



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

38/2023

DEBITORE:

~~MICHELE DICHIARO, ROSA BALDUCCI~~

GIUDICE:

~~GIUDICE~~

CUSTODE:

~~GIUDICE~~

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/12/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

~~PAOLO FERRAZZARI~~
~~CF: PFRLE88012L090~~
~~TECNICO INCARICATO~~
~~TECNICO INCARICATO~~
~~TECNICO INCARICATO~~

~~TECNICO INCARICATO~~

TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A
terreno agricolo a CORATO per la quota di 1/1 di piena proprietà ~~del debitore~~

Il fondo in oggetto di proprietà della ~~sig.ra~~ ubicato in agro di Corato, la cui superficie è pari a 0,6735ha identificato catalmente al fg. 76 p.la 256. Lo stesso ha configurazione regolare, con giacitura pianeggiante confina con un lato con il Viale Est S. Cristoforo e i restanti tre lati con altre proprietà. Dal punto di vista pedo-agronomico il terreno risulta abbastanza omogeneo. Nell'insieme si può considerare di medio impasto, tendenzialmente argilloso con una buona fertilità relativamente alle esigenze della coltura praticata. Il soprassuolo è rappresentato da un oliveto specializzato a sesto regolare varietà "Coratina". Il fondo si trova in condizioni giudicate ordinarie in quanto riflettenti quelle più diffuse nella zona. Buona la produttività, allo stato dei luoghi si ritrova in uno stato di coltivazione buono, privo di fisiopatie di rilievo. Il sesto d'impianto adottato è 6x7 non irriguo.

Identificazione catastale:

- foglio 76 particella 256 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 3, superficie 6735, reddito agrario 20,87 €, reddito dominicale 27,83 €, ~~catasto~~

Presenta una forma rettangolare, pianeggiante, tessitura prevalente di medio impasto, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: olivo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.123,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.123,00
Data della valutazione:	20/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'unità immobiliare oggetto di sopralluogo alla data del sopralluogo (10 Maggio 2023) risulta occupato dal debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A far data dal 15/02/2023 esecuzione pignoramento immobile numero di repertorio 127/2023 sull'intera proprietà di terreno in premessa a favore di [REDACTED] ato [REDACTED].

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'unità immobiliare a Corato distinta catastalmente al Catasto Terreni al fg. 76 p.la 256 di ha 0,6735 è pervenuta alla [REDACTED] P. [REDACTED] [REDACTED] (BA) il 09/01/1979 c.f. [REDACTED] per l'intera proprietà in regime di separazione dei beni con atto del 30/12/2021 Pubblico Ufficiale [REDACTED] con sede in Corato (BA) Repertorio n. 67877-compravendita nota presentata con modello unico n. 823 1/2022 in atti il 18/01/2022.

Con atto del 17/11/2020 Pubblico Ufficiale Segretario Generale sede Corato (BA) Repertorio n. 2443 - Affrancazione Trascrizione n. 17383. 1/2020 Reparto PI di Trani dal 23/11/2020 [REDACTED] A [REDACTED] con diritto di proprietà per [REDACTED] con diritto di proprietà [REDACTED] con diritto di proprietà [REDACTED] con diritto di proprietà [REDACTED] con diritto di proprietà per [REDACTED] con diritto di proprietà per [REDACTED] con diritto di proprietà per [REDACTED].

Con denuncia di morte del 17/03/2019 Pubblico ufficiale [REDACTED] sede in Corato registrazione

Volume 88888 n. 280042 registrato [redacted] .1/2019 - Pratica n. BA0209103 in atti dal 24/10/2019 i s[redacted] con diritto di proprietà per 1/5; [redacted] con diritto di proprietà per 1/5; [redacted] nato il 05/12/1951 con diritto di proprietà per 1/5; [redacted] con diritto di proprietà per 1/5; [redacted] con diritto di proprietà per 1/5 acquisiscono il diritto di proprietà dal 17/03/2019 al 17/11/2023.

Con Denuncia nei passaggi per causa di morte del 23/01/1997 Registrazione Volume 333 n.81 registrato in data 12/06/1997 - Successione Voltura n. 9617.1/1997- Pratica n. 603918 in atti dal 23/10/2001 i s[redacted] con diritto di Enfiteusi per 2/15; [redacted] nato a Corato il 16/01/1957 con diritto di enfiteusi per 2/15; [redacted] a Corato il 05/12/1951 con diritto di enfiteusi per 2/15; [redacted] nato a [redacted] con diritto di enfiteusi per 2/15; [redacted] c.f. [redacted] con diritto di Enfiteusi per 2/15; [redacted] con diritto di enfiteusi e Comune di Corato diritto del concedente.

Dalla data dell'impianto meccanografico del 12/12/1975 fino al 23/01/1997 [redacted] c.f. [redacted] acquisiva il diritto di livellario fino al 23/01/1997; il Comune di Corato il diritto del concedente.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La Zona E (agricola) è regolamentata dalla seguente normativa compresa nelle Norme di Tecniche di Attuazione:

- Indice di fabbricabilità : 0,03mc/mq. (indice di fabbricabilità fondiaria);
- Percentuale di copertura: 0,80%;
- Numero di piani fuori terra: n.2
- Altezza massima : 8,00m;
- Distacchi dai confini: sul confine oppure a 5 m;
- Distacchi tra fabbricati tra testate, tra facciate, tra testate e facciate: 5,00 m
- Distanza dalle strade di tipo A-B-C-D: secondo il D.M. 1.4.1968 n.1404 e s.m.i. ;
- Rapporti tra spazi residenziali spazi pubblici: 6mq./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 e 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, è possibile il ricorso alla procedura di deroga di cui all'art. 16 della Legge6.8.1967 n.765, per valori dei parametri diversi da quelli in precedenza fissati.
- Riferimenti grafici:3a-3b-6a-6b-6c- di P.G.R.;
- Zona di rispetto stradale: fasce protettive lungo la S.P. 231 (ex SS.98) e la provinciale per Andria;
- Prescrizioni: In queste fasce è vietata ogni edificazione;
- Riferimento grafico: Tav. 6a- 6b- 6c- di P.G.R. ;
- Annotazione: l'attuazione del P.G.R. è 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 vigentie dal presente P.G.R. e comunque nella misura di cui al D.M. 2.4.1968 n.1444.

- Inoltre sono riportate tutte le prescrizioni nel Regolamento Edilizio.

Restano validi e fatti salvi eventuali vincoli di inedificabilità sull'area oggetto di CDU derivanti da atti di asservimento, titoli abilitativi e/o preesistenze che ne esauriscono la capacità edificatoria stabilita dallo strumento urbanistico vigente.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale , in forza di delibera n. 5637 dell'01/10/1979, entrato in vigore il 29/02/1980, l'immobile ricade in zona Zona E (zona agricola). L'area in oggetto è 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 Vedasi C.D.U. allegato alla presente perizia

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CORATO per la quota di 1/1 di piena proprietà **XXXXXXXXXXXXXXX**

Il fondo in oggetto di proprietà della sig. **XXXXXXXXXXXXXXX** è ubicato in agro di Corato, la cui superficie è pari a 0,6735ha identificato catalmente al fg. 76 p.la 256. Lo stesso ha configurazione regolare, con giacitura pianeggiante confina con un lato con il Viale Est S. Cristoforo e i restanti tre lati con altre proprietà. Dal punto di vista pedo-agronomico il terreno risulta abbastanza omogeneo. Nell'insieme si può considerare di medio impasto, tendenzialmente argilloso con una buona fertilità relativamente alle esigenze della coltura praticata. Il soprassuolo è rappresentato da un oliveto specializzato a sesto regolare varietà "Coratina". Il fondo si trova in condizioni giudicate ordinarie in quanto riflettenti quelle più diffuse nella zona. Buona la produttività, allo stato dei luoghi si ritrova in uno stato di coltivazione buono, privo di fisiopatie di rilievo. Il sesto d'impianto adottato è 6x7 non irriguo.

Identificazione catastale:

- foglio 76 particella 256 (catasto terreni), qualità/classe Uliveto 3, superficie 6735, reddito agrario 20,87 €, reddito dominicale 27,83 €, intestato ██████████

Presenta una forma rettangolare, pianeggiante, tessitura prevalente di medio impasto, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: olivo.



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 nessuno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

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




COMUNE DI CORATO
 Città Metropolitana di Bari
 Settore IV
 Ufficio del Terziario, Attività Urbanistica e Agricoltura

IL SOGGETTO

Vista Estinzione del Sig. PETERGHELLA Paolo, acquirente al protocollo generale di questo Comune in data 18/09/2019 al numero 43354, con la quale si richiede il Certificato di Demolizione Urbanistica ai sensi dell'art. 40 del D.P.R. 1585 del 06.06.2000.

Vista il pagamento dei diritti di capienza e dei diritti di successione dovuti per la procedura di estinzione del Certificato di Demolizione Urbanistica ed allegati alla presente istanza.

Vista la Deliberazione della Giunta Regionale n° 3031 del 01/12/1976, di approvazione dell'ordine del Piano Regolatore Generale del Comune di Corato, emanato in data 02/03/1980.

Vista la Deliberazione della Giunta Regionale n° 1079 del 14/01/1976, di modifica di destinazione del vigente P.R.G. ai sensi della delibera di C.C. n° 24 del 28/10/1984 (approvazione della modifica di modifica della destinazione delle aree a verde urbanistica generale) vigenti ai sensi della L.R. n° 10/1980 in la ed alla delibera di C.C. n° 41/87 del 12/11/1988 e n° 14 del 02/04/1989 (Cancellazione) alla modificazione parzialmente aggiornata.

Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 76 del 09/11/2009 di approvazione del Piano Urbanistico del Comune.

Vista il D.M. 18/10/2009 emanato sulla D.D. n° 10 del 14/01/2009, Dichiarazione di attività attività pubblica di cui sono sottoposti gli comuni di Andria e Corato, di cui il Sig. Sottile.

Vista la Deliberazione Comunale n. 90/07 - 70/09 CCE + s.m., il C.C.M. del 21/04/2007, il D.M. n° 117 del 21/02/2007.

Vista la cartografia del Piano dell'Urbanistica approvata con D.P.R. del 22/05/2008 pubblicata con G.U. n° 112 del 21/02/2008.

Vista la cartografia approvata nel sito del Sig. Paolo, la stessa approvata e modificata con la DGR n° 174/15, in data 02/04/15, in data 01/02/15, in data 08/08/17 e la DGR 24/16/16.

Vista la Deliberazione della Giunta Regionale n° 1072/2013 n° 176 di Approvazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Corato (PRG), pubblicato sul G.U.R.P. n° 94 del 23/03/2013, e in data...

Vista la cartografia approvata nel sito del Sig. Paolo, la stessa approvata e modificata con la DGR n° 174/15, in data 02/04/15, in data 01/02/15, in data 08/08/17 e la DGR 24/16/16.

Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Corato della Giunta n. 99 del 06/11/2009 di approvazione del Piano di Recupero della Puglia, emesso "Scelta Strategica" e della relativa sezione di subrogazione e la cartografia approvata nel sito del Comune di Corato della Puglia.

Vista la nota in data 08/04/2016 prot. n. 8901, con cui l'Ufficio di Recupero della Puglia ha autorizzato la nuova Carta Urbanistica approvata e successivamente pubblicata in data 22/09/2016, a fronte del Disegno sul Sistema Urbanistico, emesso nel rispetto dell'approvazione della Carta Urbanistica per il territorio del comune di Corato da parte dell'Ufficio di Recupero della Puglia.

Vista la Carta dei Servizi (Comuni) approvata con D.D. n° 10 del 12/12/2009, con cui l'Ufficio di Recupero della Puglia ha autorizzato l'approvazione e l'adozione della proposta di modifica di destinazione e la classificazione delle parcelle e l'ordine del Piano Urbanistico - carta urbanistica, della Ex Azienda di Recupero della Puglia (ora di Recupero della Puglia) e di subrogazione Urbanistica, relativamente al comune di Corato.

Vista la Deliberazione di Giunta Comunale n. 76 del 12/04/2007, ad oggetto: "Determinazione per l'anno 2012 del limite di capienza e di destinazione relative ai procedimenti concernenti i Servizi di Attività Urbana ed Urbanistica e Propri."

CERTIFICA

che, secondo quanto generale del P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale con Approvazione n. 1072 del 01/12/2013, emesso in data 02/04/2015, l'area indicata in Comune del foglio di mappa n. 78, particella n. 208, risulta in **URB II zona agricola**.

L'area oggetto del presente certificato di destinazione urbanistica è interessata dai seguenti fogli di Planimetrie: Piano Regolatore 2007 del Comune di Corato (PRG) approvato con D.P.R. n° 1072/2013 n° 176, pubblicato sul G.U.R.P. n° 94 del 23/03/2013, e in data 02/04/2015, e in data 08/08/2017 e la DGR 24/16/16.

S.I. DEDICAZIONE URBANISTICA E DEDICAZIONE URBANISTICA
 P.F. - Direzione del Terziario
 U.O. - Ufficio di Attività Urbanistica e Agricoltura

Nota: la Carta Urbanistica approvata dal Comune di Corato, emessa in data 02/04/2015, con cui la persona di cui sopra è sottoposta ai procedimenti concernenti i Servizi di Attività Urbana ed Urbanistica, nella Carta dei Servizi (Comuni) approvata con D.D. n° 10 del 12/12/2009, con cui l'Ufficio di Recupero della Puglia ha autorizzato l'approvazione e l'adozione della proposta di modifica di destinazione e la classificazione delle parcelle e l'ordine del Piano Urbanistico - carta urbanistica, della Ex Azienda di Recupero della Puglia (ora di Recupero della Puglia) e di subrogazione Urbanistica, relativamente al comune di Corato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.123,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.123,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.123,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , ed inoltre: raccolta dati effettuata dallo scrivente

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	0,00	0,00	12.123,00	12.123,00
				12.123,00 €	12.123,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Considerata la modesta estensione del terreno, si esprime giudizio di indivisibilità, in quanto da un punto di vista di divisibilità, considerando la forma rettangolare e che uno dei quattro lati confina con la strada/viale, lo si ritiene comodamente divisibile. Se invece si considera la modesta superficie che lo compone, sarebbe auspicabile venderlo nello stato in cui si trova, in quanto una divisione in porzioni più piccole comporterebbe una perdita di valore.

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: **€. 12.123,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 0,00**

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:

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: €. 12.123,00

TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A**terreno agricolo** a CORATO per la quota di 1/1 di piena proprie ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Ubicato nell'agro di Corato, si identifica catastalmente al fg. 68 p.la 79 con una superficie pari a 0,6550ha. Lo stesso si presenta con una configurazione regolare (forma rettangolare), con giacitura pianeggiante. Confina con un lato con la strada Esterna Naccareno, con un lato con la strada Esterna Viale Reggio e i restanti due lati con altri proprietari. Dal punto di vista pedo-agronomico il terreno risulta omogeneo, nell'insieme lo si può considerare di medio impasto, tendenzialmente argilloso con una buona fertilità. Il soprassuolo è rappresentato da coltivazioni arboree nello specifico oliveto disetaneo varietà "Coratina". Il terreno si ritrova in condizioni ordinarie, buona la produttività, allo stato dei luoghi si ritrova in uno stato di coltivazione discreto, privo di fisiopatie di rilievo. All'interno di detto appezzamento è stata riscontrata la presenza di un manufatto (trullo o pagliaio). I pagliai sono antiche costruzioni che denotano spirito di sacrificio, di adattabilità all'ambiente, di previdenza e di diligenza. Il pagliaio rilevato, tipico della zona, è in pietra con muro a secco, ha pianta circolare ed è costituito da cerchi concentrici aggettanti fino alla sommità. Con forma di un tronco di cono, sormontato da una grossa lastra di pietra, che in passato aveva sia la funzione di chiudere la catena di cerchi concentrici sia quella di custodire e proteggere l'unione familiare. Per la costruzione dei pagliai, soprattutto quelli in pietra, venivano utilizzate pietre raccolte nei campi, in particolare le lisce e le chianchette, pietre piane e squadrate. Inoltre sul confine adiacente la strada Esterna Naccareno è stata rilevata la presenza di una cisterna per la raccolta delle acque a forma rettangolare dimensioni 6X5 circa in discreto stato di conservazione.

Identificazione catastale:

- foglio 68 particella 79 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 2, superficie 6550, reddito agrario 25,37 €, reddito dominicale 32,14 €, intestato ~~XXXXXXXXXXXX~~

Presenta una forma rettangolare, pianeggiante, una tessitura prevalente di medio impasto, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: olivo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.900,00

██████████ con sede in Corato (BA) Repertorio n. 67877- compravendita nota presentata con modello unico n. 823 1/2022 in atti il 18/01/2022.

Con Denuncia nei passaggi per causa di morte del 23/01/1997 Registrazione Volume 333 n.81 registrato in data 12/06/1997 - Successione Voltura n. 9617.1/1997- Pratica n. 603918 in atti dal 23/10/2001 i sigg.ri ██████████ con diritto di PROPRIETÀ per 2/15; ██████████ 16/01/1957 con diritto di PROPRIETÀ per 2/15; ██████████ a ██████████ 1 con diritto di PROPRIETÀ per 2/15; ██████████ c.f. ██████████ con diritto di PROPRIETÀ per 2/15; ██████████ 6 con diritto di PROPRIETÀ per 2/15; ██████████ 23 con diritto di PROPRIETÀ con diritto di nuda proprietà.

Con denuncia di morte del 17/03/2019 Pubblico ufficiale ██████████ sede in Corato registrazione Volume 88888 n. 280042 registrato in data 25/09/2019. Succ. ██████████ Angela Voltura n. 18591 .1/2019 - Pratica n. BA0209103 in atti dal 24/10/2019 i sigg.ri: ██████████ C.F. ██████████ con diritto di proprietà per 1/5; ██████████ con diritto di proprietà per 1/5; ██████████ con diritto di proprietà per 1/5; ██████████ con diritto di proprietà per 1/5; ██████████ con diritto di proprietà per 1/5; ██████████ con diritto di proprietà per 1/5 acquisiscono il diritto di proprietà dal 17/03/2019 al 17/11/2023.

Con atto del 17/11/2020 Pubblico Ufficiale Segretario Generale sede Corato (BA) Repertorio n. 2443 - Affrancazione Trascrizione n. 17383. 1/2020 Reparto PI di Trani dal 23/11/2020 ██████████ con diritto di proprietà per 1/5; ██████████ con diritto di proprietà per 1/5; ██████████ con diritto di proprietà per 1/5; ██████████ con diritto di proprietà per 1/5; ██████████ con diritto di proprietà per 1/5.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La Zona E (agricola) è regolamentata dalla seguente normativa compresa nelle Norme di Tecniche di Attuazione:

- Indice di fabbricabilità : 0,03mc/mq. (indice di fabbricabilità fondiaria);
- Percentuale di copertura: 0,80%;
- Numero di piani fuori terra: n.2
- Altezza massima : 8,00m;
- Distacchi dai confini: sul confine oppure a 5 m;
- Distacchi tra fabbricati tra testate, tra facciate, tra testate e facciate: 5,00 m
- Distanza dalle strade di tipo A-B-C-D: secondo il D.M. 1.4.1968 n.1404 e s.m.i. ;
- Rapporti tra spazi residenziali spazi pubblici: 6mq./ab.;
- Strumento attuativo: permesso di costruire;
- Prescrizioni: l' indicem 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, è 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- di P.G.R.;
- Zona di rispetto stradale: fasce protettive lungo la S.P. 231 (ex SS.98) e la provinciale per Andria;
- Prescrizioni: In queste fasce è vietata ogni edificazione;
- Riferimento grafico: Tav. 6a- 6b- 6c- di P.G.R. ;
- Annotazione: l'attuazione del P.G.R. è 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 dal present P.G.R. e comunque nella misura di cui al D.M. 2.4.1968 n.1444.
- Inoltre sono riportate tutte le prescrizioni nel Regolamento Edilizio.

Restano validi e fatti salvi eventuali vincoli di inedificabilità sull'area oggetto di CDU derivanti da atti di asservimento, titoli abilitativi e/o preesistenze che ne esauriscono la capacità edificatoria stabilita dallo strumento urbanistico vigente.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale , in forza di delibera n.5637 dell'01/10/1979, entrato in vigore il 29/02/1980, , l'immobile ricade in zona ZONA E (zona agricola). L'area in oggetto è interessata dai seguenti Ambiti di Paesaggio, Beni Paesaggistici (BP) ed Ulteriori Contesti Paesaggistici (UPC) 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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CORATO per la quota di 1/1 di piena proprietà (~~XXXXXXXXXXXX~~)

Ubicato nell'agro di Corato, si identifica catastalmente al fg. 68 p.lla 79 con una superficie pari a 0,6550ha. Lo stesso si presenta con una configurazione regolare (forma rettangolare), con giacitura



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: raccolta dati effettuata dallo scrivente

Descrizione: fondo rustico di natura oliveto

Superfici principali e secondarie: 6550

Superfici accessorie:

Prezzo: 23.600,00 pari a 3,60 Euro/mq

Valore Ctu: 23.600,00 pari a: 3,60 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prendendo come riferimento la tabella dei valori medi della Provincia di Bari e la tabella dei valori medi dell'Agenzia delle Entrate, il valore di un oliveto è pari a 17.500,00€ considerando la sua esposizione (due lati su quattro affacciano su fronte strada), la potenzialità produttiva si stima un valore ad ettaro pari a 20000,00€.

Sulla base di questo dato, si quantifica quanto segue:

- valore ad ettaro dell'oliveto 20000,00;
- superficie del lotto 0,6550 ha
 $20000,00 \times 0,6550 = 13.100,00$
- valore del trullo /pagliaio nello stato in cui si trova 6000,00€
- valore della cisterna raccolta acque piovane 4500,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **23.600,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
accatastamento dei trullo/pagliaio e cisterna raccolta acque	-700,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 22.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 22.900,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Le fonti di informazione consultate sono: , ed inoltre: tabella valori medi agricoli della Provincia di Bari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	0,00	0,00	22.900,00	22.900,00
				22.900,00 €	22.900,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Da un punto di vista di comoda divisibilità, considerando la forma rettangolare e che due lati su quattro affacciano sulla strada lo si ritiene comodamente divisibile.

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: **€. 22.900,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 22.900,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

terreno agricolo a CORATO per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████) Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 281 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto 5, superficie 150, reddito agrario 0,39 €, reddito dominicale 0,27 €, intestato a ~~██████████~~

Presenta una forma triangolare, una tessitura prevalente di medio impasto, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture: incolto produttivo

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 165,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 165,00
Data della valutazione:	20/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile (10/05/2023) risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A far data dal 15/02/2023, esecuzione pignoramento immobile numero di repertorio 127/2023, sull'intera proprietà di terreno in premessa a favore di ~~██████████~~

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con atto del 27/10/1993 Pubblico Ufficiale Fabbrocini sede Corato Repertorio n.6708 - UR sede Trani Registrazione n.2527 registrato in data 12/11/1993 - Divisione Voltura n. 16145. 1/1993 - Pratica n. 449010 in atti dal 27/07/2001 ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ diritto di proprietà dal 27/10/1993 al 24/02/2021. Con la successione testamentaria di ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ del 24/02/2021 sede Bari Registrazione Volume 88888 n.333694 registrato in data 16/07/2021 - Trascrizione n. 14069.1/2021 Reparto PI di Trani in atti dal 02/08/2021 ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ acquisisce il diritto di proprietà dal 24/02/2021.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La predetta area risulta interessata altresì da:

Piano Comunale dei Tratturi approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 70 del 28.11.2008, in quanto posta nell'area di pertinenza del "Tratturo Barletta-Grumo" e classificata parte di categoria "a - tronchi armentizi che conservano l'originaria consistenza o che possono essere alla stessa reintegrati, nonché la loro destinazione in ordine alle possibili fruizioni turistico-culturali" e parte di categoria "b - tronchi armentizi idonei a soddisfare riconosciute esigenze di carattere pubblico, con particolare riguardo a quella di strada ordinaria (alienabili)".

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, né sussistono aree a pericolosità idraulica, nella Carta dei Reticoli Perimetrati dell'AdB, che interessano la predetta area.

La Zona E (agricola) è regolamentata dalla seguente normativa compresa nelle Norme Tecniche di

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
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CORATO per la quota di 1/1 di piena proprietà (████████████████████)
Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 281 (catasto terreni), qualità/classe Uliveto 5, superficie 150, reddito agrario 0,39 €, reddito dominicale 0,27 €, intestato ████████████████████

Presenta una forma triangolare, una tessitura prevalente di medio impasto, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture: incolto produttivo



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in oggetto di proprietà della Sig.ra ████████████████████, è ubicato in agro di Corato Fg. 29 p.la 281. con una configurazione triangolare, giacitura pianeggiante, allo stato attuale si ritrova come un incolto produttivo. Detta porzione di terreno ricade con un lato con la strada interpoderale, un secondo lato con la strada esterna Anemoni ed il terzo lato con un oliveto di altra proprietà. Da un punto di vista pedo-agronomico il terreno risulta omogeneo, nell'insieme lo si può considerare di

medio impasto. Il fondo si ritrova in condizioni giudicate ordinarie.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

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




COMUNE DI CORCHIANO
Città Metropolitana di Roma
Settore DP
Ufficio di Catastro, Anagrafe, Urbanistica e Agricoltura

IL SINDACO

«Vista l'iscrizione del Sig. FRANCESCO PAOLINI, proprietario del predello generale di questo Comune in data 18/06/2023 al numero 43334, con la quale si richiede il Certificato di Destinazione Urbanistica in senso dell'art. 30 del D.P.R. 380 del 26.06.1998;

«Vista il pagamento del diritto di concessione e dei diritti di istruttoria dovuti per la presentazione di chiesto del Certificato di Destinazione Urbanistica e del progetto alla presente istanza;

«Vista la Deliberazione della Giunta Regionale n° 2027 del 10/11/1970, di approvazione dell'Atto del Piano Regolatore Generale del Comune di Corchiano, redatto in vigore il 25/11/1970;

«Vista la Deliberazione della Giunta Regionale n° 1096, n° 1296, di modifica di categoria del vigente PRG ai sensi della delibera di C.C. n° 34 del 28.10.1983 (approvazione della variante di modifica della consistenza delle aree sottoposte a destinazione generale) ai sensi della L.R. n° 15/10/1983 n. 16 ed alla delibera di C.C. n° 107 del 11.11.1983 n. 13 del 25.08.1986 (riconfermazione alla maggioranza per il rinnovo del piano);

«Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 09.11.2008 di approvazione del Piano Urbanistico del Comune;

«Vista il D.M. 18.11.2008 approvato dalla C.C. n. 10 del 11.01.2009, Dichiarazione di servizio interesse pubblico di una zona situata nel territorio del Comune di Corchiano (RM);

«Vista la Deliberazione Comunale n. 40/12 - 70/100 C.C. n. n.c., il D.M. del 11/04/2007, il D.M. n. 117 del 21.07.2007;

«Vista la cartografia del "Piano dell'Unità Urbana" elaborato con D.P.R. del 22.05.2009 pubblicato con C.U. n. 152 del 01.07.2009;

«Vista la cartografia approvata dal piano del 02/08/2010, in senso approvato e modificato con la D.M. n. 176/15, n. 2488 n. 240/16, la D.M. n. 1102/14, la D.M. n. 486/17 e la D.M. 2434/18;

«Vista la Deliberazione della Giunta Regionale n° 2127 del 21/01/2011, n. 176, di Approvazione del Piano Partecipativo Strutturale della Regione Puglia (PRPS), pubblicato con D.P.R. n. 60 del 23.08.2011, e successa;

«Vista la cartografia approvata dal piano del 02/08/2010, in senso approvato e modificato con la D.M. n. 176/15, la D.M. n. 1102/14, la D.M. n. 486/17 e la D.M. 2434/18;

«Vista la cartografia approvata dal piano, Approvazione del territorio, di Piano della Puglia n. 19 del 06/11/2008, di approvazione del Piano di Azione della Puglia, emessa "Servizio Interregionale" e della stessa natura di cartografia e la cartografia approvata dal piano del territorio di Regione della Puglia;

«Vista la nota numero 28 del 20/05/2010 n. 2010, con cui l'Ufficio di Stato della Puglia ha autorizzato la nuova Carta Interregionale approvata e successivamente pubblicata in data 22.09.2010, a firma del Dirigente del Settore Urbanistica, ai sensi del vigente regolamento della "Carta Interregionale" per la formazione del sistema di Stato del territorio di Regione della Puglia;

«Vista la Carta di Stato, successivamente modificata con la D.M. del 02/07/2010;

«Vista il Decreto del Superintendente n. 109 del 21.12.2020, con cui l'Ente Autonomo di Stato (Ente Municipale dell'Amministrazione Provinciale) ha autorizzato la proposta di modifica di destinazione d'uso (classificazione delle particelle a rischio del Piano urbanistico, in senso abdicativo, della Ex Azienda di Stato della Puglia 1004 di Pianificazione Territoriale Puglia ed omologazione Urbanistica, ai sensi del Comune di Corchiano);

«Vista la Deliberazione di Giunta Comunale n. 76 del 12.04.2023, ad oggetto: "Determinazione per l'anno 2023 del Piano di Azione e di sviluppo urbanistico e paesaggistico (PAUS) di Regione Puglia del 2023-2030 n. 176, pubblicato con D.P.R. n. 60 del 23.08.2011»;

CERTIFICA

che, ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. approvato dalla Giunta Regionale con Approvazione n. 2027 del 10/11/1970, redatto in vigore il 25/11/1970, l'area richiesta in oggetto del foglio di mappa n. 28, pertinenza n. 284 è usata in **AREA A USI AGRICOLI**;

L'area oggetto del presente certificato di destinazione urbanistica è intestata dai seguenti titolari di possesso: Ente Partecipativo (EP) ed Ufficio di Stato Partecipativo (USP) individuati dal Piano Partecipativo Strutturale Regione Puglia (PRPS) della Regione Puglia, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 2027 del 10/11/1970, pubblicato con D.P.R. n. 60 del 23.08.2011;

Il **COMITATO PUGLIANO PER LA PUGLIA CENTRALE - PUGLIA LA PUGLIA QUADRO DEL 2023-2030**;
S.1. **REGIONE PUGLIA**;
S.1.1. **Comunità culturali e territoriali**;
S.1.1.1. **Comunità culturale e territoriale**;
S.1.1.1.1. **Comunità culturale e territoriale**;
S.1.1.1.1.1. **Comunità culturale e territoriale**;
S.1.1.1.1.1.1. **Comunità culturale e territoriale**;
S.1.1.1.1.1.1.1. **Comunità culturale e territoriale**;

La presente nota risulta intestata al sito:



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 165,00 pari a 1,10 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prendendo come riferimento la tabella dei valori medi della Provincia di Bari e la tabella dei valori medi dell'Agenzia delle Entrate, il valore di un incolto produttivo nell'Agro di Corato è pari a 1.100,00 €

Sulla base di questi dati, si quantifica quanto segue:

- valore incolto produttivo /ha = 1100,00 €

- superficie totale 150mq

1100,00 x 150mq = 165,00€

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **165,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 165,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 165,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stata effettuata una stima monoparametrica partendo da un valore unitario ottenuto a seguito di indagini di mercato. Le fonti di informazione consultate sono: la tabella dei valori medi agricoli della Provincia di Bari e il verbale della Commissione espropri dell'Agenzia delle Entrate.

Le fonti di informazione consultate sono: , ed inoltre: raccolta dati effettuata dallo scrivente

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	0,00	0,00	165,00	165,00
				165,00 €	165,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Considerando la sua modestissima estensione del terreno (150mq) si esprime giudizio di indivisibilità.

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:	€. 165,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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:	€. 165,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 15.650,00

Data della valutazione: 20/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile (10 Maggio 2023) risulta occupato dal debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A far data dal 15/02/2023 ,esecuzione pignoramento immobile numero di repertorio 127/2023, sull'intera proprietà di terreno in premessa a favore di ██████████ nato il ██████████ c.f. ██████████

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con Atto del 17/03/1975 Pubblico ufficiale ██████████ sede in Corato Repertorio n. 7524 -UR sede Trani

Registrazione n. 796 registrato in data 01/04/1975 - Voltura n. 152877 in atti dal 31/03/1978 [REDACTED] acquisisce il diritto di Livellario dal 17/03/1975 al 2011. Con denuncia nei passaggi per causa di morte del 06/09/2011 - UU sede Bari Registrazione Volume 9990 n. 5887 registrato in data 18/11/2011 - Denuncia di successione di [REDACTED] voltura n.31771.1/2011 -Pratica n. BA0555878 in atti dal 25/11/2011 [REDACTED] a c.f. [REDACTED] acquisisce il diritto di proprietà dal 06/09/2011 al 14/06/2019. Con testamento olografo del 14/06/2019 pubblico ufficiale [REDACTED] sede Corato Repertorio n. 6311 -UR sede Bari Registrazione n. 188865 registrato in data 19/06/2019 in morte a Tatoli Teresa voltura n. 17276.1/2019 - Pratica n. BA0188028 in atti dal 03/10/2019 il sig. Di [REDACTED] acquisisce il diritto di proprietà dal 14/06/2019.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La Zona E (agricola) è 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, è 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 è vietata ogni edificazione;
- Riferimento grafico: Tav. 6a - 6b - 6c di P.R.G.;
- ANNOTAZIONE: l'attuazione del P.R.G è 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.

Restano validi e fatti salvi eventuali vincoli di inedificabilità sull'area oggetto di CdU derivanti da atti di asservimento, titoli abilitativi e/o preesistenze che ne esauriscono la capacità edificatoria stabilita dallo strumento urbanistico vigente.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale , in forza di delibera n.5637 dell'01/10/1979, entrato in vigore il

29/02/1980, l'immobile ricade in zona ZONA E (zona agricola).. L'area in oggetto è 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: 6.3 - STRUTTURA ANTROPICA E STORICO-CULTURALE: 6.3.2 – Componenti dei Valori Percettivi: - UCP - Strade a valenza paesaggistica.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CORATO per la quota di 1/1 di piena proprietà (~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~)

Ubicato nell'agro di Corato, si identifica catastalmente al fg. 63 p.lle 140 e 134. Queste due particelle vanno a formare due corpi fondiari distinti in quanto scisse dalla SP 234. La p.lla 140 ha una superficie pari a 5517mq a forma trapezoidale classificata catastalmente in porzione AA Uliveto classe 4 per un superficie di 4010mq; porzione AB Vigneto classe 2 avente una superficie di 1507mq a forma trapezoidale. La particella 134 ha una superficie di 232mq identificata come uliveto classe 4 avente forma triangolare. I due corpi fondiari si presentano con giacitura pianeggiante. La p.lla 140 confina con un lato con la strada provinciale 234, con un secondo lato con la strada comunale e i restanti due lati con altre proprietà. La p.lla 134 invece, confina con un lato con la strada provinciale 234 e i restanti due lati con altre proprietà. Da un punto di vista pedo-agronomico il due corpi fondiari risultano omogenei, tendenzialmente argillosi, di medio impasto con una buona fertilità. il soprassuolo (p.lla 134) è rappresentato da olivi varietà coratina non irriguo; mentre la p.lla 140 in parte è coltivato ad uliveto varietà Coratina di circa 3917mq ed in parte a vigneto uva da vino allevato a spalliera consociato con olivi circa 1600mq non irriguo. Nel complesso i due corpi si ritrovano in condizioni ordinarie, discreta la produttività al momento del sopralluogo.

Inoltre nella p.lla 140 è stata rilevata la presenza di un viale di accesso al terreno in terra battuta e alla fine di detto vialetto vi è una cisterna per la raccolta delle acque a forma rettangolare dimensioni 6X5 circa in discreto stato di conservazione.

Identificazione catastale:

- foglio 63 particella 140 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe uliveto 4, superficie 4010, reddito agrario 10,35 €, reddito dominicale 12,43 €, intestato a ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
- foglio 63 particella 140 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe VIGNETO 2, superficie 1507, reddito agrario 9,34 €, reddito dominicale 17,51 €, intestato a ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

- foglio 63 particella 134 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 4, superficie 232, reddito agrario 0,60 €, reddito dominicale 0,72 €, intestato a [REDACTED]

Presenta una forma trapeziodaile (p.lla 140) triangolare (p.lla 134), pianeggiante, una tessitura prevalente medio impasto, i seguenti sistemi irrigui: assenti, sistemazioni agrarie: assenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: oliveto - vigneto.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

tecnico incaricato: [REDACTED]

livello di piano:

esposizione: pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆★

panoramicità:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆★

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆★



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

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

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: raccolta dati effettuata dallo scrivente

Superfici principali e secondarie: 5749

Superfici accessorie:

Prezzo: 16.000,00 pari a 2,78 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prendendo come riferimento la tabella dei valori medi della Provincia di Bari e la tabella dei valori medi dell'Agenzia delle Entrate, il valore di un oliveto è pari a 17.500,00€, mentre il valore di un vigneto ad alberello /spalliera è pari a 15.500. Considerato che l'area coltivata a vigneto è consociato a oliveto si attribuisce un valore pari a 20.000,00 €/ha

Sulla base di questo dato, si quantifica quanto segue:

- valore ad ettaro dell'oliveto 20.000,00;

- superficie del lotto 0,5749 ha

$20.000,00 \times 0,5749 = 11498,00€ \rightarrow 11.500,00 €$

- valore della cisterna raccolta acque piovane 4500,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **16.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
accatastamento cisterna acque piovane	-350,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.650,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.650,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Le fonti di informazione consultate sono: , ed inoltre: raccolta dati effettuata dallo scrivente

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	0,00	0,00	15.650,00	15.650,00
				15.650,00 €	15.650,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Considerato che il lotto è composto da due particelle e che le stesse sono divise dalla strada Provinciale 234, si potrebbe dividerlo per particella.

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: **€. 15.650,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 15.650,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2023

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A
terreno agricolo a CORATO per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Ubicato nell'agro di Corato, si identifica catastalmente al fg. 63 p.lle 139 e 133. Queste due particelle vanno a formare due corpi fondiari distinti in quanto scisse dalla SP 234. La p.lla 139 ha una superficie pari a 4373mq a forma trapezoidale classificata catastalmente in porzione AA Uliveto classe 4. La particella 133 ha una superficie di 1539mq identificata come uliveto classe 4 avente forma trapezoidale. I due corpi fondiari si presentano con giacitura pianeggiante. La p.lla 139 confina con un lato con la strada provinciale 234, con un secondo lato con la strada comunale e i restanti due lati con altre proprietà. La p.lla 133 invece, confina con un lato con la strada provinciale 234 e i restanti tre lati con altre proprietà. Da un punto di vista pedo-agronomico il due corpi fondiari risultano omogenei, tendenzialmente argillosi, di medio impasto con una buona fertilità. il soprassuolo di entrambe le p.lle è rappresentato da olivi varietà coratina non irriguo. . Nel complesso i due corpi si ritrovano in condizioni ordinarie, discreta la produttività al momento del sopralluogo.

Inoltre nella p.lla 139 è stata rilevata la presenza di un viale di accesso al terreno che porta ad un piccolo deposito attrezzature agricole affiancato da un trullo/pagliaio e due cisterne per la raccolta delle acque. Una prima cisterna ubicata all'ingresso in prossimità della strada comunale; una seconda cisterna in prossimità dei manufatti agricoli (vedasi foto allegate) il tutto in discreto stato di manutenzione

Identificazione catastale:

- foglio 63 particella 133 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 4, superficie 1539, reddito agrario 3,97 €, reddito dominicale 4,77 €, intestato ██████████
- foglio 63 particella 139 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 4, superficie 4373, reddito agrario 11,29 €, reddito dominicale 13,55 €, intestato ██████████

Presentano forme trapezoidale, una tessitura prevalente medio impasto, i seguenti sistemi irrigui: assenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: olivo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.824,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.824,00
Data della valutazione:	20/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile (10 Maggio 2023) risulta occupato dal debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A far data dal 15/02/2023 esecuzione pignoramento immobile, numero di repertorio 127/2023, sull'intera proprietà di terreno in premessa a favore di [REDACTED] a Corato c.f. [REDACTED]

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con atto del 21/05/1976 Pubblico ufficiale [REDACTED] sede in Corato Repertorio n. 9379 - UR sede Trani Registrazione n. 1896 registrato in data 17/06/1976 - Voltura n. 76578 in atti dal 30/12/1978 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] dal 21/05/1976 al 10/12/2018;
Con atto del 10/12/2018 Pubblico ufficiale [REDACTED] con sede in Corato Repertorio n. 63567 - COMPRAVENDITA nota presentata con modello unico n. 20327.1/2018 Reparto PI di Trani in atti dal 17/12/2018 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] 19/02/1956 dal 10/12/2018 al 16/01/2023. Con atto del 16/01/2023 Pubblico ufficiale [REDACTED]

Claudio con sede in Corato Repertorio n.69465 - Compravendita nota presentata con modello unico n. 1631.1/2023 Reparto PI di Trani in atti dal 26/01/2023 dal 16/01/2023.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La Zona E (agricola) è 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, è 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 è vietata ogni edificazione;
- Riferimento grafico: Tav. 6a - 6b - 6c di P.R.G.;
- ANNOTAZIONE: l'attuazione del P.R.G è 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.

Restano validi e fatti salvi eventuali vincoli di inedificabilità sull'area oggetto di CdU derivanti da atti di asservimento, titoli abilitativi e/o preesistenze che ne esauriscono la capacità edificatoria stabilita dallo strumento urbanistico vigente.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale , in forza di delibera n.5637 dell'01/10/1979, entrato in vigore il 29/02/1980, l'immobile ricade in zona ZONA E (zona agricola). L'area è 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: 6.3 - STRUTTURA ANTROPICA E STORICO-CULTURALE: 6.3.2 – Componenti dei Valori Percettivi: - UCP - Strade a valenza paesaggistica non risulta la presenza di reticoli idrografici nei limiti previsti dalle N.T.A. del PAI, né sussistono aree a pericolosità idraulica, nella Carta dei Reticoli Perimetrati dell' AdB, che interessano la predetta area.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CORATO per la quota di 1/1 di piena proprietà (~~ACQUEDOTTI~~)

Ubicato nell'agro di Corato, si identifica catastalmente al fg. 63 p.lle 139 e 133. Queste due particelle vanno a formare due corpi fondiari distinti in quanto scisse dalla SP 234. La p.lla 139 ha una superficie pari a 4373mq a forma trapezoidale classificata catastalmente in porzione AA Uliveto classe 4. La particella 133 ha una superficie di 1539mq identificata come uliveto classe 4 avente forma trapezoidale. I due corpi fondiari si presentano con giacitura pianeggiante. La p.lla 139 confina con un lato con la strada provinciale 234, con un secondo lato con la strada comunale e i restanti due lati con altre proprietà. La p.lla 133 invece, confina con un lato con la strada provinciale 234 e i restanti tre lati con altre proprietà. Da un punto di vista pedo-agronomico il due corpi fondiari risultano omogenei, tendenzialmente argillosi, di medio impasto con una buona fertilità. il soprassuolo di entrambe le p.lle è rappresentato da olivi varietà coratina non irriguo. . Nel complesso i due corpi si ritrovano in condizioni ordinarie, discreta la produttività al momento del sopralluogo.

Inoltre nella p.lla 139 è stata rilevata la presenza di un viale di accesso al terreno che porta ad un piccolo deposito attrezzature agricole affiancato da un trullo/pagliaio e due cisterne per la raccolta delle acque. Una prima cisterna ubicata all'ingresso in prossimità della strada comunale; una seconda cisterna in prossimità dei manufatti agricoli (vedasi foto allegate) il tutto in discreto stato di manutenzione

Identificazione catastale:

- foglio 63 particella 133 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 4, superficie 1539, reddito agrario 3,97 €, reddito dominicale 4,77 €, intestato a ~~XXXXXXXXXX~~
- foglio 63 particella 139 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 4, superficie 4373, reddito agrario 11,29 €, reddito dominicale 13,55 €, intestato a ~~XXXXXXXXXX~~

Presentano forme trapezoidale, una tessitura prevalente medio impasto, i seguenti sistemi irrigui: assenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: olivo.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

al di sopra della media

impianti tecnici:

al di sopra della media

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **31.824,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
accatastamento manufatti agricoli e cisterne acqua	-1.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 30.824,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 30.824,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Le fonti di informazione consultate sono: , ed inoltre: raccolta dati effettuata dallo scrivente

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	0,00	0,00	30.824,00	30.824,00
				30.824,00 €	30.824,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Considerato che il lotto è composto da due particelle, e che a dividere le stesse è la strada Provinciale 234. Si potrebbero dividerli per singola particella.

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: **€. 30.824,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.824,00

TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2023

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a CORATO via Amendola 23, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'immobile in questione è sito in Corato alla Via Amendola civico 23. Si trova al piano terra di uno stabile di tre piani fuori terra oltre al piano terra. Lo stabile è in buone condizioni con finitura esterna in intonaco ai piani superiori e lastre di pietra locale al piano terra. Al box in questione si accede dal piano strada mediante una piccola rampa realizzata in calcestruzzo. La superficie commerciale dell'immobile in questione è pari a 26 mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████). L'immobile consta di un solo vano con altezza interna pari a 3,30 m. circa. La pavimentazione interna è costituita da marmette di graniglia di cemento della misura di circa 20x20 cm.. Le pareti sono realizzate in muratura e rifinite ad intonaco del tipo civile con successiva pitturazione bianca, così come il soffitto. All'interno dell'immobile è presente un solaietto intermedio dello spessore di circa 12 cm. ad un'altezza da terra di circa 2,00 m. La saracinesca di chiusura è realizzata in alluminio di colore marrone. All'interno dell'immobile è presente un impianto elettrico con canaline a vista che alimenta un corpo illuminante centrale con lampada a neon.

L'unità immobiliare ha le seguenti caratteristiche catastali:

Foglio 41 Particella 1280 Subalterno 1

Rendita: Euro 72,72

Rendita: Lire 140.800

Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 22 m2

Foglio 41 Particella 1280 Subalterno 1

Indirizzo: VIA GIOVANNI AMENDOLA n. 23 Piano T

Intestatari:

1. ██████████

nato a (██████████)

Diritto di: Proprietà' per 1/1

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 330. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 1280 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 22 mq, rendita 72,72 Euro, piano: terra, intestato a ██████████

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **26,00 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.600,00
Data della valutazione:	20/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Alla data del sopralluogo risulta occupato dal debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si riscontra l'esistenza di atto giudiziario (pignoramento derivante da crediti di lavoro) avente numero di repertorio n.127/2023 del 15/02/2023 emesso da UNEP Tribunale di Trani CF 92041070720

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 300,00
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:

1. Atto del 17/08/1978 Pubblico Ufficiale C [REDACTED] sede Corato (BA) Repertorio n,

13352-PU sede Trani (BA) Registrazione volume 162 n. 3829 registrato in data 04/09/1978 - Atto di Compravendita Voltura n. 947.1/1978-Pratica n. BA0500403 in atti dal 25/10/2011 - [REDACTED]

2. Denuncia successione (passaggio per mortis causa) del 06/09/2011 -UU sede Bari (BA) registrazione Volume 9990 n. 5887 registrato in data 18/11/2011. Denuncia di Successione di [REDACTED] Voltura n. 31769.1/2011 -Pratica n. BA0555878 in atti dal 25/11/2011 - [REDACTED]

3. Successione testamentaria di [REDACTED] del 18/03/2019 Sede Bari (BA) Registrazione Volume 88888 n. 212034 registrato in data 17/07/2019 - Trascrizione n. 13135.4/2019 Reparto PI Trani in atti dal 05/08/2019. [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nella seduta del 23/07/1979 il Consiglio Comunale di Corato Delibera e prende atto delle prescrizioni riportate nella relazione dell'Ufficio Urbanistico Regionale approvata con delibera della G.R, n, 2429 del 27/04/1979 che ne fanno parte integrante e sostanziale dello stesso

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **35/1976**, intestata a [REDACTED] lo, rilasciata il 14/02/1976 con il n. 35 di protocollo, agibilità del 22/10/1977

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n. 2429 del 27/04/1979 e ss.mm.ii,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Solaietto intermedio di circa 12 cm. di spessore a m. 2,00 da terra per circa il 50% della superficie dell'immobile

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione del solaietto intermedio: €1.800,00

Si consiglia la demolizione



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CORATO VIA AMENDOLA 23

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a CORATO via Amendola 23, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'immobile in questione è sito in Corato alla Via Amendola civico 23. Si trova al piano terra di uno stabile di tre piani fuori terra oltre al piano terra. Lo stabile è in buone condizioni con finitura esterna in intonaco ai piani superiori e lastre di pietra locale al piano terra. Al box in questione si accede dal piano strada mediante una piccola rampa realizzata in calcestruzzo. La superficie commerciale dell'immobile in questione è pari a 26 mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████). L'immobile consta di un solo vano con altezza interna pari a 3,30 m. circa. La pavimentazione interna è costituita da marmette di graniglia di cemento della misura di circa 20x20 cm.. Le pareti sono realizzate in muratura e rifinite ad intonaco del tipo civile con successiva pitturazione bianca, così come il soffitto. All'interno dell'immobile è presente un solaietto intermedio dello spessore di circa 12 cm. ad un'altezza da terra di circa 2,00 m. La saracinesca di chiusura è realizzata in alluminio di colore marrone. All'interno dell'immobile è presente un impianto elettrico con canaline a vista che alimenta un corpo illuminante centrale con lampada a neon.

L'unità immobiliare ha le seguenti caratteristiche catastali:

Foglio 41 Particella 1280 Subalterno 1

Rendita: Euro 72,72

Rendita: Lire 140.800

Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 22 m²

Foglio 41 Particella 1280 Subalterno 1

Indirizzo: VIA GIOVANNI AMENDOLA n. 23 Piano T

Intestatari:

1. ██████████

nato a [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1

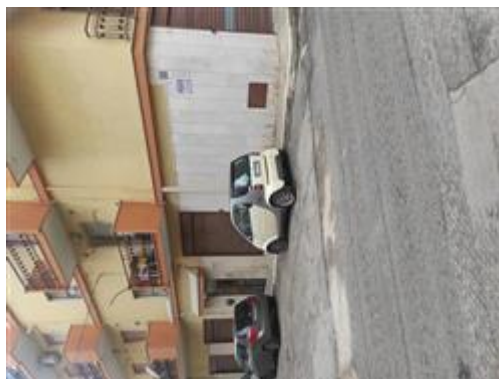
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 330. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 1280 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 22 mq, rendita 72,72 Euro, piano: terra, intestato a [REDACTED]



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	26,00	x	100 %	=	26,00
Totale:	26,00				26,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

- operatori locali del settore immobiliare;
- studio del listino prezzi offerto dal borsino immobiliare;
- studio dei dati OMI forniti dall'Agenzia delle Entrate.

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 26,00 x 900,00 = **23.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 23.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 23.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

- operatori locali del settore immobiliare;
- studio del listino prezzi offerto dal borsino immobiliare;
- studio dei dati OMI forniti dall'Agenzia delle Entrate.

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

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	box singolo	26,00	0,00	23.400,00	23.400,00
				23.400,00 €	23.400,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non è possibile la divisibilità del bene.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 21.600,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 21.600,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2023

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CORATO via Don Davide Albertario (già Via Papa Luciani) 17, della superficie commerciale di **138,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

L'unità immobiliare in questione è inserita in un fabbricato di 3 piani realizzato con struttura in cemento armato. I solai sono del tipo latero-cementizio e le tamponature in laterizio intonacate con intonaco del tipo civile. L'appartamento in questione è situato al terzo piano e si raggiunge mediante le scale condominiali. Non è presente l'ascensore. E' costituito da un piccolo ingresso sul quale è presente il ripostiglio e dal quale si accede al vano cucina comunicante con il vano soggiorno. Si fa presente che dalla planimetria catastale si evinche la presenta di una muratura di tomagno fra i due vani (cucina e soggiorno) che allo stato dei luoghi è sostituito da una ampia apertura di larghezza pari a 2,00 m. circa. Sul lato opposto alla cucina è presente il corridoio dal quale si accede alle 3 camere da letto e ai 2 bagni. Le finiture sono oltre la media consistenti in una pavimentazione in gres effetto marmo, le porte interne sono in legno scuro con maniglie in cromo satinato. I bagni dotati di tutti i sanitari, sono rivestiti in gres e pavimentazione dello stesso materiale. Tutte gli ambienti sono dotati di infissi in alluminio anodizzato di colore bronzo pertanto dotatio di illuminazione e ventilazione naturale. Sono presenti: impianto elettrico; impianto a gas che alimenta il riscaldamento autonomo; impianto idrico-fognanate; impianto telefonico e citofonico: tutti perfettamente funzionanti e in buone condizioni. E' presente anche un impianto di raffrescamento con unità singole nel soggiorno e in camera da letto.

L'unità immobiliare ha le seguenti caratteristiche catastali:

Foglio 41 Particella 679 Subalterno 49

Rendita: Euro 419,62

Rendita: Lire 812.500

Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 6,5 vani

Foglio 41 Particella 679 Subalterno 49

Indirizzo: VIA DON DAVIDE ALBERTARIO n. 17 Interno 6 Piano 3

Dati di superficie: Totale: 138 m2 Totale escluse aree scoperte b): 131 m2

Intestatari:

1. [REDACTED]
nata a [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

2. [REDACTED]
nato a [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 6, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 679 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 419,62 Euro, piano: 3, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	138,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 151.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 151.800,00
Data della valutazione:	20/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Alla data del sopralluogo risulta occupato dal debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si riscontra l'esistenza di ipoteca volontaria estesa a concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della Banca Meridiana Spa con sede in Bari e CF 04656500727, mediante atto notarile pubblico rogato in data 28/05/2009 dalla dott.ssa [REDACTED] notaia in Corato avente repertorio n. 6965/1297

Si riscontra l'esistenza di atto giudiziario (pignoramento derivante da crediti di lavoro) avente numero di repertorio n.127/2023 del 15/02/2023 emesso da UNEP Tribunale di Trani CF 92041070720

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 900,00
Ulteriori avvertenze:	

Con comunicazione del 09/10/2023 dell'Amministratore condominiale ([REDACTED]) dello stabile nel quale è presente l'appartamento in questione, risulta che i proprietari dell'appartamento in esame ([REDACTED]) sono in debito con in condominio di una cifra pari a Euro 900,00 (euro novecento) derivanti da saldo bilancio consuntivo (periodo dal 01/09/2021 a 31/08/2022) nonché da n. 5 rate trimestrali 2022-2023.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/03/2005 - US Sede TRANI (BA) Registrazione Volume 2006 n. 61 registrato in data 24/01/2006 - SUCCESSIONE [REDACTED] [REDACTED] Voltura n. 6976.1/2006 - Pratica n. BA0048764 in atti dal 07/02/2006. [REDACTED]
2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/02/2008 - UR Sede TRANI (BA) Registrazione Volume 2009 n. 104 registrato in data 10/02/2009 - SUCCESSIONE - N. [REDACTED] Voltura n. 8594.1/2009 - Pratica n. BA0111964 in atti dal 04/03/2009. [REDACTED]
3. Atto del 28/05/2009 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede CORATO (BA) Repertorio n. 6964 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7392.1/2009 Reparto PI di TRANI in atti dal 29/05/2009

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nella seduta del 23/07/1979 il Consiglio Comunale di Corato Delibera e prende atto delle prescrizioni riportate nella relazione dell'Ufficio Urbanistico Regionale approvata con delibera della G.R, n, 2429 del 27/04/1979 che ne fanno parte integrante e sostanziale dello stesso

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 167, intestata a C [REDACTED], per lavori di costruzione fabbricato, rilasciata il 03/05/1980, agibilità del 20/12/1983

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n. 2429 del 27/04/1979 e ss.mm.ii,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 VIA DON DAVIDE ALBERTARIO (GIÀ VIA PAPA LUCIANI) 17

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORATO via Don Davide Albertario (già Via Papa Luciani) 17, della superficie commerciale di **138,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

L'unità immobiliare in questione è inserita in un fabbricato di 3 piani realizzato con struttura in cemento armato. I solai sono del tipo latero-cementizio e le tamponature in laterizio intonacate con intonaco del tipo civile. L'appartamento in questione è situato al terzo piano e si raggiunge mediante le scale condominiali. Non è presente l'ascensore. E' costituito da un piccolo ingresso sul quale è presente il ripostiglio e dal quale si accede al vano cucina comunicante con il vano soggiorno. Si fa presente che dalla planimetria catastale si evinche la presenta di una muratura di tompagno fra i due vani (cucina e soggiorno) che allo stato dei luoghi è sostituito da una ampia apertura di larghezza pari a 2,00 m. circa. Sul lato opposto alla cucina è presente il corridoio dal quale si accede alle 3 camere da letto e ai 2 bagni. Le finiture sono oltre la media consistenti in una pavimentazione in gres effetto marmo, le porte interne sono in legno scuro con maniglie in cromo satinato. I bagni dotati di tutti i sanitari, sono rivestiti in gres e pavimentazione dello stesso materiale. Tutte gli ambienti sono dotati di infissi in alluminio anodizzato di colore bronzo pertanto dotato di illuminazione e ventilazione naturale. Sono presenti: impianto elettrico; impianto a gas che alimenta il riscaldamento autonomo; impianto idrico-fognante; impianto telefonico e citofonico: tutti perfettamente funzionanti e in buone condizioni. E' presente anche un impianto di raffrescamento con unità singole nel soggiorno e in camera da letto.

L'unità immobiliare ha le seguenti caratteristiche catastali:

Foglio 41 Particella 679 Subalterno 49

Rendita: Euro 419,62

Rendita: Lire 812.500

Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 6,5 vani

Foglio 41 Particella 679 Subalterno 49

Indirizzo: VIA DON DAVIDE ALBERTARIO n. 17 Interno 6 Piano 3

Dati di superficie: Totale: 138 m2 Totale escluse aree scoperte b): 131 m2

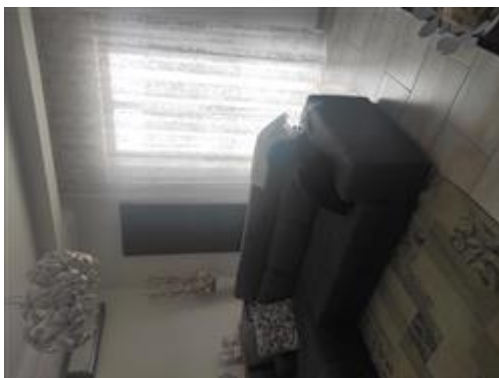
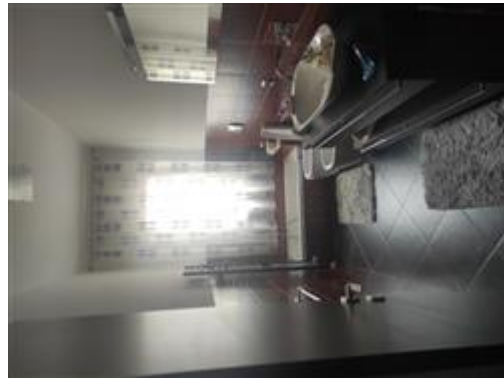
Intestatari:

1. [REDACTED]
nata [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
2. [REDACTED]
nato a [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 6, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

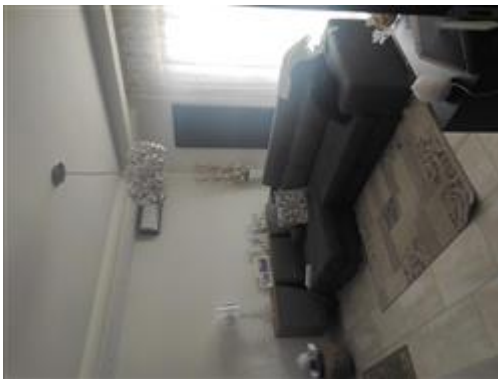
- foglio 41 particella 679 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 419,62 Euro, piano: 3, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



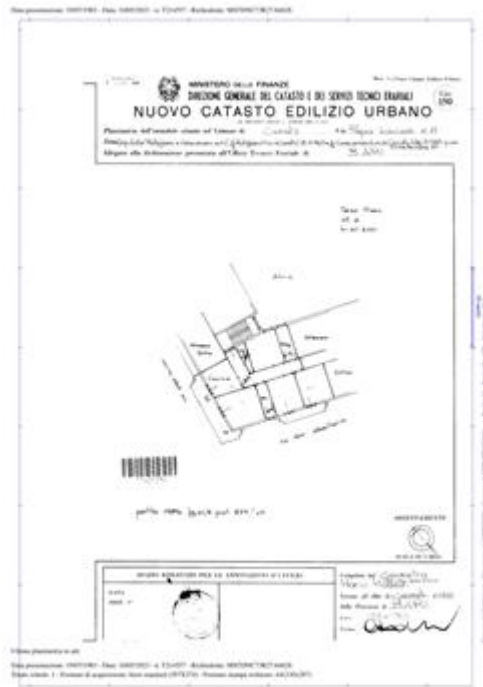
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	138,00	x	100 %	=	138,00
Totale:	138,00				138,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 138,00 x 1.100,00 = **151.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 151.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 151.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

- operatori locali del settore immobiliare;
- studio del listino prezzi offerto dal borsino immobiliare;

- studio dei dati OMI forniti dall'Agenzia delle Entrate.

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

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	appartamento	138,00	0,00	151.800,00	151.800,00
				151.800,00 €	151.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 151.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 151.800,00**

data 20/12/2023

il tecnico incaricato

██████████