura: secondo esigenze derivanti dal piano di sviluppo aziendale e comunque non superiore al 10% della Sf; - Spp- superficie permeabile in modo profondo: minimo l'80% della Sf; - H - altezza massima: m 8,00 salvo costruzioni speciali; - Dc - distanza dai confini: minimo m 10,00; - Df - distanza minima tra i fabbricati: con interposto confine: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti; all'interno del fondo: semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti; minimo assoluto: m 5,00; - Ds, Dr - distanza minima dei fabbricati e delle recinzioni dal ciglio delle strade: secondo quanto prescritto dal Codice della Strada; - US- le aree per le urbanizzazioni secondarie e per i servizi della residenza, nella misura di 6 mq ogni 100 mc di volumetria destinata alla residenza, sono cedute nelle aree a servizi del centro abitato oppure monetizzate. 3. I progetti ricadenti nelle aree dell'ATE "C" sono sottoposti al rilascio dell'"autorizzazione paesaggistica" da parte dell'ente preposto. P.U.G. - 4.09.2 4.09.2. - Reticolo morfo-idrologico 4.09.2.1- Norme generali 4.09.2.1a. - Individuazione Si definisce "reticolo morfo - idrologico" la totalita' degli elementi fisiografici gerarchizzati e non, che per dimensioni di bacino imbrifero, pendenza, copertura vegetale e permeabilita' dei terreni non determinano le condizioni idrologiche per la formazione di eventi di piena, ma solo di sporadici ruscellamenti. Il "reticolo morfo - idrologico", individuato sulla cartografia del PUG, non risulta presente nella cartografia del P.A.I. dell'Autorita' di Bacino della Puglia. Dal punto di vista morfologico trattasi di depressioni geomorfologiche prive di un alveo di fondovalle e generalmente di opere di attraversamento idraulico (fossi-impluvi). Pur essendo queste

depressioni talora bordate in pendio da cigli morfologici di scarpata, l'evidenza paesaggistico-idrografica risulta limitata all'asse di possibile ruscellamento delle acque. Gli elementi di pendio compresi fra il fondovalle ed eventuali cigli morfologici di scarpata, vengono considerati annessi contemporaneamente all'elemento geomorfologico "ciglio" e subordinatamente all'elemento idrografico secondario "impluvio". L'area di pertinenza, salvo specifica indicazione negli elaborati della zonizzazione del PUG, comprende la zona di fondovalle in cui si esplica il deflusso di piena, unitamente alle scarpate o sponde, fino ai cigli morfoidrologici di queste ultime. L'area annessa, per ciascuno dei due perimetri che individuano l'area di pertinenza, e' definita negli elaborati della zonizzazione del PUG e in generale assume una larghezza di 50m. Nel caso in cui non si rilevi la presenza di cigli morfologici di scarpata, la pertinenza idrografico-paesaggistica definita "impluvio", e' limitata ad una fascia a cavallo dell'asse di deflusso, di larghezza totale pari a 10m. L'area annessa e' rappresentata da una ulteriore fascia adiacente ai perimetri della pertinenza di larghezza pari a 10m.

4.09.2.1b. - Aree di pertinenza ed aree annesse: interventi ammessi Nell' "area di pertinenza" del reticolo morfo-idrologico non sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi comportanti ogni trasformazione, salvo quelli che evidenzino particolare considerazione dell'assetto paesaggistico dei luoghi. Nell' "area annessa" del reticolo morfo-idrologico, perimetrata nelle tavole del PUG, non sono autorizzabili piani e/o progetti comportanti trasformazioni che compromettano la morfologia ed i caratteri culturali e d'uso del suolo; sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi che, sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione dell'assetto paesaggistico dei luoghi, comportino: - manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento statico e restauro conservativo, ristrutturazione (con esclusione della demolizione totale dell'involucro esterno) di manufatti edilizi legittimamente esistenti, anche con cambio di destinazione d'uso; - integrazione di manufatti legittimamente esistenti per una volumetria aggiuntiva non superiore al 20%, purché finalizzata all'adeguamento di standard funzionali abitativi o di servizio alle attività produttive o connesse con il tempo libero e del turismo, che non alteri significativamente lo stato dei luoghi; - I volumi edificabili espressi dalla superficie dell'area annessa e dell'area di pertinenza, possono essere trasferiti in aree contigue; - la modificazione del sito al fine di ripristino di situazione preesistente, connessa a fini produttivi e compatibilmente con gli indirizzi e le direttive di tutela.

4.09.2.2- Norme ex Piano di Assetto Idrogeologico PAI Gli interventi nelle aree sottoposte a tutela dal Piano di Assetto Idrogeologico sono subordinati al parere favorevole dell'Autorità di Bacino ai sensi dell'art.7 delle NTA dello stesso PAI.

P.U.G. - 4.09.3 4.09.3. - Versanti e crinali 4.09.3a. - Individuazione Il PUG individua, all'esterno dei "territori costruiti", le aree di "versante" ed i relativi crinali. 4.09.3b. - Aree di pertinenza ed aree annesse: interventi ammessi 1- Nell' "area di pertinenza" dei versanti (così come definiti nell'art.2.2.35), individuati nelle tavole del PUG, non sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi che determinino trasformazione del ciglio di scarpata ed escavazioni o estrazioni di materiali litoidi sul fronte del versante; Sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi che con particolare considerazione dell'assetto paesaggistico dei luoghi, finalizzate al mantenimento e ristrutturazione di manufatti edilizi ed attrezzature connesse con attività produttive; a costruzioni di nuovi manufatti a tale destinazione (in conformità delle prescrizioni urbanistiche) se localizzate in modo da evitare compromissioni idrauliche e modificazioni nella visibilità del ciglio di scarpata. Nell' "area annessa": sul pianoro soprastante, costituita da una fascia della larghezza costante di 50 metri parallela al limite alto del versante, non sono autorizzabili piani e/o progetti comportanti nuovi insediamenti residenziali e trasformazioni che compromettano la morfologia ed i caratteri culturali e d'uso del suolo con riferimento al rapporto paesaggistico esistente tra il versante ed il suo intorno diretto; sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi che evidenzino particolare considerazione dell'assetto paesaggistico dei luoghi, quali: manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento statico e restauro conservativo, ristrutturazione (con esclusione della demolizione totale dell'involucro esterno), di manufatti edilizi legittimamente esistenti, anche con cambio di destinazione d'uso; integrazione di manufatti legittimamente esistenti per una volumetria aggiuntiva non superiore al

20%, purché finalizzata all'adeguamento di standard funzionali abitativi o di servizio alle attività produttive o connesse con il tempo libero e del turismo, che non alteri significativamente lo stato dei luoghi. La superficie ricadente nell' "area annessa" può comunque essere, ai fini del computo della cubatura edificabile, accorpata ad aree contigue trasferendovi i volumi edificabili, e vi sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi connessi con attività produttive primarie e atti ad assicurare il mantenimento delle condizioni di equilibrio con l'ambiente, e la tutela dei complessi vegetazionali naturali esistenti. P.U.G. - 4.09.9.1 4.09.9.1 - Beni strutturanti il paesaggio agrario: colture strutturanti il paesaggio (ulivo, vigneto) Le colture di ulivo e di vigneto costituiscono una parte consistente del sistema produttivo locale, ed hanno assunto nel tempo un significato paesistico ambientale di strutturazione del paesaggio agricolo, che il PUG tutela e valorizza. Per questi ambiti, il PUG definisce una direttiva di tutela finalizzata alla conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità dei paesaggi locali, attraverso il controllo dei processi di trasformazione e della loro sostenibilità. Gli elaborati grafici del PUG individuano indistintamente le aree interessate da vigneti o uliveti; per le stesse sarà una relazione motivata di un tecnico "esperto" a valutare la sussistenza di caratteristiche tali da definirle quali "Beni strutturanti", sottoposti a tutela. Nello specifico sono definibili quali "Beni strutturanti": - gli uliveti come definiti dall'art.2 della l.r. 14/2007 "Tutela e valorizzazione del paesaggio degli ulivi monumentali della Puglia"; - le vigne a ceppo o a schiera finalizzate alla produzione del vino. Nelle colture strutturanti il paesaggio (ulivo, vigneto) definite "Beni strutturanti", sono possibili, previo parere dell'UTC e dell' "esperto" comunale con motivata e firmata relazione: - opere per il mantenimento e/o il miglioramento dell'assetto idro-geomorfologico; - interventi tesi al recupero-riuso di edifici esistenti; - insediamento di nuova edificazione di servizio all'agricoltura /agriturismo /zootecnia. Qualora gli edifici di abitazione esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti, per la dotazione dei servizi igienici ed il miglioramento delle condizioni abitative, l'ampliamento a tantum della superficie utile (Su) nella misura massima del 20% di quella preesistente. Un ulteriore ampliamento del volume esistente, nel limite max del 20% ,e' possibile nel caso di utilizzazione degli immobili esistenti ad attività di agriturismo in aderenza al manufatto originario, purché nel rispetto della tipologia edilizia preesistente, dei materiali e delle caratteristiche architettoniche. P.U.G. - 4.09.9.2 4.09.9.2. - Invariante Strutturale - Beni diffusi del paesaggio agrario Sono i "beni diffusi nel paesaggio agrario" con notevole significato paesaggistico: le piante isolate o a gruppi, sparse, di rilevante importanza per età, dimensione, significato scientifico, testimonianza storica; le alberature stradali e poderali e le pareti a secco, con relative siepi, delle divisioni dei campi in pianura, delle delimitazioni delle sedi stradali; non individuate nella cartografia del PUG. L'area di pertinenza e l'area annessa dei "beni diffusi nel paesaggio agrario", salvo specifica indicazione negli elaborati del PUG, e' definita dalle NTA. Per consentire l'individuazione e la verifica di dettaglio nonché la conseguente tutela delle predette emergenze paesaggistiche si prescrive che per tutti gli interventi di trasformazione dell'attuale assetto paesaggistico, ricadenti in aree sottoposte a tutela paesaggistica diretta dal PUG (ATE di tipo A-"C"- "D"), dovrà essere prodotta, obbligatoriamente, oltre agli elaborati tecnici di cui all'allegato "A1" delle NTA del PUTT/P regionale, anche una dettagliata relazione paesaggistica, sulle peculiarità paesaggistico-ambientali dei siti interessati, che possa consentire l'esatta individuazione e la conseguente tutela dei predetti "beni diffusi nel paesaggio agrario" come definiti dalle presenti norme. La relazione specialistica dovrà avere i contenuti e gli elaborati grafici in analogia a quelli previsti dalla relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12/12/2005 "Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti", ai sensi dell'art.146, comma3, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs. 22/1/2004 n.42 (G.U.n°25 del 31/1/2006). Ai fini della tutela dei beni diffusi nel paesaggio agrario, il Piano individua, per i beni non altrimenti salvaguardati, un unico regime di tutela da applicarsi all' "area del bene". Nell' "area del bene" si dovrà attuare esclusivamente la conservazione e la valorizzazione dell'assetto attuale ed il recupero delle situazioni compromesse attraverso la

eliminazione dei detrattori; non sono autorizzabili: piani e/o progetti e interventi comportanti trasformazioni che compromettano la morfologia ed i caratteri culturali e d'uso del suolo con riferimento al rapporto paesistico-ambientale esistente tra il bene ed il suo intorno diretto; le arature profonde ed i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente la morfologia del sito, fatta eccezione per le opere strettamente connesse con la difesa idrogeologica e relativi interventi di mitigazione degli impatti ambientali da queste indotti; le attività estrattive, ad eccezione dell'ampliamento, per quantità comunque contenute, di cave attive, se funzionali (sulla base di specifico progetto) al ripristino e/o adeguata sistemazione ambientale finale dei luoghi; la discarica di rifiuti solidi, compresi i materiali derivanti da demolizioni o riporti di terreni naturali ed inerti; la costruzione di impianti e infrastrutture di depurazione ed immissione dei reflui e di captazione o di accumulo delle acque ad eccezione degli interventi di manutenzione e delle opere integrative di adeguamento funzionale e tecnologico di quelle esistenti; la formazione di nuovi tracciati viari o di adeguamento di tracciati esistenti, con esclusione dei soli interventi di manutenzione della viabilità locale esistente; Sono autorizzabili piani e/o progetti e interventi che, sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione dell'assetto paesistico-ambientale dei luoghi, comportino le sole seguenti trasformazioni (nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche): recupero, compresa la ristrutturazione (con esclusione della demolizione totale dell'involucro esterno), di manufatti edilizi legittimamente costruiti, anche con cambio di destinazione; integrazione di manufatti legittimamente esistenti per una volumetria aggiuntiva non superiore al 20%. NOTE FINALI Salvo Norme di Regolamento Edilizio. Valgono le norme di cui all'art. 6 comma 8 e art. 10 comma 3 delle N.T.A. del Piano di Bacino Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) adottato con Delibera n. 25 del 15.12.2004 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Puglia, approvato con Delibera n. 39 del 30.11.2005 e n. 143 del 06.04.2006 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Puglia. N.B.: PER INTERVENTI DI EDIFICAZIONE E/O TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO OCCORRE VERIFICARE I VERBALI DELLE CONFERENZE DI SERVIZI DI COPIANIFICAZIONE PARTE INTEGRANTE DELLA NORMATIVA DI P.U.G.. Sono fatte salve le norme di salvaguardia di cui all'art. 105 e le disposizioni transitorie di cui all'art. 106 delle N.T.A. del P.P.T.R. della Regione Puglia, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 176 del 16.02.2015 e pubblicato sul B.U.R.P della Regione Puglia n. 40 del 23.03.2015. . Come rappresentato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'UTC del comune di Trani in data 26.09.2024 allegato alla presente.

PAI vigente, in forza di delibera del Comitato Istituzionale: n. 39 del 30.11.2005 pubblicato il 30.12.2005; n. 64 del 04.10.2013 avente per oggetto “ Procedure di integrazioni e modifiche del PAI (art. 25 delle norme tecniche), Assetto Idraulico. Comune di Trani, località Capiirro,

PPTR vigente, in forza di delibera della Regione Puglia, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 176 del 16.02.2015 e pubblicato sul B.U.R.P della Regione Puglia n. 40 del 23.03.2015.,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Gli immobili che costituiscono il presente lotto 1 sono costituiti da terreni, privi di qualsivoglia tipo di manufatto.

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 TRANI C.DA "PEZZA STRADA VICINALE DELLA MASSERIA VECCHIA I°

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a TRANI c.da "Pezza strada vicinale della Masseria Vecchia I°, della superficie commerciale di **6.022,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Fondo rustico in agro di Trani (BT), c.da "Pezza Quadrone" o vicinale della Masseria Vecchia I, costituito da due particelle in Catasto Terreni al fg. 111 p.lle 113 e 201, della superficie complessiva catastale di 6.022 mq, destinato a uliveto irriguo.

Identificazione catastale:

- foglio 111 particella 113 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto classe 03, superficie 3740, reddito agrario 13,52 € reddito dominicale 17,38 € indirizzo catastale: strada vicinale della Masseria Vecchia I, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/02/2019 Pubblico ufficiale FORNARO ERNESTO Sede BARI (BA) Repertorio n. 191531 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3009.1/2019 Reparto PI di TRANI in atti dal 25/02/2019

Coerenze: Partendo da sud in verso orario: strada vicinale della Masseria Vecchia I; Nichilo Francesco (fg. 111 p.la 146); Tennerello Aldo (fg. 111 p.la 138); Mascoli Filomena e Mazzilli Michele (fg. 111 p.la 18); AZIENDA AGRICOLA ZUCARO S.R.L. (fg. 111 p.la 201).

- foglio 111 particella 201 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto classe 02, superficie 2282, reddito agrario 10,02 € reddito dominicale 12,37 € indirizzo catastale: strada vicinale della Masseria Vecchia I, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/02/2019 Pubblico ufficiale FORNARO ERNESTO Sede BARI (BA) Repertorio n. 191531 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3009.1/2019 Reparto PI di TRANI in atti dal 25/02/2019

Coerenze: Partendo da sud in verso orario: strada vicinale della Masseria Vecchia I; AZIENDA AGRICOLA ZUCARO S.R.L. (fg. 111 p.la 201); Tarricone Chiara e Luigi (fg. 111 p.la 98; Leone Vincenzo (fg. 111 p.la 21).



Fondo rustico

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Corato, Andria). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castel del Monte, Parco Nazionale dell'Alta Murgia, borgo antico di Corato - Andria - Trani, cattedrale romanica di Trani..

COLLEGAMENTI

autostrada distante 16,00 km

superstrada distante 4,30 km

ferrovia distante 9,0 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

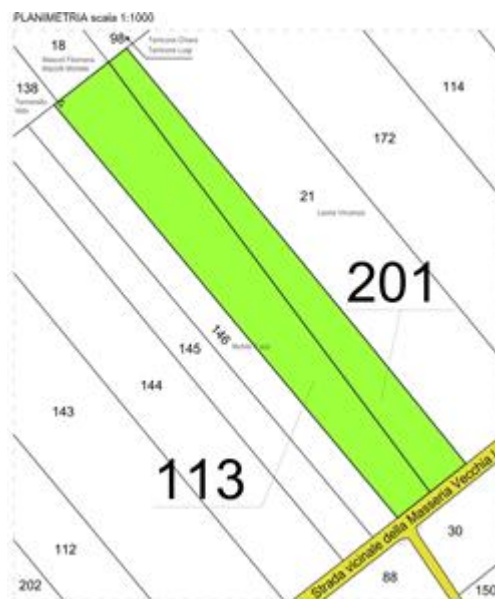
Il lotto in oggetto è costituito da due particelle ubicate nel comune di Trani (BT), della superficie catastale complessiva di 6.022 mq, con accesso dalla c.da "Pezza Quadrone" o strada vicinale della Masseria Vecchia I. Quest'ultima è una stradina a fondo naturale, che si immette sulla S.P. 30 Corato (BA) - Andria (BT) lato a nord, a circa 8,00 km da Corato (BA) e a circa 10,00 km da Andria (BT). I fondi si incontrano in successione, dalla p.lla 113 alla p.lla 201, percorrendo verso nord per circa 700,00 mt la vicinale suddetta. I terreni sono tra loro uniti senza evidente confine tra le particelle mentre i confini con le altre proprietà sono in parte materializzati con muretti a secco o in c.a.. La diversa titolarità la si percepisce con il cambio di coltura o con il cambio di coltivazione. Le p.lle 113 e 201, così come meglio rappresentate nella tavola grafica allegata alla presente CtU, sono di forma regolare rettangolare allungata e come tutti i terreni circostanti sono anch'essi con tessitura sabbioso – argillosa, pianeggianti, di natura uliveto, le cui piante hanno una disposizione regolare a sesto d'impianto. Il fondo è servito da un impianto d'irrigazione a goccia, il cui approvvigionamento non è noto allo scrivente CTU né il proprietario ha chiarito nulla a riguardo. Gli alberi di ulivo sono per la maggior parte di essi di età compresa tra i 40 e i 80 anni, però vi sono alcune piante anche molto giovani, forse in sostituzione di quelle abbattute. Il terreno e la coltura sovrastante sono ben tenuti.

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
Uliveto p.lla 113	3.740,00	x	100 %	=	3.740,00
Uliveto p.lla 201	2.282,00	x	100 %	=	2.282,00
Totale:	6.022,00				6.022,00



Planimetria dei terreni

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6.022,00 x 3,60 = **21.679,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 21.679,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 21.679,20**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La determinazione del valore commerciale del bene immobile, inteso come il più probabile valore di mercato, viene eseguita applicando il procedimento sintetico-comparativo monoparametrico.

Tale procedimento di stima consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro applicato è il metro quadrato di superficie commerciale. Il procedimento adottato rientra nel metodo del confronto di mercato o market comparison approach (MCA) che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo.

Le caratteristiche considerate sono l'ubicazione del terreno, l'accesso, le caratteristiche della zona, la destinazione urbanistica, l'orografia, l'esposizione, la forma, l'età delle piantagioni arboree, la conduzione e le risorse irrigue. Tali caratteristiche unitamente ad indagini esperite in loco contattando agricoltori della zona ed agenzie immobiliari del luogo hanno contribuito alla determinazione del

valore unitario ordinario, utilizzato per la stima, che è risultato essere pari a 36.000 €/ha. Detto valore tiene conto della coltura presente sui terreni. Il valore unitario considerato comunque è stato confrontato con le quotazioni rilevate dalla Commissione Provinciale Espropri di Barletta - Andria - Trani che ha posto in approvazione e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n.30 del 30.03.2023, i valori medi dei terreni del 2022 appartenenti alla regione agraria 3. Il confronto è risultando superiore del 20%. Tale aumento di valore è giustificato soprattutto dalla facile accessibilità, dalla forma regolare e dall'età delle piante e dal buono stato in cui versano i terreni.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio del registro di TRANI (BA), conservatoria dei registri immobiliari di TRANI (BA), ufficio tecnico di TRANI (BA), agenzie: TRANI (BA), osservatori del mercato immobiliare TRANI (BA), ed inoltre: Conoscenza personale del mercato.

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	6.022,00	0,00	21.679,20	21.679,20
				21.679,20 €	21.679,20 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Queste informazioni esulano dall'incarico ricevuto.

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: **€ 21.679,20**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€ 3.251,88**

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 **€ 18.427,32**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2020

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno agricolo** a CORATO c.da "Castigliola" o strada vicinale "Gravittone", della superficie commerciale di **7.517,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Fondo rustico in agro di Corato (BA), c.da "Castigliola" o strada vicinale "Gravittone", in Catasto Terreni al fg. 39 p.la 67, costituito da una particella della superficie catastale di 7.517 mq, destinato a uliveto irriguo, e con il diritto d'uso del pozzo quale bene comune non censibile riportato nel catasto terreni fg. 39 p.la 63, pozzo, di 80 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 67 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo classe 02, superficie 208, reddito agrario 0,59 €, reddito dominicale 1,18 € indirizzo catastale: c.da "Castigliola" o strada vicinale "Gravittone", intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/02/2019 Pubblico ufficiale FORNARO ERNESTO Sede BARI (BA) Repertorio n. 191531 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3009.1/2019 Reparto PI di TRANI in atti dal 25/02/2019
Coerenze: Partendo da sud in verso orario: Miscioscia Cataldo (fg.39 p.la 403); D'Introno Nunzio (fg. 39 p.la 267); strada c.da "Castigliola" o strada vicinale "Gravittone"; Fiore Aldo e Tarantini Lisa (fg. 39 p.la 37); Ente urbano (fg. 39 p.la 368).
E' stata eseguita variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 11/06/2020 all'organismo pagatore agea con la domanda agea.adu.2020.0709608 (scheda validazione/ fascicolo prot. n. agea.caa441.2020.0000265) Annotazione di immobile: con diritto al fabbricato rurale num 63 del foglio 39.
- foglio 39 particella 67 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Uliveto classe 03, superficie 7309, reddito agrario 22,65 €, reddito dominicale 30,20 € indirizzo catastale: c.da "Castigliola" o strada vicinale "Gravittone", intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/02/2019 Pubblico ufficiale FORNARO ERNESTO Sede BARI (BA) Repertorio n. 191531 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3009.1/2019 Reparto PI di TRANI in atti dal 25/02/2019
Coerenze: Partendo da sud in verso orario: Miscioscia Cataldo (fg.39 p.la 403); D'Introno Nunzio (fg. 39 p.la 267); strada c.da "Castigliola" o strada vicinale "Gravittone"; Fiore Aldo e Tarantini Lisa (fg. 39 p.la 37); Ente urbano (fg. 39 p.la 368).
E' stata fatta variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 11/06/2020 all'organismo pagatore agea con la domanda agea.adu.2020.0709608 (scheda validazione/ fascicolo prot. n. agea.caa441.2020.0000265) Annotazione di immobile: con diritto al fabbricato rurale num 63 del foglio 39.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7.517,00 m
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 19.769,71
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 16.804,25
Data della valutazione:	17/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Queste informazioni esulano dall'incarico ricevuto. Sono perciò da considerarsi quelle contenute nella perizia dell'ing. Giovanni MELE del 01/02/2018.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *come da perizia ing. G. Mele.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *come da perizia ing. G. Mele.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *come da perizia ing. G. Mele.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *come da perizia ing. G. Mele.*

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

4.2.1. Iscrizioni: *come da perizia ing. G. Mele.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *come da perizia ing. G. Mele.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *come da perizia ing. G. Mele.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *come da perizia ing. G. Mele.*

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:

Lo scrivente rileva che successivamente al 01/02/2018, data della relazione dell'ing. Mele, la società AGRIMMOBILIARE ZUCARO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA (CF 05799110720) ha trasferito l'immobile come appresso riportato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/02/2019), con atto stipulato il 14/02/2019 a firma di dott. Ernesto Fornaro notaio in Bari ai nn. rep. 191531 racc.35898 di repertorio, trascritto il 25/02/2019 a Trani ai nn. 3009.

Si precisa altresì che nell'atto d'acquisto è detto: - Art. 1 punto d - che nella particella acquistata sono presenti "due casette dirute in pietre a secco" e che, la Società AZIENDA AGRICOLA ZUCARO S.R.L. (CF 06475090723), sede in CANOSA DI PUGLIA (BA), acquista il "diritto d'uso del pozzo quale bene comune non censibile riportato in C.T. foglio 39 particella 63, pozzo, di ca 80"; - Art 7 - "la parte venditrice, come sopra rappresentata, garantisce la piena libertà ipotecaria e disponibilità in essa di quanto venduto, da diritti di terzi in genere ed oneri di qualsiasi natura, anche fiscali, da qualsiasi limitazione della proprietà e di godimento di natura reale o personale e da qualunque diritto di prelazione, legale o convenzionale, fatta eccezione delle seguenti formalità: - trascrizione n.288/253 del 5 gennaio 1985 a favore dell'ENEL, relativa a servitù di elettrodotto a favore dell'Enel, riguardante gli immobili descritti sub a) nonché: - ipoteca iscritta a Trani il 18 febbraio 2015 ai n.ri 3410/280 a favore del "Mediocredito Italiano S.p.A."; - ipoteca iscritta a Trani il 7 dicembre 2005 ai n.ri 7493/30648 a favore della "BANCA DELLA NUOVE TERRA S.p.A.", giusta atto di finanziamento a rogito notaio Claudio La Serra di Corato in data 1° dicembre 2005, rep.38886/12148, registrato a Trani il 6 dicembre 2005 al n.5007; - ipoteca iscritta a Trani il 25 luglio 2006 ai n.ri 3205/18533 a favore della "BANCA DELLA NUOVE TERRA S.p.A.", giusta atto di finanziamento a rogito notaio Claudio La Serra di Corato in data 17 luglio 2006, rep.42178/13085, registrato a Trani; relative a debitorie che rimangono a carico della società venditrice che si impegna ad estinguere, provvedendo a cancellare le relative formalità pregiudizievoli nel più breve tempo possibile, manlevando la società acquirente da ogni responsabilità".

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/05/2004 fino al 14/02/2019), con atto stipulato il 26/05/2004 a firma di dott. Domenico Capozza notaio in Corato ai nn. rep. 66852/20254 di repertorio, registrato il 21/06/2004 a Trani ai nn. 2218, trascritto il 22/06/2004 a Trani ai nn. 13146/9048.

Il titolo è riferito solamente a terreno in agro di Corato distinto in Catasto Terreni al fg. 39 p.lla 67

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Lo scrivente, a seguito dell'accesso agli atti dell'UTC del Comune di Corato, evidenzia che non vi sono pratiche edilizie rubricate per questi immobili e che i manufatti esistenti, sono stati realizzati, vista la loro fattura, in data ante 1° settembre 1967.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRG approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n.5637 dell'01/10/1979, entrato in vigore il 29/02/1980., l'immobile ricade in zona Zona Agricola E . Norme tecniche di attuazione ed indici: L'area oggetto del presente certificato di destinazione urbanistica e' interessata dai seguenti Ambiti di Paesaggio, Beni Paesaggistici (BP) ed Ulteriori Contesti Paesaggistici (UCP) individuati dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) della Regione Puglia, approvato con deliberazione della Giunta Regionale 16.02.2015 n.176, pubblicata sul BURP n.40 del 23.03.2015: 5 – AMBITO PAESAGGISTICO: ALTA MURGIA - FIGURA: L'ALTOPIANO MURGIANO 6.2 – STRUTTURA ECOSISTEMICA ECOSISTEMICA - AMBIENTALE: 6.2.1 – Componenti Botanico Vegetazionali: - UCP - Aree di rispetto dei boschi (parzialmente interessata) - UCP - Prati e pascoli naturali (parzialmente interessata) 2.2 – Componenti delle Aree Protette e dei Siti Naturalistici: - BP - Parchi e riserve: Parchi nazionali e riserve naturali - UCP - Siti di rilevanza naturalistica: ZPS - UCP - Siti di rilevanza naturalistica: SIC 6.3 - STRUTTURA ANTROPICA E STORICO-CULTURALE: 6.3.1 – Componenti culturali e insediative: - BP - Immobili e aree di notevole interesse pubblico 6.3.2 – Componenti dei Valori Percettivi: - UCP - Coni visuali La predetta area risulta interessata altresì da: ? Aree sottoposte a “Vincolo Panoramico” – Castel del Monte, giusto D.M. 18.11.1968 riportato sulla G.U. n. 10 del 13.01.1969. ? Aree IBA “Important Bird Areas” Murge (IBA135 – Rif. Leg. Relazione Iba). ? Aree SIC “Siti di importanza comunitaria” Alta Murgia (IT912007 – D.M. n.157 del 21.07.2005) e ZPS “Zona di protezione speciale” Alta Murgia (IT912007 – D.M. n.157 del 21.07.2005) - Direttive Comunitarie n. 92/43 - 70/409 CEE e s.m.i.. ? Ente “Parco Nazionale dell'Alta Murgia”, istituito con D.P.R. n.18 del 10 marzo 2004. Visionando la Carta Idrogeomorfologica trasmessa dall'AdB Puglia, giusta nota del 28.06.2016 prot.8901, non risulta la presenza di reticoli idrografici nei limiti previsti dalle N.T.A. del PAI, ne' sussistono aree a pericolosità idraulica, nella Carta dei Reticoli Perimetrati dell'AdB, che interessano la predetta area. La Zona E (agricola) e' regolamentata dalla seguente normativa compresa nelle Norme Tecniche di Attuazione: - Indice di fabbricabilità: 0,03 mc./mq. (indice di fabbricabilità fondiaria); - Percentuale di copertura: 0,80%; - Numero dei piani fuori terra: n. 2; - Altezza massima: 8,00 m.; - Distacchi dai confini:sul confine oppure a 5 m.; - Distacchi dai fabbricati tra testate, tra facciate, tra testate e facciate: 5,00 m.; - Distanze dalle strade di tipo A-B-C-D: secondo D.M. 1.4.1968 n. 1404 e s. m. i. ; - Rapporti tra spazi residenziali spazi pubblici: 6 mq./ab.; - Strumento attuativo: permesso di costruire; - Prescrizioni: l'indice di 0,03 mc./mq. ed il rapporto di copertura di 0,80% si riferiscono ad edifici a scopo residenziale. Si possono inoltre costruire manufatti ad uso agricolo quali stalle, silos, deposito, per i quali si possono occupare una superficie pari a 1,5% del lotto. Per le opere di cui all'art. 9 della Legge Regionale n. 6/1979 legata - tra l'altro - alla valorizzazione della zootecnia ed alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, e' possibile il ricorso alla procedura di deroga di cui all'art. 16 della Legge 6.8.1967 n. 765, per valori dei parametri diversi da quelli in precedenza fissati. - Riferimenti grafici: 3a - 3b - 6a - 6b - 6c - 6d di P.R.G.; - Zona di rispetto stradale: fasce protettive lungo la S.P. 231 (ex SS.98) e la provinciale per Andria; - Prescrizioni: In queste fasce e' vietata ogni edificazione; - Riferimento grafico: Tav. 6a - 6b - 6c di P.R.G.; - ANNOTAZIONE: l'attuazione del P.R.G e' subordinata anche al rispetto delle disposizioni della Legge Regionale n. 6 del 1979 e successive modificazioni ed integrazioni. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione secondaria si precisa che queste vanno a carico del lottizzante e/o del richiedente la concessione giusto quanto fissato dalle legislazioni vigenti e dal presente P.R.G. e comunque nella misura di cui al D.M. 2.4.1968 n. 1444. - Inoltre sono da rispettare tutte le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Gli immobili che costituiscono il lotto 2 sono costituiti dal terreno in cui è stata realizzata una cisterna seminterrata. E' parte del lotto 2 anche la P.Illa 63 del fg. 39. In essa sono stati costruiti, in data ante 1° settembre 1967, due manufatti adibiti entrambi a cisterna. La prima, seminterrata di grandi dimensioni, è regolarmente accatastata con il terreno circostante, come bene comune non censibile della superficie catastale di 80 mq. La seconda, interrata al di sotto di un piccolo trullo, non appare in mappa. Le due cisterne (seminterrata nel terreno e interrata al di sotto di un piccolo trullo) non sono censite poichè rispettano le condizioni dell'art. 3, comma 2, del decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28. Relativamente alle "due casette dirute in pietre a secco" costruite entro il fondo rustico, così come indicato nell'atto a rodito del not. dott. Ernesto FORNARO, lo scrivente fa presente che di esse non vi è alcuna traccia, sia nel terreno in esame, sia 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 CORATO C.DA "CASTIGLIOLA" O STRADA VICINALE "GRAVITTONE"

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CORATO c.da "Castigliola" o strada vicinale "Gravittone", della superficie commerciale di **7.517,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Fondo rustico in agro di Corato (BA), c.da "Castigliola" o strada vicinale "Gravittone", in Catasto Terreni al fg. 39 p.Illa 67, costituito da una particella della superficie catastale di 7.517 mq, destinato a uliveto irriguo, e con il diritto d'uso del pozzo quale bene comune non censibile riportato nel catasto terreni fg. 39 p.Illa 63, pozzo, di 80 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 67 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo classe 02, superficie 208, reddito agrario 0,59 € reddito dominicale 1,18 € indirizzo catastale: c.da "Castigliola" o strada vicinale "Gravittone", intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/02/2019 Pubblico ufficiale FORNARO ERNESTO Sede BARI (BA) Repertorio n. 191531 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3009.1/2019 Reparto PI di TRANI in atti dal 25/02/2019
Coerenze: Partendo da sud in verso orario: Miscioscia Cataldo (fg.39 p.Illa 403); D'Introno Nunzio (fg. 39 p.Illa 267); strada c.da "Castigliola" o strada vicinale "Gravittone"; Fiore Aldo e Tarantini Lisa (fg. 39 p.Illa 37); Ente urbano (fg. 39 p.Illa 368).
E' stata eseguita variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 11/06/2020 all'organismo pagatore agea con la domanda agea.adu.2020.0709608 (scheda validazione/ fascicolo prot. n. agea.caa441.2020.0000265)
Annotazione di immobile: con diritto al fabbricato rurale num 63 del foglio 39.
- foglio 39 particella 67 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Uliveto classe 03, superficie 7309, reddito agrario 22,65 € reddito dominicale 30,20 € indirizzo catastale: c.da

"Castigliola" o strada vicinale "Gravittone", intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/02/2019 Pubblico ufficiale FORNARO ERNESTO Sede BARI (BA) Repertorio n. 191531 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3009.1/2019 Reparto PI di TRANI in atti dal 25/02/2019

Coerenze: Partendo da sud in verso orario: Miscioscia Cataldo (fg.39 p.lla 403); D'Introno Nunzio (fg. 39 p.lla 267); strada c.da "Castigliola" o strada vicinale "Gravittone"; Fiore Aldo e Tarantini Lisa (fg. 39 p.lla 37); Ente urbano (fg. 39 p.lla 368).

E' stata fatta variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 11/06/2020 all'organismo pagatore agea con la domanda agea.adu.2020.0709608 (scheda validazione/ fascicolo prot. n. agea.caa441.2020.0000265) Annotazione di immobile: con diritto al fabbricato rurale num 63 del foglio 39.



Immagine di parte del fondo rustico.



Immagine del BCNC.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Trani, Ruvo di Puglia, Andria). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castel del Monte, Parco Nazionale dell'Alta Murgia, borgo antico di Corato - Andria - Trani, cattedrale romanica di Trani..

COLLEGAMENTI

superstrada distante 2,6 km
autostrada distante 15,00 km
ferrovia distante 5,00 km

nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto in oggetto è costituito da un terreno ubicato nel comune di Corato (BA) della superficie catastale di 7.517 mq, con accesso dalla c.da "Castigliola" o strada vicinale "Gravittone". Quest'ultima è una stradina a fondo naturale della lunghezza di circa 1.200,00 mt, che ha origine dalla Strada Esterna San Vittore, verso sud, e termina nella p.lla 63. L'accesso al fondo in studio è posto a circa 600,00 mt dal suo inizio e a altrettanti circa 600,00 mt è posizionata la cisterna appartenete al bene comune non censibile, su cui lo stesso fondo vanta il diritto d'uso. La Strada Esterna San Vittore nasce a circa 700,00 mt dalla SP 30 in direzione Andria dalla SP 231.

Il terreno non presenta materializzato soltanto il confine a est, mentre gli altri sono costituiti da

murature in pietra di varie altezze e da blocchi informi anch'essi di pietra. La diversa titolarità con la proprietà ad est la si riconosce con il cambio di coltura e con il cambio di coltivazione. La p.lla 67, così come meglio rappresentata nella tavola grafica allegata alla presente Ctu, è di forma regolare trapezoidale, nel cui interno, longitudinalmente per tutta la sua estensione è presente un tratturo. In posizione centrale a pochi metri da questo è presente altresì una cisterna semi interrata per la raccolta e lo stoccaggio dell'acqua, in buono stato di conservazione. Come tutti i terreni circostanti il terreno in oggetto è anch'esso con tessitura sabbioso – argillosa, pianeggiante, di natura uliveto, le cui piante hanno una disposizione regolare a sesto d'impianto. Il fondo è servito da un impianto d'irrigazione a goccia, il cui approvvigionamento non è noto allo scrivente CTU nè il proprietario ha chiarito nulla a riguardo. Gli alberi di ulivo sono per la maggior parte di essi di età compresa tra i 40 e i 80 anni, però vi sono alcune piante anche molto giovani, forse in sostituzione di quelle abbattute. Il terreno e la coltura sovrastante sono ben tenuti. Relativamente al bene comune non censibile (BCNC), lo scrivente come da grafici e fotografie allegate alla presente relazione, constata un pessimo stato di manutenzione dei manufatti ed il loro inutilizzo. Essi sono stati realizzati in pietra, certamente in data anteriore al 1° settembre 1967, in un'area abbastanza ampia, attraversata longitudinalmente da una stradina a fondo naturale che è la prosecuzione verso sud della strada vicinale Gravittone. Il BCNC è ubicato a circa 600,00 mt dal punto d'accesso al terreno.

CONSISTENZA:

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

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

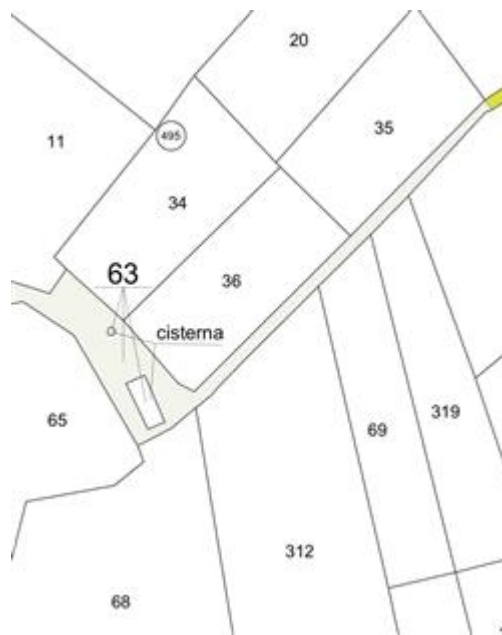
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Uliveto	7.309,00	x	100 %	=	7.309,00
Seminativo	208,00	x	100 %	=	208,00
Totale:	7.517,00				7.517,00



Foto aerea del lotto



Planimetria del fondo rustico.



Planimetria del BCNC appartenente al fondo rustico.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 7.517,00 x 2,63 = **19.769,71**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 19.769,71**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 19.769,71**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La determinazione del valore commerciale del bene immobile, inteso come il più probabile valore di mercato, viene eseguita applicando il procedimento sintetico-comparativo monoparametrico.

Tale procedimento di stima consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro applicato è il metro quadrato di superficie commerciale. Il procedimento adottato rientra nel metodo del confronto di mercato o market comparison approach (MCA) che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo.

Le caratteristiche considerate sono l'ubicazione del terreno, l'accesso, le caratteristiche della zona, la destinazione urbanistica, l'orografia, l'esposizione, la forma, l'età delle piantagioni arboree, la conduzione e le risorse irrigue. Tali caratteristiche unitamente ad indagini esperite in loco contattando agricoltori della zona ed agenzie immobiliari del luogo hanno contribuito alla determinazione del

valore unitario ordinario, utilizzato per la stima, che è risultato essere pari a 26.300 €/ha. Detto valore tiene conto della coltura presente sui terreni. Il valore unitario considerato comunque è stato confrontato con le quotazioni rilevate dalla Commissione Provinciale Espropri di Bari che ha posto in approvazione e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n.51 del 08.06.2023, i valori medi dei terreni del 2022 appartenenti alla regione agraria 1. Il confronto è risultando superiore del 50%. Tale aumento di valore è giustificato soprattutto dalla: facile accessibilità e vicinanza alla città; forma regolare e dall'età delle piante; buono stato in cui versa il terreno; presenza dell'impianto irriguo. In detta valutazione si è anche tenuto conto dell'incremento di valore dovuto alla presenza delle cisterne e al loro stato di manutenzione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio del registro di TRANI (BA), conservatoria dei registri immobiliari di TRANI (BA), ufficio tecnico di Corato (BA), agenzie: Corato (BA), osservatori del mercato immobiliare Corato (BA), ed inoltre: Conoscenza personale del mercato.

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	7.517,00	0,00	19.769,71	19.769,71
				19.769,71 €	19.769,71 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Queste informazioni esulano dall'incarico ricevuto.

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: **€ 19.769,71**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€ 2.965,46**

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: **€ 16.804,25**

data 17/10/2024

il tecnico incaricato
ing. Valerio SAVONA