

---

**TRIBUNALE DI TRANI**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

████████████████████  
contro  
████████████████████

N. Gen. Rep. 493/93

**Giudice Dr. SALVATORE CARADONNA**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Dott. Agr. Vincenzo Bisogno*  
*con studio in Andria (BT) Viale Roma n.2/D*



**Beni in Bisceglie (BT)**

**Lotto 002**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Bisceglie (BT) contrada "Colonnella".

Superficie complessiva di circa mq **9.350**.

Identificato al catasto terreni: intestato a [REDACTED] foglio 59 mappale 41 qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale mq. 9.350, - reddito agrario: € 31,39, - reddito dominicale: € 45,87.

Confini: A Sud con ptc 272 di proprietà di terzi, a Est con ptc 273 e 359 di proprietà dell'esecutato e stesso lotto, a Nord con ptc 359 stessa proprietà e lotto.

**B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Bisceglie (BT) contrada "Colonnella".

Superficie complessiva di circa mq **13**.

Identificato al catasto terreni: intestato a [REDACTED] foglio 59 mappale 273 qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale mq. 13, - reddito agrario: € 0,04, - reddito dominicale: € 0,06.

Confini: A Nord con particelle 359 e 41 di proprietà dell'esecutato e stesso lotto, a Sud con ptc 272 di proprietà di terzi.

**C.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Bisceglie (BT) contrada "Colonnella".

Superficie complessiva di circa mq **122.990**.

Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED] foglio 59 mappale 359 qualità ULIVETO, classe 4, superficie catastale mq. 122.990, - reddito agrario: € 349,35, - reddito dominicale: € 444,63.

Confini: A Sud-Est con l'incrocio tra la vecchia e nuova strada provinciale Bisceglie-Corato da cui si accede. A Sud con ptc 375 di proprietà di terzi e ptc 272 e 41 di proprietà dell'esecutato e stesso lotto.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: agricola.

Caratteristiche zone limitrofe: Il terreno dista circa km 7 dal centro abitato del comune di Bisceglie ed è ubicato a ridosso del confine del territorio del comune di Corato. Sono presenti diversi trulli in pietra alcuni in buone condizioni di manutenzione ed altri in pessime condizioni quasi diruti.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal sig. [REDACTED] in forza contratto di comodato sottoscritto in data 16.03.2015.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

**4.1.1.** Come da allegata ispezione ipotecaria a nome dell'esecutato sono consultabili n. 8 (OTTO) trascrizioni A FAVORE, n. 13 (TREDICI) trascrizioni CONTRO, n.8 (OTTO) iscrizioni contro.

**4.2. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**4.2.1.** Conformità urbanistico edilizia: *Nessuna difformità*

**4.2.2.** Conformità catastale: *Nessuna difformità*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

**€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora



scadute al momento della perizia: € 0,00  
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

██████████ nato a ██████████ il ██████████ (CF: ██████████),  
 Proprietario in data ante-ventennio.

## 7. PRATICHE EDILIZIE: Nessuna

## 8. SERVITU': il fondo è gravato da servitù di elettrodotto. Per la stradina che circonda l'intero lotto e confinante con la particella 272 (condotta dell'E.A.A.P. ) non è stato possibile accertare se gravata da servitù di passaggio per i fondi retrostanti.

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Bisceglie (BT) contrada "Colonnella".

Superficie complessiva di circa mq **9.350**.

Identificato al catasto terreni: intestato a ██████████ foglio 59 mappale 41 qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale mq. 9.350, - reddito agrario: € 31,39, - reddito dominicale: € 45,87.

Il terreno ha una forma pressocchè triangolare, un'orografia caratterizzata da forti dislivelli tali da renderne difficoltosa la coltivazione con mezzi meccanici.

La tessitura è prevalentemente di tipo calcareo con affioramenti di roccia superficiale. Le sistemazioni agrarie sono assenti

I sistemi irrigui sono assenti.

Le colture in atto sono di tipo oliveto da olio con alberi diffusi in modo sparso. Nello specifico trattasi di oliveto da olio, cultivar "Coratina".

### Destinazione urbanistica:

Come da P.R.G. comunale il terreno risulta destinato, come segue:

- zona agricola (art 47 NTA)..

Con la variante al P.R.G. di adeguamento al Piano Urbanistico Territoriale Tematico Paesaggio (PUTT/P) della Regione Puglia adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 17 del 04.04.2014 e successivo esame osservazioni e adozione definitiva con delibera del Consiglio Comunale n. 21 del 11.04.2016 ed approvazione definitiva con Delibera della Giunta Regionale n. 1072 del 19.06.2018, l'area è stata compresa negli "Ambiti Territoriali Estesi - B di valore rilevante", lame ed area annessa, Reticolo idrografico, Muro a secco, Costruzioni in pietra a secco ed ogni intervento edilizio è soggetto al rispetto dell'Art. 7 delle relative N.T.A.

Norme tecniche ed indici: come da allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

### Descrizione terreno agricolo di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Bisceglie (BT) contrada "Colonnella".

Superficie complessiva di circa mq **13**.

Identificato al catasto terreni: intestato a ██████████ foglio 59 mappale 273 qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale mq. 13, - reddito agrario: € 0,04, - reddito dominicale: € 0,06.

Il terreno ha una forma triangolare, un'orografia pressocchè acclive anche se trattasi di piccola superficie.

La tessitura è prevalentemente di tipo calcareo con roccia affiorante e scheletro diffuso.

Le sistemazioni agrarie sono assenti

I sistemi irrigui sono assenti.



Le colture in atto sono assenti per la esigua superficie della particella stessa.

**Destinazione urbanistica:**

Come da P.R.G. comunale il terreno risulta destinato, come segue:

- zona agricola (art. 47 NTA).

Con la variante al P.R.G. di adeguamento al Piano Urbanistico Territoriale Tematico Paesaggio (PUTT/P) della Regione Puglia adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 17 del 04.04.2014 e successivo esame osservazioni e adozione definitiva con delibera del Consiglio Comunale n. 21 del 11.04.2016 ed approvazione definitiva con Delibera della Giunta Regionale n. 1072 del 19.06.2018, l'area è stata compresa negli "Ambiti Territoriali Estesi – B di valore rilevante", lame ed area annessa, Reticolo idrografico, Muro a secco, Costruzioni in pietra a secco ed ogni intervento edilizio è soggetto al rispetto dell'Art. 7 delle relative N.T.A.

Norme tecniche ed indici: come da allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Bisceglie (BT) contrada "Colonnella".

Superficie complessiva di circa mq **122.990**.

Identificato al catasto terreni: intestata a [REDACTED] foglio 59 mappale 359 qualità ULIVETO, classe 4, superficie catastale mq. 122.990, - reddito agrario: € 349,35, - reddito dominicale: € 444,63.

Il terreno ha una forma poligonale irregolare, un'orografia caratterizzata da forti dislivelli tali da renderne difficoltosa la coltivazione con mezzi meccanici.

La tessitura è prevalentemente di tipo calcareo con affioramenti di roccia superficiale prevalentemente di medio impasto.

Sono presenti numerosi trulli in pietra, alcuni dei quali in buone condizioni di manutenzione ed altri quasi diruti.

Sul confine Sud è presente una condotta di proprietà E.A.A.P., protetta da un rilevato di forma e dimensione irregolare e censite in mappa con le particelle 272 e 275.

Le sistemazioni agrarie sono assenti

I sistemi irrigui presenti sono tubazioni soprachioma di tipo a goccia.

Le colture in atto sono di tipo arboreo, nello specifico oliveto da olio, varietà "Coratina"..

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera G.R. n. 564 del 17.04.2003 l'immobile è identificato in quota parte nella zona Zona E (agricola) con verde di rispetto stradale e quota parte ad allargamento strada pubblica.

Con la variante al P.R.G. di adeguamento al Piano Urbanistico Territoriale Tematico Paesaggio (PUTT/P) della Regione Puglia adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 17 del 04.04.2014 e successivo esame osservazioni e adozione definitiva con delibera del Consiglio Comunale n. 21 del 11.04.2016 ed approvazione definitiva con Delibera della Giunta Regionale n. 1072 del 19.06.2018, l'area è stata compresa negli "Ambiti Territoriali Estesi – B di valore rilevante", lame ed area annessa, Reticolo idrografico, Muro a secco, Costruzioni in pietra a secco ed ogni intervento edilizio è soggetto al rispetto dell'Art. 7 delle relative N.T.A.

Norme tecniche ed indici: come da allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Comparazione diretta: ricerca del valore di mercato.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

**8.2. Fonti di informazione**

Agenzie immobiliari, esperti del mercato immobiliare e fondiario della zona (mediatori di



piazza), operatori del settore agricolo.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario (mq)	Valore Totale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	9.350	€ 2,50	€ 23.375,00	€ 23.375,00
B	terreno agricolo	13	€ 2,50	€ 32,50	€ 32,50
C	terreno agricolo	122.990	€ 2,50	€ 307.475,00	€ 307.475,00
				€ 330.882,50	€ 330.882,50

### 8.1. 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:

€ 49.632,38

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

### 8.2. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 281.250,13



**Beni in Bisceglie (BT)**  
**Lotto 003**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Trattasi di complesso edilizio composto da diversi e seguenti cespiti.**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione tipo villa sito in Bisceglie (BT) contrada "Lenza D'Oro".  
Superficie coperta al piano rialzato di circa mq **158,00**, **al piano interrato di circa mq. 7,00** e scoperta circa mq. 47,00 (verande e terrazzino). Area esterna pari a circa mq 2.800,00.  
Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] (deceduta in data [REDACTED] come da allegato certificato di morte), per la quale non risulta aperta la successione.  
Foglio 47 mappale 284 sub 2. Indirizzo: Strada Vicinale Mattinella Piano T.  
Rendita EURO 907,67 CATEGORIA A/7, CLASSE 2 CONSISTENZA 9,5 VANI,  
Dati superficie: Totale 226 mq. Totale escluse aree scoperte 186 mq.  
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di Bisceglie Foglio 47 ptc 284 Partita 16015.
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone sito in Bisceglie (BT) contrada "Lenza D'Oro".  
Superficie complessiva di circa mq **2.300,00** con area esterna pari a circa mq. **2.092,00**.  
Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] (deceduta in data [REDACTED] come da allegato certificato di morte).  
Foglio 47 mappale 284 sub 3. Indirizzo: Strada Vicinale Mattinella Piano T.  
Rendita EURO 12.968,23 CATEGORIA D/1,  
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di Bisceglie Foglio 47 ptc 284 Partita 16015.
- C.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone sito in Bisceglie (BT) contrada "Lenza D'Oro".  
Superficie coperta complessiva (agibile e non agibile) di circa mq **1.390,00**, **tettoie (agibile e non) di circa mq. 375,00** con area esterna pari a circa mq. 2.875,00.  
Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] (deceduta in data [REDACTED] come da allegato certificato di morte).  
Foglio 47 mappale 284 sub 6. Indirizzo: Strada Vicinale Mattinella Piano T.  
Rendita EURO 5.453,78 CATEGORIA D/1,  
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di Bisceglie Foglio 47 ptc 284 Partita 16015.
- D.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone sito in Bisceglie (BT) contrada "Lenza D'Oro".  
Superficie complessiva di circa mq **1.630,00** con area esterna pari a circa mq. 4.376,00.  
Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] (deceduta in data [REDACTED] come da allegato certificato di morte).  
Foglio 47 mappale 284 sub 7. Indirizzo: Strada Vicinale Mattinella Piano T.  
Rendita EURO 7.514,45 CATEGORIA D/1,  
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di Bisceglie Foglio 47 ptc 284 Partita 16015.
- E.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito sito in Bisceglie (BT) contrada "Lenza D'Oro".  
Superficie complessiva di circa mq **5,00**.  
Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] (deceduta in



data [REDACTED] come da allegato certificato di morte).  
Foglio 47 mappale 285. Indirizzo: Via Lenza D'Oro Piano T-1.  
Rendita EURO 14,46 CATEGORIA C/2, CLASSE 7. CONSISTENZA 4 MQ.  
DATI DI SUPERFICIE: TOTALE 5 MQ.  
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di Bisceglie Foglio 47 ptc 284 Partita 16015.

- F. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di beni comuni non censibili sito in Bisceglie (BT) contrada "Lenza D'Oro".  
Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] (deceduta in data [REDACTED] come da allegato certificato di morte), per la quale non risulta aperta la successione.  
Foglio 47 mappale 284 sub 8, 9, 10. Indirizzo: Strada Vicinale Mattinella Piano T.  
Beni comuni non censibili.
- G. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di area di sedime sito in Bisceglie (BT) contrada "Lenza D'Oro".  
Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] (deceduta in data [REDACTED] come da allegato certificato di morte) diritto di proprietà per l'area e a ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. (C.F. 05779711000) proprietà superficciaria 1/1.  
Foglio 47 mappale 295 (ex 31). Indirizzo: Via Lenza D'Oro Piano T.  
Rendita EURO 23,24 CATEGORIA D/7, CLASSE 2.
- H. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Bisceglie (BT) contrada "Lenza D'Oro".  
Superficie complessiva di circa mq 5.310.  
Identificato al catasto terreni: intestato a [REDACTED] (deceduta in data [REDACTED] come da allegato certificato di morte), per la quale non risulta aperta la successione.  
Foglio 47 mappale 155 qualità ORTO IRRIG, classe U, superficie catastale 5.310 mq.- reddito agrario: 54,85, - reddito dominicale: 95,98.  
Confini: A Nord con Strada vicinale Mattinella, a Ovest, Sud ed Est rispettivamente con particelle 336, 339, 344 stessa proprietà dei precedenti cespiti e stesso lotto.
- I. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Bisceglie (BT) contrada "Lenza D'Oro".  
Superficie complessiva di circa mq 282.  
Identificato al catasto terreni: : intestato a [REDACTED] (deceduta in data [REDACTED] come da allegato certificato di morte).  
Foglio 47 mappale 331 Porz. AA qualità ORTO IRRIG., classe U, superficie catastale 24.312 mq. - reddito agrario: € 251,12, - reddito dominicale: € 439,46. Porz. AB qualità VIGNETO classe 3, superficie catastale 395 mq. reddito agrario € 2,24 reddito dominicale € 4,49.  
Confini: A Nord e Ovest con proprietà di terzi, a Sud con ptc 341 e area esterna abitazione di cui al cespiti A stesso lotto. e Est con area esterna capannoni ptc 284 stesso lotto. A Sud con terreni di terzi, A Ovest rispettivamente con ptc 273 stesso lotto e proprietà, a Est con strada sterrata interpoderale.
- J. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Bisceglie (BT) contrada "Lenza D'Oro".  
Superficie complessiva di circa mq 14.  
Identificato al catasto terreni: : intestato a [REDACTED] (deceduta in data [REDACTED] come da allegato certificato di morte).  
Foglio 47 mappale 334 qualità ORTO IRRIG., classe U, superficie catastale 14 mq. - reddito agrario: € 0,14, - reddito dominicale: € 0,25.  
Confini: Circondato dalle ptc 155, 336, 339 e 284 stesso lotto e proprietà.



- K.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Bisceglie (BT) contrada "Lenza D'Oro".  
Superficie complessiva di circa mq **1.374**.  
Identificato al catasto terreni: : intestato a [REDACTED] (deceduta in data [REDACTED] come da allegato certificato di morte).  
Foglio 47 mappale 336 qualità ORTO IRRIG., classe U, superficie catastale 1.374 mq. - reddito agrario: € 14,19, - reddito dominicale: € 24,84.  
Confini: A Nord con strada vicinale Mattinella e a Sud, Ovest ed Est circondato dalle ptc 155, 338, e 284 stesso lotto e proprietà.
- L.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Bisceglie (BT) contrada "Lenza D'Oro".  
Superficie complessiva di circa mq **448**.  
Identificato al catasto terreni: : intestato a [REDACTED] (deceduta in data [REDACTED] come da allegato certificato di morte).  
Foglio 47 mappale 338 qualità ORTO IRRIG., classe U, superficie catastale 448 mq. - reddito agrario: 4,63, - reddito dominicale: 8,10.  
Confini: A Nord, Ovest e Sud con ptc 331 stessa proprietà e lotto, a Ovest con viale sterrato di accesso al complesso edilizio stessa proprietà e lotto.
- M.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Bisceglie (BT) contrada "Lenza D'Oro".  
Superficie complessiva di circa mq **4.666**.  
Identificato al catasto terreni: : intestato a [REDACTED] (deceduta in data [REDACTED] come da allegato certificato di morte).  
Foglio 47 mappale 339 qualità ORTO IRRIG., classe U, superficie catastale 4.666 mq. - reddito agrario: 48,20, - reddito dominicale: 84,34.  
Confini: A Ovest con viale sterrato di accesso al complesso edilizio stessa proprietà e lotto, a Nord, Est, Sud rispettivamente con ptc 155, 342, 284 stessa proprietà e lotto.
- N.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Bisceglie (BT) contrada "Lenza D'Oro".  
Superficie complessiva di circa mq **3.483**.  
Identificato al catasto terreni: : intestato a [REDACTED] (deceduta in data [REDACTED] come da allegato certificato di morte).  
Foglio 47 mappale 341 qualità ORTO IRRIG., classe U, superficie catastale 3.483 mq. - reddito agrario: € 35,98, - reddito dominicale: € 62,96.  
Confini: A Sud e Ovest con viale sterrato di accesso al complesso edilizio e ptc 284 stessa proprietà e lotto, a Nord, Est con ptc 331 stessa proprietà e lotto.
- O.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Bisceglie (BT) contrada "Lenza D'Oro".  
Superficie complessiva di circa mq **2.096**.  
Identificato al catasto terreni: : intestato a [REDACTED] (deceduta in data [REDACTED] come da allegato certificato di morte).  
Foglio 47 mappale 342 qualità ORTO IRRIG., classe U, superficie catastale 2.096 mq. - reddito agrario: € 21,65, - reddito dominicale: € 37,89.  
Confini: Circondata dalle ptc 155, 344, 284 e 339 stessa proprietà e lotto.
- P.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Bisceglie (BT) contrada "Lenza D'Oro".  
Superficie complessiva di circa mq **15.789**.  
Identificato al catasto terreni: intestato a [REDACTED] (deceduta in data [REDACTED] come da allegato certificato di morte).  
Foglio 47 mappale 344 qualità ORTO IRRIG., classe U, superficie catastale 15.789 mq. - reddito agrario: € 163,09, - reddito dominicale: € 285,40.  
Confini: A Nord con strada vicinale Mattinella, a Ovest, Sud ed Est con ptc 155, 342, 284, 346.



- Q.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Bisceglie (BT) contrada "Lenza D'Oro".  
Superficie complessiva di circa mq **4.526**.  
Identificato al catasto terreni: : intestato a [REDACTED] (deceduta in data [REDACTED] come da allegato certificato di morte).  
Foglio 47 mappale 346 qualità ORTO IRRIG., classe U, superficie catastale 4.526 mq. - reddito agrario: 46,75, - reddito dominicale: 81,81.  
Confini: A Nord con strada vicinale Mattinella, a Ovest, Sud ed Est con ptc 155, 342, 284, 346.
- R.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Bisceglie (BT) contrada "Lenza D'Oro".  
Superficie complessiva di circa mq **183**.  
Identificato al catasto terreni: : intestato a [REDACTED] (deceduta in data [REDACTED] come da allegato certificato di morte).  
Foglio 47 mappale 348 qualità ORTO IRRIG., classe U, superficie catastale 183 mq. - reddito agrario: 1,89, - reddito dominicale: 3,31.  
Confini: A Nord con strada vicinale Mattinella, a Est con strada sterrata interpoderale, a Sud e Ovest con ptc 350 stessa proprietà e lotto.
- S.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Bisceglie (BT) contrada "Lenza D'Oro".  
Superficie complessiva di circa mq **22.041**.  
Identificato al catasto terreni: : intestato a [REDACTED] (deceduta in data [REDACTED] come da allegato certificato di morte).  
Foglio 47 mappale 350 qualità ORTO IRRIG., classe U, superficie catastale 22.041 mq. - reddito agrario: 227,66, - reddito dominicale: 398,41.  
Confini: A Nord con strada vicinale Mattinella, a Ovest con strada sterrata interpoderale e a Sud con ptc 284 stessa proprietà e lotto.
- T.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Bisceglie (BT) contrada "Lenza D'Oro".  
Superficie complessiva di circa mq **1.512**.  
Identificato al catasto terreni: : intestato a [REDACTED] (deceduta in data [REDACTED] come da allegato certificato di morte).  
Foglio 47 mappale 352 qualità ORTO IRRIG., classe U, superficie catastale 22.041 mq. - reddito agrario: 15,62, - reddito dominicale: 27,33.  
Confini: A Est con strada sterrata interpoderale, a Sud, Ovest e Nord 284 e 346 stessa proprietà e lotto.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

agricola. L'intero lotto risulta ubicato a circa km 6,5 dal centro abitato del comune di Bisceglie. Raggiungibile percorrendo la strada provinciale Bisceglie-Corato ed a circa km 5 da Bisceglie imboccare la strada comunale "Mattinella". L'intero complesso (terreni agricoli e fabbricati) confina oltre che con la citata strada vicinale "Mattinella" anche con la strada vicinale "San Mercurio".  
La recinzione perimetrale è rappresentata da un muro, parte in tufo, parte in calcestruzzo sormontato da ringhiere e rete metallica. L'accesso principale è costituito da un grande cancello carrabile, larghezza m. 6,00, con accesso dalla strada vicinale "Mattinella". Dal cancello si imbecca un lungo viale asfaltato che permette il raggiungimento del complesso dei capannoni ed abitazione. Altri due accessi, sempre di tipo



carrabile, sono ubicati su strada "Mattinella", all'angolo Nord-Est del lotto e l'altro su strada "San Mercurio" all'angolo Sud-Est del lotto. Entrambi i cancelli immettono, rispettivamente, in un viale ed in un piazzale con pietrisco.

L'intero lotto risulta servito da acqua, grazie ad un pozzo artesiano per uso agricolo irriguo regolarmente autorizzato, di cui si allega il rinnovo della concessione di emungimento a nome della ditta [REDACTED] in qualità di comodataria.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono Bisceglie, Corato e Trani.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla sig.ra [REDACTED] in qualità di titolare della omonima azienda agricola, in forza di contratto di comodato sottoscritto in data 26.10.2016 e registrato presso l'A.G.E. di Trani in data 04.11.2016 al N. 1923 SERIE 3. La stessa comodataria provvede alla coltivazione dei terreni agricoli a colture orticole ed all'utilizzo e manutenzione del capannone individuato con la particella n. 284 sub 7. Tutte le altre costruzioni sono stato oggetto, negli anni, di ripetuti furti ed incendio.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici

4.1.1. *Come da allegata ispezione ipotecaria a nome dell'esecutato sono consultabili n. 1 (UNO) trascrizioni A FAVORE, n. 9 (NOVE) trascrizioni CONTRO, n. 12 (DODICI) iscrizioni contro.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

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

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Tutte le costruzioni sono state realizzate abusivamente e sanate, ai sensi della L. 47/85, con concessione edilizia in sanatoria n. 308/90. I capannoni di cui alle ptc 284 sub 6 sono stati danneggiati da un incendio; con ordinanza n. 178 del 11.07.1994, il sindaco di Bisceglie, relativamente alle zone interessate dall'incendio, ha revocato l'usabilità provvisoria concessa con provvedimento n. 40/92 del 26.06.1992.*

*Conformità catastale: Difformità nella qualità di coltura per alcune ptc censite in Catasto Terreni.*

*Risulta necessario effettuare la voltura catastale di tutti i cespiti che formano l'intero lotto in quanto la titolarità è ad oggi in capo alla sig.ra [REDACTED] (deceduta in data [REDACTED] come da allegato certificato di morte) per la quale non risulta aperta la successione.*

*Per le particelle 269, 270, 271, 272, 273, 274 come da visura catastale a nome della sig.ra [REDACTED] risulta necessario effettuare la voltura di titolarità catastale in quanto le stesse ptc. sono di proprietà della Cassa del Mezzogiorno in forza di Decreto Prefettizio del 23.11.1983 (All. n. 9).*

#### 4.3.2. Servitù:

*Il suolo è attraversato da due elettrodotti a media tensione, posti agli angoli Nord-Ovest e Sud-Est del lotto e da uno a bassa tensione che corre lungo il bordo del viale ad Est del lotto e lungo la parte est del confine prospiciente la strada vicinale "Mattinella". E' presente altresì una linea telefonica ad oggi non più utilizzata.*

*In posizione interrata alla porzione di terreno espropriata dalla Cassa del Mezzogiorno di cui alle sopracitate particelle, corre una condotta idrica collegata al pozzo artesiano ( propr. [REDACTED] presente nel complesso edilizio. Nella stessa area è presente la camera di manovra che in passato serviva per immettere l'acqua nella rete idrica del comune di Bisceglie, in caso di necessità.*



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

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari:**

██████████ (deceduta in data ██████████ come da allegato certificato di morte) da data antecedente il ventennio ad oggi.  
Non risulta aperta la successione e la conseguente voltura catastale.

**7. PRATICHE EDILIZIE:** *Tutte le costruzioni sono state realizzate abusivamente e sanate, ai sensi della L. 47/85, con concessione edilizia in sanatoria n. 308/90. I capannoni di cui alle pte 284 sub 6 sono stati danneggiati da un incendio; con ordinanza n. 178 del 11.07.1994, il sindaco di Bisceglie, relativamente alle zone interessate dall'incendio, ha revocato l'usabilità provvisoria concessa con provvedimento n. 40/92 del 26.06.1992.*

Descrizione **abitazione tipo villa** di cui al punto

**A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione tipo villa sita in Bisceglie (BT) contrada "Lenza D'Oro".

Superficie coperta al piano rialzato di circa mq **158,00** e al piano interrato di circa mq. **7,00**. La superficie scoperta circa mq. **47,00** (verande e terrazzino) con area esterna di pertinenza pari a circa mq **2.800,00**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ██████████ (deceduta in data ██████████ come da allegato certificato di morte), per la quale non risulta aperta la successione. Foglio 47 mappale 284 sub 2. Indirizzo: Strada Vicinale Mattinella Piano T.

Rendita EURO 907,67 CATEGORIA A/7, CLASSE 2 CONSISTENZA 9,5 VANI, Dati superficie: Totale 226 mq. Totale escluse aree scoperte 186 mq.

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di Bisceglie Foglio 47 pte 284 Partita 16015.

La villa e la sua area di pertinenza sono ubicate all'angolo sud-ovest del complesso. Per entrambi l'accesso è consentito dal viale asfaltato che prende origine dalla strada vicinale "Mattinella".

L'area esterna è rappresentata da terreno agrario il cui soprassuolo è caratterizzato da pini adulti che necessitano di interventi di potatura e spalcatura. Alcuni risultano eccessivamente inclinati e troppo vicini alla costruzione quindi se ne consiglia l'abbattimento.

Sul confine Nord, parte un vialetto in calcestruzzo che termina con il pozzo nero a servizio della villa. Il pozzo non è a tenuta stagna e manca la fossa settica tipo imoff.

La villa è costituita da un corpo di fabbrica ad un piano con un interrato parziale che era destinato a centrale termica. L'intero corpo è circondato da marciapiede in cotto di ceramica.

L'edificio ha struttura in calcestruzzo armato, copertura piana e murature diompagno in laterizi e tufo rifiniture con intonaco civile rustico tintecciato. Lo stato di manutenzione risulta in pessime condizioni. L'intonaco risulta rigonfiato e distaccato in diverse ed estese aree. Sono evidenti numerose lesioni a carico delle armature del frontalino della veletta del lastrico solare con distacco di porzioni di esse. Tutti gli arredi e suppellettili visibili nelle foto allegate alla precedente perizia risultano non più presenti in quanto oggetto di numerosi furti.

L'accesso all'interno è consentito dalle due verande tramite scalini.

L'unità immobiliare è costituita da sei vani (soggiorno, ingresso, cucina e quattro stanze da letto) e



da cinque accessori (due ripostigli, disimpegno e due bagni). Tutti i sanitari, numerosi infissi, le porte che dividono i diversi vani così come numerose piastrelle di rivestimento sono stati asportati dai numerosi furti verificatisi negli anni. Gli impianti idrico, elettrico ecc. ecc... sono mancanti e quanto è rimasto in loco oramai sicuramente non funzionante. La risorsa idrica viene fornita dal pozzo artesiano di cui è dotato l'intero complesso, regolarmente autorizzato.

**Destinazione urbanistica:**

Come da P.R.G. comunale il fabbricato di cui sopra, risulta tipizzato come abitazione tipo villa.

**Descrizione capannone di cui al punto B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone sito in Bisceglie (BT) contrada "Lenza D'Oro".

Superficie complessiva di circa mq **2.300,00** con area esterna pari a circa mq **2.092,00**.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] (deceduta in data [REDACTED] come da allegato certificato di morte), per la quale non risulta aperta la successione.

Foglio 47 mappale 284 sub 3. Indirizzo: Strada Vicinale "Mattinella" Piano T.

Rendita EURO 12.968,23 CATEGORIA D/1,

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di Bisceglie Foglio 47 ptc 284 Partita 16015.

L'accesso è consentito dalla strada vicinale "Mattinella" attraversando due cancelli e percorrendo i due viali interpoderali. Il piazzale è pavimentato in pietrisco. Sul fronte Nord è stata costruita una tettoia, della superficie di circa mq. **195**, costituita da una struttura metallica parzialmente coperta in lamiera grecata di acciaio zincato. I solai sono costituiti da lastre piane in calcestruzzo armato. Le murature perimetrali sono costituite da mattoni intonacati. I solai sono costituiti da lastre piane in calcestruzzo armato. Il corpo di fabbrica (foto n. 27,

28, 29) è diviso in due unità immobiliari.

Il primo ambiente è costituito da un mono ambiente della superficie di circa mq. 1.050,00. Oltre a un piccolo wc posto nell'angolo a Nord-Ovest.

Il secondo ambiente è costituito da cinque ambienti al piano terra e da altrettanti 5 ambienti nella zona soppalco per una superficie complessiva di circa mq. 1.150,00.

I bagni scaricano nel pozzo nero senza che sia interposta una fossa settica, e quindi, in contrasto con le norme in materia. L'impianto elettrico risulta completamente divelto e quindi totalmente da rifare. Le porte risultano tutte non più presenti e le finestre anch'esse nella quasi totalità.

L'intero capannone, visto lo stato di forte degrado, risulta inutilizzabile.

**Destinazione urbanistica:**

Come da P.R.G. comunale il fabbricato di cui sopra, risulta destinato a opificio.

**Descrizione capannone di cui al punto C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone sito in Bisceglie (BT) contrada "Lenza D'Oro" per la quale non risulta aperta la successione.

Superficie complessiva coperta di circa mq **1.390,00** di cui mq. **250,00** interessati da incendio oltre circa mq. **375,00** di tettoia di cui mq. **circa 250,00** interessati anch'essi dal medesimo incendio. Area esterna pari a circa mq. 2.875,00.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] (deceduta in data [REDACTED] come da allegato certificato di morte), per la quale non risulta aperta la successione.

Foglio 47 mappale 284 sub 6. Indirizzo: Via "San Mercurio" Piano T.

Rendita EURO 5.453,78 CATEGORIA D/1,

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di Bisceglie Foglio 47 ptc 284 Partita 16015.



L'area di pertinenza confina a Nord con il terreno di cui alla ptc 350, a Est con la tettoia del capannone stesso, a Sud con il muro di recinzione.

All'intero corpo (capannone e area di pertinenza) si può accedere sia dal cancello posto sulla strada vicinale "San Mercurio" ed anche dai due cancelli posti sulla strada vicinale "Mattinella", per poi percorrere i viali interpoderali con pietrisco. A pochi metri dall'ingresso posto sulla strada vicinale "San Mercurio", sono presenti alcune piccole costruzioni che in passato venivano adibite a cabina elettrica e locale contenente un serbatoio per gasolio (foto n. 44).

Il piazzale è pavimentato con pietrisco. Sulla muratura posta ad Est è stata montata ed è presente, una tettoia (foto n. 18, 21), mentre quella posta sul versante Nord (foto n. 19, 20) sono in pessimo stato in quanto fortemente danneggiate da incendio/i e quindi andrebbero eliminate.

Il corpo di fabbrica è diviso in tre grandi ambienti, comunicanti fra loro. Quello più grande ed in migliori condizioni (foto n. 22 e 23), rispetto alle altre due, ha struttura metallica e murature perimetrali in tufo, la copertura risulta ammalorata e pericolante quindi necessità di rimozione. Gli accessi sono in numero di sei della larghezza compresa fra m. 3 e m. 4 circa.

Le altre 2 porzioni di capannone sono state fortemente danneggiate da incendio/i ed in parte risultano già crollate (foto n. 24, 25, 27). Per queste ultime, come già relazionato in precedenza, *il sindaco di Bisceglie, con ordinanza n. 178 del 11.07.1994, relativamente alle zone interessate dall'incendio, ha revocato l'usabilità provvisoria concessa con provvedimento n. 40/92 del 26.06.1992*

Sono presenti, in numero di sei, piccoli ambienti adibiti a bagni doccia, i cui impianti risultano totalmente danneggiati.

**Destinazione urbanistica:**

Come da P.R.G. comunale il fabbricato di cui sopra, risulta destinato a opificio.

**Descrizione capannone di cui al punto D**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone sito in Bisceglie (BT) contrada "Lenza D'Oro".

Superficie complessiva di circa mq **1.630,00** con area esterna pari a circa **4.376,00** mq.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] (deceduta in data [REDACTED] come da allegato certificato di morte), per la quale non risulta aperta la successione.

Foglio 47 mappale 284 sub 7. Indirizzo: Strada Vicinale Mattinella Piano T.

Rendita EURO 7.514,45 CATEGORIA D/1,

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di Bisceglie Foglio 47 ptc 284 Partita 16015.

L'accesso è consentito percorrendo il viale principale con ingresso dal cancello sulla strada vicinale "Mattinella". Il piazzale a Sud risulta in parte asfaltato (parte a Est) e in pietrisco (parte a Ovest) mentre quello a Nord è pavimentato con massetto in calcestruzzo e comprende vari elementi: la cabina del bilico con la relativa fossa e la fondazione per la costruzione di un silos (non realizzato).

Il capannone è costituito da una struttura portante metallica portante costituita da pilastri e capriate rettangolari a doppia falda con copertura in lamiera grecata. Le murature perimetrali sono realizzate in tufo con malta cementizia. Sono presenti n. 9 accessi con serranda metallica. Le finiture interne al capannone sono precarie in quanto la pavimentazione è costituita da calcestruzzo, gli impianti elettrico/idrico sono mancanti e a vista. Gli infissi esterni sono del tipo in ferro.

**Destinazione urbanistica:**

Come da P.R.G. comunale il fabbricato di cui sopra, risulta destinato a opificio.

**Descrizione deposito di cui al punto E**



Superficie complessiva di circa mq 5.  
Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] (deceduta in data [REDACTED] come da allegato certificato di morte), per la quale non risulta aperta la successione.  
Foglio 47 mappale 285. Indirizzo: Via Lenza D'Oro Piano T-1.  
Rendita EURO 14,46 CATEGORIA C/2, CLASSE 7. CONSISTENZA 4 MQ.  
DATI DI SUPERFICIE: TOTALE 5 MQ.  
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di Bisceglie Foglio 47 ptc 284 Partita 16015.

Trattasi di cabina elettrica dismessa.

Descrizione **beni comuni non censibili** di cui al punto **F**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di beni comuni siti in Bisceglie (BT) contrada "Lenza D'Oro".  
Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] (deceduta in data [REDACTED] come da allegato certificato di morte), per la quale non risulta aperta la successione.  
Foglio 47 mappale 284 sub 8, 9, 10. Indirizzo: Strada Vicinale Mattinella Piano T.  
Beni comuni non censibili.

Trattasi di cisterna interrata in calcestruzzo armato (sub 8), di viale pavimentato in pietrisco a servizio dei terreni agricoli e della cabina elettrica dismessa compreso il cancello d'ingresso (sub 9), di viale pavimentato in asfalto che termina con uno slargo, da cui si accede all'abitazione (sub 2), al capannone (sub 7) e ai terreni agricoli.

Descrizione **area di sedime** di cui al punto **G**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di piccolo fabbricato tipo cabina elettrica sito in Bisceglie (BT) contrada "Lenza D'Oro".  
Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] (deceduta in data [REDACTED] come da allegato certificato di morte) diritto di proprietà per l'area e a ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. (C.F. 05779711000) proprietà superficaria 1/1.  
Foglio 47 mappale 295 (ex 31). Indirizzo: Via Lenza D'Oro Piano T.  
Rendita EURO 23,24 CATEGORIA D/7, CLASSE 2.

TRATTASI DI AREA DI SEDIME DELLA CABINA ENEL

Descrizione **terreno agricolo** di cui ai punti **H-I-J-K-L-M-N-O-P-Q-R-S-T**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Bisceglie (BT) contrada "Lenza D'Oro".  
Superficie complessiva di circa mq **86.149**

Identificato al catasto terreni: intestato a [REDACTED] (deceduta in data [REDACTED] come da allegato certificato di morte), per la quale non risulta aperta la successione.

- Foglio 47 mappale 155 qualità ORTO IRRIG, classe U, superficie catastale **5.310 mq.**- reddito



agrario: 54,85, - reddito dominicale: 95,98;

- Foglio 47 mappale 331 Superf. Tot. **24.707** mq. Porz. AA qualità ORTO IRRIG., classe U, superficie catastale 24.312 mq. - reddito agrario: € 251,12, - reddito dominicale: € 439,46. Porz. AB qualità VIGNETO classe 3, superficie catastale 395 mq. reddito agrario € 2,24 reddito dominicale € 4,49.

- Foglio 47 mappale 334 qualità ORTO IRRIG., classe U, superficie catastale **14** mq. - reddito agrario: € 0,14, - reddito dominicale: € 0,25.

- Foglio 47 mappale 336 qualità ORTO IRRIG., classe U, superficie catastale **1.374** mq. - reddito agrario: 14,19, - reddito dominicale: 24,84;

- Foglio 47 mappale 338 qualità ORTO IRRIG., classe U, superficie catastale 448 mq. - reddito agrario: 4,63, - reddito dominicale: 8,10;

- Foglio 47 mappale 339 qualità ORTO IRRIG., classe U, superficie catastale **4.666** mq. - reddito agrario: 48,20, - reddito dominicale: 84,34;

- Foglio 47 mappale 341 qualità ORTO IRRIG., classe U, superficie catastale **3.483** mq. - reddito agrario: 35,98, - reddito dominicale: 62,96;

- Foglio 47 mappale 342 qualità ORTO IRRIG., classe U, superficie catastale **2.096** mq. - reddito agrario: 21,65, - reddito dominicale: 37,89;

- Foglio 47 mappale 344 qualità ORTO IRRIG., classe U, superficie catastale **15.789** mq. - reddito agrario: 163,09, - reddito dominicale: 285,40;

- Foglio 47 mappale 346 qualità ORTO IRRIG., classe U, superficie catastale **4.526** mq. - reddito agrario: 46,75, - reddito dominicale: 81,81;

- Foglio 47 mappale 348 qualità ORTO IRRIG., classe U, superficie catastale **183** mq. - reddito agrario: 1,89, - reddito dominicale: 3,31;

- Foglio 47 mappale 350 qualità ORTO IRRIG., classe U, superficie catastale **22.041** mq. - reddito agrario: 227,66, - reddito dominicale: 398,41;

- Foglio 47 mappale 352 qualità ORTO IRRIG., classe U, superficie catastale **1.512** mq. - reddito agrario: 15,62, - reddito dominicale: 27,33;

Trattasi di terreno agricolo coltivato a colture orticole stagionali. Tutta la superficie è servita da acqua di irrigazione che viene prelevata dal pozzo artesiano, presente all'interno del complesso, regolarmente autorizzato e rinnovata la relativa concessione irrigua.

Risulta circondato a Nord e confina con la strada vicinale "Mattinella", da cui ne è consentito l'accesso. L'intero fondo risulta diviso in tre porzioni da due viali che comunicano con la citata strada vicinale.

**Destinazione urbanistica:**

Come da P.R.G. comunale il terreno risulta destinato, come segue:

- quota parte ad allargamento strada pubblica;

- restante parte a zona agricola con verde di rispetto stradale (artt. 24-47 NTA).

Con la variante al P.R.G. di adeguamento al Piano Urbanistico Territoriale Tematico Paesaggio (PUTT/P) della Regione Puglia adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 17 del 04.04.2014 e successivo esame osservazioni e adozione definitiva con delibera del



Consiglio Comunale n. 21 del 11.04.2016 ed approvazione definitiva con Delibera della Giunta Regionale n. 1072 del 19.06.2018, l'area è stata compresa negli "Ambiti Territoriali Estesi - D di valore relativo", Strada bianca (rurale) ed ogni intervento edilizio è soggetto al rispetto dell'Art. 7 delle relative N.T.A.

Norme tecniche ed indici: come da allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

## VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Comparazione diretta: ricerca del valore di mercato.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, studi tecnici, esperti del mercato immobiliare e fondiario (mediatori di piazza), operatori del settore agricoli.

### 8.3 Valutazione corpi.

ID	IMMOBILE	SUP. LORDA mq	VALORE UNITARIO €/mq	VALORE TOTALE €	VALORE DIRITTO E QUOTA €
A	ABITAZIONE TIPO VILLA PIANO RIALZATO	158	400,00	63.200,00	63.200,00
	PIANO INTERRATO	7	200,00	1.400,00	1.400,00
	VERANDE E TERRAZZINO	47	130,00	6.110,00	6.110,00
	AREA DI PERTINENZA	2.800,00	10,00	28.000,00	28.000,00
B	CAPANNONE	2.300,00	300,00	690.000,00	690.000,00
	TETTOIA	195,00	80,00	15.600,00	15.600,00
	AREA DI PERTINENZA	2.092,00	10	20.920,00	20.920,00
C	CAPANNONE AGIBILE	1.140,00	300,00	342.000,00	342.000,00
	CAPANNONE NON AGIBILE	250,00	50,00	12.500,00	12.500,00
	TETTOIA AGIBILE	125,00	80	10.000,00	10.000,00
	TETTOIA NON AGIBILE	250,00	40	10.000,00	10.000,00
	AREA DI PERTINENZA	2.875,00	10,00	28.750,00	28.750,00
D	CAPANNONE	1.630,00	400,00	652.000,00	652.000,00
	AREA DI PERTINENZA	4.376,00	10,00	43.760,00	43.760,00
E	DEPOSITO	5,00		INGLOBATO NEL VALORE TOTALE	
F	BENI COMUNI			INGLOBATI NEL VALORE	

Giudice Dr. SALVATORE CARADONNA  
Perito: Dott. Agr. Vincenzo Bisogno



				<b>TOTALE</b>	
<b>G</b>	<b>AREA DI SEDIME</b>			<b>INGLOBATO NEL VALORE TOTALE</b>	
<b>HIJKLM NOPQRS T</b>	<b>TERRENO AGRICOLO</b>	<b>86.149,00</b>	<b>3,00</b>	<b>258.447,00</b>	<b>258.447,00</b>
<b>TOTALE</b>				<b>2.182.687,00</b>	<b>2.182.687,00</b>

**8.1. 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:

€ 327.403,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

**8.2. Prezzo base d'asta del lotto**

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

€ 1.854.784,00

**Beni in Corato (BA)  
Lotto 004**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Corato (BA) contrada "San Francesco".

Superficie complessiva di circa mq **15.383**.

Identificato al catasto terreni: intestato a ██████████ (deceduta in data ██████████ come da allegato certificato di morte), per la quale non risulta aperta la successione.

Foglio 44 mappale 766 Porz. AA qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 13.774, - reddito agrario: 39,13, - reddito domenicale: 78,25;

Porz. AB qualità ULIVETO, classe 4, superficie catastale 1.609, - reddito agrario: 4,15, - reddito domenicale: 4,99;

Coerenze: Confina a Ovest con la S.P. Bisceglie -Corato, a Sud con vialetto in terra battuta delimitato da muretto alto circa cm. 50,00 che consente l'accesso anche ai fondi retrostanti, a Est e a Nord con terreni agricoli di proprietà di terzi.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: agricola

Caratteristiche zone limitrofe: agricole. Dista dal comune di Corato circa km 3,5 e da quello

