



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

13/2017

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

DEBITORE:

DATO OSCURATO

DATO OSCURATO

GIUDICE:

dot.ssa Maria Azzurra Guerra

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/02/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

ing. Valerio SAVONA

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

PREMESSA

Lo scrivente ing. Valerio Savona è stato nominato stimatore, dal G.E. dott.ssa Maria Azzurra Guerra in sostituzione dell'ing. Giovanni Mele per "apportare le opportune integrazioni sia alla descrizione dei lotti de quo, sia adeguando i loro valori alle variazioni accertate ed intervenute,” solo per alcuni lotti (7 e 8) appartenenti alla procedura esecutiva in oggetto. La richiesta di integrazione alla perizia depositata, è stata promossa dal custode/professionista delegato dott. Giuseppe Luglio, poichè lo stesso, ha rilevato inizialmente, per i lotti suddetti, "una serie di difformità tra la situazione di fatto e la relazione peritale redatta dall'ing. Mele".

Successivamente a seguito, della segnalazione da parte dell'avv. Tiziana Carabellese, procuratrice delle sigg.re Falco, circa il manifestarsi di fenomeni infiltrativi nei confinanti locali, delle sue assistite, al lotto 3, anch'esso oggetto di questa procedura, e "da una più attenta verifica ed analisi del contenuto della relazione redatta dall'Ing. Mele e da un ulteriore sopralluogo" del lotto 9, il dott. Luglio, ha chiesto al G.E. di ordinare allo scrivente l'aggiornamento del lotto 9 e accertare la consistenza del lotto 3 dopo aver valutato le effettive condizioni dell'immobile come denunciate dal legale suddetto.

Lo scrivente per quanto sopra, ha dovuto rinnovare perciò, quasi completamente, tutta l'attività di perito stimatore limitatamente ai lotti 3, 7, 8, 9 e ha impostato il proprio elaborato peritale aggiornando, gli stessi lotti, solo per i punti direttamente correlati alle eccezioni ricevute, trascurando i paragrafi non connessi alle integrazioni richieste

Per la redazione della seguente relazione lo scrivente ha utilizzato il software "TRIBU' OFFICE 6" e ha allegato alla relazione ottenuta, per dimostrare quanto asserito per i soli lotti 3, 7, 8, 9: fotografie, planimetrie, visure catastali e atti di provenienza il cui elenco è inserito negli allegati alla propria relazione estimativa.

In fede.

Trani, 29 febbraio 2024

Ing. Valerio Savona

TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2020

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Produttivo connesso alle attività agricole D/10** a CORATO STRADA ESTERNA TRATTURELLO PEDALE snc, della superficie commerciale di **169,47** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**DATO OSCURATO**)

Produttivo connesso alle attività agricole, ubicato in zona agricola, strada Esterna Tratturello Pedale, a Corato (BA) snc, della superficie commerciale di circa 169,47 mq. Costituito da locale a piano terra e sottotetto non accatastato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, interno /, scala /, ha un'altezza interna di /. Identificazione catastale:

- foglio 87 particella 613 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 268,00 Euro, indirizzo catastale: STRADA ESTERNA TRATTURELLO PEDALE, piano: Terra, intestato a **DATO OSCURATO**, derivante da COSTITUZIONE del 12/02/2015 Pratica n. BA0063434 in atti dal 12/02/2015 COSTITUZIONE (n. 342.1/2015).

Coerenze: A nord, a est, a ovest e in parte a sud Falco Alessia e Federica (Fg. 87 p.lla 528 sub 1); a sud in parte da Falco Alessia e Federica (Fg. 87 p.lla 133) e in parte da AZIENDA AGRICOLA ZUCARO S.R.L. (Fg. 87 p.lla 611 sub 1).

L'intero edificio sviluppa due piani, due piani fuori terra, / piano interrato. Immobile costruito nel 1942.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	169,47 m
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 69.610,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 59.168,50
Data della valutazione:	29/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Queste informazioni esulano dall'incarico ricevuto.

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:

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

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

DATO OSCURATO

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

Nell'atto di compravendita in questione all'Art 5 è detto: La parte venditrice, come sopra rappresentata, garantisce la piena libertà ipotecaria e disponibilità in essa di quanto venduto, da diritti di terzi in genere ed oneri di qualsiasi natura, anche fiscali, da qualsiasi limitazione della proprietà e di godimento di natura reale o personale e da qualunque diritto di prelazione, legale o convenzionale, fatta eccezione delle seguenti formalità: - trascrizione n.288/253 del 5 gennaio 1985 a favore dell'ENEL, relativa a servitù di elettrodotto a favore dell'Enel, riguardante gli immobili

descritti sub a) nonché: - ipoteca iscritta a Trani il 18 febbraio 2015 ai n.ri 3410/280 a favore del "Mediocredito Italiano S.p.A."; - ipoteca iscritta a Trani il 7 dicembre 2005 ai n.ri 7493/30648 a favore della "BANCA DELLA NUOVE TERRA S.p.A.", giusta atto di finanziamento a rogito notaio Claudio La Serra di Corato in data 1° dicembre 2005, rep.38886/12148, registrato a Trani il 6 dicembre 2005 al n.5007; - ipoteca iscritta a Trani il 25 luglio 2006 ai n.ri 3205/18533 a favore della "BANCA DELLA NUOVE TERRA S.p.A.", giusta atto di finanziamento a rogito notaio Claudio La Serra di Corato in data 17 luglio 2006, rep.42178/13085, registrato a Trani; relative a debitorie che rimangono a carico della società venditrice che si impegna ad estinguere, provvedendo a cancellare le relative formalità pregiudizievoli nel più breve tempo possibile, manlevando la società acquirente da ogni responsabilità.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

DATO OSCURATO

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/01/2002 fino al 14/02/2019), con atto stipulato il 15/01/2002 a firma di dott. Domenico Capozza notaio in Corato ai nn. rep. 57969 racc. 17642 di repertorio, registrato il 01/02/2002 a Trani ai nn. 212 - 1V, trascritto il 14/02/2002 a Trani ai nn. 3066/2379.

Il titolo è riferito solamente a terreno in agro di Corato distinto in Catasto Terreni al fg. 87 p.lla 134

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Lo scrivente, a seguito dell'accesso agli atti dell'UTC del Comune di Corato, evidenzia che non vi sono pratiche edilizie rubricate, sia per l'immobile oggetto della presente, sia per i tutti i proprietari dello stesso che si sono succeduti negli anni. Lo strumento urbanistico vigente non ha subito variazioni ed è lo stesso dichiarato dall'ing. Mele nella sua relazione di perizia estimativa del 01/02/2018.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n.5637 dell'01/10/1979, entrato in vigore il 29/02/1980., l'immobile ricade in zona Zona Agricola E

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Lo scrivente in relazione a tale immobile ha ritenuto, per l'incarico ricevuto, non verificare le risultanze dichiarate dall'ing. Mele relative alle conformità, ritendo la presente relazione aggiornamento della precedente stima. Il sottoscritto ha soltanto aggiornato la situazione catastale poichè è la sola direttamente legata alla consistenza richiesta.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è presente nè vi è alcuna autorizzazione all'installazione

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richieste di opportune autorizzazioni e opere di installazione della fossa imhoff.

Costi di regolarizzazione:

- Opere di installazione comprensive di spese, oneri e acc. di Legge: €8.000,00
- Onorario tecnico per la richiesta di autorizzazioni comprensivi di spese, oneri e acc. di Legge.: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

CRITICITÀ: NESSUNA

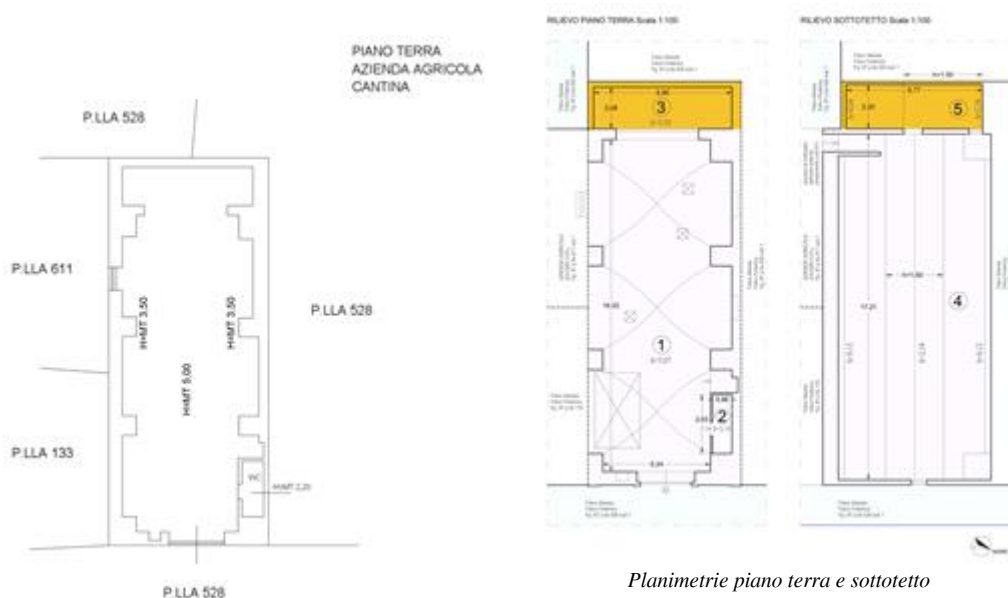
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedura DOCFA per modifica identificativo catastale e DOCFA per l'accatastamento del sottotetto.

Costi di regolarizzazione:

- Onorari professionali comprensivi di spese e oneri acc. di Legge per la DOCFA.: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese





Unica planimetria in atti

Planimetrie piano terra e sottotetto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CORATO STRADA ESTERNA TRATTURELLO PEDALE SNC
**PRODUTTIVO CONNESSO ALLE ATTIVITA' AGRICOLE
D/10**
DI CUI AL PUNTO A

Produttivo connesso alle attività agricole D/10 a CORATO STRADA ESTERNA TRATTURELLO PEDALE snc, della superficie commerciale di 169,47 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (DATO OSCURATO)

Produttivo connesso alle attività agricole, ubicato in zona agricola, strada Esterna Tratturello Pedale, a Corato (BA) snc, della superficie commerciale di circa 169,47 mq. Costituito da locale a piano terra e sottotetto non accatastato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, interno /, scala /, ha un'altezza interna di /. Identificazione catastale:

- foglio 87 particella 613 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 268,00 Euro, indirizzo catastale: STRADA ESTERNA TRATTURELLO PEDALE, piano: Terra, intestato a DATO OSCURATO

derivante da COSTITUZIONE del 12/02/2015 Pratica n. BA0063434 in atti dal 12/02/2015 COSTITUZIONE (n. 342.1/2015).

Coerenze: A nord, a est, a ovest e in parte a sud Falco Alessia e Federica (Fig. 87 p.la 528 sub 1); a sud in parte da Falco Alessia e Federica (Fig. 87 p.la 133) e in parte da AZIENDA AGRICOLA ZUCARO S.R.L. (Fig. 87 p.la 611 sub 1).

L'intero edificio sviluppa due piani, due piani fuori terra, / piano interrato. Immobile costruito nel 1942.



Prospetto principale



Prospetto retrostante con accesso al sottotetto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Trani, Ruvo di Puglia, Andria). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 20 km
aeroporto distante 44 km
superstrada distante 10 km

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆

luminosità:	molto scarso	
panoramicità:	eccellente	
impianti tecnici:	molto scarso	
stato di manutenzione generale:	eccellente	
servizi:	molto scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Produttivo connesso alle attività agricole, ubicato in zona agricola, strada Esterna Tratturello Pedale, a Corato (BA) snc, della superficie commerciale di circa 169,47 mq. Costituito da locale a piano terra e sottotetto non accatastato. La struttura è distante circa 11,50 km dal centro di Corato (BA) e la si raggiunge percorrendo dapprima, per circa 10,50 km, la SP 19 in direzione San Magno, fino al bivio con il tratturo che conduce alla costruzione. Detto tratturo è da percorrere per circa 1,0 km. L'immobile oggetto di esecuzione, è parte di un più ampio complesso agricolo denominato "U Cecere" ed è circondato, oltre che da diversi corpi di fabbrica di differenti proprietari, dall'area in catasto al fg. 87 p.la 528 sub 1, di proprietà Falco Alessia e Falco Federica dell'estensione catastale di 1.411,00 mq. Questa area consente l'accesso, al piano terra, attraverso un ampio portone in legno con cancellata esterna in ferro, posto a nord - est, al sottotetto, attraverso un vano porta posto a quota gronda, raggiungibile con una scala a pioli che sormonta un'altra costruzione, sempre di proprietà dell'esecutata ma non oggetto di pignoramento. La costruzione del corpo di fabbrica in esame secondo il sottoscritto è certamente attribuibile ad una data anteriore al 01 settembre 1967, e comunque per il sistema costruttivo oltre che per i materiali utilizzati è la più recente tra tutte quelle ad essa adiacenti. L'immobile, di forma rettangolare, occupa una porzione della p.la 528 così come meglio descritto nel paragrafo delle conformità e nelle planimetrie di rilievo realizzate dal sottoscritto. A piano terra è evidente la presenza dei grossi pilastri di sostegno degli archi, tra i quali sono state collocate, sia delle cisterne, sia un piccolo wc di dimensioni irregolari. La struttura portante, è in muratura con archi intradossati in tufo e volte con "bubbole" in terra cotta. Soltanto l'ultima zona, occupata interamente da un grande serbatoio, è coperta da un solaio in ferro e volterrane. All'interno del locale, sulla muratura a confine a nord e ad un'altezza di circa 3,00 mt, sono visibili due vani finestra murati, mentre in posizione opposta vi è soltanto una finestra, apparentemente senza infisso, posta a circa 4,00 mt dal pavimento, che fornisce aria e luce all'ambiente. Il pavimento, in basole di pietra, presenta alcune "bocche" in corrispondenza di cisterne interrato. Le pareti del piano terra sono intonacate con intonaco grezzo tinteggiato a calce. È presente un semplice impianto elettrico esterno alle murature. Durante i sopralluoghi lo scrivente non ha rilevato la presenza di altri impianti ma ha rilevato soltanto la presenza di un tronco di fogna che molto probabilmente scarica illegalmente in un pozzo. Relativamente al sottotetto, il sopralluogo eseguito con l'ausilio del cestello, ha evidenziato che le uniche strutture presenti a tale livello sono: il tetto in legno a due falde che copre l'intero manufatto e la muratura che delimita il secondo vano. Il sottotetto anch'esso di forma rettangolare, è diviso in due ambienti con un'altezza al colmo di circa 2,34 mt, ed è privo sia di pavimento sia di qualsivoglia impianto. Esso è soltanto attraversato da una tubazione in pvc ad incollaggio, che allontana le acque di pioggia raccolte dalla falda a nord a confine con la proprietà Falco. Lo stato dell'immobile nel complesso è mediocre e presenta degrado dovuto sia alla inesistente manutenzione sia alle infiltrazioni delle acque dal tetto. Esse hanno danneggiato anche l'immobile adiacente di proprietà Falco.

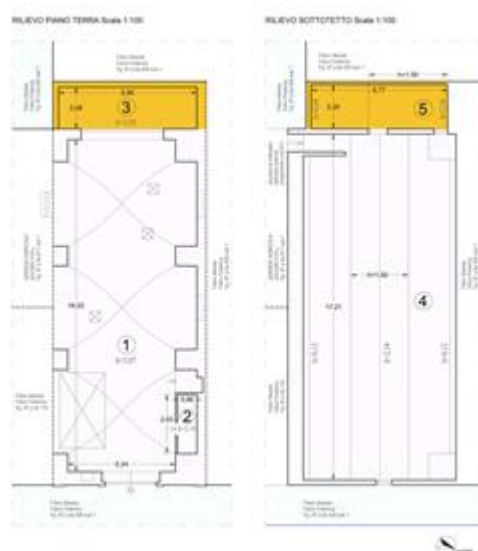
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
(1) Locale	126,76	x	100 %	=	126,76
(2) bagno	4,61	x	100 %	=	4,61

(3) Locale occupato da un serbatoio	19,95	x	100 %	=	19,95
(4) Sottotetto - vano con h>1,50	50,79	x	30 %	=	15,24
(5) Sottotetto - vano con h>1,50	9,71	x	30 %	=	2,91
Totale:	211,82				169,47



Stato di fatto del piano terra e del sottotetto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 169,47 x 500,00 = **84.735,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Collegamento non agevole e assenza urbanizzazioni	-4.425,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 80.310,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 80.310,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

procedimento di stima consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro applicato è il metro quadrato di superficie commerciale. Il procedimento adottato rientra nel metodo del confronto di mercato o market comparison approach (MCA). Esso si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche (estrinseche ed intrinseche) degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo. Ogni bene perciò tende ad assumere delle caratteristiche proprie, dando origine a coefficienti di differenziazione, che lo contraddistinguono dai beni simili e lo rendono unico. Le caratteristiche estrinseche considerate sono: ubicazione, collegamento con il centro, attività limitrofe, qualificazione ambientale, traffico e rumorosità, disponibilità di parcheggio, prossimità al verde pubblico o privato, prossimità ai servizi pubblici o commerciali. Le caratteristiche intrinseche considerate sono: epoca di costruzione, dimensioni, caratteristiche architettoniche, stato conservativo, dotazioni impianti, pertinenze e locali esclusivi, qualità delle finiture, affacci, orientamento, panoramicità, luminosità, qualità distributiva e funzionalità ambienti, dimensione dei vani e numero dei servizi, altezza di piano, numero dei servizi, serramenti interni ed esterni, isolamento termico, lavori di risanamento conservativo facciate, regolarità edilizia ed urbanistica. Tali caratteristiche unitamente ad indagini esperite in loco, contattando agenzie immobiliari del luogo e analizzando atti notarili di vendita di immobili simili nella stessa zona, hanno permesso di determinare il valore unitario ordinario, utilizzato per la stima, che è risultato essere pari a 500,00 €/mq. Il valore complessivo del bene, è perciò definito dalla somma del prodotto del valore unitario ordinario per la superficie commerciale delle singole porzioni (piano primo e piano sottotetto). Il suddetto valore unitario ordinario, confrontato con le quotazioni rilevate dalla Banca dati "quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio", è risultato congruo rispetto al valore di riferimento.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio del registro di Trani (BT), conservatoria dei registri immobiliari di Trani (BT), ufficio tecnico di Corato (BA)

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	Produttivo				
	connesso				
	alle	169,47	0,00	80.310,00	80.310,00
	attività agricole D/10				

	80.310,00 €	80.310,00 €
--	-------------	-------------

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Queste informazioni esulano dall'incarico ricevuto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 10.700,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 69.610,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 10.441,50

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 59.168,50

TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2020

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Distributore di carburanti per autotrazione** a CORATO VIA SAN SILVESTRO SNC, della superficie commerciale di **403,53** mq

Impianto di distribuzione carburanti per autotrazione con annesse attività non oil sito a Corato (BA) in Via San Silvestro snc, della estensione complessiva di circa 4313,00 mq, su cui insistono circa 864,78 mq di manufatti. Esso è costituito da: piazzali pertinenziali di sosta e di transito, pensilina a protezione delle zone di erogazione carburanti, locale gestore con servizi, locali deposito interrati a servizio delle attività oil e non oil, serbatoi interrati carburanti, prefabbricato per alloggiamento bombole GPL, strutture per l'impianto di erogazione del metano per autotrazione, vasche per il trattamento delle acque di prima pioggia, vasche per il trattamento dei liquami, vano per contatori elettrici, aiuole con terreno vegetale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra - S1, interno /, scala /, ha un'altezza interna di 2,30 - 4,67. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 1606 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria E/3, rendita 3.903,29 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN SILVESTRO n. SC, piano: Terra, intestato a **DATO OSCURATO**, derivante da COSTITUZIONE 14/09/2011 Pratica n. BA0435861 in atti dal 14/09/2011 COSTITUZIONE (n. 8963.1/2011); Atto del 10/04/2019 Pubblico uff. V. PULCINI di NAPOLI (NA) Rep. n. 64077 - COMPRAVENDITA Nota n. 7605.1/2019 Reparto PI di TRANI in atti 08/05/2019
Coerenze: Partendo da est in senso orario: E-DISTRIBUZIONE S.P.A. con sede in ROMA (fg. 31 p.la 1607 sub 1); D'introno Domenico SRL (Fg. 31 p.la 450); complanare est della SP 231; Via San Silvestro; Comune di Corato (fg. 31 p.la 1155).
- foglio 31 particella 1606 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 107 mq, rendita 259,73 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN SILVESTRO n. SC, piano: Terra - S1, intestato a **DATO OSCURATO**, derivante da COSTITUZIONE 14/09/2011 Pratica n. BA0435861 in atti dal 14/09/2011 COSTITUZIONE (n. 8963.1/2011); Atto del 10/04/2019 Pubblico uff. V. PULCINI di NAPOLI (NA) Rep. n. 64077 - COMPRAVENDITA Nota n. 7605.1/2019 Reparto PI di TRANI in atti 08/05/2019
Coerenze: Partendo da sud in senso orario: NBC POWER S.R.L. (fg. 31 p.la 1606 sub 4); NBC POWER S.R.L. (fg. 31 p.la 1606 sub 1).
- foglio 31 particella 1606 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 4 mq, rendita 86,35 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN SILVESTRO n. SC, piano: Terra, intestato a **DATO OSCURATO**, derivante da COSTITUZIONE 14/09/2011 Pratica n. BA0435861 in atti dal 14/09/2011 COSTITUZIONE (n. 8963.1/2011); Atto del 10/04/2019 Pubblico uff. V. PULCINI di NAPOLI (NA) Rep. n. 64077 - COMPRAVENDITA Nota n. 7605.1/2019 Reparto PI di TRANI in atti 08/05/2019
Coerenze: NBC POWER S.R.L. (Fg. 1606 sub 1).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

B bar a CORATO VIA SAN SILVESTRO SNC, della superficie commerciale di **396,57** mq
Bar realizzato all'interno del distributore carburanti ubicato a Corato (BA) in Via San Silvestro snc,
della superficie commerciale di circa 396,57 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra -S1, interno /, scala /, ha un'altezza interna di 3,00 - 3,13. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 1606 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 241 mq, rendita 3.833,56 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN SILVESTRO n. SC, piano: terra - S1, intestato a **DATA OSCURATO**, derivante da COSTITUZIONE 14/09/2011 Pratica n. BA0435861 in atti dal 14/09/2011 COSTITUZIONE (n. 8963.1/2011); Atto del 10/04/2019 Pubblico uff. V. PULCINI di NAPOLI (NA) Rep. n. 64077 - COMPRAVENDITA Nota n. 7605.1/2019 Reparto PI di TRANI in atti 08/05/2019
Coerenze: Partendo da est in senso orario: E-DISTRIBUZIONE S.P.A. con sede in ROMA (fg. 31 p.lla 1607 sub 1); D'introno Domenico SRL (Fg. 31 p.lla 450); complanare est della SP 231; Via San Silvestro; Comune di Corato (fg. 31 p.lla 1155).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	800,09 m
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ -10.032,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ -8.527,20
Data della valutazione:	29/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Queste informazioni esulano dall'incarico ricevuto.

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:

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

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

DATO OSCURATO per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/04/2019), con atto stipulato il 10/04/2019 a firma di dott. Vincenzo Pulcini notaio in Napoli ai nn. 64077 di repertorio, trascritto il 08/05/2019 a Trani ai nn. 7605/10014.

Nell'atto di compravendita in questione all'Art 5 è detto: La parte venditrice, come rappresentata, garantisce la piena proprietà, la legittima provenienza e la libera disponibilità della consistenza immobiliare in oggetto, l'inesistenza di liti, oneri, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche di natura fiscale, ad eccezione delle seguenti formalità: 1) ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani il 7 dicembre 2005 ai nn. 30648/7493 di euro 1.800.000,00 (unmilioneottocentomila virgola zerozero) a garanzia di un capitale di euro 900.000,00 (novecentomila virgola zerozero) per la durata di 20 (venti) anni a favore della "Banca della Nuova Terra S.p.A.", con sede legale in Milano e contro la "AGRIMMOBILIARE ZUCARO S.R.L.", con sede legale in Corato (BA), gravante tra l'altro sulla particella 97 del foglio 31; 2) ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani il 25 luglio 2006 ai nn. 18533/3205 di euro 4.200.000,00 (quattromilioniduecentomila virgola zerozero) a garanzia di un capitale di euro 2.100.000,00 (duemilionicentomila virgola zerozero) per la durata di 22 (ventidue) anni a favore della "Banca della Nuova Terra S.p.A.", con sede legale in Milano e contro la "AGRIMMOBILIARE ZUCARO S.R.L.", con sede legale in Corato (BA), gravante tra l'altro sulla particella 97 del foglio 31; 3) atto unilaterale d'obbligo edilizio autenticato nelle firme dal Notaio Carlo Lorusso in data 1 luglio 2009, repertorio n. 29106, raccolta n. 10676, trascritto presso l'Agenzia

delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani il 7 luglio 2009 ai nn. 13257/8934, a favore del Comune di Corato e contro la "AGRIMMOBILIARE ZUCARO S.R.L.", con sede legale in Corato (BA), gravante tra l'altro, sulla particella 97 del foglio 31; 4) atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito autenticato nella firme dal Notaio Carlo Lorusso in data 28 settembre 2011, repertorio n. 31984, raccolta n. 12782, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani il 5 ottobre 2011 ai nn. 19681/13949, a favore del Comune di Corato e contro la "AGRIMMOBILIARE ZUCARO S.R.L.", con sede legale in Corato (BA); 5) ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani il 18 febbraio 2015 ai nn. 3410/280 di euro 169.000,00 (centosessantanovemila virgola zerozero) a favore del "Mediocredito Italiano S.p.A.", con sede legale in Milano e contro tra l'altro anche la "AGRIMMOBILIARE ZUCARO S.R.L.", con sede legale in Corato (BA), ipoteca che la parte venditrice, come rappresentata, si obbliga di cancellare a sua cura e spese; 6) pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani il 24 gennaio 2017 ai nn. 1376/1084 a favore della "BNT PORTFOLIO SPV S.R.L.", con sede legale in Conegliano (TV), codice fiscale 04654140260 e contro "AGRIMMOBILIARE ZUCARO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE", con sede legale in Corato (BA) e "AZIENDA AGRICOLA ZUCARO S.R.L.", con sede legale in Corato (BA), gravante tra l'altro, sull'immobile riportato in catasto al foglio 31, particella 97, pignoramento che la parte venditrice, come rappresentata, si obbliga di cancellare a sua cura e spese; La parte venditrice, come rappresentata, presta ogni garanzia di legge, anche per il caso di evizione parziale o di semplice molestia. Tutti i pesi di qualsiasi natura, anche fiscale, comunque dovuti fino ad oggi per la consistenza immobiliare in oggetto, anche se accertati successivamente, restano ad esclusivo carico della parte venditrice che, come rappresentata, si obbliga a soddisfarli direttamente ed immediatamente.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

DATO OSCURATO

per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 22/01/2004 fino al 10/04/2019), con atto stipulato il 22/01/2004 a firma di Tribunale di Trani ai nn. 41 di repertorio, registrato il 05/02/2004 a Trani ai nn. 200/4, trascritto il 19/02/2004 a Trani ai nn. 3401/2505

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto CTU ha richiesto l'accesso agli atti al Comune di Corato, sia presso l'UTC, sia presso il SUAP per prendere visione e ottenere copia dei documenti attestanti l'attuale situazione urbanistica/edilizia degli immobili pignorati. Detta ricerca documentale si è resa necessaria poichè è stato richiesto l'aggiornamento della CTU redatta dall'ing. Mele per apportare alla stessa le *"opportune integrazioni sia alla descrizione dei lotti de quo, sia adeguando i loro valori alle variazioni accertate ed intervenute...."*.

Il documenti allegati alla relazione di stima costituiscono gli atti significativi a giustificazione dei successivi giudizi di conformità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Provvedimento Unico Autorizzativo N. 06/10, intestata a **DATO OSCURATO**, per lavori di Realizzazione di un nuovo impianto di distribuzione di carburanti per autotrazione, dotato di attività

non oil, presentata il 08/09/2008 con il n. 25262 Corato di protocollo, rilasciata il 02/07/2010 con il n. 06/10 SUAP Corato di protocollo

Permesso di Costruire N. **66/10 (P.E. 475/08)**, intestata a **DATO OSCURATO**, per lavori di Un impianto di distribuzione carburanti tradizionali e gpl con servizi non oil annessi e nuova sede societaria, presentata il 27/10/2008 con il n. 30653 Corato di protocollo, rilasciata il 30/06/2010 con il n. 66/10 SUE Corato di protocollo.

Oltre alle prescrizioni di carattere generale comuni a tutti i PdC per questa realizzazione si chiede che: 1) le attività non oil da insediarsi devono essere quelle previste dal R.R. Puglia n.02/06 e precisamente: pubblico esercizio per la somministrazione alimenti e bevande, punto vendita non esclusivo di stampa quotidiana e periodica, esercizio di vicinato per la vendita di accessori auto, rivendita tabacchi; 2) non deve essere modificata l'orografia del terreno e le eventuali recinzioni non devono arrecare ostacolo al normale flusso delle acque meteoriche.

Permesso di costruire in variante N. **88/11 (P.E. 153/10)**, intestata a **DATO OSCURATO**, per lavori di Opere in variante al progetto autorizzato col permesso di costruire N.66/10 del 30.06.2010, presentata il 26/07/2010 con il n. 22946 Corato di protocollo, rilasciata il 16/05/2011 con il n. 88/11 SUE Corato di protocollo.

Le condizioni e prescrizioni di carattere generale indicate nel permesso di costruire N.66/10 del 30.06.2010 rimangono invariate. Prima del rilascio dell'agibilità la società **DATO OSCURATO** provvederà alla cessione gratuita a favore del Comune di Corato dell'area occorrente per il previsto ampliamento della sede viaria della complanare alla SP 231, provvedendo nel contempo anche alla sua bitumazione.

Provvedimento Unico Autorizzativo N. **12/11**, intestata a **DATO OSCURATO**, per lavori di Realizzazione dell'impianto di distribuzione di metano per autotrazione, della terza isola di erogazione, due ulteriori distributori multiprodotto,, presentata il 12/07/2010 con il n. 22124 Corato di protocollo, rilasciata il 18/05/2011 con il n. 12/11 SUAP Corato di protocollo

SCIA in variante al PdC 88/11 N. **261/11**, intestata a **DATO OSCURATO**, per lavori di Variante al PDC 88/11 di cui al PUA 06/10 per realizzazione di vano tecnico (apparecchiature di piazzale), vano tecnico (cabina ENEL), vano tecnico misura metano, diversa distribuzione interna attività non oil., presentata il 28/07/2011 con il n. 23249 SUAP Corato di protocollo

Provvedimento Unico Autorizzativo N. **15/11**, intestata a **DATO OSCURATO**, per lavori di Comunicazione di fine lavori relativamente ai PUA 6/10 e 12/11 e richiesta del collaudo delle opere e degli impianti, secondo art. 16 LR 23/04, presentata il 19/08/2011 con il n. 24875 Corato di protocollo, rilasciata il 25/08/2011 con il n. 15/11 SUAP Corato di protocollo

Deposito collaudo strutturale Art. 67 DPR 380/01 e s.m.i e Art 27 LR 13/01 (Regione Puglia Uff. Genio Civile) N. **113/10 del 27/09/10**, intestata a **DATO OSCURATO**, per lavori di Costruzione di una stazione di servizio per distribuzione di benzina, gasolio, gpl e metano per autotrazione., presentata il 04/11/2011, rilasciata il 04/11/2011

Verbale della Commissione tecnica ex art. 16 LR 23/04 per il collaudo dell'impianto, realizzato giusta PUA 06/10 e 12/11 N. **Senza Numero**, intestata a **DATO OSCURATO**, per lavori di Realizzazione impianto di distribuzione carburanti per autotrazione, presentata il 28/11/2011 con il n. 34656 SUAP Corato di protocollo

Parere favorevole al collaudo da S.P. e S.A.L. ASL BA N. **Senza Numero**, intestata a **DATO OSCURATO**, presentata il 02/12/2011 con il n. 1939/11/C/SPeSAL ASL BA di protocollo, rilasciata il 02/12/2011 con il n. 37424 Corato di protocollo

Provvedimento Unico Autorizzativo N. **23/11**, intestata a **DATO OSCURATO**, per lavori di

Realizzazione di un nuovo impianto di distribuzione di carburanti per autotrazione, dotato di attività non oil, presentata il 23/08/2011 con il n. 24947 Corato di protocollo, rilasciata il 07/12/2011 con il n. 23/11 SUAP Corato di protocollo

Certificato di prevenzione incendi del Comando Provinciale Vigili del Fuoco BARI N. **Senza Numero**, intestata a **DATO OSCURATO**, presentata il 06/12/2011 con il n. 30188 VV. FF. Bari di protocollo, rilasciata il 13/12/2011 con il n. 37786 Corato di protocollo

Autorizzazione allo smaltimento delle acque reflue domestiche provenienti dai servizi igienici secondo DLgs 152/06. N. **Senza Numero**, intestata a **DATO OSCURATO**, per lavori di Realizzazione di un nuovo impianto di distribuzione di carburanti per autotrazione, dotato di attività non oil, presentata il 20/01/2012 con il n. 192 DPIC ASL BA di protocollo, rilasciata il 26/01/2012 con il n. 2407 Corato di protocollo

Provvedimento Unico Autorizzativo N. **05/11**, intestata a **DATO OSCURATO** per lavori di Realizzazione di un nuovo impianto di distribuzione di carburanti per autotrazione, dotato di attività non oil, presentata il 13/12/2012 con il n. 39279 Corato di protocollo, rilasciata il 17/01/2013 con il n. 05/11 SUAP Corato di protocollo.

L'impianto è costituito da e la **DATO OSCURATO**

Provvedimento Unico Autorizzativo N. **01/14**, intestata a **DATO OSCURATO**, per lavori di Voltura alla **DATO OSCURATO**, presentata il 09/12/2013 con il n. 38695 Corato di protocollo, rilasciata il 14/01/2014 con il n. 01/14 SUAP Corato di protocollo

Provvedimento Unico Autorizzativo N. **02/20**, intestata a **DATO OSCURATO**, per lavori di Voltura alla soc. **DATO OSCURATO**, rilasciata il 07/01/2020 con il n. 02/20 SUAP Corato di protocollo

Comunicazioni Inizio Lavori Asseverata N. **Senza Numero**, intestata a **DATO OSCURATO**, per lavori di manutenzione facciata finalizzata al rifacimento degli intonaci esterni, recupero e/o sostituzione dei frontalini, pitturazione facciate, posa di guaina sul lastrico,, presentata il 10/08/2020 con il n. Pec prot. 30614 Corato di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n.5637 dell'01/10/1979, entrato in vigore il 29/02/1980., l'immobile ricade in zona parte in ZONA Fi (zona per attrezzature pubbliche secondo il D.M. 2-IV- 1968) e parte in Zone di Rispetto.. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'area costituente il lotto in esame 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: 5 – AMBITO PAESAGGISTICO: LA PUGLIA CENTRALE - FIGURA: LA PIANA OLIVICOLA DEL NORD BARESE 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 Fi è regolamentata dalla seguente normativa compresa nelle Norme Tecniche di Attuazione: - Prescrizioni: Tutte le attrezzature seguono le norme di loro pertinenza. Tranne che per le attrezzature scolastiche, per le quali sono identificati i relativi lotti, per le restanti attrezzature è necessario un piano particolareggiato esteso alla maglia definita da strade. Ogni intervento, nella zona in parola, è subordinato alla redazione - per ciascuna zona - di un progetto generale di massima di sistemazione delle attrezzature in parola, teso per

l'appunto anche alla sistemazione urbanistica della zona e dal coordinamento delle opere pubbliche o di interesse pubblico privato. Tale progetto andrà approvato con delibera del Consiglio Comunale. - Strumento attuativo: Piani Particolareggiati e licenze singole per le sole opere scolastiche. - Riferimento grafico: Tav.7a-7b-7cdiP.R.G. - Zona di rispetto stradale: fasce protettive lungo la S.P. n° 231 (exSS.98) e la provinciale per Andria. - Prescrizioni: in queste fasce è vietata ogni edificazione. - Riferimento grafico: Tav.6a-6b-6cdiP.R.G. Inoltre sono da rispettare tutte le prescrizioni del Regolamento Edilizio. - Secondo Programma Pluriennale di Attuazione: approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.99 del 18.3.1988, esecutiva per presa d'atto della S.P.C. della Regione Puglia con protocollo n.24203 del 19.4.1988. - Validità del 2° P.P.A.: cinque anni. - Prescrizione: dette particelle fanno parte di maglia inserita nel 2° P.P.A. - Il 2° Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) è scaduto il 18.04.1993. A seguito di approvazione, da parte del Consiglio Comunale, del Piano Particolareggiato delle Zone "Fi" con deliberazione n.19 del 27.2.1985, esecutiva per presa d'atto della S.P.C. della Regione Puglia, protocollo 35219 del 15.5.1985: AREE INTERESSATE DAL PIANO PARTICOLAREGGIATO Il Piano Particolareggiato interessa tutte le aree tipizzate nel P.R.G. come: A) zone Fi, B) zone Fh ospedaliera. Sono escluse dal Piano le zone Fi da sottoporre a piano generale di sistemazione urbanistica (zone comparto). Parte di dette zone sono ubicate nel territorio delimitato a SUD-EST dalla ferrovia Bari-Nord ed a OVEST dalla strada statale nr°98. L'area di maggiore estensione si sviluppa parallela alla S.S. 98, il resto delle aree previste dal P.R.G. sono ubicate a NORD-EST del perimetro urbano, tra le vie per Trani e Andria. La zona Fh ospedaliera è ubicata a SUD del centro abitato, parallela alla s.p. per Ruvo. La superficie complessiva delle aree Fi è di Ha 42.17.20 circa, e quella Fh è di Ha 19.62.89, per un totale complessivo di Ha 61.80.09. In esse sono previsti i seguenti servizi: - Asili nido: nr.3 Mq 4.500 - Scuola materna: nr.3 Mq 4.500 - Scuole elementari: nr.2 Mq 17.000 - Scuole medie: nr.2 Mq 18.000 - Scuole secondarie e professionali: nr.3 Mq 24.000 - Centri sociali: nr.3: Mq 16.000 - Biblioteche: nr.2 Mq 10.000 - Aree a parcheggio: nr.5 Mq 40.400 - Campi da gioco, attrezzature sportive, bagni pubblici e verde attrezzato: nr.10 Mq 287.320 - Aree ospedaliere: nr.1 Mq 196.289 Totale area di intervento Mq 618.009 Art.2 "omissis" Art.3 DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE Le planimetrie di progetto (Tav.5) individuano e suddividono le aree Fi in aree per l'istruzione, aree per strutture sociali, viabilità e parcheggi, piazze e percorsi pedonali, campi da gioco per adulti e bambini, attrezzature sportive, verde attrezzato, aree per l'ampliamento ospedaliero. Dette destinazioni rispecchiano fedelmente tutte le previsioni de P.R.G., senza porsi in contrasto con esso. Le (Tav.8) indicano in linea di massima l'ubicazione dei volumi sulle aree, con la relativa sistemazione degli spazi liberi. I lotti destinati ad attrezzature per la cultura sono stati dimensionati secondo le norme dettate dal D.M. 18/12/75, riguardante le norme tecniche relative agli indici minimi di funzionalità didattica. Mentre per il dimensionamento dei campi da gioco si sono rispettate le norme contenute nel "Manuale delle opere di urbanizzazione" pubblicato a cura dello IASM. Art.4 PROGETTI ESECUTIVI DI ATTUAZIONE Il Piano Particolareggiato, verrà attuato adottando progetti esecutivi di iniziativa comunale, ed in particolari casi, previo atto deliberativo del Consiglio Comunale, i progetti relativi ad alcuni tipi di servizi (verde attrezzato, strutture per lo sport) potranno essere redatti e realizzati da privati, consorzi o Enti. Il Sindaco sentito il parere della C.E.C. o altri organi preposti, potrà rilasciare le concessioni edilizie, relative ai servizi previsti nel piano particolareggiato. I piani o progetti esecutivi, di cui sopra, devono comprendere i seguenti elaborati: 1)- Planimetria catastale delle aree interessate dal piano esecutivo; 2)- Progetto esecutivo delle viabilità veicolari e pedonali e dei parcheggi pubblici a servizio delle aree interessate; 3)- Progetto della rete idrica, fognante, elettrica e telefonica; 4)- Progetto esecutivo architettonico del volume o struttura da ubicare, corredato di tutte le tavole richieste per ogni tipo di servizio secondo le vigenti norme in materia; 5)- Progetto esecutivo per la sistemazione degli spazi destinati a verde, con la precisa indicazione delle essenze delle alberature, i tipi di materiali usati per pavimentare i percorsi pedonali e le piazze, contenitori per rifiuti, reti di irrigazione, reti elettriche, organi illuminanti ecc.;

6)- Delimitazione delle aree asservite ai volumi e di pertinenza esclusiva dell'edificio sociale che si intende realizzare; 7)- Computo estimativo particolareggiato dei costi di urbanizzazione. Tutti i progetti esecutivi delle opere da realizzare nell'interno del Piano Particolareggiato, dovranno osservare le prescrizioni contenute nelle presenti norme.

Art.5 SPAZI A VERDE Tutti gli spazi a verde saranno progettati in maniera tale da contenere un numero di essenze ad alto fusto pari ad un albero ogni 50 mq.; lungo i confini con strade a scorrimento veloce saranno previste barriere con essenze arboree frangivento. Inoltre, i lotti destinati a verde saranno trattati a prato calpestabile. Le siepi, che costeggiano i percorsi pedonali, non potranno avere un'altezza superiore a m.1,30. Le siepi che separano gli spazi a parcheggio o viabilità veicolare dalle aree pedonali potranno avere altezze variabili secondo le previsioni contenute nei progetti di dettaglio: in ogni caso avranno una altezza superiore a m.1,30. Tutte le aree così sistemate saranno dotate di prese per l'innaffiamento, fontanelle per bere, panchine nella misura minima di un posto a sedere ogni 50 mq. e dotate, inoltre, di organi illuminanti. Dette aree sono di norma inedificabili; tuttavia, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale si potranno realizzare volumi prefabbricati e di modeste dimensioni per la distribuzione di bevande o prodotti similari. Sarà necessario curare particolarmente l'inserimento di questi volumi, facendo sì che essi non siano di disturbo alle funzioni cui sono destinate le aree circostanti.

Art.6 SPAZI PER STRUTTURE COLLETTIVE Gli spazi per attrezzature collettive sono le aree destinate alla realizzazione di quei servizi previsti specificatamente nel P.R.G. secondo il dettato del D.M. 2.4.1968 n.1444. L'intervento su dette aree sarà di norma pubblico. Potrà anche essere privato, ma in tal caso l'intervento sarà esteso ad intere maglie individuate dalla viabilità veicolare e/o pedonale. Il rilascio della concessione edilizia sarà subordinato alla stipula di una convenzione con la A.C. per quanto riguarda la destinazione d'uso, obblighi ed oneri. In queste aree si potranno ubicare le seguenti attrezzature: - Asili nido; - Scuole materne; - Scuole elementari; - Scuole medie; - Scuole secondarie o professionali; - Centri sociali; - Biblioteche; - Piazze e percorsi pedonali; - Campi da gioco, attrezzature sportive e verde attrezzato. Gli indici edilizi da rispettare per queste aree sono i seguenti: - Indice di fabbricabilità fondiaria: mc. 2/mq. - Rapporto di copertura: massimo il 35% dell'area. - Parcheggi (a servizio della struttura): minimo il 10% dell'area; in ogni caso non meno di 1 mq./mc. - Verde: 55% dell'area; - Altezza max: m. 8, salvo costruzioni speciali; - Distanze dal ciglio di strade destinate alla viabilità veicolare: minimo ml. 8; - Distanze dai confini di zona: minimo ml.8; - Distanze fra edifici: minimo ml. 10.

(6.A) SPAZI DESTINATI A PIAZZE E PERCORSI PEDONALI Tutti gli spazi individuati nel Piano Particolareggiato come viabilità pedonale e piazze, non accessibili da veicoli, saranno realizzati secondo quanto prescritto ed indicato nelle tav.6. Essi saranno pavimentati con cubetti di porfido o materiale simile non sdruciolevole, saranno ben protetti dalle aree destinate alla circolazione veicolare ed inoltre saranno arredati con materiali idonei e che non siano in contrasto con l'intero contesto urbano. Piazze e percorsi pedonali sono intesi come una rete continua su cui si affacciano e da cui hanno diretto accesso le attrezzature collettive.

(6.B) SPAZI RISERVATI A CAMPI DA GIOCO E ATTREZZATURE SPORTIVE Gli spazi riservati ad attrezzature sportive e campi da gioco saranno realizzati in conformità e per quanto richiesto dalle norme sull'edilizia per il tempo libero e strutture per lo sport. Inoltre, dovranno rispettare tutte le norme igieniche e di prevenzione degli infortuni. In esse sono individuate: 1)- Aree di gioco per bambini: superfici a prato, spiazzi pavimentati, panchine, attrezzi per il gioco, recinti di sabbia, pattinaggio e mini piste ciclabili. 2)- Campi gioco per adulti: palestre scoperte, piste di corsa, campi sportivi di dimensioni minime per calcio, palla a volo, palla a canestro, pista ciclabile, pattinaggio, campi da tennis, spogliatoi, servizi igienici, alloggio custode. 3)- Attrezzature sportive: Velodromo, palestra coperta, piscina coperta, impianti polifunzionali, servizi amministrativi per gestione e manutenzione, servizi di vigilanza, servizi igienici, visita medica e pronto soccorso, ristoro.

Art.7 SPAZI RISERVATI ALLA VIABILITA' VEICOLARE E PARCHEGGI Tutti gli spazi destinati a viabilità e parcheggi sono inedificabili e saranno realizzati così come sono indicati i tracciati e le sezioni nel P.P. (Tav. 6-9). La

loro progettazione esecutiva dovrà rispettare tutte le norme e le indicazioni delle leggi in materia. Inoltre, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale si potranno realizzare installazioni per distributori di carburante, purchè siano rispettate tutte le norme sull'inquinamento e sulla pubblica incolumità. Art.8 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA Tali opere verranno realizzate su progetti esecutivi redatti secondo le norme in materia di igiene e prevenzione degli infortuni. I tracciati indicati nel P.P. (tav.7) (reti idriche e fognanti) non sono vincolanti, e pertanto potranno essere cambiati, purchè la loro ubicazione sia giustificata da criteri tecnico-economici. Le reti elettriche di pubblica illuminazione e telefoniche, saranno realizzate in appositi cunicoli ubicati sotto i marciapiedi, passaggi pedonali o comunque interrati e non con linee aeree. Lo smaltimento delle acque alluvionali, sarà assicurato da apposite caditoie che immetteranno l'acqua in collettori idonei. Le reti idriche e fognanti saranno realizzate secondo le indicazioni di progetti esecutivi regolarmente approvati dall'A.C. Art.9 RECINZIONI Tutti gli spazi che si riterrà opportuno perimetrare (aree di pertinenza delle scuole, biblioteche, manufatti per lo sport ecc...) saranno dotati di recinzioni costituite da un muretto avente una altezza massima di m.0,60 dal piano di calpestio con sovrapposti elementi metallici a giorno, possibilmente tubolari (tav.9) per un'altezza totale massima dal piano di calpestio di m.1,80. Detti manufatti devono essere progettati in modo tale che non siano di disturbo al paesaggio circostante, e rispettare tutte le norme di sicurezza, pubblica incolumità e tutti i criteri di arredo urbano. Art.10 ELENCO DELLE ESSENZE ARBOREE GRUPPO "A" per viali: - Acer campestris; - Acer apalus; - Pinus pinea; - Sophora japonica pentula; - Quercus ilecs; - Platanus occidentalis; - Platanus orientalis; GRUPPO "B" decorativi: - Cedrus libani; - Magnolis grandiflora; - Bixus magrophilia rotundifolia; - Tutte le piante tropicali di facile attecchimento. GRUPPO "C" siepi e frangivento: - Cipressus arizonica; - Cipressus macrocarpa lute; - Carpinus betulus (siepi); - Gratecus; - Ligustro. Art.11 VINCOLI NORMATIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO Hanno valore vincolante per l'attuazione del piano: a)- il perimetro delle aree con la loro precisa destinazione d'uso; b)- la viabilità pedonale, veicolare con le loro sezioni tipo e l'ubicazione dei parcheggi; c)- la sistemazione a terra di tutti gli spazi per le attrezzature sportive e campi da gioco.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compresi gli oneri per eventuali demolizioni, ripristini, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, costi di cantiere, ecc., qualora non segnalati nella presente relazione, sono da considerarsi già calcolati nella valutazione del prezzo di mercato dell'intero lotto. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali, da effettuarsi prima dell'acquisto, che potrebbero dissuaderlo dalla partecipazione all'asta.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) nella fascia di rispetto stradale è presente una piccola costruzione prefabbricata, individuata catastalmente con fg. 31 p.la 1606 sub 4, destinata a deposito bombole di GPL. 2) alcune finestrate presentano dimensioni difformi dal progetto assentito; 3) alcune tramezzature interne sono difformi da quelle assentite. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.; Art. 2 comma 4 R.R. n° 2 del 10.01.2006)

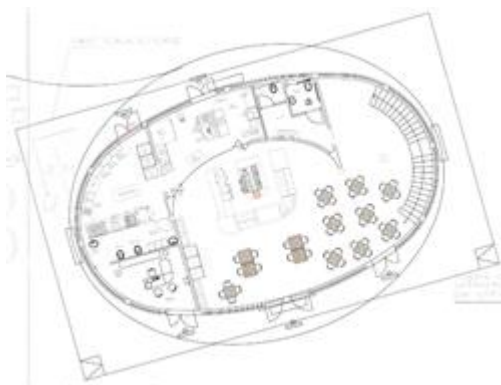
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratiche edilizie a sanatoria con riferimento alle normative di riferimento suddette. Spostamento della piccola costruzione esternamente alla fascia di rispetto con osservanza delle distanze.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione amministrativa DPR 380/2001: €516,00
- Onorari professionali comprensivi di spese e oneri acc. di Legge per pratiche amministrative.: €500,00
- Lavori per lo spostamento del costruzione comprensivi di realizzazione del basamento del prefabbricato e ripristino della vecchia area.area : €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



Situazione assentita a piano terra



Situazione di fatto a piano terra



Situazione assentita a piano interrato



Situazione di fatto a piano interrato



Posizione del sub 4

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) Gli immobili oggetto della procedura in esame non sono conformi alle planimetrie in atti; 2) non risulta in atti la planimetria del locale gestore. (normativa di riferimento: L. 27/02/1985 n. 52 e s.m.i.)

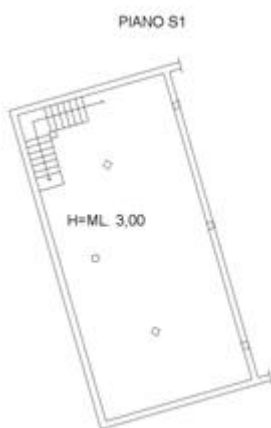
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedura DOCFA.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

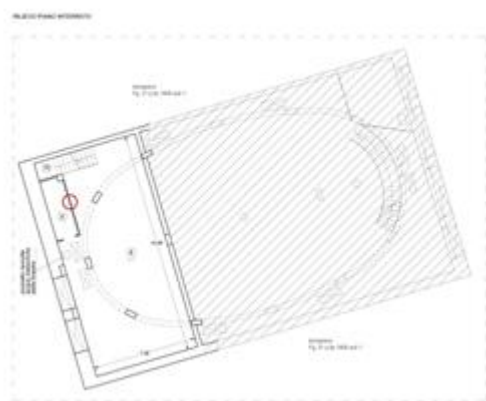
Costi di regolarizzazione:

- Onorari professionali comprensivi di spese e oneri acc. di Legge per la DOCFA.: €1.000,00

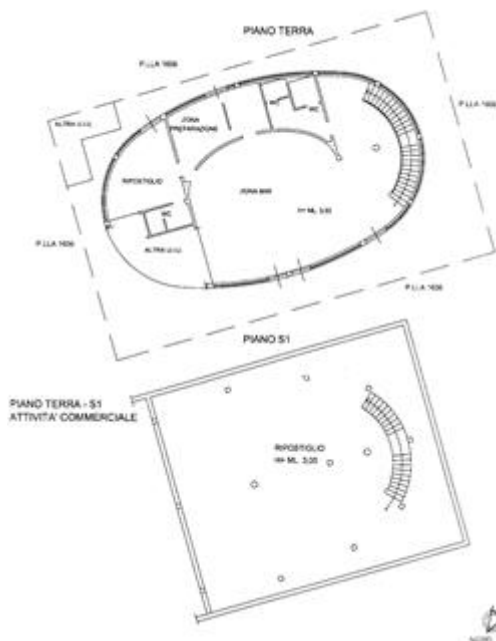
Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



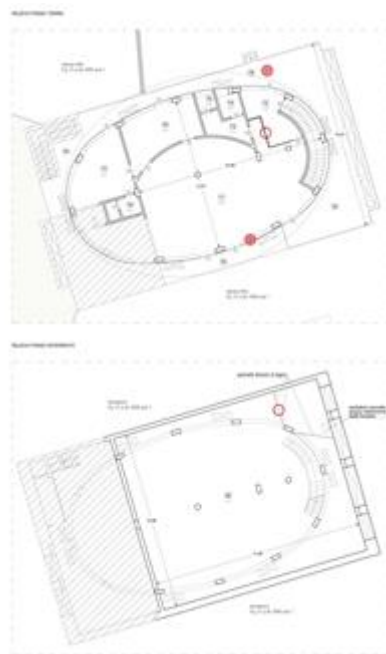
Planimetria catastale del sub 2



Stato di fatto del sub 2



Planimetria catastale del sub 3



Stato di fatto del sub 3



Planimetria catastale del sub1



Stato di fatto del sub1

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La struttura che costituisce il bar presenta nella zona a sud una differente altezza dal progetto depositato (tav. 5 bis del PdC 88/11 PE 153/10) che non incide sui parametri urbanistici vista la minore altezza del manufatto realizzato. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.)

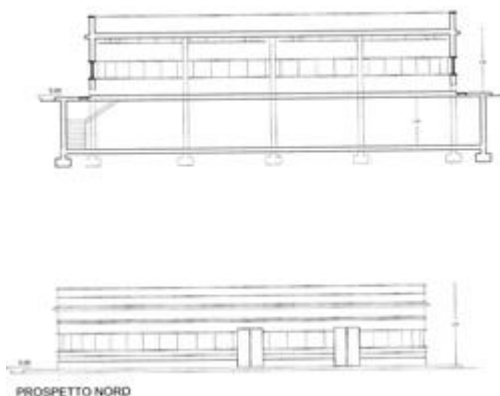
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia a sanatoria con riferimento alla normativa di riferimento suddetta.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione amministrativa DPR 380/2001: €516,00
- Onorari professionali comprensivi di spese e oneri acc. di Legge per pratiche amministrative.: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi



Stato assentito



Stato di fatto

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: necessita` di operare manutenzioni per la conservazione della conformita` (normativa di riferimento: DM 37/2008 e s.m.i.; CEI 64-8; CEI 64-2; CEI 81.1; DM 13/10/94; UNI 9490 e 10779; UNI 70 e 100))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Interventi di manutenzione e/o adeguamento.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Opere di: manutenzione e/o adeguamento per il rilascio della certificazione di conformita`; onorari professionali comprensivi di spese e oneri acc. di Legge: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

BENI IN CORATO VIA SAN SILVESTRO SNC

DISTRIBUTORE DI CARBURANTI PER AUTOTRAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Distributore di carburanti per autotrazione a CORATO VIA SAN SILVESTRO SNC, della superficie commerciale di **403,53** mq

Impianto di distribuzione carburanti per autotrazione con annesse attività non oil sito a Corato (BA) in Via San Silvestro snc, della estensione complessiva di circa 4313,00 mq, su cui insistono circa 864,78 mq di manufatti. Esso è costituito da: piazzali pertinenziali di sosta e di transito, pensilina a protezione delle zone di erogazione carburanti, locale gestore con servizi, locali deposito interrati a servizio delle attività oil e non oil, serbatoi interrati carburanti, prefabbricato per alloggiamento bombole GPL, strutture per l'impianto di erogazione del metano per autotrazione, vasche per il trattamento delle acque di prima pioggia, vasche per il trattamento dei liquami, vano per contatori elettrici, aiuole con terreno vegetale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra - S1, interno /, scala /, ha un'altezza interna di 2,30 - 4,67. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 1606 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria E/3, rendita 3.903,29 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN SILVESTRO n. SC, piano: Terra, intestato a **DATO OSCURATO**, derivante da COSTITUZIONE 14/09/2011 Pratica n. BA0435861 in atti dal 14/09/2011 COSTITUZIONE (n. 8963.1/2011); Atto del 10/04/2019 Pubblico uff. V. PULCINI di NAPOLI (NA) Rep. n. 64077 - COMPRAVENDITA Nota n. 7605.1/2019 Reparto PI di TRANI in atti 08/05/2019 Coerenze: Partendo da est in senso orario: E-DISTRIBUZIONE S.P.A. con sede in ROMA (fg. 31 p.lla 1607 sub 1); D'introno Domenico SRL (Fg. 31 p.lla 450); complanare est della SP 231; Via San Silvestro; Comune di Corato (fg. 31 p.lla 1155).
- foglio 31 particella 1606 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 107 mq, rendita 259,73 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN SILVESTRO n. SC, piano: Terra - S1, intestato a **DATO OSCURATO**

██████, derivante da COSTITUZIONE 14/09/2011 Pratica n. BA0435861 in atti dal 14/09/2011 COSTITUZIONE (n. 8963.1/2011); Atto del 10/04/2019 Pubblico uff. V. PULCINI di NAPOLI (NA) Rep. n. 64077 - COMPRAVENDITA Nota n. 7605.1/2019 Reparto PI di TRANI in atti 08/05/2019

Coerenze: Partendo da sud in senso orario: NBC POWER S.R.L. (fg. 31 p.lla 1606 sub 4); NBC POWER S.R.L. (fg. 31 p.lla 1606 sub 1).

- foglio 31 particella 1606 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 4 mq, rendita 86,35 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN SILVESTRO n. SC, piano: Terra, intestato a

DATO OSCURATO

██████, derivante da COSTITUZIONE 14/09/2011 Pratica n. BA0435861 in atti dal 14/09/2011 COSTITUZIONE (n. 8963.1/2011); Atto del 10/04/2019 Pubblico uff. V. PULCINI di NAPOLI (NA) Rep. n. 64077 - COMPRAVENDITA Nota n. 7605.1/2019 Reparto PI di TRANI in atti 08/05/2019

Coerenze: NBC POWER S.R.L. (Fg. 1606 sub 1).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.



Vista aerea della stazione di servizio.



Pensilina a protezione delle pompe di distribuzione carburanti.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Trani, Ruvo di Puglia, Andria). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 36 km
autostrada distante 8 km
ferrovia distante 3,8 km
superstrada distante 100 mt



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Impianto di distribuzione carburanti per autotrazione con annesse attività non oil sito a Corato (BA) in Via San Silvestro snc, della estensione complessiva di circa 4313,00 mq, su cui insistono circa 864,78 mq di manufatti. Esso è costituito da: piazzali pertinenziali di sosta e di transito, pensilina a protezione delle zone di erogazione carburanti, locale gestore con servizi, locali deposito interrati a servizio delle attività oil e non oil, serbatoi interrati carburanti, prefabbricato per alloggiamento bombole GPL, strutture per l'impianto di erogazione del metano per autotrazione, vasche per il trattamento delle acque di prima pioggia, vasche per il trattamento dei liquami, vano per contatori elettrici, aiuole con terreno vegetale. Il suolo su cui insistono gli immobili oggetto della presente CTU ricade al limite del centro abitato in zona periferica a Corato (BA) a ridosso della corsia della SP 231 in direzione Foggia. L'appezzamento, di forma irregolare, presenta una leggera pendenza verso nord ed è quasi totalmente asfaltato e in minima parte organizzato a verde. La proprietà non è recintata ma è delimitata sui confini liberi da aiuole. Ad essa si accede da tre varchi carrabili posti: su Via Santa Maria, su Via San Silvestro, e sulla complanare est alla SP 231 in direzione Foggia. I fruitori della stazione possono fare rifornimento alle 6 colonnine di distribuzione del carburante al di sotto di una grande tettoia metallica, caratteristica delle stazioni di servizio, sostenuta da sei pilastri in acciaio e sormontata da 80 pannelli fotovoltaici (1,60x0,80 m). In posizione prospiciente gli accessi su Via San Silvestro e sulla complanare est sono ubicate, allineate su di un'isola, due colonnine. Quella verso via San Silvestro è, "multi prodotto" (dispensa gasolio e benzina), l'altra dispensa gasolio. Al centro della pensilina sono poste, allineate su una seconda un'isola, le colonnine che dispensano il gas (verso nord il Gpl verso sud il metano). Infine in posizione prospiciente la struttura del gestore e del bar sono ubicate, allineate su una terza isola due colonnine allineate "multi prodotto" (dispensano gasolio e benzina). I depositi di carburante, gasolio e benzina, sono ubicati interrati, divisi ciascuno in due comparti (10 mc e 20 mc), in prossimità dell'accesso sulla complanare. Quello del Gpl, della capacità di 30,00 mc, è posizionato con le apparecchiature di controllo all'interno di un recinto metallico sormontato da "ondulina" in fibrocemento verso nord. Relativamente al metano, lo scrivente precisa che il punto di consegna è anch'esso in prossimità dell'accesso sulla complanare ma in posizione opposta verso nord – ovest ai depositi di benzina e gasolio. Il vano compressione e misuratore del metano sono invece collocati in box prefabbricato, delimitato da una recinzione in metallo, ubicato sempre in zona prospiciente la complanare ma in direzione sud- est. Ricade invece in zona di rispetto il piccolo manufatto prefabbricato (fig. 31 p.la 1606 sub 4) destinato a deposito bombole Gpl. Esso realizzato in c.a.p. è coperto da "ondulina" in fibrocemento ed è privo di impianti. In prossimità dell'accesso da via Santa Maria sul lato più a sud, in aderenza al manufatto di altra proprietà, è posto il vano contatori dell'energia elettrica. Per il particolare utilizzo dell'immobile in oggetto, in considerazione della pendenza del suolo e della possibile dispersione di liquidi, è stata realizzata al di sotto della pavimentazione delle aree scoperte, una rete di raccolta e drenaggio di liquidi che, eventualmente dispersi, saranno raccolti e recapitati in una vasca "trappola" ubicata sul lato a nord dell'accesso da Via Santa Maria. Detta vasca provvederà alla depurazione degli eventuali residui oleosi per mezzo della separazione dei liquidi infiammabili "leggeri" dalle acque reflue. Al di sotto della pavimentazione sono stati realizzati altresì dei cunicoli prefabbricati ed ispezionabili, interrotti da pozzetti di ispezione, per il passaggio dei cavi e condutture per l'energia elettrica e la fonia. In prossimità della vasca "trappola" sono collocate le vasche per la raccolta dei liquami (vasche Imhoff). Il locale gestore è situato all'interno della struttura che ospita il bar. In esso è realizzato un wc con antibagno, aerato ed illuminato artificialmente, dotato di lavamani, vaso igienico e scaldabagno elettrico. La pavimentazione ed il rivestimento al bagno è in piastrelle di Klinker ceramico. Il vano destinato ad ufficio, attualmente in buono stato di conservazione, è dotato di impianto antifurto, video sorveglianza e di condizionamento. I serramenti esterni, in alluminio del tipo a "nastro", sono dotati di vetro camera e quelli interni, in legno sono laccati con tinte chiare. Gli impianti sono tutti sottotraccia. Il distributore carburanti con le sue apparecchiature e sistemi di sicurezza sono apparentemente mantenuti in buono stato di conservazione e perfettamente funzionanti. Il deposito interrato è situato in parte del piano seminterrato, al di sotto del locale gestore all'interno della struttura che ospita il bar. Il suo accesso avviene da una scala realizzata a piano terra in vano proprio ed esterna alla costruzione che conduce al sottostante interrato. Il locale della superficie commerciale di circa 121,60 mq è costituito da un unico ambiente di forma rettangolare in cui è stata realizzata la centrale idrica senza alcun assenso. L'aerazione e l'illuminazione è assicurata

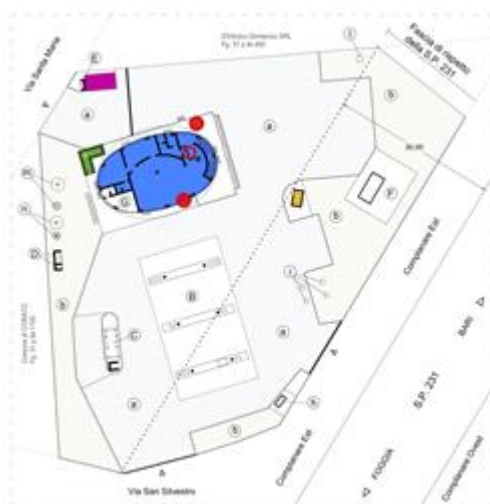
da finestre alte a “bocca di lupo”, prive di serramenti, che convogliano l’aria e la luce all’interno del locale dal pavimento esterno della sovrastante struttura. La particolare posizione delle aperture permette l’ingresso alle acque di pioggia all’interno del locale. Queste sono raccolte in un pozzetto a pavimento e smaltite con un impianto di sollevamento. Tutte le murature sono intonacate con intonaco civile liscio e tinteggiate con colori chiari. I pavimenti sono in klinker ceramico di colore chiaro. Gli impianti sono tutti esterni alle murature e nel locale in oggetto sono posizionati gli inverter dei pannelli solari. L’immobile nel complesso è in buono stato, sono soltanto visibili gli effetti sulle murature di vecchi allagamenti dovuti probabilmente al cattivo funzionamento della pompa di sollevamento.

CONSISTENZA:

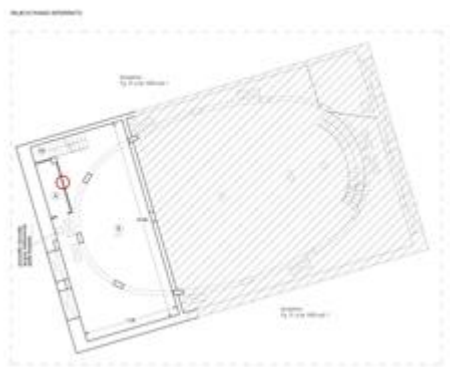
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
(1) ufficio	17,63	x	100 %	=	17,63
(2) wc ufficio	5,13	x	100 %	=	5,13
(3) ballatoio	39,04	x	33 %	=	12,88
(4) tettoia distributore carburanti	409,39	x	33 %	=	135,10
(5) tettoia gpl	17,85	x	33 %	=	5,89
(6) vano tecnico	4,74	x	33 %	=	1,56
(7) vano contatori elettrici	1,33	x	33 %	=	0,44
(8) deposito	105,68	x	100 %	=	105,68
(9) riserva idrica	8,72	x	100 %	=	8,72
(10) sottoscala	7,20	x	100 %	=	7,20
(21) deposito	5,40	x	100 %	=	5,40
passaggi, piazzali, aiuole, parcheggi	97,89	x	100 %	=	97,89
Totale:	720,00				403,53

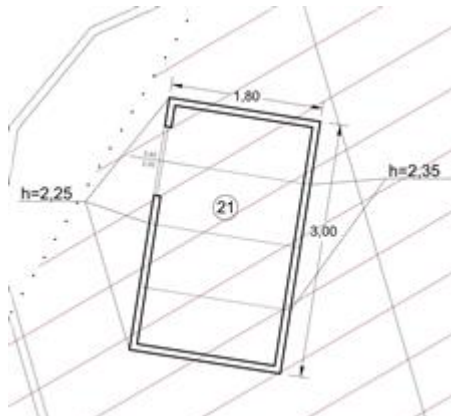


Situazione di fatto passaggi, piazzali, aiuole, parcheggi



Situazione di fatto deposito a piano S1 (sub2)

Situazione di fatto distributore carburanti e ufficio (sub1)



Situazione di fatto deposito di bombole di Gpl a piano terra (sub4)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 403,53 x 750,00 = **302.647,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 302.647,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 0,00**

BENI IN CORATO VIA SAN SILVESTRO SNC

BAR

DI CUI AL PUNTO B

bar a CORATO VIA SAN SILVESTRO SNC, della superficie commerciale di **396,57** mq
Bar realizzato all'interno del distributore carburanti ubicato a Corato (BA) in Via San Silvestro snc, della superficie commerciale di circa 396,57 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra -S1, interno /, scala /, ha un'altezza interna di 3,00 - 3,13. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 1606 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 241 mq, rendita 3.833,56 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN SILVESTRO n. SC, piano: terra - S1, intestato a **DATO OSCURATO**, derivante da COSTITUZIONE 14/09/2011 Pratica n. BA0435861 in atti dal 14/09/2011 COSTITUZIONE (n. 8963.1/2011); Atto del 10/04/2019 Pubblico uff. V. PULCINI di NAPOLI (NA) Rep. n. 64077 - COMPRAVENDITA Nota n. 7605.1/2019

Reparto PI di TRANI in atti 08/05/2019

Coerenze: Partendo da est in senso orario: E-DISTRIBUZIONE S.P.A. con sede in ROMA (fg. 31 p.lla 1607 sub 1); D'introno Domenico SRL (Fg. 31 p.lla 450); complanare est della SP 231; Via San Silvestro; Comune di Corato (fg. 31 p.lla 1155).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.



Accesso al bar/tavola calda.



Prospetto posteriore del bar/tavola calda.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Trani, Ruvo di Puglia, Andria). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 36 km
autostrada distante 8 km
ferrovia distante 3,8 km
superstrada distante 100 mt



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Bar realizzato all'interno del distributore carburanti ubicato a Corato (BA) in Via San Silvestro snc, della superficie commerciale di circa 396,57 mq. L'accesso alla struttura costituita da piano terra e piano interrato avviene dalle are di manovra del distributore di carburanti: via San Silvestro, Via Santa Maria e complanare est della SP 231 direzione Foggia. L'immobile ospita il locale gestore del distributore a piano terra ed il deposito dello stesso a piano interrato. La struttura è realizzata con pilastri e travi in c.a. e solaio in latero cemento. Le murature di contenimento a piano interrato sono in c.a. Difformemente da quanto in atti la costruzione presenta nel prospetto a sud – est una diversa quota di campagna. In pratica il piano terra nella zona a sud – est è rialzato rispetto al livello di

campagna di circa 80 cm. Detta variazione dell'eseguito non influisce sul volume assentito ma può essere ritenuta una "difformità di facciata" sanabile previo pagamento di una sanzione amministrativa. La distribuzione interna del bar, meglio rappresentata negli allegati grafici, prevede un'ampia sala di somministrazione con tre accessi dall'esterno, separata da tramezzature che la dividono dalle zone di preparazione, dai servi igienici (divisi per sesso) dal deposito, da cui attraverso una scala in c.a. è possibile raggiungere il piano interrato. Quest'ultimo, della superficie lorda di circa 288,12 mq, è costituito da un unico ambiente di forma rettangolare in cui è stata realizzato un vano con pannelli di OSB (Oriented Strand Board) all'interno del quale è ubicata una cella frigorifera. Tutti gli ambienti di piano terra sono illuminati ed aerati naturalmente mentre per quelli di piano interrato l'aerazione e l'illuminazione è assicurata sia da finestre alte a "bocca di lupo", prive di serramenti, sia da lucernai a pavimento esterno della sovrastante struttura. La particolare posizione delle aperture permette l'ingresso alle acque di pioggia all'interno del locale. Queste sono raccolte in un pozzetto a pavimento e smaltite con un impianto di sollevamento. Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate con pitture di colore chiaro. I pavimenti e i rivestimenti ai wc nella zona di servizio cottura sono in Klinker ceramico. I rivestimenti dei bagni per i clienti del bar invece sono in tessere ceramiche. Tutti gli impianti sono sottotraccia nelle proprie tubazioni ad eccezione degli impianti elettrici nei depositi e zona cottura. Gli ambienti bar e zona preparazione sono dotati di impianto di condizionamento con unità esterna e diffusori applicati alle contro-soffittature. L'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldabagno elettrico. I serramenti esterni, in alluminio del tipo a "nastro", sono dotati di vetro camera e quelli interni, in legno sono laccati con tinte chiare. L'immobile nel complesso è in buono stato, sono soltanto visibili gli effetti sulle murature di vecchi allagamenti dovuti probabilmente al cattivo funzionamento della pompa di sollevamento.

CONSISTENZA:

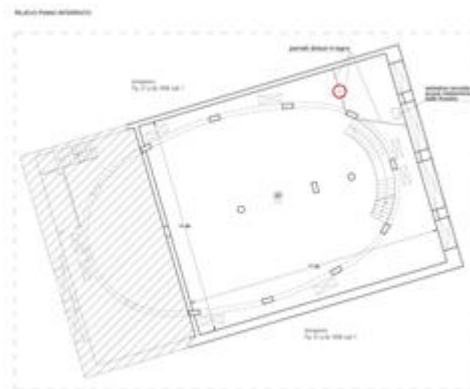
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
(11) bar/tavola calda	118,80	x	100 %	=	118,80
(12) deposito	15,21	x	100 %	=	15,21
(13) anti bagno	8,11	x	100 %	=	8,11
(14) wc disabili	5,06	x	100 %	=	5,06
(15) wc	3,08	x	100 %	=	3,08
(16) zona preparazione cibi	27,92	x	100 %	=	27,92
(17) zona preparazione cibi	28,13	x	100 %	=	28,13
(18) wc	5,39	x	100 %	=	5,39
(19) ballatoio esterno	123,66	x	33 %	=	40,81
(20) locale interrato	288,12	x	50 %	=	144,06
Totale:	623,48				396,57



Stato di fatto bar/tavola calda piano terra.



Stato di fatto bar/tavola calda piano S1.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 396,57 x 950,00 = **376.741,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 376.741,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 0,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La determinazione del valore commerciale del bene immobile, inteso come il più probabile valore di mercato, viene eseguita applicando il procedimento sintetico-comparativo monoparametrico. Tale procedimento di stima consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro applicato è il metro quadrato di superficie commerciale. Il procedimento adottato rientra nel metodo del confronto di mercato o market comparison approach (MCA) che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo. Le caratteristiche estrinseche considerate sono: ubicazione, collegamento con il centro, attività limitrofe, qualificazione ambientale, traffico e rumorosità, disponibilità di parcheggio, prossimità al verde pubblico o privato, prossimità ai servizi pubblici o commerciali. Le caratteristiche intrinseche considerate sono: epoca di costruzione, dimensioni, caratteristiche architettoniche, stato conservativo, dotazioni impianti, pertinenze e locali esclusivi, qualità delle finiture, affacci, orientamento, panoramicità, luminosità, qualità distributiva e funzionalità ambienti, dimensione dei vani e numero dei servizi, altezza di piano, numero dei servizi, serramenti interni ed esterni, isolamento termico, lavori di risanamento conservativo facciate, regolarità edilizia ed urbanistica. Tali caratteristiche unitamente ad indagini esperite in loco contattando agenzie immobiliari del luogo hanno contribuito alla determinazione del valore unitario ordinario, utilizzato per la stima, che è risultato essere pari a 750,00 €/mq per il distributore e pari a 950,00 €/mq per il bar. Il valore complessivo del bene, è perciò definito dalla somma dei prodotti del valore unitario ordinario (750,00 €/mq per il distributore e 950,00 €/mq per il bar) di ciascun bene per la superficie

commerciale delle singole porzioni (distributore e bar). I suddetti valori unitari ordinari, confrontati con le quotazioni rilevate dalla Banca dati "quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio", sono risultati congrui rispetto ai valori di riferimento.

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	Distributore				
	di				
A	carburanti	403,53	0,00	302.647,50	0,00
	per				
B	autotrazione				
	bar	396,57	0,00	376.741,50	0,00
				679.389,00 €	0,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Queste informazioni esulano dall'incarico ricevuto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 10.032,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ -10.032,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ -1.504,80**

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: **€ -8.527,20**

TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2020

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a ANDRIA C.da Pedale snc, della superficie commerciale di **462.737,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**DATO OSCURATO**)
Terreno Agricolo (fg. 186 p.lla 22) in zona agricola c.da Pedale snc, in Andria (BT), della superficie catastale di 462.737 mq, su cui insistono varie colture: qualità vigneto per 257.650 mq; qualità seminativo per 55.587 mq; qualità pascolo 149.500 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 186 particella 22 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe vigneto/4, superficie 257650, reddito dominicale 2.661,30 € intestato a **DATO OSCURATO** **DATO OSCURATO**, derivante da Atto del 14/02/2019 Pubblico ufficiale FORNARO ERNESTO Sede BARI (BA) Repertorio n. 191531 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3009.1/2019 Reparto PI di TRANI in atti dal 25/02/2019
Coerenze: Procedendo da nord in senso orario: proprietà Tannoia Anna, Tannoia Giovanni, Tannoia Maria Giulia (Fg. 186 p.lla 19); proprietà Tannoia Anna, Tannoia Giovanni, Tannoia Maria Giulia (Fg. 186 p.lla 21); proprietà Tannoia Anna, Tannoia Giovanni, Tannoia Maria Giulia (Fg. 186 p.lla 33); proprietà AZIENDA AGRICOLA ZUCARO S.R.L. CF 06475090723 (FG. 186 p.lla 215); proprietà Tannoia Anna, Tannoia Giovanni, Tannoia Maria Giulia (Fg. 186 p.lla 20); c.da Pedale; proprietà ISTITUTO DI SERVIZI PER IL MERCATO AGRICOLO ALIMENTARE - ISMEA (Fg. 190 p.lla 45); proprietà ISTITUTO DI SERVIZI PER IL MERCATO AGRICOLO ALIMENTARE - ISMEA (Fg. 190 p.lla 99); proprietà ISTITUTO DI SERVIZI PER IL MERCATO AGRICOLO ALIMENTARE - ISMEA (Fg. 190 p.lla 131); proprietà Fiore Luigi (Fg. 185 p.lla 380).
- foglio 186 particella 22 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMINATIVO/5, superficie 55587, reddito agrario 100,48 € reddito dominicale 57,42 € intestato a **DATO OSCURATO** **DATO OSCURATO**, derivante da Atto del 14/02/2019 Pubblico ufficiale FORNARO ERNESTO Sede BARI (BA) Repertorio n. 191531 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3009.1/2019 Reparto PI di TRANI in atti dal 25/02/2019
Coerenze: Procedendo da nord in senso orario: proprietà Tannoia Anna, Tannoia Giovanni, Tannoia Maria Giulia (Fg. 186 p.lla 19); proprietà Tannoia Anna, Tannoia Giovanni, Tannoia Maria Giulia (Fg. 186 p.lla 21); proprietà Tannoia Anna, Tannoia Giovanni, Tannoia Maria Giulia (Fg. 186 p.lla 33); proprietà AZIENDA AGRICOLA ZUCARO S.R.L. CF 06475090723 (FG. 186 p.lla 215); proprietà Tannoia Anna, Tannoia Giovanni, Tannoia Maria Giulia (Fg. 186 p.lla 20); c.da Pedale; proprietà ISTITUTO DI SERVIZI PER IL MERCATO AGRICOLO ALIMENTARE - ISMEA (Fg. 190 p.lla 45); proprietà ISTITUTO DI SERVIZI PER IL MERCATO AGRICOLO ALIMENTARE - ISMEA (Fg. 190 p.lla 99); proprietà ISTITUTO DI SERVIZI PER IL MERCATO AGRICOLO ALIMENTARE - ISMEA (Fg. 190 p.lla 131); proprietà Fiore Luigi (Fg. 185 p.lla 380).

- foglio 186 particella 22 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe PASCOLO/2, superficie 149500, reddito agrario 77,21 €, reddito dominicale 138,98 €, intestato a [REDACTED]

DATO OSCURATO

[REDACTED], derivante da Atto del 14/02/2019 Pubblico ufficiale FORNARO ERNESTO Sede BARI (BA) Repertorio n. 191531 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3009.1/2019 Reparto PI di TRANI in atti dal 25/02/2019

Coerenze: Procedendo da nord in senso orario: proprietà Tannoia Anna, Tannoia Giovanni, Tannoia Maria Giulia (Fg. 186 p.la 19); proprietà Tannoia Anna, Tannoia Giovanni, Tannoia Maria Giulia (Fg. 186 p.la 21); proprietà Tannoia Anna, Tannoia Giovanni, Tannoia Maria Giulia (Fg. 186 p.la 33); proprietà AZIENDA AGRICOLA ZUCARO S.R.L. CF 06475090723 (FG. 186 p.la 215); proprietà Tannoia Anna, Tannoia Giovanni, Tannoia Maria Giulia (Fg. 186 p.la 20); c.da Pedale; proprietà ISTITUTO DI SERVIZI PER IL MERCATO AGRICOLO ALIMENTARE - ISMEA (Fg. 190 p.la 45); proprietà ISTITUTO DI SERVIZI PER IL MERCATO AGRICOLO ALIMENTARE - ISMEA (Fg. 190 p.la 99); proprietà ISTITUTO DI SERVIZI PER IL MERCATO AGRICOLO ALIMENTARE - ISMEA (Fg. 190 p.la 131); proprietà Fiore Luigi (Fg. 185 p.la 380).

B Masseria a ANDRIA C.da Pedale snc, della superficie commerciale di **1.252,23** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED] **DATO OSCURATO** [REDACTED])

Masseria, ubicata in zona agricola c.da Pedale snc, in Andria (BT), della superficie commerciale di 1.266,11mq, costituita da: area esterna; costruzione adibita ad attività ricettiva; deposito e locali tecnici; masseria didattica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra - primo, interno /, scala /, ha un'altezza interna di 4,70, 5,70-4,10, 2,00 - 2,52. Identificazione catastale:

- foglio 186 particella 215 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 5.815,38 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PEDALE n. SNC, piano: Terra e primo, intestato a [REDACTED]

DATO OSCURATO

[REDACTED], derivante da Atto del 14/02/2019 Pubblico ufficiale FORNARO ERNESTO Sede BARI (BA) Repertorio n. 191531 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3009.1/2019 Reparto PI di TRANI in atti dal 25/02/2019

Coerenze: Per tre lati dalla stessa ditta (fg. 186 p.la 215), a nord con proprietà Tannoia Anna, Tannoia Giovanni, Tannoia Maria Giulia (Fg. 186 p.la 238 sub 2).

- foglio 186 particella 215 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 1.296,00 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA BAGNOLI n. AC, piano: terra, intestato a [REDACTED]

DATO OSCURATO

[REDACTED], derivante da Atto del 14/02/2019 Pubblico ufficiale FORNARO ERNESTO Sede BARI (BA) Repertorio n. 191531 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3009.1/2019 Reparto PI di TRANI in atti dal 25/02/2019

Coerenze: L'unità immobiliare è circondata dalla proprietà AZIENDA AGRICOLA ZUCARO S.R.L. (FG. 186 p.la 215).

- foglio 186 particella 215 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 76 mq, rendita 176,63 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PEDALE n. AC, piano: terra, intestato a [REDACTED] **DATO OSCURATO**

[REDACTED], derivante da Atto del 14/02/2019 Pubblico ufficiale FORNARO ERNESTO Sede BARI (BA) Repertorio n. 191531 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3009.1/2019 Reparto PI di TRANI in atti dal 25/02/2019

Coerenze: Per tre lati dalla stessa ditta (fg. 186 p.la 215), a nord con proprietà Tannoia Anna, Tannoia Giovanni, Tannoia Maria Giulia (Fg. 186 p.la 238 sub 2).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967

ristrutturato nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	463.989,23 m
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.842.679,80
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.842.679,80
Data della valutazione:	29/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Queste informazioni esulano dall'incarico ricevuto.

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:

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

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

DATO OSCURATO

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/02/2019), con atto stipulato il 14/02/2019 a firma di dott. Ernesto FORNARO notaio in Bari ai nn. rep. 191531 racc. 35898 di repertorio, trascritto il 25/02/2019 a Trani ai nn. 3009/3989.

E' opportuno rilevare che nel presente atto all'art. 7 è precisato: La parte venditrice, come sopra rappresentata, garantisce la piena libertà ipotecaria e disponibilità in essa di quanto venduto, da diritti di terzi in genere ed oneri di qualsiasi natura, anche fiscali, da qualsiasi limitazione della proprietà e di godimento di natura reale o personale e da qualunque diritto di prelazione, legale o convenzionale, fatta eccezione delle seguenti formalità: - trascrizione n.288/253 del 5 gennaio 1985 a favore dell'ENEL, relativa a servitù di elettrodotto a favore dell'Enel, riguardante gli immobili descritti sub a) nonché: - ipoteca iscritta a Trani il 18 febbraio 2015 ai n.ri 3410/280 a favore del "Mediocredito Italiano S.p.A."; - ipoteca iscritta a Trani il 7 dicembre 2005 ai n.ri 7493/30648 a favore della "BANCA DELLA NUOVE TERRA S.p.A.", giusta atto di finanziamento a rogito notaio Claudio La Serra di Corato in data 1° dicembre 2005, rep.38886/12148, registrato a Trani il 6 dicembre 2005 al n.5007; - ipoteca iscritta a Trani il 25 luglio 2006 ai n.ri 3205/18533 a favore della "BANCA DELLA NUOVE TERRA S.p.A.", giusta atto di finanziamento a rogito notaio Claudio La Serra di Corato in data 17 luglio 2006, rep.42178/13085, registrato a Trani; relative a debitorie che rimangono a carico della società venditrice che si impegna ad estinguere, provvedendo a cancellare le relative formalità pregiudizievoli nel più breve tempo possibile, manlevando la società acquirente da ogni responsabilità.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

DATO OSCURATO

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/02/1991 fino al 01/12/2005), con atto stipulato il 27/02/1991 a firma di dott. Agostino LAURO notaio in Corato (BA) ai nn. 18599/1553 di repertorio, registrato il 14/03/1991 a Trani ai nn. 762, trascritto il 02/03/1991 a Trani ai nn. 4850/4026

DATO OSCURATO

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/12/2005 fino al 14/02/2019), con atto stipulato il 01/12/2005 a firma di dott. Claudio LA SERRA notaio in Corato (BA) ai nn. rep. 38885 racc. 12147 di repertorio, registrato il 06/12/2005 a Trani ai nn. 5006/1T, trascritto il 07/12/2005 a Trani ai nn. 30646/19722.

E' opportuno rilevare che nel presente atto all'art. 4 è precisato: La parte venditrice, come costituita: a) - garantisce che quanto venduto è di sua esclusiva proprietà e disponibilità essendole pervenuto in virtù di acquisto con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Agostino Lauro di Corato in data 27 febbraio 1991 (registrato a Trani il 14 marzo 1991 al n.762 e trascritto a Trani il 2 marzo 1991 ai nn.4850/4026); b) - garantisce altresì la libertà della proprietà da pesi, vincoli, oneri reali, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli od ostative, litispendenze, diritti di terzi e privilegi anche di

natura fiscale, volendo rispondere, in contrario, dei casi di evizione e molestia ai sensi di legge, fatta unicamente eccezione per quanto segue: ---trascrizione n.288/253 del 5 gennaio 1985 a favore dell'ENEL, relativa a servitu` di elettrodotto, ben conosciuta da entrambi le parti; ---iscrizione n.4851/358 del 2 marzo 1991 a favore del "Banco di Napoli (Istituto di Credito di Diritto Pubblico)", derivante da contratto di mutuo ricevuto dal Notaio Agostino Lauro in data 27 febbraio 1991, che la parte venditrice si obbliga ad estinguere, con relativo impegno di cancellazione della suddetta ipoteca) a propria cura e spese; c) - garantisce pure la disponibilita` della proprieta` anche ai sensi e per gli effetti della Legge 19 maggio 1975 n.151.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto CTU ha richiesto l'accesso agli atti al Comune di Andria, sia presso l'UTC, sia presso il SUAP, per prendere visione e ottenere copia dei documenti attestanti l'attuale situazione urbanistica/edilizia degli immobili pignorati. Detta ricerca documentale si è resa necessaria poichè è stato richiesto l'aggiornamento della CTU redatta dall'ing. Mele per apportare alla stessa le "opportune integrazioni sia alla descrizione dei lotti de quo, sia adeguando i loro valori alle variazioni accertate ed intervenute....".

Il documenti allegati alla relazione di stima costituiscono gli atti significativi a giustificazione dei successivi giudizi di conformità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. **2006/000405/2006**, intestata a **DATO OSCURATO**, per lavori di Manutenzione al fabbricato rurale siti in agro di Andria alla c.da "Posticcio o Piano Mangieri", al Fg. 186 p.lla 76., presentata il 04/05/2006 con il n. prot. 24973/2006 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a all'immobile all'originaria p.lla 76 del Fg. 186.

D.I.A. integrazione N. **2006/000405/2006**, intestata a **DATO OSCURATO**, per lavori di Manutenzione al fabbricato rurale siti in agro di Andria alla c.da "Posticcio o Piano Mangieri", al Fg. 186 p.lla 76., presentata il 19/09/2006 con il n. prot. 58891/2006 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a all'immobile all'originaria p.lla 76 del Fg. 186.

Permesso di Costruire N. **59/2013 (P.E. 107/2011)**, intestata a **DATO OSCURATO**, per lavori di RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO DEL FABBRICATO RURALE ESISTENTE DA DESTINARE A STRUTTURA AGRITURISTICA, presentata il 13/09/2001 con il n. prot. 74857 di protocollo, rilasciata il 23/12/2013, agibilità del 23/09/2019 con il n. prot. 82688 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobili ubicati in agro di Andria c.da "Pedale" località "Masseria Posticchio", censiti nel NCEU al fg.186 p.lla 215 e nel NCT fg. 186 p.lla 213 del comune di Andria.. Si prescrive l'osservanza delle prescrizioni riportate nell'autorizzazione paesaggistica n.62 del 20/08/2012, nonchè di quelle elencate nella detreminazione dirigenziale n. 60 del 14/09/2012 rilasciata dalla provincia BAT e nell'autorizzazione n. 48/13 rilasciata dall'Ente ParcoNazionale dell'Alta Murgia.

S.C.I.A. N. **2020/117/2014** e successive varianti, intestata a **DATO OSCURATO**, per lavori di Manutenzione straordinaria del fabbricato rurale consistenti: in diversa distribuzione interna; ricostruzione della copertura con due falde (h gronda 4,20 mt, h del,colmo 5,35 mt); realizzazione di due nuove finestre a nord-ovest e due a sud-ovest..., presentata il 20/03/2014 con il n. prot. 22227 di protocollo, agibilità del 12/04/2016 con il n. prot. 33985/16 di

protocollo.

Il titolo è riferito solamente a all'immobile al Fg. 186 p.la 215 sun 5 (già sub 1)..

Successivamente alla pratica SCIA sono stata presentate integrazioni: Autorizzazione n. 7/14 Ente Parco; autorizzazione paesaggistica 62/12; dichiarazione circa la data di costruzione del manufatto oggetto di intervento; foto attestanti lo stato originario.

S.C.I.A. ai fini della sicurezza antincendio **N. REP_PROV_BA/BA-SUPRO/0025215**, intestata a **DATO OSCURATO**, per lavori di inizio attività deposito Gpl., presentata il 05/06/2020 con il n. prot. 25215/20 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Deposito Gpl

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Giunta Regionale n. 2951 del 26/06/1995, l'immobile ricade in zona E3: AREE VINCOLATE. Norme tecniche di attuazione ed indici: Per tali aree si applicano le Norme Tecniche di Attuazione di cui agli articoli 4.1, 4.11, 4.12, 4.13, 4.14 del P.R.G. approvate in via definitiva con D.G.R. n. 2951 del 26/06/1995, così come variate con Delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 10/07/2023. ART. 4.1 - ZONE PRODUTTIVE 1. Le zone produttive si suddividono in: - zone per attività primarie di tipo E1, E2, E3; - zone per attività secondarie e terziarie di tipo D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8. ART. 4.11 - ZONE E: AREE PRODUTTIVE PRIMARIE: GENERALITÀ 1. Le zone E per attività primarie sono principalmente destinate all'agricoltura. In esse si distinguono le aree a produttività ordinaria (conduzione agricola) le aree riconosciute ad alta produttività (aree irrigue) le aree sottoposte alla tutela speciale (aree vincolate). 2. Per quanto attiene le nuove costruzioni in dette zone (E1, E2, E3), va precisato che queste vengono ammesse prevalentemente per soddisfare necessità della produzione agricola; in assenza di specifici strumenti (piano zonale o simili), tali necessità devono risultare da piani di utilizzazione o di sviluppo aziendale che, sulla base dei risultati colturali, esplicitano sia l'utilizzazione di costruzioni esistenti, sia la necessità delle nuove. 3. L'edificazione ad uso residenziale nelle zone E1, E2, e E3 e delle infrastrutture di servizio, è consentita a condizione che sia rispettato il lotto minimo di intervento sul quale può insistere (con asservimento) la cubatura rinveniente dalla superficie del lotto. 4. Per quanto attiene detta edificazione è consentita la realizzazione di infrastrutture di servizio nelle aree pertinenti delle residenze, secondo quanto descritto dagli artt. 45, 84, 86, 87 e 88 del R.E. vigente. In particolare: - le tettoie, che costituiscono superficie coperta, nel caso di edilizia ad uso residenziale, non potranno superare il 20% della superficie coperta dell'edificio; - è vietata la realizzazione di sottotetti; - le piscine non potranno superare il 30% della superficie coperta dell'edificio esistente, con un limite dimensionale non superiore a 100 mq., e con un minimo sempre consentito di mq. 40,00; con la precisazione che tali infrastrutture devono essere strettamente di servizio alla residenza stessa, per cui ne è vietato l'uso pubblico. 5. Le perimetrazioni, facendo riferimento ai "fogli" catastali, sono riportate nell'elenco allegato alle presenti norme. 6. L'edificazione di immobili funzionali alla gestione agronomica del fondo rustico ad uso produttivo e di commercio al dettaglio di prodotti tipici nelle zone E1, E2, E3 è consentita anche senza il rispetto del lotto minimo di intervento e delle modalità di asservimento di superfici per ulteriori cubature. 7. Per quanto attiene le zone A3, l'edificazione ad uso produttivo (annessi agricoli) è consentita nel rispetto dei valori storico- ambientali delle preesistenze, dei valori vegetazionali preesistenti ed in tutti i casi facendo riferimento all'elenco degli edifici censiti nell'ambito comunale (edifici rurali di valenza storico ambientale): in tutti i casi non sono consentite costruzioni in aderenza che modifichino l'assetto planovolumetrico preesistente. 8. Per il rilascio dei titoli abilitativi relativi a quanto sopra, va opportunamente specificato oltre i dati progettuali, lo stato di fatto del territorio (fisico e giuridico), delle preesistenze (attraverso documentazione di rilievo e fotografica analogamente a quanto prescritto all'art. 4.8) nel rispetto delle vigenti normative e dei

vincoli, indirizzi e procedure del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale. 9. Per quanto attiene l'apertura e la coltivazione di cave, è prevista la variante da zona agricola a zona produttiva previa verifica di compatibilità ambientale, idrogeologica e paesistica, fermo restando le prescrizioni di regolamento edilizio e della normativa vigente, statale e regionale in materia. 10. Per quanto attiene il recupero di cave dismesse ed in generale di aree di degrado ambientale, questo dovrà essere realizzato ai fini della valorizzazione paesaggistica e del riutilizzo territoriale a scopo produttivo di tipo primario (E). 11. Per quanto attiene le recinzioni è fatto divieto di eliminare i muri a secco (preesistenze) per usi agricoli se non per specifiche aperture di passaggio e comunque tutte le nuove recinzioni dovranno essere realizzate nel rispetto degli art. 45 e art. 84 del regolamento edilizio. 12. Per quanto attiene le attività speciali quali depositi, discariche, stoccaggio di materiali ferrosi (autodemolizioni), attività militari e quanto altro non direttamente connesso con l'attività agricola, con l'entrata in vigore del P.R.G.C. ogni attività esistente e futura deve essere autorizzata in conformità ai dettati delle presenti norme, del regolamento edilizio, delle tavole di P.R.G.C. e della legislazione statale e regionale vigente. 13. Per gli immobili esistenti, legittimi e/o legittimati ricadenti nelle zone E1, E2, E3, ai fini del recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi: - per gli immobili esistenti, legittimi e/o legittimati ricadenti nelle zone E1, E2, E3, ai fini del recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi interventi edilizi così come disciplinati dalle lettere a), b), c) e d) comma 1 dell'art.3 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., compresa la demolizione e la ricostruzione (ad esclusione delle zone E3) a condizione del mantenimento dei caratteri morfologici, tipologici e di materiale dei fabbricati esistenti nel rispetto della tradizione rurale; per tali procedure, interventi di mutamento di destinazione d'uso di un fabbricato o di unità immobiliari compatibili con la zona omogenea di riferimento. Sono comunque ammessi alloggi di servizio all'attività produttiva insediata per un volume massimo pari al 10% di quello complessivo e/o una superficie lorda pari a 115,00 mq.; - nelle aree pertinenziali degli edifici esistenti, gli interventi descritti dagli artt. 45, 84, 86, 87 e 88 del R.E. vigente. In particolare: - le tettoie, che costituiscono superficie coperta, non potranno superare il 20% della superficie coperta dell'edificio esistente; - le piscine non potranno superare il 30% della superficie coperta dell'edificio esistente, con un limite dimensionale non superiore a 100 mq., e con un minimo sempre consentito di mq. 40,00; - interventi edilizi di recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interrati, ai sensi della L.R. 15 novembre 2007, n. 33 e ss.mm.ii. e nel rispetto delle prescrizioni dettate dall'art. 33 punti c e d del R.E.vigente. 14. Per gli interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione di edifici, si prescrive: - Distanza dai confini: minimo m. 10,00; - Distanza dalle strade: nel rispetto del codice della strada; - Rapporto di copertura massimo, parcheggi, altezza massima: quanto prescritto per la zona omogenea di riferimento. 15. Negli interventi che prevedono il reperimento e la cessione degli standard come previsto dalla vigente normativa urbanistica, qualora l'acquisizione delle aree non risulti conveniente per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, conformazione planimetrica o localizzazione, ed in relazione ai benefici che la collettività può trarne anche in proiezione futura, si potrà valutare, nel rispetto delle norme nazionali e delle deliberazioni comunali di settore, la monetizzazione in luogo della cessione/individuazione. ART. 4.12 - ZONE E1: AREE A CONDUZIONE AGRICOLA 1. Dette zone sono destinate all'agricoltura, alla forestazione, al pascolo ed all'allevamento, secondo le esigenze culturali prevedibili. 2. In esse sono ammesse tutte le attività e le trasformazioni di cui all'articolo precedente, purché queste non costituiscano attività a carattere industriale, e non producano inquinamento. 3. E' ammessa la costruzione di serre. Per serre sono da considerarsi impianti stabilmente infissi al suolo prefabbricati o costruiti in opera destinati esclusivamente a determinare specifiche e controllate situazioni microclimatiche funzionali allo sviluppo di particolari colture; possono essere distinte in serre con copertura solo stagionale (tipo X), e serre con copertura permanente (tipo Y). Ambedue i tipi, per essere considerati tali e quindi non "costruzioni", devono avere le superfici di inviluppo realizzate con materiali che consentano il passaggio della luce ed avere altezze massime a m 4 in gronda ed a m 7 al culmine. 4. Per le serre di

tipo X il rapporto di copertura massimo consentito è l'80% della superficie del fondo; la distanza massima della serra dai confini e dal ciglio stradale è di 3 metri; il loro montaggio è sottoposto al rilascio di autorizzazione comunale. 5. Per le serre di tipo Y il rapporto di copertura massimo è il 50% della superficie del fondo; la distanza minima della serra dai confini e dal ciglio stradale è di 5 metri; la loro costruzione è sottoposta al rilascio di permesso di costruire non oneroso. 6. Il volume di ambedue i tipi di serre non rientra in quello consentito dall'indice di edificabilità previsto per la zona, quanto innanzi compatibilmente con le disposizioni della specifica legge regionale n. 19/86 relativa alla realizzazione delle serre. 7. Si prescrive: Sf - superficie fondiaria minima: mq 10.000 IF - Indice di edificabilità fondiaria: 0,03 mc/mq, di cui destinati alla residenza: 0,03 mc/mq.; H - altezza massima: ml 8, salvo costruzioni speciali; Dc - distanza dai confini: min. ml 10 Df - distanza tra fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti Ds - distanza dal ciglio delle strade: comunali, minimo ml 10; provinciali, regionali e statali, secondo D.M. 1404-1/8/68 art.4. US - Le aree per le urbanizzazioni secondarie e per i servizi per la residenza, nella misura di 6 mq ogni 100 mc di volumetria destinata alla residenza, possono essere monetizzate in sede di determinazione degli oneri per il rilascio del permesso di costruire. 8. Si precisa che nel caso di interventi di imprenditori singoli e associati valgono le norme di cui all'art. 51 della LR 56/80. ART. 4.13 - ZONE E2: AREE IRRIGUE 1. Dette zone sono destinate alla produzione agricola specializzata ricadente in aree con particolari caratteri idrologici in cui sono presenti strutture di captazione della falda. 2. In queste zone è fatto divieto assoluto di reperire aree per la realizzazione di cave, discariche e quant'altro possa nuocere all'equilibrio idrogeologico del territorio. 3. Sono altresì vietate costruzioni per la trasformazione del prodotto agricolo tali da poter procurare inquinamento ambientale per via dei reflui prodotti. 4. Per dette zone valgono le prescrizioni di cui all'art. 4.12. ART. 4.14 - ZONE E3: AREE VINCOLATE 1. Dette zone destinate alla produzione agricola ed alla tutela di caratteristiche naturali ed ambientali, rientrano in aree vincolate ai sensi della vigente legislazione statale e regionale. 2. In conformità ai prescritti di legge, ogni trasformazione è soggetta al nulla osta del competente organo tutorio. 3. Non è consentita l'edificazione di serre di tipo Y se non in deroga per giustificate motivazioni. 4. Fermo restando le norme generali di cui ai precedenti articoli 4.12 e 4.13, valgono le seguenti prescrizioni: SF - superficie fondiaria minima (del lotto): mq 10.000 IC - rapporto di copertura massimo: 2% del lotto H - max 4 metri IF - Indice di edificabilità fondiaria: 0,03 mc/mq P - parcheggi: minimo 2% del lotto sia per le zone vincolate che non vincolate Dc - distanza dai confini: min. ml 10 Ds - distanza dalle strade esterne: min. ml 20,00 US - le aree per le urbanizzazioni secondarie e per i servizi per la residenza, nella misura di 6 mq ogni 100 mc di volumetria destinata alla residenza, vanno monetizzate in sede di determinazione degli oneri per il rilascio del permesso di costruire. 5. Per le aree ricadenti nel raggio di Km.2.0 dal Castello di Federico in località Castel del Monte (misurate in proiezione orizzontale) si stabilisce il lotto minimo di mq. 30.000 e l'Iff. = 0,01 mc./mq. 6. Le aree soggette a vincolo paesaggistico ex lege 1497/39 in località Castel del Monte sono tipizzate come "zona agricola di salvaguardia del Castello di Federico". In dette aree, per gli insediamenti esistenti legittimamente autorizzati, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; sono altresì consentiti, nel rispetto degli indici e parametri di cui al comma precedente nuovi interventi solo finalizzati alla conduzione del fondo o connessi alle attività produttive agricole e/o di allevamento del bestiame previo piani zonal di utilizzazione e/o sviluppo aziendale.. Con riferimento: - alla Rete Natura 2000, ai sensi della Direttiva comunitaria 92/43/CEE, si precisa che le particelle 22 – 215 del Fg. 186 sono comprese nelle Zone di Protezione SIC e ZPS – DENOM: IT9120007 "Murgia Alta"; - al Parco Nazionale dell'Alta Murgia (P.A.M.), si precisa che le particelle 22 – 215 del Fg. 186 ricadono nel territorio del Parco Nazionale dell'Alta Murgia, il cui piano è stato approvato con DGR n. 314 del 22/03/2016 e pubblicato sul BURP n. 39 dell'11/04/2016; - al P.A.I. (Piano di Bacino della Puglia "Assetto Idrogeologico"- approvato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Puglia con Delibere n. 39 del 30/11/2005 e n. 59 del 16/11/2010), si precisa che la particella 22 del Fg. 186 è attraversata da un

reticolo idrografico, individuati dalla carta idrogeomorfologica della Regione Puglia approvata dall'Autorità di Bacino per la Puglia con delibera del Comitato Istituzionale n. 48 del 30/11/2009; - al P.G.R.A. (Piano di Gestione del Rischio Alluvioni) relativo all'ambito distrettuale dell'Appennino Meridionale (DAM), si precisa che la particella 22 del Fg. 186 ricade, parte, in Area a Pericolosità Alta (P3), parte, in Area a Pericolosità Media (P2) e, parte, in Area a Pericolosità Bassa (P1), per cui nelle more di approvazione delle Varianti di aggiornamento dei PAI alle nuove mappe del PGRA è soggetta alle Misure di Salvaguardia (MDS) di cui al D.S. n. 540 del 13/10/2020; - alle Aree Percorse dal Fuoco (A.P.F.) si precisa che: - la particella 22 del Fg. 186 risulta percorsa, in parte, dal fuoco nell'anno 2007, - le particelle 22 - 215 del Fg. 186 risultano percorse, in parte, dal fuoco nell'anno 2010, pertanto sono soggette ai divieti, prescrizioni e sanzioni di cui all'art. 10 della legge 353 del 21/11/2000 e successive integrazioni e/o modificazioni; - al PPTR Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia approvato con D.G.R. n. 176 del 16 febbraio 2015, pubblicata sul BURP n. 40 del 23 marzo 2015 e ss.mm.ii., si precisa che le particelle 22 - 215 del Fg. 186 Paesaggistico: Alta Murgia_Figura Territoriale: L'Altopiano Murgiano. Per i Beni Paesaggistici (BP) di cui all'art. 134 del D.Lgs 42/2004 e all'art. 38 co. 2 delle NTA del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) si precisa che le particelle 22 - 215 del Fg. 186 sono interessate da: BP142F_Parchi e Riserve_Parco Nazionale dell'Alta Murgia; BP136_Immobili ed Aree di Notevole Interesse Pubblico_Schede PAE0002-0112. Mentre per gli ulteriori contesti paesaggistici di cui all'Art. 143 co. 1 lett. e) del D.Lgs. n. 42/2004 e all'art 38, co. 3 delle NTA del PPTR, si precisa che: le particelle 22 - 215 del Fg. 186 sono da UCP_Siti di Rilevanza Naturalistica_Zone SIC/ZPS; le particelle 22 - 215 del Fg. 186 sono interessate da UCP_Coni Visuali; la particella 22 del Fg.186 è interessata in parte da UCP_Area di Rispetto delle Componenti Culturali e Insediative_Siti Storico - Culturali; particella 22 del Fg.186 è interessata in parte da UCP_Prati e Pascoli; le particelle 22 - 215 del Fg. 186 sono interessate, in parte, da UCP_Area di Rispetto dei Boschi. Sono fatte salve le prescrizioni e gli effetti normativi riguardanti il PPTR Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia, di cui alla D.G.R. di approvazione n. 176 del 16 febbraio 2015, pubblicata sul BURP n. 40 del 23 marzo 2015 e s.m.i. Sono fatte salve le normative di settore, inerenti le fasce di rispetto delle infrastrutture di rete relative ai trasporti e quelle relative agli impianti tecnologici (linee di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, condotte e serbatoi per l'utilizzo delle acque, sistemi fognari, impianti di depurazione ecc.).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compresi gli oneri per eventuali demolizioni, ripristini, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, costi di cantiere, ecc., qualora non segnalati nella presente relazione, sono da considerarsi già calcolati nella valutazione del prezzo di mercato dell'intero lotto. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali, da effettuarsi prima dell'acquisto, che potrebbero dissuaderlo dalla partecipazione all'asta.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: All'interno delle stanze a piano terra, dalla 1 alla 5, sono stati realizzati dei soppalchi che permettono l'accesso al balcone, posto posteriormente in direzione ovest, al corpo di fabbrica. Questi soppalchi di fatto realizzano dei vani, con affaccio sulla stanza sottostante, che però hanno un'altezza che varia a seconda della stanza, da circa 1,64 mt. a circa 2,20 mt. che ne pregiudica l'utilizzo abitativo. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.; D.M. sanità 05/07/1975 e s.m.i; Regolamento edilizio Comune di Andria (BT).)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione di parte del soppalco fino ad ottenere soltanto un ballatoio di circa 1,20 mt. tale da consentire il solo accesso al balcone.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorari professionali comprensivi di spese e oneri acc. di Legge per : D.L. per le demolizioni e ricostruzioni; rilievi, pratiche amministrative.: €1.500,00
- Costo complessivo per la demolizione di parte dei manufatti e successivo ripristino della muratura; spostamento della scala. Sono compresi i costi di smaltimento e trasporto a rifiuto.: €10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

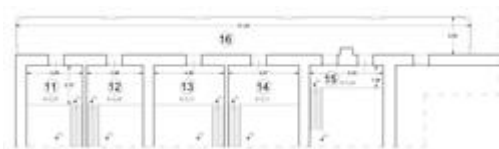
Questa situazione è riferita solamente a Fg. 186 p.la 215 sub 7



Stato di fatto piano terra



Situazione piano terra in atti



Stato di fatto piano soppalco



Situazione piano soppalco in atti

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.; D.M. sanità 05/07/1975 e s.m.i; Regolamento edilizio Comune di Andria (BT).)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Fg. 186 p.la 215 sub 5

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stato modificato sia il numero di finestre e porte, sia la loro localizzazione, sulla facciata del corpo di fabbrica. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i..)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratiche edilizie a sanatoria con riferimento alle normative di riferimento suddette.

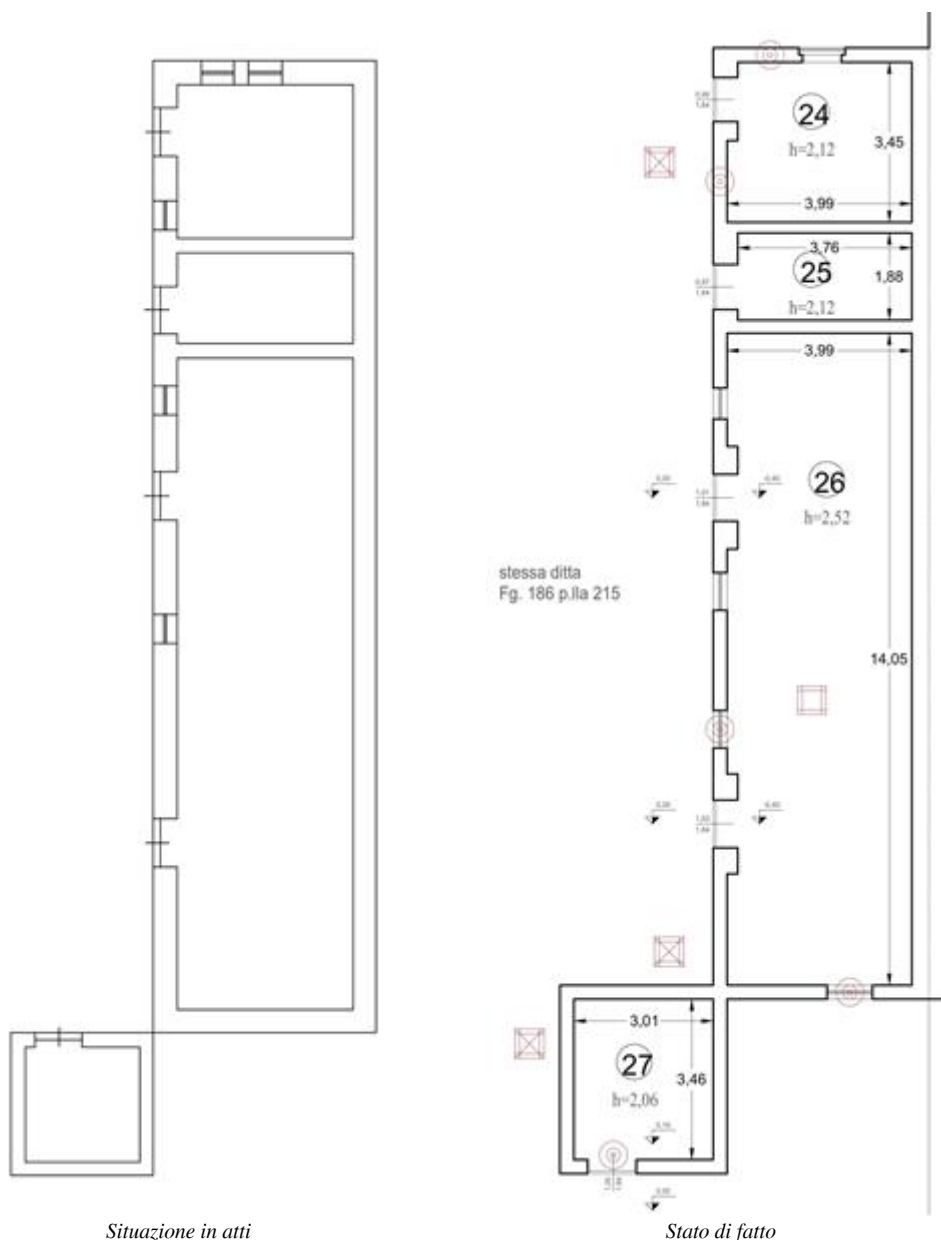
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione amministrativa DPR 380/2001: €516,00
- Onorari professionali comprensivi di spese e oneri acc. di Legge per pratiche amministrative.: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Fg. 186 p.la 215 sub 4



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le planimetrie catastali non rappresentano correttamente l'immobile in oggetto a causa delle differenti altezze rappresentate. (normativa di riferimento: L. 27/02/1985 n. 52 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedura DOCFA da effettuarsi successivamente alle demolizioni e ripristini.

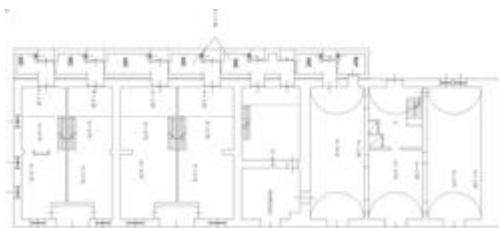
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorari professionali comprensivi di spese e oneri acc. di Legge per la DOCFA.: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Fg. 186 p.lla 215 sub 7



Planimetria catastale in atti del piano terra



Stato di fatto del piano terra



Planimetria catastale in atti del piano soppalco



Stato di fatto del piano soppalco

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le planimetrie catastali non rappresentano correttamente l'immobile in oggetto a causa delle differenti altezze rappresentate. (normativa di riferimento: L. 27/02/1985 n.52 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedura DOCFA da effettuarsi successivamente alle demolizioni e ripristini.

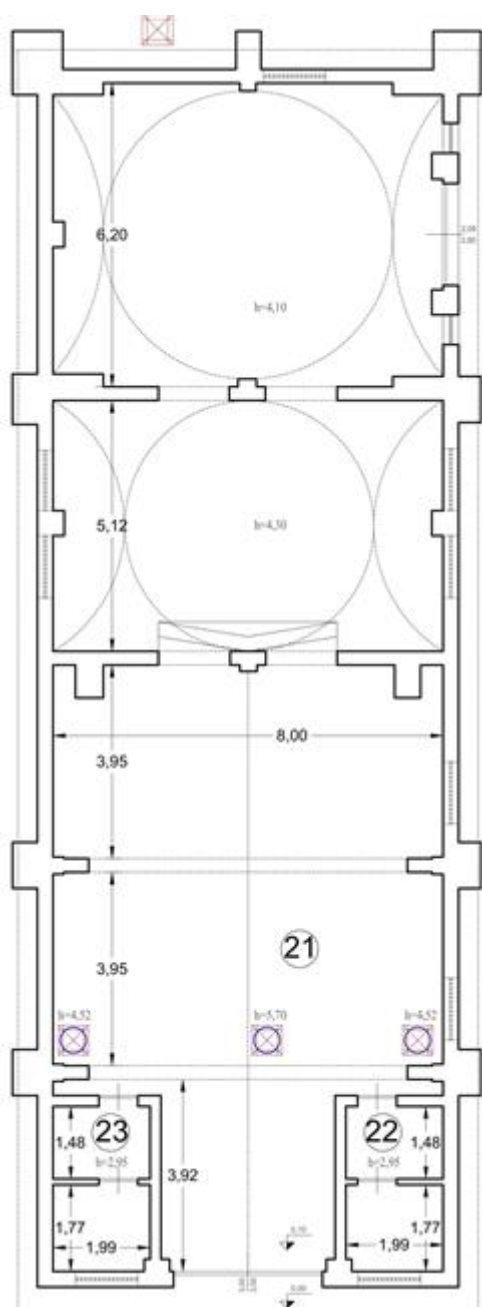
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

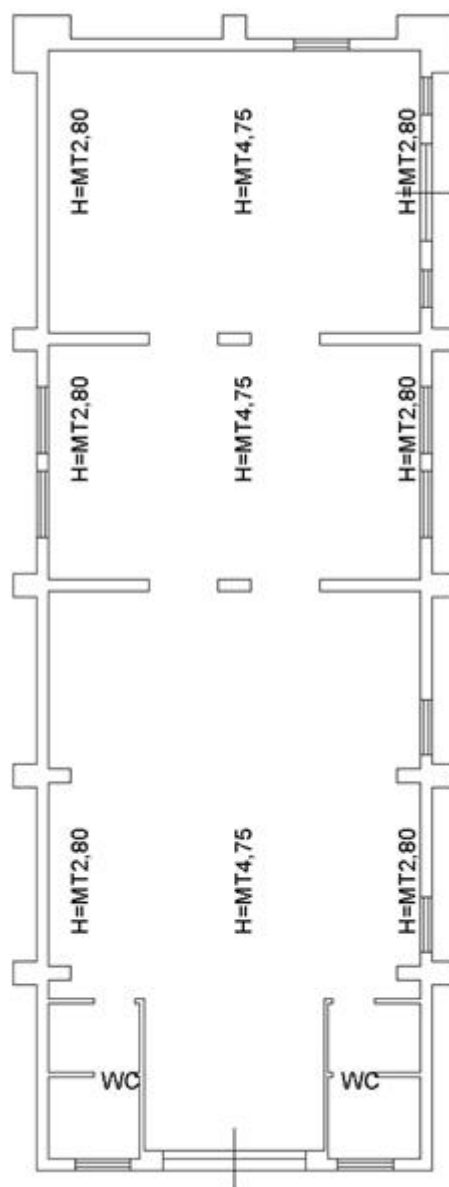
- Onorari professionali comprensivi di spese e oneri acc. di Legge per la DOCFA.: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

Questa situazione è riferita solamente a Fg. 186 p.lla 215 sub 5



Stato di fatto



Planimetria in atti

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale non rappresentano correttamente l'immobile in oggetto a causa del differente numero di porte e finestre nonchè della loro localizzazione. (normativa di riferimento: L. 27/02/1985 n.52 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedura Docfa.

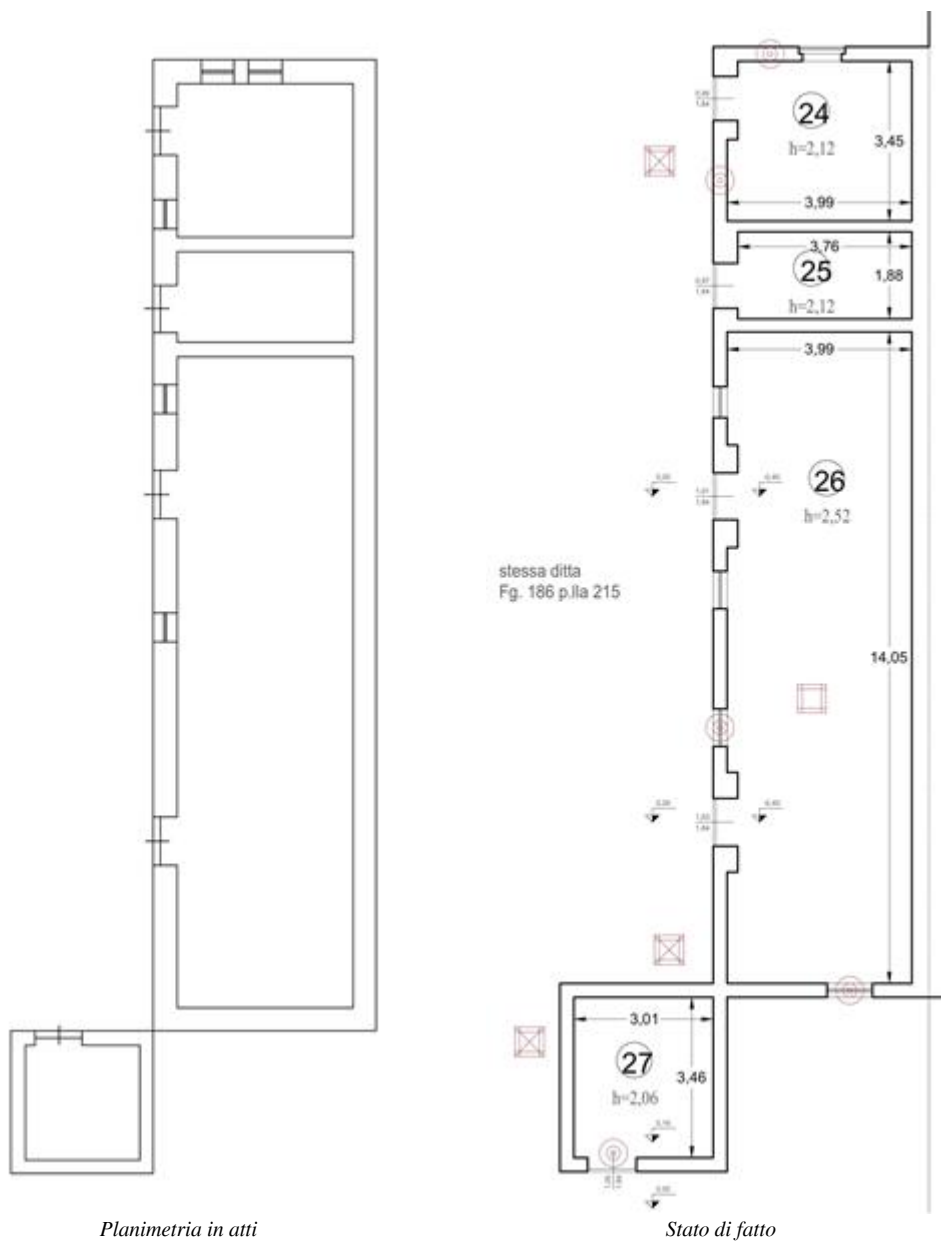
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorari professionali comprensivi di spese e oneri acc. di Legge per la DOCFA.: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Fg. 186 p.lla 215 sub 4



CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono presenti all'interno del terreno due trulli in pessimo stato di conservazione, non accatastati. (normativa di riferimento: L. 27/02/1985 n.52 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedura Docfa.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorari professionali comprensivi di spese e oneri acc. di Legge per la DOCFA.: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Fg. 186 p.la 22

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La pavimentazione dei marciapiedi è realizzata in klinker anzichè in pietra naturale come precisato sia nella autorizzazione paesaggistica 62/2012, sia nel provvedimento autorizzativo 07/2014 dell'Ente Parco Nazionale dell'Alta Murgia. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.; DLgs 42/2004 e s.m.i.; DPR 31/2017 e s.m.i.; circolare MIBACT 38/2023.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione e ricostruzione con conci o lastre di pietra locale, poste in opera a giunto aperto, senza l'utilizzo di calcestruzzo e impermeabilizzanti.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costo complessivo per la demolizione dei manufatti e successivo ripristino. Sono compresi i costi di smaltimento e trasporto a rifiuto.: €30.000,00
- Oneri professionali per la pratica di demolizione. Sono compresi di spese e oneri e acc. di Legge.: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mese

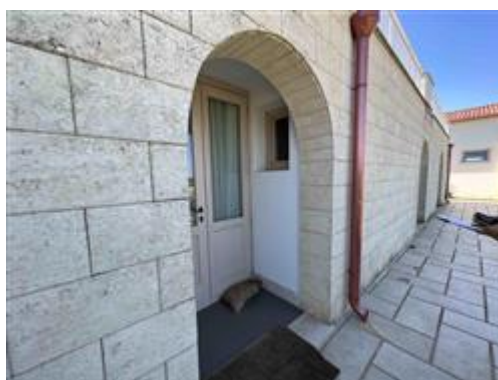
Questa situazione è riferita solamente a Fg. 186 p.lla 215 sub 7



Stato di fatto marciapiedi prospetto a est



Stato di fatto marciapiedi prospetto a sud



Stato di fatto marciapiedi prospetto a ovest

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) La pavimentazione dei marciapiedi è realizzata in klinker anzichè in pietra naturale; 2) Le altezze della costruzione non rispettano il progetto depositato. Entrambi i punti sono oggetto, sia nella autorizzazione paesaggistica 62/2012, sia nel provvedimento autorizzativo 07/2014 dell'Ente Parco Nazionale dell'Alta Murgia. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.; DLgs 42/2004 e s.m.i.; DPR 31/2017 e s.m.i.; circolare MIBACT 38/2023.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Abbassamento delle quote di colmo e di gronda ai valori

di progetto.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costo complessivo per la demolizione dei manufatti e successivo ripristino. Sono compresi i costi di smaltimento e trasporto a rifiuto.: €30.000,00
- Oneri professionali per la pratica di demolizione. Sono compresi di spese e oneri e acc. di Legge.: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

Questa situazione è riferita solamente a Fg. 186 p.lla 215 sub 5



CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) La pavimentazione dei marciapiedi è realizzata in klinker anziché in pietra naturale non rispettando, sia l'autorizzazione paesaggistica 62/2012, sia il provvedimento autorizzativo 07/2014 dell'Ente Parco Nazionale dell'Alta Murgia. 2) Sono presenti sulla copertura della costruzione pannelli solari e in prossimità del giardino botanico sono presenti: il generatore di corrente e l'unità esterna dell'impianto di condizionamento. Questi apparati non sono oggetto di alcuna autorizzazione all'installazione. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.; DLgs 42/2004 e s.m.i.; DPR 31/2017 e s.m.i.; circolare MIBACT 38/2023.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per i pannelli solari, una diversa allocazione degli stessi che devono essere non visibili. In alternativa sarà necessaria la loro eliminazione con l'utilizzo del Gpl o della corrente elettrica quale fonte di energia per il riscaldamento e la produzione dell'acqua sanitaria. Per quanto riguarda invece il generatore di corrente e la pompa di calore, questi possono essere nascosti alla vista da opportuni pannelli. La scelta per entrambe le problematiche dovrà essere autorizzata dagli enti preposti.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri per la realizzazione di uno schermo comprensivi di onorari tecnici per la redazione di pratica paesaggistica.: €7.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

Questa situazione è riferita solamente a Fg. 186 p.lla 215 sub 4



I pannelli solari visibili dal piazzale antistante l'agriturismo



Il gruppo elettrogeno e la pompa di calore visibili dal giardino botanico

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state pavimentate alcune zone dell'area pertinenziale dell'agriturismo. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.; DLgs 42/2004 e s.m.i.; DPR 31/2017 e s.m.i.; circolare MIBACT 38/2023.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Svellimento della pavimentazione in klinker e ripristino dell'area.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Lavori di svellimento della pavimentazione realizzata sull'area esterna con metodi stabiliti dall'Autorità Parco dell'Alta Murgia. Sono compresi gli oneri di trasporto e conferimento alla discarica nonché gli onorari tecnici. : €8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

Questa situazione è riferita solamente a Fg. 186 p.la 215



Stato di fatto dell'area esterna retrostante l'agriturismo

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Fg. 186 p.la 215 sub 7

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Fg. 186 p.lla 215 sub 5

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Fg. 186 p.lla 215 sub 4

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: necessità di operare manutenzioni per la conservazione della conformità (normativa di riferimento: DM 37/2008 e s.m.i.; CEI 64-8; CEI 64-2; CEI 81.1; DM 13/10/94; UNI 9490 e 10779; UNI 70 e 100))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Interventi di manutenzione e/o adeguamento.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Opere di: manutenzione e/o adeguamento per il rilascio della certificazione di conformità; onorari professionali comprensivi di spese e oneri acc. di Legge: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Fg. 186 p.lla 215 sub 7

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: necessità di operare manutenzioni per la conservazione della conformità (normativa di riferimento: DM 37/2008 e s.m.i.; CEI 64-8; CEI 64-2.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Interventi di manutenzione e/o adeguamento.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Opere di: manutenzione e/o adeguamento per il rilascio della certificazione di conformità; onorari professionali comprensivi di spese e oneri acc. di Legge: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Fg. 186 p.lla 215 sub 5

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: necessità di operare manutenzioni per la conservazione della conformità (normativa di riferimento: DM 37/2008 e s.m.i.; CEI 64-8; CEI 64-2; CEI 81.1; DM 13/10/94; UNI 9490 e 10779; UNI 70 e 100))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Interventi di manutenzione e/o adeguamento.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Opere di: manutenzione e/o adeguamento per il rilascio della certificazione di conformità; onorari professionali comprensivi di spese e oneri acc. di Legge: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Fg. 186 p.lla 215 sub 4

BENI IN ANDRIA C.DA PEDALE SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a ANDRIA C.da Pedale snc, della superficie commerciale di **462.737,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**DATO OSCURATO**)

Terreno Agricolo (fg. 186 p.la 22) in zona agricola c.da Pedale snc, in Andria (BT), della superficie catastale di 462.737 mq, su cui insistono varie colture: qualità vigneto per 257.650 mq; qualità seminativo per 55.587 mq; qualità pascolo 149.500 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 186 particella 22 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe vigneto/4, superficie 257650, reddito dominicale 2.661,30 € intestato a **DATO OSCURATO**, derivante da Atto del 14/02/2019 Pubblico ufficiale FORNARO ERNESTO Sede BARI (BA) Repertorio n. 191531 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3009.1/2019 Reparto PI di TRANI in atti dal 25/02/2019
Coerenze: Procedendo da nord in senso orario: proprietà Tannoia Anna, Tannoia Giovanni, Tannoia Maria Giulia (Fg. 186 p.la 19); proprietà Tannoia Anna, Tannoia Giovanni, Tannoia Maria Giulia (Fg. 186 p.la 21); proprietà Tannoia Anna, Tannoia Giovanni, Tannoia Maria Giulia (Fg. 186 p.la 33); proprietà AZIENDA AGRICOLA ZUCARO S.R.L. CF 06475090723 (FG. 186 p.la 215); proprietà Tannoia Anna, Tannoia Giovanni, Tannoia Maria Giulia (Fg. 186 p.la 20); c.da Pedale; proprietà ISTITUTO DI SERVIZI PER IL MERCATO AGRICOLO ALIMENTARE - ISMEA (Fg. 190 p.la 45); proprietà ISTITUTO DI SERVIZI PER IL MERCATO AGRICOLO ALIMENTARE - ISMEA (Fg. 190 p.la 99); proprietà ISTITUTO DI SERVIZI PER IL MERCATO AGRICOLO ALIMENTARE - ISMEA (Fg. 190 p.la 131); proprietà Fiore Luigi (Fg. 185 p.la 380).
- foglio 186 particella 22 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMINATIVO/5, superficie 55587, reddito agrario 100,48 € reddito dominicale 57,42 € intestato a **DATO OSCURATO**, derivante da Atto del 14/02/2019 Pubblico ufficiale FORNARO ERNESTO Sede BARI (BA) Repertorio n. 191531 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3009.1/2019 Reparto PI di TRANI in atti dal 25/02/2019
Coerenze: Procedendo da nord in senso orario: proprietà Tannoia Anna, Tannoia Giovanni, Tannoia Maria Giulia (Fg. 186 p.la 19); proprietà Tannoia Anna, Tannoia Giovanni, Tannoia Maria Giulia (Fg. 186 p.la 21); proprietà Tannoia Anna, Tannoia Giovanni, Tannoia Maria Giulia (Fg. 186 p.la 33); proprietà AZIENDA AGRICOLA ZUCARO S.R.L. CF 06475090723 (FG. 186 p.la 215); proprietà Tannoia Anna, Tannoia Giovanni, Tannoia Maria Giulia (Fg. 186 p.la 20); c.da Pedale; proprietà ISTITUTO DI SERVIZI PER IL MERCATO AGRICOLO ALIMENTARE - ISMEA (Fg. 190 p.la 45); proprietà ISTITUTO DI SERVIZI PER IL MERCATO AGRICOLO ALIMENTARE - ISMEA (Fg. 190 p.la 99); proprietà ISTITUTO DI SERVIZI PER IL MERCATO AGRICOLO ALIMENTARE - ISMEA (Fg. 190 p.la 131); proprietà Fiore Luigi (Fg. 185 p.la 380).
- foglio 186 particella 22 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe PASCOLO/2, superficie 149500, reddito agrario 77,21 € reddito dominicale 138,98 € intestato a **DATO OSCURATO**, derivante da Atto del 14/02/2019 Pubblico ufficiale FORNARO ERNESTO Sede BARI (BA) Repertorio n. 191531 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.

3009.1/2019 Reparto PI di TRANI in atti dal 25/02/2019

Coerenze: Procedendo da nord in senso orario: proprietà Tannoia Anna, Tannoia Giovanni, Tannoia Maria Giulia (Fg. 186 p.la 19); proprietà Tannoia Anna, Tannoia Giovanni, Tannoia Maria Giulia (Fg. 186 p.la 21); proprietà Tannoia Anna, Tannoia Giovanni, Tannoia Maria Giulia (Fg. 186 p.la 33); proprietà AZIENDA AGRICOLA ZUCARO S.R.L. CF 06475090723 (Fg. 186 p.la 215); proprietà Tannoia Anna, Tannoia Giovanni, Tannoia Maria Giulia (Fg. 186 p.la 20); c.da Pedale; proprietà ISTITUTO DI SERVIZI PER IL MERCATO AGRICOLO ALIMENTARE - ISMEA (Fg. 190 p.la 45); proprietà ISTITUTO DI SERVIZI PER IL MERCATO AGRICOLO ALIMENTARE - ISMEA (Fg. 190 p.la 99); proprietà ISTITUTO DI SERVIZI PER IL MERCATO AGRICOLO ALIMENTARE - ISMEA (Fg. 190 p.la 131); proprietà Fiore Luigi (Fg. 185 p.la 380).



Accesso dal tratturo al terreno agricolo



Vigneto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 50 km
autostrada distante 28 km
ferrovia distante 20 km
superstrada distante 18 km

al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno Agricolo (fg. 186 p.la 22) in zona agricola c.da Pedale snc, in Andria (BT), della superficie catastale di 462.737 mq, su cui insistono varie colture: qualità vigneto per 257.650 mq; qualità seminativo per 55.587 mq; qualità pascolo 149.500 mq. Detto terreno è ubicato in prossimità di Castel del Monte e della avio-via Castel del Monte ed è distante circa 25,00 km dal centro di Andria (BT). Lo si raggiunge percorrendo dapprima, per circa 20 km, la SS 170dir in direzione Minervino Murge sino a arrivare alla SP 234. Questa, percorsa per circa 2 km in direzione Corato (BA), consentirà di giungere al bivio con la Strada Esterna Bagnoli o c.da Pedale. Da tale bivio a circa 3 km è posto un tratturo che condente l'accesso: al terreno agricolo (fg. 186 p.la 22), alla masseria oggetto della presente procedura; alle proprietà Tannoja (fg. 186 p.la 20 e p.la 238 sub 2). All'interno del terreno, sono realizzate, sia delle costruzioni che costituiscono la masseria agrituristica, sia due trulli diruti non accatastati. Il terreno è di forma trapezoidale con un lato che

costeggia la strada Esterna Bagnoli o c.da Pedale, con giacitura inclinata verso nord - ovest. La zona di terreno con qualità a vigneto risulta essere pressoché pianeggiante a differenza dei terreni con le altre colture che sono acclivi e in molti punti sono presenti rocce affioranti. E' installato impianto irriguo soltanto su circa la metà dei vigneti. I confini sono quasi tutti materializzati da mura a secco di varia altezza. Come si evince dagli atti di acquisto, sul terreno in oggetto è costituita servitù di elettrodotto a favore dell'Enel (trascrizione 288/253 del 05 gennaio 1985).

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
vigneto	257.650,00	x	100 %	=	257.650,00
seminativo	55.587,00	x	100 %	=	55.587,00
pascolo	149.500,00	x	100 %	=	149.500,00
Totale:	462.737,00				462.737,00



Terreno Fg. 186 p.la 22

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 462.737,00 x 1,90 = **879.200,30**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 879.200,30**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 879.200,30**

BENI IN ANDRIA C.DA PEDALE SNC

MASSERIA

DI CUI AL PUNTO B

Masseria a ANDRIA C.da Pedale snc, della superficie commerciale di **1.252,23** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**DATO OSCURATO**)

Masseria, ubicata in zona agricola c.da Pedale snc, in Andria (BT), della superficie commerciale di 1.266,11mq, costituita da: area esterna; costruzione adibita ad attività ricettiva; deposito e locali tecnici; masseria didattica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra - primo, interno /, scala /, ha un'altezza interna di 4,70, 5,70-4,10, 2,00 - 2,52. Identificazione catastale:

- foglio 186 particella 215 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 5.815,38 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PEDALE n. SNC, piano: Terra e primo, intestato a

DATO OSCURATO

derivante da Atto del 14/02/2019 Pubblico ufficiale FORNARO ERNESTO Sede BARI (BA) Repertorio n. 191531 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3009.1/2019 Reparto PI di TRANI in atti dal 25/02/2019

Coerenze: Per tre lati dalla stessa ditta (fg. 186 p.la 215), a nord con proprietà Tannoia Anna, Tannoia Giovanni, Tannoia Maria Giulia (Fg. 186 p.la 238 sub 2).

- foglio 186 particella 215 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 1.296,00 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA BAGNOLI n. AC, piano: terra, intestato a

DATO OSCURATO

derivante da Atto del 14/02/2019 Pubblico ufficiale FORNARO ERNESTO Sede BARI (BA) Repertorio n. 191531 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3009.1/2019 Reparto PI di TRANI in atti dal 25/02/2019

Coerenze: L'unità immobiliare è circondata dalla proprietà AZIENDA AGRICOLA ZUCARO S.R.L. (FG. 186 p.la 215).

- foglio 186 particella 215 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 76 mq, rendita 176,63 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PEDALE n. AC, piano: terra, intestato a

DATO OSCURATO

derivante da Atto del 14/02/2019 Pubblico ufficiale FORNARO ERNESTO Sede BARI (BA) Repertorio n. 191531 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3009.1/2019 Reparto PI di TRANI in atti dal 25/02/2019

Coerenze: Per tre lati dalla stessa ditta (fg. 186 p.la 215), a nord con proprietà Tannoia Anna, Tannoia Giovanni, Tannoia Maria Giulia (Fg. 186 p.la 238 sub 2).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2013.



Prospetto anteriore sub 7



Prospetto posteriore sub 7



Prospetto anteriore sub 5



Prospetto anteriore sub 4

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 50 km
autostrada distante 28 km
ferrovia distante 20 km
superstrada distante 18 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Masseria, ubicata in zona agricola c.da Pedale snc, in Andria (BT) a confine con il territorio di Corato (BA), in prossimità di Castel del Monte e della avio-via Castel del Monte. La struttura, della superficie commerciale di 1.266,11mq, è distante circa 25,00 km dal centro di Andria (BT). La si raggiunge percorrendo dapprima, per circa 20 km, la SS 170dir in direzione Minervino Murge sino ad arrivare alla SP 234. Questa, percorsa per circa 2 km in direzione Corato (BA), consentirà di giungere al bivio con la Strada Esterna Bagnoli o c.da Pedale. Da tale bivio a circa 3 km è posto un tratturo che condente l'accesso: alla masseria; al terreno agricolo, fg. 186 p.la 22, oggetto della presente procedura; alle proprietà Tannoja (fg. 186 p.la 20 e p.la 238 sub. 2). Gli immobili che la costituiscono sono: area esterna; costruzione adibita ad attività ricettiva; deposito e locali tecnici; masseria didattica. Area esterna (Ente urbano fg. 186 p.la 215 - ID a e b nel grafico all.). È costituita da un terreno che circonda le costruzioni della masseria, di forma trapezoidale, completamente recintato da muretti a secco di varia altezza. L'accesso all'area avviene da un cancello elettrico video-sorvegliato, posto all'estremità del tratturo che dalla pubblica Via (c.da Pedale) conduce agli immobili in oggetto. Parte di questo terreno, in prossimità del cancello, è destinato a giardino botanico. La superficie complessiva è di circa 13.059 mq che al netto dei corpi di fabbrica diventa circa 12.075 mq mentre la superficie commerciale è invece circa 320,22 mq. Allo stato si presenta per la maggior parte della sua estensione costituita da terreno privo di colture. Nella zona che dal cancello conduce alle costruzioni è pavimentata da "stabilizzato" e sono presenti aiuole con piante ornamentali. Posteriormente alle costruzioni, in direzione nord

– ovest, sono stati realizzati senza alcuna autorizzazione, spazi pavimentati con materiali non idonei all'ambiente circostante (mattoni in klinker), che permettono l'utilizzo dell'area con tavoli, sedie e poltrone. Costruzione adibita ad attività ricettiva (fg. 186 p.la 215 sub 7 - ID da 1 a 20 nel grafico all.). È una palazzina a pianta rettangolare, costituita soltanto dal piano terra, in aderenza alle fabbriche della "Tenuta Tannoja", della superficie commerciale di circa 697,744 mq. In questa costruzione sono ubicati tutti gli ambienti dell'attività ricettiva. In particolare sono realizzate a piano terra stanze (Grafico 2/4 all.): cinque da letto; una reception; una cucina; una per il pranzo; una per la colazione; una per la lettura. Sul lastrico solare è invece presente una vasca Jacuzzi il cui spogliatoio è realizzato all'interno del torrino (vano 18). Le stanze hanno accesso direttamente dall'area esterna e il terrazzo è raggiungibile da una scala in legno posta all'interno della cucina. Strutturalmente la costruzione è costituita da tre corpi di fabbrica uniti tra loro, realizzati in epoche differenti con sistemi costruttivi diversi. La più antica, quella a confine con la "Tenuta Tannoja", lì dove sono ubicati i vani ad uso comune, è realizzata con murature portanti e volte a botte di copertura. Quella in cui attualmente sono collocate le stanze, è invece più recente ed è realizzata con murature portanti e coperture con solai piani, molto probabilmente in latero cemento. La terza struttura è di nuova realizzazione (oggetto della pratica PdC 59/13) ed è costruita, molto probabilmente, in muratura portante e copertura in latero cemento. In quest'ultima sono sistemati i bagni delle stanze da letto e superiormente è stata realizzata una balconata utilizzabile in comune da tutti gli ospiti. E'

opportuno evidenziare che in tutte le camere da letto è stato realizzato un soppalco in legno, della profondità di circa 2,70 mt, che ha la funzione di consentire l'utilizzo della balconata prima detta.

L'altezza del vano creato dal soppalco non è però rispettosa né delle norme igieniche né del regolamento edilizio di Andria. L'immobile in oggetto è completamente intonacato e soltanto in alcuni ambienti sono stati lasciati con pietra a vista, porzioni di pareti. Le zone ad uso comune sono tinteggiate con colori chiari, mentre le stanze da letto sono tinteggiate con diversi colori. I pavimenti delle aree interne sono klinker di colore chiaro posati con evidenti fughe. Non è consentito invece l'utilizzo del Klinker per la pavimentazione dei marciapiedi esterni alla costruzione (Aut.

Paesaggistica 62/12). I bagni diversi per ogni stanza, completi di tazza, lavabo e doccia, sono pavimentati e rivestiti con ceramiche di grande formato con colori forti. Tutti gli ambienti sono aerati ed illuminati naturalmente. Tutti i serramenti sono in legno. Le porte interne nella zona più antica sono coeve alla costruzione laccate con colori chiari, mentre quelle delle zone più recenti sono tamburate e laccate a legno con colori chiari. I serramenti esterni sono in legno con vetro camera. L'immobile è dotato oltre che dell'impianto elettrico, dell'impianto di riscaldamento, di raffrescamento e di acqua fredda e calda sanitaria. L'impianto termico è dotato di ventil - convettori e il generatore di calore è una pompa di calore posizionata nei pressi del giardino botanico. L'impianto solare, con i pannelli solari ubicati sui locali tecnici, fornisce l'acqua calda sanitaria ai servizi della struttura. La fornitura di gas necessaria agli impianti è assicurata da un deposito di Gpl ubicato in prossimità della fossa Imhoff all'interno del terreno agricolo (fg. 186 p.la 22) oggetto anch'esso di questa procedura. Tutti gli impianti sono

sottotraccia. La costruzione è in ottimo stato. Deposito e locali tecnici (fg. 186 p.la 215 sub 4 - ID da 24 a 27 nel grafico all.). Trattasi della prima costruzione che si incontra entrando dal cancello elettrico video-sorvegliato posto all'estremità del tratturo che dalla pubblica Via (c.da Pedale) conduce agli immobili in oggetto. Essa è una costruzione di modeste dimensioni, della superficie commerciale di circa 19,96 mq, realizzata sul confine con la "Tenuta Tannoja", in cui sono ubicati i locali tecnici e i depositi della masseria. E' costruita in muratura portante con il solaio piano, molto probabilmente in latero cemento). In questa costruzione come già detto in precedenza sono installate: la centrale termica solare; la centrale termica alimentata a gas; il quadro elettrico principale. Esternamente, in prossimità del giardino botanico sono invece installati la pompa di calore e il gruppo elettrogeno mentre sul tetto sono montati i pannelli solari termici. Tutte queste apparecchiature sono state installate senza alcuna autorizzazione. Dei quattro ambienti costituenti il corpo di fabbrica soltanto tre sono intonacati e pavimentati con mattoni in ceramica. I serramenti per i locali ristrutturati sono in metallo, in legno per l'altro. I locali sono privi di impianti termici. Quello più grande è allo stato rustico privo di impianti, pavimenti e intonaci. Anche per questa costruzione lo scrivente evidenzia la posa sui marciapiedi esterni di mattoni in Klinker anziché in pietra locale (Aut. Paesaggistica 62/12). Gli impianti sono in parte sotto traccia e in parte esterni. Masseria didattica (fg. 186 p.la 215 sub 5 - ID da 21 a 23 nel grafico all.). E' costituita da un solo corpo di fabbrica, della superficie commerciale di circa 214,31 mq, a pianta rettangolare per il quale sono stati eseguiti di recente lavori sia di ricostruzione della copertura con tetto a due falde in legno, sia di ristrutturazione esterna ed interna. La struttura è in muratura portante con elementi in c.a. e copertura in legno a due falde. L'intera lunghezza è spezzata da archi intradossati in tufo che nelle ultime due campate, oltre a essere di sostegno al tetto, sono di sostegno delle strutture voltate. È importante sottolineare che le altezze misurate dallo scrivente all'intradosso della copertura in legno al colmo è di circa 5,70 mt mentre alla gronda è di circa 4,52 mt. Dette misure sono in contrasto con quelle dichiarate per l'ottenimento delle autorizzazioni. Esse sono state indicate come misure all'estradosso e sono: al colmo 5,35 mt e alla gronda 4,20 mt. All'interno della costruzione sono presenti due bagni con antibagno, pressoché identici, ubicati in prossimità dell'accesso, dotati di lavabo, bidet, tazza. La costruzione è intonacata con intonaco civile liscio, e tinteggiata con colori chiari. Fanno eccezione soltanto i primi archi intradossati e i contrafforti esterni che sono con tufo a vista. Anche per questo manufatto lo scrivente evidenzia la posa sui marciapiedi esterni di mattoni in Klinker anziché in pietra locale (Aut. Paesaggistica 62/12). I pavimenti interni sono in ceramica con finitura simil legno. I serramenti esterni ed interni sono in legno laccati con tinte chiare a legno. La struttura è priva di impianto di riscaldamento che è solo presente nei bagni. L'immobile è in ottimo stato di conservazione.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

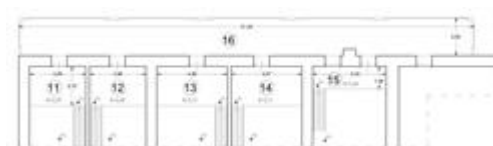
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Stanze da 1 a 5	364,95	x	100 %	=	364,95
vani comuni agriturismo da 6 a 10	257,04	x	100 %	=	257,04
arre a soppalco per le stanze da 1 a 5	76,82	x	10 %	=	7,68
balcone a livello di soppalco	81,95	x	16,1 %	=	13,19
(17) disimpegno	5,90	x	100 %	=	5,90
(18) vano	16,25	x	100 %	=	16,25
(19) bagno	4,20	x	100 %	=	4,20
(20) terrazzo - lastrico	520,60	x	5,48 %	=	28,53

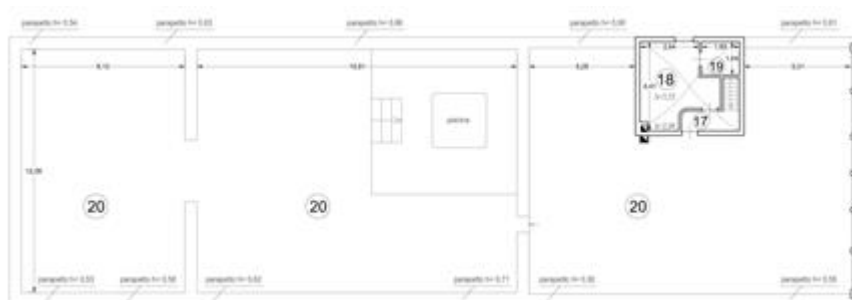
(21) masseria didattica	195,91	x	100 %	=	195,91
(22) anti - bagno e bagno sub5	9,20	x	100 %	=	9,20
(23) anti - bagno e bagno sub5	9,20	x	100 %	=	9,20
(24) deposito sub 4	18,56	x	30 %	=	5,57
(25) deposito sub 4	10,23	x	30 %	=	3,07
(26) deposito sub 4	69,36	x	10 %	=	6,94
(27) deposito sub 4	14,61	x	30 %	=	4,38
passaggi, piazzali, aiuole, giardino e orto botanico	320,22	x	100 %	=	320,22
Totale:	1.975,00				1.252,23



Piano terra sub 7



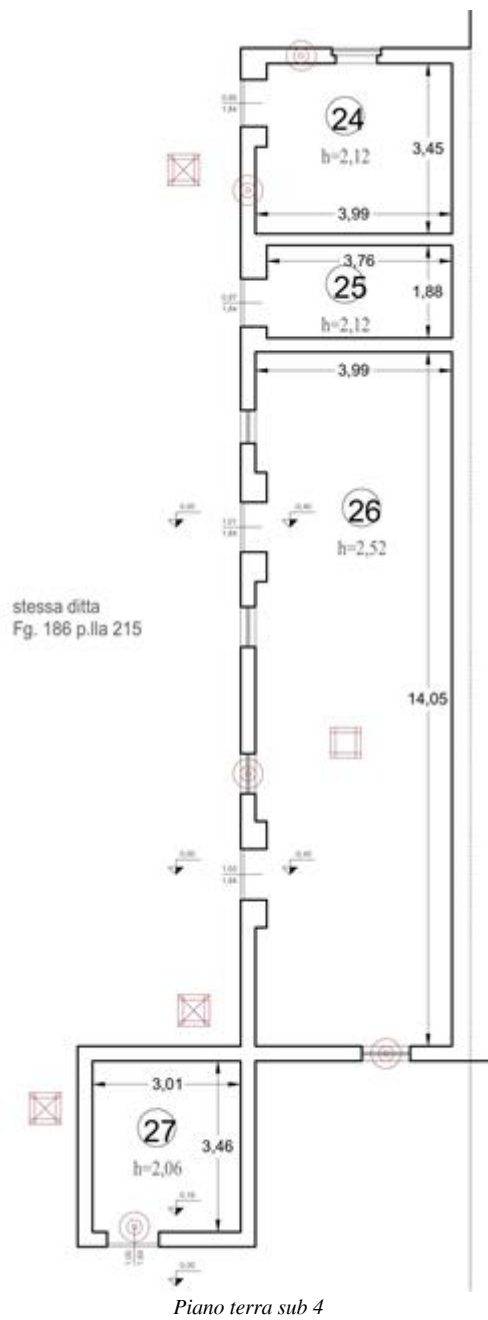
Piano soppalco



Piano primo - lastrico sub 7



Piano terra sub 5



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.252,23 x 850,00 = **1.064.395,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **1.064.395,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **1.064.395,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La determinazione del valore commerciale del bene immobile, inteso come il più probabile valore di mercato, viene eseguita applicando il procedimento sintetico-comparativo monoparametrico. Tale procedimento di stima consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro applicato è il metro quadrato di superficie commerciale. Il procedimento adottato rientra nel metodo del confronto di mercato o market comparison approach (MCA) che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo. Le caratteristiche estrinseche considerate sono: ubicazione, collegamento con il centro, attività limitrofe, qualificazione ambientale, traffico e rumorosità, disponibilità di parcheggio, prossimità al verde pubblico o privato, prossimità ai servizi pubblici o commerciali. Le caratteristiche intrinseche considerate sono: epoca di costruzione, dimensioni, caratteristiche architettoniche, stato conservativo, dotazioni impianti, pertinenze e locali esclusivi, qualità delle finiture, affacci, orientamento, panoramicità, luminosità, qualità distributiva e funzionalità ambienti, dimensione dei vani e numero dei servizi, altezza di piano, numero dei servizi, serramenti interni ed esterni, isolamento termico, lavori di risanamento conservativo facciate, regolarità edilizia ed urbanistica. Tali caratteristiche unitamente ad indagini esperite in loco contattando agenzie immobiliari del luogo hanno contribuito alla determinazione del valore unitario ordinario, utilizzato per la stima, che è risultato essere pari a 850,00 €/mq per la masseria. Il valore unitario considerato è stato confrontato con le quotazioni rilevate dalla Banca dati "quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio", risultando congruo.

Per la valutazione del terreno, lo scrivente CTU, ha applicato il procedimento "sintetico-comparativo monoparametrico", concettualmente simile a quello utilizzato per la costruzione. Il parametro di riferimento utilizzato, anche per il terreno, è il metro quadrato di superficie. Le caratteristiche considerate sono l'ubicazione del terreno, l'accesso, le caratteristiche della zona, la destinazione urbanistica, l'orografia, l'esposizione, la forma, l'età delle piantagioni arboree, la conduzione e le risorse irrigue. Tali caratteristiche unitamente ad indagini esperite in loco contattando agricoltori della zona ed agenzie immobiliari del luogo hanno contribuito alla determinazione del valore unitario ordinario, utilizzato per la stima, che è risultato essere pari a 19.000,00 €/ha (1,90 €/mq). Detto valore tiene conto della diversità di coltura presente sui terreni. Il valore unitario considerato comunque è stato confrontato con le quotazioni rilevate dalla Commissione Provinciale Espropri di BAT che ha posto in approvazione e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n.30 del 03/03/2023, i valori medi dei terreni del 2022 appartenenti alla regione agraria 1. Dal confronto la stima dello scrivente è risultata superiore di circa il 10%. Tale aumento di valore è giustificato soprattutto dalla facile accessibilità, dalla forma regolare e dall'età delle piante, dal buono stato in cui versano i terreni. Il sottoscritto infine nella presente stima ha trascurato l'esiguo valore dei trulli visto lo stato in cui si trovano.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio del registro di Tani BT, conservatoria dei registri immobiliari di Trani BT, ufficio tecnico di Andria BT, agenzie: Andria BT, osservatori del mercato immobiliare Andria BT, ed inoltre: Conoscenza personale del mercato.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	462.737,00	0,00	879.200,30	879.200,30
B	Masseria	1.252,23	0,00	1.064.395,50	1.064.395,50
				1.943.595,80 €	1.943.595,80 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Queste informazioni esulano dall'incarico ricevuto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 100.916,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.842.679,80**

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: **€ 1.842.679,80**

TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2020

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a CORATO STRADA ESTERNA BAGNOLI SNC, della superficie commerciale di **52.845,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**DATO OSCURATO**)

Terrreno agricolo seminativo, a Corato (BA), strada esterna Bagnoli, snc, della superficie catastale di circa 52.845,00 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 90 particella 239 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO/4, superficie 52845, reddito agrario 95,52 € reddito dominicale 95,52 € indirizzo catastale: STRADA ESTERNA BAGNOLI n. SC , piano: Terra, intestato a **DATO OSCURATO**, derivante da Atto del 14/02/2019 Pubblico ufficiale FORNARO ERNESTO Sede BARI (BA) Repertorio n. 191531 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3009.1/2019 Reparto PI di TRANI in atti dal 25/02/2019
Coerenze: Partendo da nord in senso orario: Strada Esterna Bagnoli; proprietà Di Gennaro Felice, Di Gennaro Maria, Di Gennaro Teresa, (Fg. 90 p.la 83); proprietà Societa` Agricola Del Sole Societa` A Responsabilita` Limitata (Fg. 90 p.la 6); proprietà Sassi Mariella (Fg. 90 p.la 22); proprietà Sassi Mariella (Fg. 90 p.la 23); proprietà Tannoia Anna (Fg. 90 p.la 44).

B Cantina vinicola a CORATO STRADA ESTERNA BAGNOLI SNC, della superficie commerciale di **1.524,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**DATO OSCURATO**)

Cantina vinicola, ubicata in zona agricola strada esterna Bagnoli, a Corato (BA) snc, della superficie commerciale di 1.524,22 mq. costituita da: ampia area esterna; costruzioni con zona di stoccaggio e imbottigliamento, servizi igienici, abitazione custode; trullo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno /, scala /, ha un'altezza interna di 3,80 - 6,25. Identificazione catastale:

- foglio 90 particella 236 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 5.525,70 Euro, indirizzo catastale: STRADA ESTERNA BAGNOLI n. SC, piano: Terra, intestato a **DATO OSCURATO**, derivante da Atto del 14/02/2019 Pubblico ufficiale FORNARO ERNESTO Sede BARI (BA) Repertorio n. 191531 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3009.1/2019 Reparto PI di TRANI in atti dal 25/02/2019
Coerenze: a nord -ovest proprietà AZIENDA AGRICOLA ZUCARO S.R.L. (FG. 90 p.la 236 sub 3); nelle altre direzioni da proprietà AZIENDA AGRICOLA ZUCARO S.R.L. (FG. 90 p.la 239).
- foglio 90 particella 236 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 210 mq, rendita 537,12 Euro, indirizzo catastale: STRADA ESTERNA BAGNOLI n. SC, piano: terra, intestato a **DATO OSCURATO**, derivante da Atto del 14/02/2019 Pubblico ufficiale FORNARO

ERNESTO Sede BARI (BA) Repertorio n. 191531 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3009.1/2019 Reparto PI di TRANI in atti dal 25/02/2019

Coerenze: a sud - est proprietà AZIENDA AGRICOLA ZUCARO S.R.L. (FG. 90 p.la 236 sub 2); nelle altre direzioni da proprietà AZIENDA AGRICOLA ZUCARO S.R.L. (FG. 90 p.la 239).

- foglio 90 particella 236 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: STRADA ESTERNA BAGNOLI n. SC, piano: Terra, intestato a **DATO OSCURATO**, derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 10/08/2020 Pratica n. BA0134067 in atti dal 11/08/2020 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 1374.1/2020)
Coerenze: L'unità immobiliare è circondata dalla proprietà AZIENDA AGRICOLA ZUCARO S.R.L. (FG. 90 p.la 239).

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	54.369,25 m
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 600.813,50
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 510.691,48
Data della valutazione:	29/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Queste informazioni esulano dall'incarico ricevuto.

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:

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

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

DATO OSCURATO

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/02/2019), con atto stipulato il 14/02/2019 a firma di dott. Ernesto FORNARO notaio in Bari ai nn. rep. 191531 racc. 35898 di repertorio, trascritto il 25/02/2019 a Trani ai nn. 3009/3989.

E' opportuno rilevare che nel presente atto all'art. 7 è precisato: La parte venditrice, come sopra rappresentata, garantisce la piena libertà ipotecaria e disponibilità in essa di quanto venduto, da diritti di terzi in genere ed oneri di qualsiasi natura, anche fiscali, da qualsiasi limitazione della proprietà e di godimento di natura reale o personale e da qualunque diritto di prelazione, legale o convenzionale, fatta eccezione delle seguenti formalità: - trascrizione n.288/253 del 5 gennaio 1985 a favore dell'ENEL, relativa a servitù di elettrodotto a favore dell'Enel, riguardante gli immobili descritti sub a) nonché: - ipoteca iscritta a Trani il 18 febbraio 2015 ai n.ri 3410/280 a favore del "Mediocredito Italiano S.p.A."; - ipoteca iscritta a Trani il 7 dicembre 2005 ai n.ri 7493/30648 a favore della "BANCA DELLA NUOVE TERRA S.p.A.", giusta atto di finanziamento a rogito notaio Claudio La Serra di Corato in data 1° dicembre 2005, rep.38886/12148, registrato a Trani il 6 dicembre 2005 al n.5007; - ipoteca iscritta a Trani il 25 luglio 2006 ai n.ri 3205/18533 a favore della "BANCA DELLA NUOVE TERRA S.p.A.", giusta atto di finanziamento a rogito notaio Claudio La Serra di Corato in data 17 luglio 2006, rep.42178/13085, registrato a Trani; relative a debitorie che rimangono a carico della società venditrice che si impegna ad estinguere, provvedendo a cancellare le relative formalità pregiudizievoli nel più breve tempo possibile, manlevando la società acquirente da ogni responsabilità.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

DATO OSCURATO

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/02/1991 fino al 01/12/2005), con atto stipulato il 27/02/1991 a firma di dott. Agostino LAURO notaio in Corato (BA) ai nn. 18599/1553 di repertorio, registrato il 14/03/1991 a Trani ai nn. 762, trascritto il 02/03/1991 a Trani ai nn. 4850/4026

DATO OSCURATO

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/12/2005 fino al 14/02/2019), con atto stipulato il 01/12/2005 a firma di dott. Glaudio LA SERRA notaio in Corato (BA) ai nn. rep. 38885 racc. 12147 di repertorio, registrato il 06/12/2005 a Trani ai nn. 5006/1T, trascritto il 07/12/2005 a Trani ai nn. 30646/19722.

E' opportuno rilevare che nel presente atto all'art. 4 è precisato: La parte venditrice, come costituita: a) - garantisce che quanto venduto e' di sua esclusiva proprieta' e disponibilita' essendole pervenuto in virtu' di acquisto con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Agostino Lauro di Corato in data 27 febbraio 1991 (registrato a Trani il 14 marzo 1991 al n.762 e trascritto a Trani il 2 marzo 1991 ai nn.4850/4026); b) - garantisce altresì la liberta' della proprieta' da pesi, vincoli, oneri reali, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli od ostative, litispendenze, diritti di terzi e privilegi anche di natura fiscale, volendo rispondere, in contrario, dei casi di evizione e molestia ai sensi di legge, fatta unicamente eccezione per quanto segue: ---trascrizione n.288/253 del 5 gennaio 1985 a favore dell'ENEL, relativa a servitu' di elettrodotto, ben conosciuta da entrambi le parti; ---iscrizione n.4851/358 del 2 marzo 1991 a favore del "Banco di Napoli (Istituto di Credito di Diritto Pubblico)", derivante da contratto di mutuo ricevuto dal Notaio Agostino Lauro in data 27 febbraio 1991, che la parte venditrice si obbliga ad estinguere, con relativo impegno di cancellazione della suddetta ipoteca a propria cura e spese; c) - garantisce pure la disponibilita' della proprieta' anche ai sensi e per gli effetti della Legge 19 maggio 1975 n.151.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto CTU ha richiesto l'accesso agli atti dell'UTC del Comune di Corato, per prendere visione e ottenere copia dei documenti attestanti l'attuale situazione urbanistica/edilizia degli immobili pignorati. Detta ricerca documentale si è resa necessaria poichè è stato richiesto l'aggiornamento della CTU redatta dall'ing. Mele per apportare alla stessa le "opportune integrazioni sia alla descrizione dei lotti de quo, sia adeguando i loro valori alle variazioni accertate ed intervenute....".

Il documenti allegati alla relazione di stima costituiscono gli atti significativi a giustificazione dei successivi giudizi di conformità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **75/11 (P.E. 163/06 all.A)**, intestata a **DATO OSCURATO**, per lavori di costruzione di uno stabilimento vinicolo ed alloggio custode in agro di Corato (BA) alla c.da "Piano Mangieri", presentata il 05/05/2006 con il n. prot. 8298 di protocollo, rilasciata il 03/05/2011 con il n. 75/11 di protocollo

SCIA in sanatoria N. **159/12 del 18.05.2012**, intestata a **DATO OSCURATO**, per lavori di costruzione di uno stabilimento vinicolo ed alloggio custode in agro di Corato (BA) alla c.da "Piano Mangieri", presentata il 15/05/2012 con il n. prot. 14971 di protocollo.

Questo atto rappresenta la variante al progetto presentato avente per oggetto la realizzazione e diversa posizione di murature nella costituenda cantina vinicola.

Atto dirigenziale Prov. Bari "Valutazione incidenza Habitat" N. **915/12 AMB**, intestata a **DATO OSCURATO**

DATO OSCURATO

, per lavori di Realizzazione dello stabilimento vitivinicolo in c.da "Piano Mangieri" nel comune di Corato BA, presentata il 03/07/2012 con il n. prot. gen 115814 di protocollo, rilasciata il 05/10/2012 con il n. 915 di protocollo.

Questo provvedimento esprime parere favorevole alla realizzazione dell'intervento in oggetto con prescrizioni.

Autorizzazione Paesaggistica N. 44/12, intestata a **DATO OSCURATO**

, per lavori di realizzazione di cantina vinicola, presentata il 09/07/2012 con il n. prot. 21931 di protocollo, rilasciata il 25/10/2012 con il n. prot. 44/12 di protocollo.

Questo provvedimento esprime parere favorevole alla variante architettonica in corso d'opera dell'intervento in oggetto con prescrizioni. La variante riguarda la modifica delle coperture, la diversa distribuzione degli spazi interni, la modifica delle aperture verso l'esterno, la non realizzazione dei locali interrati. La validità della autorizzazione paesaggistica è di cinque anni, scaduto il quale, l'esecuzione dei progettati lavori, per la parte non eseguita, deve essere sottoposta a nuova autorizzazione.

Provvedimento Autorizzativo N. 02/13, intestata a **DATO OSCURATO**

, presentata il 31/12/2012 con il n. prot. 5458 di protocollo, rilasciata il 17/01/2013 con il n. prot. 02/2013 di protocollo.

Questo provvedimento esprime parere favorevole alla variante architettonica in corso d'opera dell'intervento in oggetto con prescrizioni. La variante riguarda la modifica delle coperture, la diversa distribuzione degli spazi interni, la modifica delle aperture verso l'esterno, la non realizzazione dei locali interrati.

Permesso di Costruire in Variante N. 14/13 (P.E. 204/11), intestata a **DATO OSCURATO**

, per lavori di costruzione di uno stabilimento vinicolo in agro di Corato (BA) alla c.da "Piano Mangieri", presentata il 22/11/2011 con il n. prot. 35513 di protocollo, rilasciata il 14/02/2013 con il n. prot. 14/13 di protocollo.

Questo provvedimento rilascia il permesso di costruire in variante al progetto autorizzato con il permesso di costruire n. 75/11 del 03/05/2011. I lavori di variante consistono in: modifiche alla morfologia della copertura del corpo deposito da tetto piano a tetto inclinato a due falde, senza modificarne la volumetria e l'altezza massima, oltre ad altre lievi modifiche della sagoma approvata; modifica della configurazione delle falde di copertura dei corpi di fabbrica laterali, senza modificarne la volumetria e l'altezza massima; modifica della struttura portante del corpo deposito; eliminazione del piano interrato previsto con il progetto autorizzato; modifiche dei prospetti; modifiche della distribuzione interna.

Provvedimento Unico Autorizzativo N. 11/13, intestata a **DATO OSCURATO**

, per lavori di costruzione di uno stabilimento vinicolo ed alloggio custode in agro di Corato (BA) alla c.da "Piano Mangieri", presentata il 12/10/2011 con il n. prot. 30448 di protocollo, rilasciata il 18/06/2013 con il n. prot. 11/13 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n.5637 dell'01/10/1979, entrato in vigore il 29/02/1980., l'immobile ricade in zona Zona Agricola E . Norme tecniche di attuazione ed indici: L'area oggetto del presente certificato di destinazione urbanistica 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: 5 – AMBITO PAESAGGISTICO: ALTA MURGIA - FIGURA: L'ALTOPIANO MURGIANO 6.2 – STRUTTURA ECOSISTEMICA ECOSISTEMICA - AMBIENTALE: 6.2.1 – Componenti Botanico Vegetazionali: - UCP - Aree di rispetto dei boschi (parzialmente interessata) - UCP - Prati e pascoli naturali (parzialmente interessata) 2.2 – Componenti delle Aree Protette e dei Siti Naturalistici: - BP - Parchi e riserve: Parchi nazionali e riserve naturali - UCP - Siti di rilevanza naturalistica: ZPS - UCP - Siti di rilevanza naturalistica: SIC 6.3 - STRUTTURA ANTROPICA E STORICO-CULTURALE: 6.3.1 – Componenti culturali e insediative: - BP - Immobili e aree di notevole interesse pubblico 6.3.2 – Componenti dei Valori Percettivi: - UCP - Coni visuali La predetta area risulta interessata altresì da: ? Aree sottoposte a “Vincolo Panoramico” – Castel del Monte, giusto D.M. 18.11.1968 riportato sulla G.U. n. 10 del 13.01.1969. ? Aree IBA “Important Bird Areas” Murge (IBA135 – Rif. Leg. Relazione Iba). ? Aree SIC “Siti di importanza comunitaria” Alta Murgia (IT912007 – D.M. n.157 del 21.07.2005) e ZPS “Zona di protezione speciale” Alta Murgia (IT912007 – D.M. n.157 del 21.07.2005) - Direttive Comunitarie n. 92/43 - 70/409 CEE e s.m.i.. ? Ente “Parco Nazionale dell’Alta Murgia”, istituito con D.P.R. n.18 del 10 marzo 2004. Visionando la Carta Idrogeomorfologica trasmessa dall’AdB Puglia, giusta nota del 28.06.2016 prot.8901, non risulta la presenza di reticoli idrografici nei limiti previsti dalle N.T.A. del PAI, ne sussistono aree a pericolosità idraulica, nella Carta dei Reticoli Perimetrati dell’AdB, che interessano la predetta area. La Zona E (agricola) 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. La particella 239 deriva dall'originaria particella 84, da cui è scaturita la particella 236, su cui insistono fabbricati, pertanto è di fatto annessa ed asservita a detti fabbricati.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compresi gli oneri per eventuali demolizioni, ripristini, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, costi di cantiere, ecc., qualora non segnalati nella presente relazione, sono da considerarsi già calcolati nella valutazione del prezzo di mercato dell'intero lotto. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali, da effettuarsi prima dell'acquisto, che potrebbero dissuaderlo dalla partecipazione all'asta.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di diversa distribuzione degli spazi interni; alcune finestre sono realizzate con dimensioni e posizione difformi dal progetto assentito; (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.;)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratiche edilizie con riferimento alle normative di riferimento suddette.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione amministrativa DPR 380/2001: €516,00
- Onorari professionali comprensivi di spese e oneri acc. di Legge per pratiche amministrative.: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Fg. 90 p.lla 236 subb. 3 e 4



Planimetria di progetto



Stato di fatto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa rappresentazione in atti delle planimetrie (normativa di riferimento: L. 27/02/1985 n. 52 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedura DOCFA.

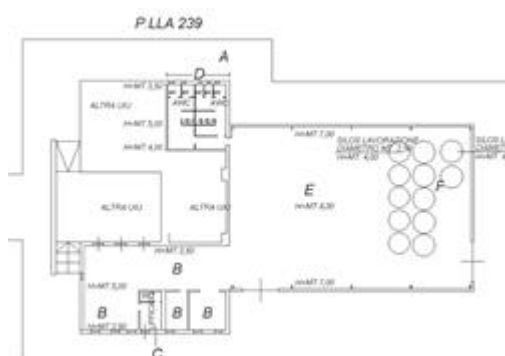
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorari professionali comprensivi di spese e oneri acc. di Legge per la DOCFA.: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Fg. 90 p.lla 236 subb. 3 e 4



Planimetria catastale sub 2



Planimetria catastale sub 3



Stato di fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le altezze delle costruzioni non rispettano, sia il progetto depositato, sia l'autorizzazione paesaggistica 44/2012, sia il provvedimento autorizzativo 02/2013 dell'Ente Parco Nazionale dell'Alta Murgia. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.; DLgs 42/2004 e s.m.i.; DPR 31/2017 e s.m.i.; circolare MIBACT 38/2023.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Abbassamento delle quote di colmo e di gronda ai valori di progetto.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costo complessivo per la demolizione dei manufatti e successivo ripristino. Sono compresi i costi di smaltimento e trasporto a rifiuto.: €60.000,00
- Oneri professionali per la pratica di demolizione. Sono compresi di spese e oneri e acc. di Legge.: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mese

Questa situazione è riferita solamente a Fg. 90 p.la 236 subb. 3 e 4



Stato assentito



Stato di fatto

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CORATO STRADA ESTERNA BAGNOLI SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CORATO STRADA ESTERNA BAGNOLI SNC, della superficie commerciale di **52.845,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**DATO OSCURATO**)

Terreno agricolo seminativo, a Corato (BA), strada esterna Bagnoli, snc, della superficie catastale di circa 52.845,00 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 90 particella 239 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO/4, superficie 52845, reddito agrario 95,52 € reddito dominicale 95,52 €, indirizzo catastale: STRADA ESTERNA BAGNOLI n. SC , piano: Terra, intestato a **DATO OSCURATO**, derivante da Atto del 14/02/2019 Pubblico ufficiale FORNARO ERNESTO Sede BARI (BA) Repertorio n. 191531 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3009.1/2019 Reparto PI di TRANI in atti dal 25/02/2019

Coerenze: Partendo da nord in senso orario: Strada Esterna Bagnoli; proprietà Di Gennaro Felice, Di Gennaro Maria, Di Gennaro Teresa, (Fg. 90 p.lla 83); proprietà Societa` Agricola Del Sole Societa` A Responsabilita` Limitata (Fg. 90 p.lla 6); proprietà Sassi Mariella (Fg. 90 p.lla 22); proprietà Sassi Mariella (Fg. 90 p.lla 23); proprietà Tannoia Anna (Fg. 90 p.lla 44).



Terreno seminativo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 50 km
autostrada distante 28 km
ferrovia distante 20 km
superstrada distante 18 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo seminativo, a Corato (BA), strada esterna Bagnoli, snc, a confine con il territorio di Andria (BT), in prossimità di Castel del Monte. Il terreno della superficie catastale di 52.845 mq. è distante circa 17,00 km dal centro di Corato (BA) e lo si raggiunge percorrendo dapprima, per circa 10 km, la SP 103, per circa 4 km, la SP 234 in direzione Minervino Murge, fino al bivio con la Strada Esterna Bagnoli che è da percorrere per circa 3 km. All'interno del terreno, è realizzata una costruzione da adibire a cantina vinicola con annessa casa del custode. Il terreno è di forma trapezoidale con un lato che costeggia la strada Esterna Bagnoli, con giacitura inclinata verso la stessa. I confini sono quasi tutti materializzati da murature a secco di varia altezza ad eccezione di quello a nord - est a confine con la proprietà Di Gennaro Felice, Maria e Teresa (fg. 90 p.la 83). Come si evince dagli atti di acquisto, sul terreno in oggetto è costituita servitù di elettrodotto a favore dell'Enel (trascrizione 288/253 del 05 gennaio 1985).

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
Terreno seminativo	52.845,00	x	100 %	=	52.845,00
Totale:	52.845,00				52.845,00



Terreno FG. 90 p.lla 239

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 52.845,00 x 1,10 = **58.129,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 58.129,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 58.129,50**

BENI IN CORATO STRADA ESTERNA BAGNOLI SNC

CANTINA VINICOLA

DI CUI AL PUNTO B

Cantina vinicola a CORATO STRADA ESTERNA BAGNOLI SNC, della superficie commerciale di **1.524,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**DATO OSCURATO**)

Cantina vinicola, ubicata in zona agricola strada esterna Bagnoli, a Corato (BA) snc, della superficie commerciale di 1.524,22 mq. costituita da: ampia area esterna; costruzioni con zona di stoccaggio e imbottigliamento, servizi igienici, abitazione custode; trullo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno /, scala /, ha un'altezza interna di 3,80 - 6,25. Identificazione catastale:

- foglio 90 particella 236 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 5.525,70 Euro, indirizzo catastale: STRADA ESTERNA BAGNOLI n. SC, piano: Terra, intestato a

DATO OSCURATO

██████, derivante da Atto del 14/02/2019 Pubblico ufficiale FORNARO ERNESTO Sede BARI (BA) Repertorio n. 191531 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3009.1/2019 Reparto PI di TRANI in atti dal 25/02/2019

Coerenze: a nord -ovest proprietà AZIENDA AGRICOLA ZUCARO S.R.L. (FG. 90 p.la 236 sub 3); nelle altre direzioni da proprietà AZIENDA AGRICOLA ZUCARO S.R.L. (FG. 90 p.la 239).

- foglio 90 particella 236 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 210 mq, rendita 537,12 Euro, indirizzo catastale: STRADA ESTERNA BAGNOLI n. SC, piano: terra, intestato a ██████████

DATO OSCURATO

██████████, derivante da Atto del 14/02/2019 Pubblico ufficiale FORNARO ERNESTO Sede BARI (BA) Repertorio n. 191531 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3009.1/2019 Reparto PI di TRANI in atti dal 25/02/2019

Coerenze: a sud - est proprietà AZIENDA AGRICOLA ZUCARO S.R.L. (FG. 90 p.la 236 sub 2); nelle altre direzioni da proprietà AZIENDA AGRICOLA ZUCARO S.R.L. (FG. 90 p.la 239).

- foglio 90 particella 236 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: STRADA ESTERNA BAGNOLI n. SC, piano: Terra, intestato a ██████████

DATO OSCURATO

██████████, derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 10/08/2020 Pratica n. BA0134067 in atti dal 11/08/2020 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 1374.1/2020)

Coerenze: L'unità immobiliare è circondata dalla proprietà AZIENDA AGRICOLA ZUCARO S.R.L. (FG. 90 p.la 239).

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.



Zona stoccaggio sub 2



Zona imbottigliamento sub2



Prospetto sub3



Vista aerea del trullo sub 4

Ambiente interno sub 3



Prospetto trullo sub 4

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 50 km
autostrada distante 28 km
ferrovia distante 20 km
superstrada distante 18 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Cantina vinicola, ubicata in zona agricola strada Esterna Bagnoli, snc, a Corato (BA) a confine con il territorio di Andria (BT), in prossimità di Castel del Monte. La struttura della superficie commerciale di 1.524,22 mq. è distante circa 17,00 km dal centro di Corato (BA) e la si raggiunge percorrendo dapprima, per circa 10 km, la SP 103, per circa 4 km, la SP 234 in direzione Minervino Murge, fino al bivio con la Strada Esterna Bagnoli che è da percorrere per circa 3 km. Gli immobili che costituiscono la "cantina" sono: l'area esterna; le costruzioni cui sono allocate la zona di stoccaggio e imbottigliamento del vino, i servizi igienici, l'abitazione del custode; il trullo. **Area esterna** (Ente urbano fg. 90 p.la 236 - ID 13 nel grafico all.). È costituita da un ampio viale che, privo di cancello, dalla pubblica Via (Strada Esterna Bagnoli) conduce alla "cantina" e all'area scoperta che circonda i manufatti della stessa. La sua superficie complessiva al netto dei corpi di fabbrica è di circa 3.116,65 mq. Allo stato non è ben definita ed è priva di ogni finitura e servizio, richiedendo il livellamento delle superfici che presentano cumuli di pietre rinvenienti dalle lavorazioni eseguite. All'interno dell'area in questione è stata posizionata la fossa Imhoff a circa

20 mt dalla costruzione. **Costruzioni** con zona di stoccaggio e imbottigliamento, servizi igienici, abitazione custode (Fabbricati fg. 90 p.la 236 subb 2 e 3). Sono costituite da due costruzioni giuntate tra loro. La prima, ubicata a sud – est, è completamente destinata a “zona di stoccaggio” (ID 9 nel grafico all.), occupa una superficie lorda di circa 601,47 mq. La seconda invece, contiene: la zona di imbottigliamento (ID 6, 7, 8 nel grafico all.), della superficie lorda di circa 199,83 mq.; l’area destinata a abitazione del custode (ID 1, 2, 3, 4, 5 nel grafico all.), della superficie lorda di circa 206,92 mq.; i servizi (ID 10, 11, 12 nel grafico all.) che occupano una superficie lorda di circa 66,89 mq. Le strutture portanti della costruzione adibita a stoccaggio sono in acciaio zincato, con pilastri e travi principali costituiti da elementi di varia dimensione con sezione a doppio T. La copertura di forma curva, avente un’altezza di circa 8,30 mt. al colmo e circa 7,40 mt. alla gronda, invece è realizzata con lamiera coibentata, interrotta con cadenza regolare, da elementi rettangolari traslucidi. Le pareti perimetrali, non a tutta altezza, sono invece realizzate in tufo, soltanto tinteggiate all’interno dell’unico ambiente. La pavimentazione è realizzata con mattoni di media dimensione e colore chiaro in klinker. Gli unici serramenti presenti nella struttura per lo stoccaggio sono due cancelli scorrevoli posti rispettivamente sulla facciata a sud – est e su quella a sud – ovest in prossimità del giunto tecnico. Gli impianti, elettrico e idrico-fognario, sono in parte esterni ed in parte interni alle murature e agli atti non risultano certificazioni di conformità. La porzione da adibire a zona di imbottigliamento, abitazione custode e servizi, come già detto, è parte di un diverso corpo di fabbrica. Esso è costituito da due zone, allineate, di forma rettangolare, di dimensioni comparabili, che racchiudono una terza zona, da adibire a soggiorno, di dimensioni intermedia alle precedenti. La struttura è costituita da murature portanti in tufo su cui sono posate coperture in legno a due falde, costituite da lunghe capriate sormontate da orditura secondaria e tavolato la cui altezza (circa 6,25 mt al colmo e circa 3,80 mt alla gronda) non è conforma a quella che si desume dalle tavole di progetto in atti (circa 5,00 mt al colmo e circa 3,40 mt alla gronda). L’intera copertura è tinteggiata in bianco. La copertura della porzione da adibire a soggiorno invece è del tipo a volta realizzata in tufo, lasciato a vista. Da quel che è apparso durante i sopralluoghi, sull’estradosso delle coperture è stato posato soltanto lo strato impermeabilizzante. Le tegole sono depositate impilate, alla quota del lastrico, sulle murature perimetrali. Tutta le zone coperte della costruzione sono pavimentate con mattoni in klinker. Le murature di divisione degli ambienti non sono a tutta altezza e come le murature perimetrali non sono intonacate ma soltanto tinteggiate. I servizi igienici sono dotati di vaso e lavandino nell’anti bagno. Un boiler elettrico assicura la produzione di acqua calda sanitaria. Gli impianti elettrici sono in parte esterni in parte sotto traccia. Gli impianti, idrico, fognario e termico, invece sono sottotraccia. Mancano tutti i serramenti interni e una buona parte di quelli esterni. Durante i sopralluoghi lo scrivente non ha rilevato né la posizione del generatore di calore né la sua possibile alimentazione. Agli atti non risultano certificazioni di conformità. Lo stato delle costruzioni è buono ma sono necessarie lavorazioni sia metterle a norma, sia per completarle e per renderle funzionanti. **Trullo**. Attualmente è ubicato esternamente all’area che circonda i manufatti. È in pessimo stato di manutenzione ed in parte è diruto tanto da non permettere l’accesso.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
(6) vano	160,91	x	130 %	=	209,18
(7) vano	22,14	x	130 %	=	28,78
(8) vano	16,78	x	130 %	=	21,81
(9) capannone	601,47	x	100 %	=	601,47
(10) disimpegno	16,65	x	130 %	=	21,65
(11) anti bagno - bagno	18,72	x	130 %	=	24,34

(12) vano	31,52	x	130 %	=	40,98
(13) area scoperta	3.116,65	x	10 %	=	311,67
(1) vano	110,59	x	130 %	=	143,77
(2) disimpegno	8,87	x	130 %	=	11,53
(3) anti bagno - bagno	13,48	x	130 %	=	17,52
(4) patio coperto	71,99	x	50 %	=	35,99
(5) patio scoperto	134,93	x	30 %	=	40,48
(14) trullo	50,27	x	30 %	=	15,08
Totale:	4.374,97				1.524,25



Stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.524,25 x 400,00 = **609.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 609.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 609.700,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La determinazione del valore commerciale del bene immobile, inteso come il più probabile valore di mercato, viene eseguita applicando il procedimento sintetico-comparativo monoparametrico. Tale procedimento di stima consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante

paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro applicato è il metro quadrato di superficie commerciale. Il procedimento adottato rientra nel metodo del confronto di mercato o market comparison approach (MCA) che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo. Le caratteristiche estrinseche considerate sono: ubicazione, collegamento con il centro, attività limitrofe, qualificazione ambientale, traffico e rumorosità, disponibilità di parcheggio, prossimità al verde pubblico o privato, prossimità ai servizi pubblici o commerciali. Le caratteristiche intrinseche considerate sono: epoca di costruzione, dimensioni, caratteristiche architettoniche, stato conservativo, dotazioni impianti, pertinenze e locali esclusivi, qualità delle finiture, affacci, orientamento, panoramicità, luminosità, qualità distributiva e funzionalità ambienti, dimensione dei vani e numero dei servizi, altezza di piano, numero dei servizi, serramenti interni ed esterni, isolamento termico, lavori di risanamento conservativo facciate, regolarità edilizia ed urbanistica. Tali caratteristiche unitamente ad indagini esperite in loco contattando agenzie immobiliari del luogo hanno contribuito alla determinazione del valore unitario ordinario, utilizzato per la stima, che è risultato essere pari a 400,00 €/mq per la masseria. Il valore unitario considerato è stato confrontato con le quotazioni rilevate dalla Banca dati "quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio", risultando congruo. Per la valutazione del terreno, lo scrivente CTU, ha applicato il procedimento "sintetico-comparativo monoparametrico", concettualmente simile a quello utilizzato per la costruzione. Il parametro di riferimento utilizzato, anche per il terreno, è il metro quadrato di superficie. Le caratteristiche considerate sono l'ubicazione del terreno, l'accesso, le caratteristiche della zona, la destinazione urbanistica, l'orografia, l'esposizione, la forma, l'età delle piantagioni arboree, la conduzione e le risorse irrigue. Tali caratteristiche unitamente ad indagini esperite in loco contattando agricoltori della zona ed agenzie immobiliari del luogo hanno contribuito alla determinazione del valore unitario ordinario, utilizzato per la stima, che è risultato essere pari a 11.000,00 €/ha (1,10 €/mq). Il valore unitario considerato comunque è stato confrontato con le quotazioni rilevate dalla Commissione Provinciale Espropri di Bari che ha posto in approvazione e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n.51 del 08/06/2023, i valori medi dei terreni del 2022 appartenenti alla regione agraria 1. Dal confronto la stima dello scrivente è risultata superiore di circa il 10% . Tale aumento di valore è giustificato soprattutto dalla facile accessibilità, dalla forma regolare e dal buono stato in cui versano il terreno.

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

A	terreno agricolo	52.845,00	0,00	58.129,50	58.129,50
B	Cantina vinicola	1.524,25	0,00	609.700,00	609.700,00
				667.829,50 €	667.829,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Queste informazioni esulano dall'incarico ricevuto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 67.016,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 600.813,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 90.122,03**

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: **€ 510.691,48**

data 29/02/2024

il tecnico incaricato
ing. Valerio SAVONA