



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

13/2017

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

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott. Ivan Barlafante

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/02/2018

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Ing. Giovanni Mele

CF:MLEGNN75E26L109B

con studio in TERLIZZI (BA) VIA MANTOVA, 9 SCALA A- INT. 7

telefono: 0803514859

fax: 0803514859

email: ing.gmele@gmail.com



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 13/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno agricolo** a TRANI strada vicinale della Masseria Vecchia snc, della superficie commerciale di **6.022,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
I fondi oggetto della presente stima, sono ubicati nel Comune di Trani e distano circa 12 Km dal centro in linea d'aria, dal centro del Comune di appartenenza. Ad essi si accede tramite una strada vicinale di circa 1500 metri, a fondo naturale, che si immette nella strada provinciale SP 213 che collega il Comune di Corato con il Comune di Andria. Il terreno, costituente un unico accorpamento, ha forma pressochè rettangolare, con uno dei lati più corti che costeggia la strada vicinale. Possiede giacitura pressochè pianeggiante con esposizione inclinata a Nord-Ovest. La sua estensione complessiva è di mq. 6022 (si fa riferimento alla consistenza catastale, non misurata direttamente). I fondi presentano un'unica coltura: uliveto. Il terreno presenta un ottimo grado di fertilità. Il soprassuolo è costituito da uliveti che producono olive di qualità "coratina". Vi sono all'incirca 115 piante di ulivo di età compresa stimata tra i 25-50 anni con produzione media annua di 40 Kg. circa per albero e complessiva di circa quintali 46. Vi è impianto di irrigazione.

Identificazione catastale:

- foglio 111 particella 201 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 2, superficie 2282, reddito agrario 10,02 €, reddito dominicale 12,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 28/03/2003. Trascrizione in atti dal 17/04/2003 Rep. n. 62658. Rogante: Notaio CAPOZZA DOMENICO - Sede: Corato. Reg.: Compravendita (n. 6676.1/2003)
Coerenze: - La particella 201 confina con le seguenti particelle: -98 proprietà TARRICONE VINCENZO nato a CORATO (BA) il 26/05/1925 TRRVN25E26C983W Proprieta' 1/1; -21 proprietà LEONE VINCENZO nato a CORATO (BA) il 15/10/1991 LNEVCN91R15C983R Proprieta' 1/1; -strada vicinale della Masseria, - 113 proprietà AGRIMMOBILIARE ZUCARO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in CORATO (BA) 05799110720 Proprieta' 1/1.
- foglio 111 particella 113 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 3, superficie 3740, reddito agrario 13,52 €, reddito dominicale 17,38 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 28/03/2003. Trascrizione in atti dal 17/04/2003 Rep. n. 62658. Rogante: Notaio CAPOZZA DOMENICO - Sede: Corato. Reg.: Compravendita (n. 6676.1/2003)
Coerenze: - La particella 113 confina con le seguenti particelle: -18 proprietà: MASCOLI FILOMENA nata a CORATO (BA) il 25/02/1955 MSCFMN55B65C983W Proprieta' 1/2 e MAZZILLI MICHELE nato a CORATO (BA) il 05/01/1952 MZZMHL52A05C983R Proprieta' 1/2 ; -201 proprietà: AGRIMMOBILIARE ZUCARO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in CORATO (BA) 05799110720 Proprieta' 1/1; -strada vicinale della Masseria, -146 proprietà NICHIOLO FRANCESCO nato a CORATO (BA) il 26/10/1953 NCHFNC53R26C983P Proprieta' 1000/1000; -138 del foglio 110 proprietà GRAMMATICA FRANCO nato a CORATO (BA) il 25/02/1932 GRMFNC32B25C983J Proprieta' 1000/1000 .



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6.022,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 18.584,02
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 14.500,00
Data della valutazione:	01/02/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo durata di 15 anni e mesi 3, stipulato il 30/09/2006, con scadenza il 31/12/2021, registrato il 31/10/2006 a Trani ai nn. 4028/3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 1.200,00.

Sulla stessa particella grava anche Contratto di affitto di fondi rustici tra la società **Agrimmobiliare Zucaro s.r.l.**, con sede legale in Corato (Ba) alla via Vecchia Trani A.C. C.F./P.I.V.A.: 05799110720, in persona del legale rappresentante pro-tempore rag. dott. D' Intronio Fabio Vincenzo, nato a Bari il 25/09/1966 e residente a Bitritto alla via Guglielmo Oberdan, 26/A, C.F.: DNTFVN66P25A662X, nella qualità di proprietaria concedente in fitto, e la società **Azienda Agricola Zucaro s.r.l.** con sede legale in Canosa di Puglia (BT) alla via Rosmini n. 23, C.F./P.I.V.A. 06475090723, in persona del legale rappresentante pro-tempore dott. Francesco Montrone, nato ad Andria (BT) il 28/06/1977 e residente in Canosa di Puglia (BT) alla via Redipuglia n. 29, C.F.: MNTFNC77H28A285E, nella qualità di affittuaria richiedente terreni in affitto. L'affitto è determinato in deroga agli artt. 1 e 22 della Legge 3 Maggio 1982, n. 203 e decorre dalla data del 17 giugno 2017 e termina alla data del 16 giugno 2037, per la durata di anni venti (20). Il canone complessivo d'affitto è concordemente stabilito tra le parti in deroga agli art. 8 e seguenti della Legge 3 Maggio 1982, n. 203, in complessivi euro seicento (€ 600,00) annui da pagarsi in rate annuali anticipate presso la sede sociale della società proprietaria. In tal caso il contratto è stato stipulato in data successiva al pignoramento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/12/2005 a firma di Notaio La Serra Claudio ai nn. 38886/12148 di repertorio, iscritta il 07/12/2005 a Trani ai nn. 30648/7493, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: € 1.800.000,00.

Importo capitale: € 900.000,00.



Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Unità Negoziale n. 1 : Immobili in Corato - Terreni Fg. 78 p.lla 149 - Terreni Fg. 78 p.lla 216 - Terreni Fg. 78 p.lla 184 - Terreni Fg. 78 p.lla 287 - Unità Negoziale n. 2 : Immobili in Corato - Terreni Fg. 82 p.lla 6 - Terreni Fg. 82 p.lla 140 - Terreni Fg. 82 p.lla 197 - Terreni Fg. 82 p.lla 198 - Terreni Fg. 82 p.lla 125 - Unità Negoziale n. 3 : Immobili in Trani - Terreni Fg. 111 p.lla 113 - Terreni Fg. 111 p.lla 201 - Immobili in Corato - Terreni Fg. 39 p.lla 67 - Terreni Fg. 87 p.lla 134 - Terreni Fg. 76 p.lla 822 - Terreni Fg. 82 p.lla 122 - Terreni Fg. 82 p.lla 205 - Terreni Fg. 7 p.lla 283 - Terreni Fg. 22 p.lla 1057 - Terreni Fg. 22 p.lla 582 - Terreni Fg. 22 p.lla 1058 - Terreni Fg. 22 p.lla 582 - Fabbricati Fg. 31 p.lla 97 - Terreni Fg. 31 p.lla 412 - Terreni Fg. 31 p.lla 97 - Fabbricati Andria Fg. 186 p.lla 22 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 34 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 35 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 36 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 37 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 38 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 41 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 76 - Terreni Corato Fg. 90 p.lla 84 - .

Vi è annotazione n. 58 del 11/01/2012 (restrizione di beni)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/07/2006 a firma di Notaio La Serra Claudio ai nn. 42178/13085 di repertorio, iscritta il 25/07/2006 ai nn. 18533/3205, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 4.200.000.

Importo capitale: € 2.100.000.

Durata ipoteca: 22 anni.

La formalità è riferita solamente a Unità Negoziale n. 1 : Immobili in Corato - Terreni Fg. 78 p.lla 149 - Terreni Fg. 78 p.lla 216 - Terreni Fg. 78 p.lla 184 - Terreni Fg. 78 p.lla 287 - Unità Negoziale n. 2 : Immobili in Corato - Terreni Fg. 82 p.lla 6 - Terreni Fg. 82 p.lla 140 - Terreni Fg. 82 p.lla 197 - Terreni Fg. 82 p.lla 198 - Terreni Fg. 82 p.lla 125 - Unità Negoziale n. 3 : Immobili in Trani - Terreni Fg. 111 p.lla 113 - Terreni Fg. 111 p.lla 201 - Immobili in Corato - Terreni Fg. 39 p.lla 67 - Terreni Fg. 87 p.lla 134 - Terreni Fg. 76 p.lla 822 - Terreni Fg. 82 p.lla 122 - Terreni Fg. 82 p.lla 205 - Terreni Fg. 7 p.lla 283 - Terreni Fg. 22 p.lla 1057 - Terreni Fg. 22 p.lla 582 - Terreni Fg. 22 p.lla 1058 - Terreni Fg. 22 p.lla 582 - Fabbricati Fg. 31 p.lla 97 - Terreni Fg. 31 p.lla 412 - Terreni Fg. 31 p.lla 97 - Fabbricati Andria Fg. 186 p.lla 22 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 34 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 35 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 36 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 37 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 38 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 41 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 76 - Terreni Corato Fg. 90 p.lla 84 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.lla 1364 sub. 29 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.lla 1364 sub. 2 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.lla 1364 sub. 30 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.lla 1364 sub. 4 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.lla 1364 sub. 16 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.lla 1364 sub. 17 - Terreni Corato Fg. 83 p.lla 32 sub. - - Terreni Corato Fg. 83 p.lla 241 sub. - .

Vi sono le seguenti annotazioni: a) del 10/07/2008 Servizio di P.I. di Trani Reg. part. n. 1618 Reg. Gen. n. 13893 Atto di Quietanza e Conferma; b) del 01/07/2011 Servizio di P.I. di Trani Reg. part. n. 1746 Reg. Gen. n. 14048 Restrizione di beni; d) del 11/01/2012 Servizio di P.I. di Trani Reg. part. n. 59 Reg. Gen. n. 604 Restrizione di beni;

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 24/11/2014 a firma di TRIBUNALE DI FIRENZE ai nn. 6993/2014 di repertorio, iscritta il 18/02/2015 ai nn. 3410/280, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 169.000,00.

Importo capitale: € 135.582,16.

Si riporta la Sezione D: Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)- QUADRO A: IL TASSO DI INTERESSE E' PARI ALL'EURIBOR TRE MESI (DIVISORE 360), TEMPO PER TEMPO VIGENTE, MAGGIORATO DI 6 PUNTI E RAPPORTATO AD OGNI GIORNO DI MORA, SU EURO 125.757,64. SI RICHIEDE IL RILASCIO DI DUE DUPLICATI DI QUIETANZA PER L'ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE PRESSO ALTRE CIRCOSCRIZIONI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/01/2017 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 5924 di repertorio, iscritta il 24/01/2017 a AGENZIA DELLE ENTRATE DI BARI ai nn. 1376/1084, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1: Catasto Terreni Trani Fg 111 p.lla 113; Catasto Terreni Trani Fg 111 p.lla 201; Catasto Terreni Corato Fg 39 p.lla 67; Catasto Fabbricati Corato Fg 87



p.lla 613 sub. 1; Catasto Terreni Corato Fg 87 p.lla 134; Catasto Terreni Corato Fg 76 p.lla 822; Catasto Terreni Corato Fg 82 p.lle 122,205; Catasto Terreni Corato Fg 7 p.lla 283; Catasto Terreni Corato Fg 22 p.lla 1057,1058; Catasto Fabbricati Corato Fg 31 p.lla 1606 sub 1; Catasto Terreni Corato Fg 31 p.lla 97; Catasto Fabbricati Corato Fg 31 p.lla 1606 sub. 1-2-3-4; Catasto Terreni Corato Fg 31 p.lla 97; Catasto Terreni Andria Fg 186 p.lle 22-34; Catasto Terreni Andria Fg 186 p.lle 22-34-35-36-38-213-41-214-37; Catasto Fabbricati Andria Fg 186 p.lla 215 sub. 4; Catasto Terreni Andria Fg 186 p.lla 76; Catasto Fabbricati Andria Fg 186 p.lla 215 sub. 3; Catasto Terreni Andria Fg 186 p.lla 76; Catasto Fabbricati Andria Fg 186 p.lla 215 sub. 6; Catasto Terreni Corato Fg 90 p.lla 84; Catasto Fabbricati Corato Fg 78 p.lla 429 sub. 1; Catasto Terreni Corato Fg 78 p.lla 149-430-184-287; Catasto Terreni Corato Fg 82 p.lla 6-140-197-198; Catasto Terreni Corato Fg 87 p.lla 125;.

Si riporta quanto nella Sezione D della Nota di trascrizione: Ai fini della presente nota di trascrizione la BNT PORTFOLIO SPV SRL E PER ESSA LA SECURITISATION S.P.A., ELEGGE DOMICILIO IN CATANIA PRESSO LO STUDIO DEL SUO DIFENSORE E DOMICILIATARIO AVV. TITO MONTEROSSO, VIA VITTORIO EMANUELE ORLANDO N. 56.

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

Ulteriori avvertenze:

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evincono i seguenti vincoli:

FG. 111 P.LLA 113

- IMPLUVIO . LINEE DI RUSCELLAMENTO SUPERFICIALE ART. 4.09.2 (in parte);
- RETICOLO MORFOLOGICO - IMPLUVIO: AREA ANNESSA (10M) ART. 4.09.2 (in parte);
- RETICOLO MORFOLOGICO - IMPLUVIO: AREA DI PERTINENZA (10M) ART. 4.09.2 (in parte);
- USO PREVALENTE DEL SUOLO AGRICOLO - ULIVETO Art. 4.09.1 (TOTALMENTE);
- ELEMENTI MORFOLOGICI - VERSANTE: AREA DI PERTINENZA Art. 4.09.3 (IN PARTE);
- ELEMENTI MORFOLOGICI - VERSANTE BASSO: Art. 4.09.2 (IN PARTE);

FG. 111 P.LLA 201

- IMPLUVIO . LINEE DI RUSCELLAMENTO SUPERFICIALE ART. 4.09.2 (in parte);
- RETICOLO MORFOLOGICO - IMPLUVIO: AREA ANNESSA (10M) ART. 4.09.2 (in parte);
- RETICOLO MORFOLOGICO - IMPLUVIO: AREA DI PERTINENZA (10M) ART. 4.09.2 (in parte);
- USO PREVALENTE DEL SUOLO AGRICOLO - ULIVETO Art. 4.09.1 (TOTALMENTE);
- ELEMENTI MORFOLOGICI - VERSANTE: AREA DI PERTINENZA Art. 4.09.3 (IN PARTE);

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/03/2003), con atto stipulato il 28/03/2003 a firma di Notaio Capozza Domenico da Corato ai nn. rep. 62658 di repertorio, trascritto il 16/04/2003 ai nn. 8858/6676, in forza di atto di compravendita.



Il titolo è riferito solamente a Terreni in Trani al Catasto Terreni Fg. 111 p.lle 113-201 (ex 21)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di parte, in forza di atto di compravendita (dal 27/03/1949 fino al 16/05/1978), con atto stipulato il 27/03/1949 a firma di Notaio Eramo, trascritto il 11/04/1949 ai nn. 10257, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Terreni in Trani al Catasto Terreni Fg. 111 p.lle 113-201 (ex 21)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di parte, in forza di atto di divisione (dal 16/05/1978 fino al 28/03/2003), con atto stipulato il 16/05/1978 a firma di Notaio Capozza Domenico da Corato ai nn. rep. 902 di repertorio, trascritto il 23/05/1978 ai nn. 8126/6422, in forza di atto di divisione.

Il titolo è riferito solamente a Terreni in Trani al Catasto Terreni Fg. 111 p.lle 113-201 (ex 21)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 31.03.2009 e pubblicato sul B.U.R.P. della Regione Puglia n. 68 del 07.05.2001, l'immobile ricade in zona Agricola E4 - Ambito Territoriale Esteso "C". Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 4.01, 4.08, 4.08.1, 4.08.4, 4.09.9.2 (TOTALMENTE) - Il titolo è riferito solamente al Ambito Territoriale Esteso "C" . FG. 111 P.LLA 113 - IMPLUVIO . LINEE DI RUSCELLAMENTO SUPERFICIALE ART. 4.09.2 (in parte); - RETICOLO MORFOLOGICO - IMPLUVIO: AREA ANNESSA (10M) ART. 4.09.2 (in parte); - RETICOLO MORFOLOGICO - IMPLUVIO: AREA DI PERTINENZA (10M) ART. 4.09.2 (in parte); - USO PREVALENTE DEL SUOLO AGRICOLO - ULIVETO Art. 4.09.1 (TOTALMENTE); - ELEMENTI MORFOLOGICI - VERSANTE: AREA DI PERTINENZA Art. 4.09.3 (IN PARTE); - ELEMENTI MORFOLOGICI - VERSANTE BASSO: Art. 4.09.2 (IN PARTE); FG. 111 P.LLA 201 - IMPLUVIO . LINEE DI RUSCELLAMENTO SUPERFICIALE ART. 4.09.2 (in parte); - RETICOLO MORFOLOGICO - IMPLUVIO: AREA ANNESSA (10M) ART. 4.09.2 (in parte); - RETICOLO MORFOLOGICO - IMPLUVIO: AREA DI PERTINENZA (10M) ART. 4.09.2 (in parte); - USO PREVALENTE DEL SUOLO AGRICOLO - ULIVETO Art. 4.09.1 (TOTALMENTE); - ELEMENTI MORFOLOGICI - VERSANTE: AREA DI PERTINENZA Art. 4.09.3 (IN PARTE);

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TRANI STRADA VICINALE DELLA MASSERIA VECCHIA SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a TRANI strada vicinale della Masseria Vecchia snc, della superficie commerciale di **6.022,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I fondi oggetto della presente stima, sono ubicati nel Comune di Trani e distano circa 12 Km dal centro in linea d'aria, dal centro del Comune di appartenenza. Ad essi si accede tramite una strada vicinale di circa 1500 metri, a fondo naturale, che si immette nella strada provinciale SP 213 che collega il Comune di Corato con il Comune di Andria. Il terreno, costituente un unico accorpamento, ha forma pressochè rettangolare, con uno dei lati più corti che costeggia la strada vicinale. Possiede giacitura pressochè pianeggiante con esposizione inclinata a Nord-Ovest. La sua estensione complessiva è di mq. 6022 (si fa riferimento alla consistenza catastale, non misurata direttamente). I fondi presentano un'unica coltura: uliveto. Il terreno presenta un ottimo grado di fertilità. Il soprassuolo è costituito da uliveti che producono olive di qualità "coratina". Vi sono all'incirca 115 piante di ulivo di età compresa stimata tra i 25-50 anni con produzione media annua di 40 Kg. circa per albero e complessiva di circa quintali 46. Vi è impianto di irrigazione.

Identificazione catastale:

- foglio 111 particella 201 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 2, superficie 2282, reddito agrario 10,02 €, reddito dominicale 12,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 28/03/2003. Trascrizione in atti dal 17/04/2003 Rep. n. 62658. Rogante: Notaio CAPOZZA DOMENICO - Sede: Corato. Reg.: COMpravendita (n. 6676.1/2003)
Coerenze: - La particella 201 confina con le seguenti particelle: -98 proprietà TARRICONE VINCENZO nato a CORATO (BA) il 26/05/1925 TRRVN25E26C983W Proprieta' 1/1; -21 proprietà LEONE VINCENZO nato a CORATO (BA) il 15/10/1991 LNEVCN91R15C983R Proprieta' 1/1; -strada vicinale della Masseria, - 113 proprietà AGRIMMOBILIARE ZUCARO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in CORATO (BA) 05799110720 Proprieta' 1/1.
- foglio 111 particella 113 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 3, superficie 3740, reddito agrario 13,52 €, reddito dominicale 17,38 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 28/03/2003. Trascrizione in atti dal 17/04/2003 Rep. n. 62658. Rogante: Notaio CAPOZZA DOMENICO - Sede: Corato. Reg.: COMpravendita (n. 6676.1/2003)
Coerenze: - La particella 113 confina con le seguenti particelle: -18 proprietà: MASCOLI FILOMENA nata a CORATO (BA) il 25/02/1955 MSCFMN55B65C983W Proprieta' 1/2 e MAZZILLI MICHELE nato a CORATO (BA) il 05/01/1952 MZZMHL52A05C983R Proprieta' 1/2 ; -201 proprietà: AGRIMMOBILIARE ZUCARO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in CORATO (BA) 05799110720 Proprieta' 1/1; -strada vicinale della Masseria, -146 proprietà NICHILLO FRANCESCO nato a CORATO (BA) il 26/10/1953 NCHFNC53R26C983P Proprieta' 1000/1000; -138 del foglio 110 proprietà GRAMMATICA FRANCO nato a CORATO (BA) il 25/02/1932 GRMFNC32B25C983J Proprieta' 1000/1000 .





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 Andria, Corato). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castel Del Monte.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:
esposizione:

nella media



panoramicità:

al di sopra della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

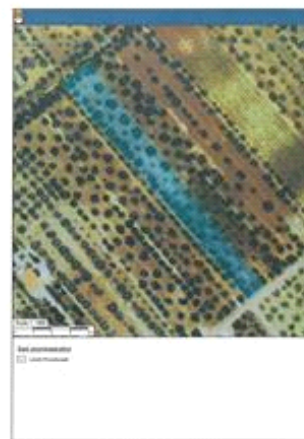
I fondi oggetto della presente stima, sono ubicati nel Comune di Trani e distano circa 12 Km dal centro in linea d'aria, dal centro del Comune di appartenenza. Ad essi si accede tramite una strada vicinale di circa 1500 metri, a fondo naturale, che si immette nella strada provinciale SP 213 che collega il Comune di Corato con il Comune di Andria. Il terreno, costituente un unico accorpamento, ha forma pressochè rettangolare, con uno dei lati più corti che costeggia la strada vicinale. Possiede giacitura pressochè pianeggiante con esposizione inclinata a Nord-Ovest. La sua estensione complessiva è di mq. 6022 (si fa riferimento alla consistenza catastale, non misurata direttamente). I fondi presentano un'unica coltura: uliveto. Il terreno presenta un ottimo grado di fertilità. Il soprassuolo è costituito da uliveti che producono olive di qualità "coratina". Vi sono all'incirca 115 piante di ulivo di età compresa stimata tra i 25-50 anni con produzione media annua di 40 Kg. circa per albero e complessiva di circa quintali 46. Vi è impianto di irrigazione.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
LOTTO 1 costituito dai Terreni agricoli al Fg. 111 particelle 113 e 201	6.022,00	x	100 %	=	6.022,00	
Totale:	6.022,00				6.022,00	



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 01/08/2017
Fonte di informazione: www.stimatrixcity.it
Descrizione: terreno agricolo
Indirizzo: Catasto Terreni del Comune di Trani Fg. 111
Superfici principali e secondarie: 8428
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 28.500,00 pari a 3,38 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 13/09/2017
Fonte di informazione: www.stimatrixcity.it
Descrizione: terreno agricolo
Indirizzo: Catasto Terreni del Comune di Trani Fg. 111 p.lle
Superfici principali e secondarie: 7463
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 17.000,00 pari a 2,28 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 25/10/2017
Fonte di informazione: www.stimatrixcity.it
Descrizione: terreno agricolo
Indirizzo: Catasto terreni del Comune di Trani al Fg. 111
Superfici principali e secondarie: 39604
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 3,79 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio di Bari - V.A.M. (02/01/2013)
Valore minimo: 10.000,00
Valore massimo: 30.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'immobile è stata effettuata adottando il metodo del Market Comparison Approach (MCA).

Il Market Comparison Approach (MCA) è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili svolta in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Il MCA e il sistema di stima si applicano quando nella stima del valore o del canone di mercato di un immobile sono presenti caratteristiche quantitative e qualitative per le quali è difficile, complessa o imprecisa la stima del prezzo o del reddito marginale. Per le caratteristiche per le quali la stima del prezzo o del reddito marginale è possibile perché esiste un'indicazione nel mercato si adotta il MCA, per le altre caratteristiche si utilizza il sistema di stima.

Il MCA provvede alla stima dei prezzi e dei redditi marginali delle caratteristiche stimabili e il sistema



di stima si occupa della stima dei prezzi e dei redditi marginali delle caratteristiche inestimabili e del valore o del canone di mercato ricercato.

Il MCA si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi o dai redditi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore.

Le principali fasi del MCA sono le seguenti:

- 1)l'analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- 2)la rilevazione dei dati immobiliari (scheda, piante, foto, ecc.);
- 3)la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4)la compilazione della tabella dei dati;
- 5)la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- 6)la redazione della tabella di valutazione;
- 7)la sintesi valutativa.

L'analisi del segmento del mercato immobiliare riguarda il segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima, nel quale si rilevano i parametri quantitativi (rapporti mercantili) e le altre informazioni necessarie ai fini della stima. L'analisi del segmento di mercato si svolge con la scheda di rilevazione del segmento.

La rilevazione dei dati immobiliari si svolge con l'impiego della scheda di rilevazione e la compilazione degli allegati.

Il criterio di scelta delle caratteristiche immobiliari si basa:

sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima;

sulle caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel segmento di mercato;

sulle caratteristiche per le quali gli immobili di confronto e l'immobile oggetto di stima differiscono nell'ammontare.

La misura delle caratteristiche quantitative avviene secondo misure tecniche ed economiche nella scala di misura cardinale. La misura delle caratteristiche qualitative si svolge nella scala nominale e nella scala ordinale: nella prima assegnando i valori zero e uno rispettivamente in assenza e in presenza della caratteristica; nella seconda assegnando un punteggio a ciascuna classe. Per tutte le caratteristiche qualitative si definiscono i relativi nomenclatori.

Le caratteristiche immobiliari che presentano gli stessi ammontari nell'immobile da valutare e negli immobili di confronto non entrano nel MCA, perché si trovano nella parità di condizioni, ma sono riportate nel rapporto di valutazione.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
Prezzo	-	28.500,00
Consistenza	6.022,00	8.428,00
Data [mesi]	0	6,00
Prezzo unitario	-	3,38

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1
Data [mesi]	0,17	47,50



Prezzo unitario	prezzo medio minimo	3,38
-----------------	---------------------	------

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
Prezzo	28.500,00
Data [mesi]	285,00
Prezzo unitario	-8.136,09
Prezzo corretto	20.648,91

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **20.648,91**

Divergenza: 0,00% < **3 %**

In definitiva è possibile considerare la vendita del Lotto 1 in maniera unitaria, ossia costituita dalla vendita dell'intero:

- Fg. 111 p.lla 113 - uliveto- di ha 0 are 37 ca 40 reddito dominicale € 17,38 reddito agrario € 13,52.

- Fg. 111 p.lla 201 - uliveto- di ha 0 are 22 ca 82 reddito dominicale € 12,37 reddito agrario € 10,02 entrambi in in agro del Comune di

Trani.

In alternativa è possibile la vendita del Lotto 1 in maniera separata, considerando gli stessi valori unitari in €/mq., stimati per la vendita complessiva e calcolando i successivi adeguamenti e decurtazioni del valore.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6.022,00 x 3,43 = **20.648,91**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 20.648,91**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 20.648,91**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodologia estimativa

Per la stima dei terreni agricoli, atteso che il mercato locale permette di rilevare un congruo numero di beni simili da utilizzare per una comparazione diretta, si è ritenuto opportuno procedere a valutare gli stessi attraverso il metodo **sintetico-comparativo**. Tale procedimento si concretizza nel reperimento di prezzi o valori noti riferiti a terreni simili od assimilabili a quello oggetto di valutazione, mediante l'individuazione, l'omogeneizzazione e la successiva ponderazione, di tutte le caratteristiche che li contraddistinguono ai fini di una appropriata comparazione, qualitativa e quantitativa, con il bene da valutare. Ordinariamente nella valutazione di un terreno si tiene conto delle condizioni morfologiche del territorio, dei servizi e delle infrastrutture presenti nella zona (strade, ferrovie, aeroporti ecc.), della caratterizzazione dei luoghi (zone rurali, residenziali, industriali, artigianali ecc.), oltreché della sua destinazione urbanistica la quale costituisce la caratteristica più rilevante ai fini dell'appetibilità commerciale del bene. Come sopra accennato, il procedimento adottato ha lo scopo di determinare all'attualità il **più probabile valore di mercato del cespite**, supposto libero da persone (come accennato in premessa), cose e gravami, nonché in regola con le norme urbanistiche. Per i terreni a destinazione agricola, quindi come già detto si procederà con criterio di stima diretto sintetico-comparativo. Nella sua formulazione classica quest'ultimo procedimento consiste dapprima nella formazione di una serie di dati storici noti (scala dei prezzi), riferiti a beni analoghi a quello da stimare, verificatisi sulla stessa piazza ed in regime di libero mercato in epoca prossima a quella di riferimento



della stima. Segue l'inserimento del bene nella posizione della serie che presenta con il medesimo maggiori analogie, in modo da determinare direttamente il valore di stima incognito.

Valutazione dei terreni a destinazione agricolo/uliveto con procedimento sintetico comparativo

Indagini di mercato

Dall'esame dello strumento urbanistico ed in particolare dalla lettura delle N.T.A. che regolamentano gli interventi nella zona oggetto di valutazione, si evince una destinazione legata esclusivamente all'agricoltura, agli uliveti in prevalenza e in parte ai vigneti, colture riconosciute dai Beni Ambientali come beni da tutelare. Quindi lo specifico segmento di mercato nel quale si può collocare il bene oggetto di stima ed in riferimento all'attualità è quello dei terreni a destinazione agricola che presenta un discreto dinamismo sia negli scambi che rispetto all'appetibilità commerciale riscontrabile in generale nell'ambito del Territorio comunale di Trani. Al fine di reperire una serie di dati di mercato si sono condotte indagini su terreni agricoli ricadenti nel Comune di Trani nell'ambito delle seguenti fonti:

- atti di compravendita relativi a terreni agricoli siti in contesti analoghi a quello in esame e con pari grado di appetibilità.

Tali dati sono stati confermati da informazioni assunte in loco presso operatori del settore della zona (agenzie immobiliari), nonché dalle tabelle parametriche relative ai Valori Agricoli Medi della provincia di Bari (rif. Comune di Trani).

Ciò ha permesso di reperire l'insieme dei terreni presi a comparazione e nella tabella

che segue vengono sinteticamente elencati:

1 - Repertorio n.4377 Raccolta n.3138 - COMPRAVENDITA REPUBBLICA ITALIANA del giorno uno agosto duemiladiciassette - in Corato, in Via Duomo n.8/A - Dott. FRANCESCO CAPOZZA, notaio in Corato, ACQUISTO: piena proprietà del seguente immobile:

fondo rustico in agro di Trani, alla contrada Pezza Masseria Vecchia, di natura uliveto, avente la superficie catastale di are 84 ottantaquattro e centiare 28 (ventotto), con entrostante una cisterna per la raccolta di acqua piovana, confinante con strada vicinale di accesso, con proprietà Masciavè, con proprietà Dell'Accio e con altra proprietà dei compratori. Riportato nel Catasto Terreni del Comune di Trani al foglio 111: - particella 77, ha.0.34.90, uliveto, classe 3, Reddito Dominicale Euro 16,22, Reddito Agrario Euro 12,62; - particella 79, ha.0.49.38, uliveto, classe 3, Reddito Dominicale Euro 22,95, Reddito Agrario Euro 17,85.

Il prezzo è convenuto in complessivi Euro 28.500,00 (ventottomilacinquecento virgola zero zero).

2 - Repertorio n.61816 Raccolta n.27286 COMPRAVENDITA. L'anno duemiladiciassette, il giorno venticinque del mese di

ottobre (25-X-2017) - Corato, NOTAIO: dottor Claudio LA SERRA, notaio in Corato - ACQUISTO: particella 71, fabbricato rurale, are 01.15; - particella 154, uliveto, classe 2, ha.03.15.42, Reddito Dominicale Euro 171,05, Reddito Agrario Euro 138,47; - particella 212, uliveto, classe 3, are 80.62, Reddito Dominicale Euro 37,47, Reddito Agrario Euro 29,15. -

La vendita ha luogo per il complessivo prezzo di Euro 150.000,00 (centocinquantamila virgola zero zero).

Assume particolare rilevanza, all'uopo nella relazione di stima, il capitolo dedicato alle rilevazioni di mercato, rilevazioni che occorre sempre citare al fine di non rendere "vulnerabile" il risultato della perizia. Al riguardo si evidenzia come il mercato dei terreni agricoli ha

risentito, per molti anni, in modo essenziale dei criteri di valutazione automatica previsti dal D.P.R. 131/86 (T.U. delle imposte di registro) e pertanto i prezzi dichiarati sugli atti traslativi fino a pochi anni fa era quello determinato sulla scorta dei redditi dominicali che nulla avevano a che fare con i reali valori di mercato. Solo negli ultimi periodi si sta assistendo a dichiarazioni più veritiere, sebbene il mercato sia ancora poco trasparente e comunque non produce quei parametri sufficienti, sia dal punto qualitativo che quantitativo, per avere elementi certi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Trani, ufficio del registro di Trani, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Trani, osservatori del mercato immobiliare www.stimatrixcity.it - atti di compravendita, ed inoltre: Agenzia delle Entrate di Bari - Valori Agricoli



Medi della provincia di Bari anno 2013

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	6.022,00	0,00	20.648,91	20.648,91
				20.648,91 €	20.648,91 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

In materia di divisione il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 cod. civ. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero. I cespiti in oggetto, costituiti da **suoli agricoli coltivati ad uliveto** facendo parte di un unico appezzamento agricolo in quanto contigui e adiacenti, consentono di valutare l'ipotesi di comoda divisibilità. Però le dimensioni e la presenza di un'unica monocultura ad uliveto, con la presenza di impianto di irrigazione, in ipotesi di frazionamento ridurrebbe in due piccoli terreni il lotto originario, con una minore appetibilità in sede di vendita degli stessi. (difatti il Lotto oggetto di stima è rappresentato da n. 2 particelle: n. 113 - 201 ricadenti al Fg. 111 del Comune di Trani al Catasto Terreni) evidenziano una maggiore appetibilità del Lotto se mantenuto nell'intero. Pertanto si esprime un **giudizio negativo** in ordine alla comoda divisibilità della quota.

Riduzione del 10 % per lo stato di occupazione:	€. 2.064,89
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.584,02

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 2.787,60
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 1.316,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.500,00



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 13/2017

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a CORATO strada vicinale non identificata -, della superficie commerciale di **7.517,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fondo oggetto della presente stima, è ubicato nel Comune di Corato e dista circa 3 Km dal centro del Comune di appartenenza. Ad essi si accede tramite una strada vicinale di circa 1500 metri, a fondo naturale, che si immette nella strada provinciale SP 213 che collega il Comune di Corato con il Comune di Andria. Il terreno, costituente un unico accorpamento, ha forma pressochè rettangolare, con uno dei lati più corti che costeggia la strada vicinale. Possiede giacitura pressochè pianeggiante con esposizione inclinata a Nord-Ovest. La sua estensione complessiva è di mq. 6022 (si fa riferimento alla consistenza catastale, non misurata direttamente).. I fondi presentano un'unica coltura: uliveto. Il terreno presenta un ottimo grado di fertilità. Il soprassuolo relativo agli uliveti, producono olive di qualità "coratina". Vi sono all'incirca 115 piante di ulivo di età compresa stimata tra i 25-50 con produzione media annua di 40 Kg. circa per albero, complessiva di circa quintali 4,6. Non vi è impianto di irrigazione.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 67 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 7517, reddito agrario 23,29 €, reddito dominicale 31,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/05/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/06/2004 repertorio n. 66852 Coerenze: La particella 67 del Foglio 39 confina con le seguenti particelle: - particella 582 del Foglio 39 inestata a: FIORE ALDO nato a CORATO (BA) il 17/09/1955 FRILDA55P17C983O Proprieta' 1/2 e TARANTINI LISA nata a CORATO (BA) il 07/05/1959 TRNLSI59E47C983Q Proprieta' 1/2; - 309 del Foglio 39 intestata a : LASORSA ANNAMARIA nata a CORATO (BA) il 12/09/1979 LSRNMR79P52C983Z Proprieta' 1/1; - 403 del Foglio 39 intestata a : GROSSO MICHELE nato a BISCEGLIE (BA) il 05/04/1993 GRSMHL93D05A883G Proprieta' 1/1; - 267 del Foglio 39 intestata a : D'INTRONO NUNZIO nato a CORATO (BA) il 26/07/1945 DNTNNZ45L26C983J Proprieta' 1000/1000; - strada interpoderale adiacente alla particella 58 del Foglio 30 intestata a: MISCIOSCIA CATALDO nato a CORATO (BA) il 01/08/1980 MSCCLD80M01C983V Proprieta' 1/1 ;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7.517,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.020,85
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.500,00
Data della valutazione:	01/02/2018



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo durata di 15 anni e mesi 3, stipulato il 30/09/2006, con scadenza il 31/12/2021, registrato il 31/10/2006 a Trani ai nn. 4028/3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 1.200,00.

Sulla stessa particella grava Contratto di affitto di fondi rustici tra la società Agrimmobiliare Zucaro s.r.l., con sede legale in Corato (Ba) alla via Vecchia Trani A.C. C.F./P.I.V.A.: 05799110720, in persona del legale rappresentante pro-tempore rag. dott. D'Introno Fabio Vincenzo, nato a Bari il 25/09/1966 e residente a Bitritto alla via Guglielmo Oberdan, 26/A, C.F.: DNTFVN66P25A662X, nella qualità di proprietaria concedente in fitto, e la società Azienda Agricola Zucaro s.r.l. con sede legale in Canosa di Puglia (BT) alla via Rosmini n. 23, C.F./P.I.V.A. 06475090723, in persona del legale rappresentante pro-tempore dott. Francesco Montrone, nato ad Andria (BT) il 28/06/1977 e residente in Canosa di Puglia (BT) alla via Redipuglia n. 29, C.F.: MNTFNC77H28A285E, nella qualità di affittuaria richiedente terreni in affitto. L'affitto è determinato in deroga agli artt. 1 e 22 della Legge 3 Maggio 1982, n. 203 e decorre dalla data del 17 giugno 2017 e termina alla data del 16 giugno 2037, per la durata di anni venti (20). Il canone complessivo d'affitto è concordemente stabilito tra le parti in deroga agli art. 8 e seguenti della Legge 3 Maggio 1982, n. 203, in complessivi euro seicento (€ 600,00) annui da pagarsi in rate annuali anticipate presso la sede sociale della società proprietaria. In tal caso il contratto è stato stipulato in data successiva al pignoramento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/12/2005 a firma di Notaio La Serra Claudio ai nn. 38886/12148 di repertorio, iscritta il 07/12/2005 a Trani ai nn. 30648/7493, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: € 1.800.000,00.

Importo capitale: € 900.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Unità Negoziale n. 1 : Immobili in Corato - Terreni Fg. 78 p.lla 149 - Terreni Fg. 78 p.lla 216 -Terreni Fg. 78 p.lla 184 - Terreni Fg. 78 p.lla 287 - Unità Negoziale n. 2 : Immobili in Corato - Terreni Fg. 82 p.lla 6 - Terreni Fg. 82 p.lla 140 - Terreni Fg. 82 p.lla 197 - Terreni Fg. 82 p.lla 198 - Terreni Fg. 82 p.lla 125 - Unità Negoziale n. 3 : Immobili in Trani - Terreni Fg. 111 p.lla 113 - Terreni Fg. 111 p.lla 201 - Immobili in Corato - Terreni Fg. 39 p.lla 67 - Terreni Fg. 87 p.lla 134 - Terreni Fg. 76 p.lla 822 - Terreni Fg. 82 p.lla 122 - Terreni Fg. 82 p.lla 205 - Terreni Fg. 7 p.lla 283 - Terreni Fg. 22 p.lla 1057 - Terreni Fg. 22 p.lla 582 - Terreni Fg. 22 p.lla 1058 - Terreni Fg. 22 p.lla 582 - Fabbricati Fg. 31 p.lla 97 - Terreni Fg. 31 p.lla 412 - Terreni Fg. 31 p.lla 97 - Fabbricati Andria Fg. 186 p.lla 22 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 34 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 35 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 36 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 37 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 38 -Terreni Andria Fg. 186 p.lla 41 -



Terreni Andria Fg. 186 p.lla 76 - Terreni Corato Fg. 90 p.lla 84 - .
Vi è annotazione n. 58 del 11/01/2012 (restrizione di beni)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/07/2006 a firma di Notaio La Serra Claudio ai nn. 42178/13085 di repertorio, iscritta il 25/07/2006 ai nn. 18533/3205, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 4.200.000.

Importo capitale: € 2.100.000.

Durata ipoteca: 22 anni.

La formalità è riferita solamente a Unità Negoziale n. 1 : Immobili in Corato - Terreni Fg. 78 p.lla 149 - Terreni Fg. 78 p.lla 216 -Terreni Fg. 78 p.lla 184 - Terreni Fg. 78 p.lla 287 - Unità Negoziale n. 2 : Immobili in Corato - Terreni Fg. 82 p.lla 6 - Terreni Fg. 82 p.lla 140 - Terreni Fg. 82 p.lla 197 - Terreni Fg. 82 p.lla 198 - Terreni Fg. 82 p.lla 125 - Unità Negoziale n. 3 : Immobili in Trani - Terreni Fg. 111 p.lla 113 - Terreni Fg. 111 p.lla 201 - Immobili in Corato - Terreni Fg. 39 p.lla 67 - Terreni Fg. 87 p.lla 134 - Terreni Fg. 76 p.lla 822 - Terreni Fg. 82 p.lla 122 - Terreni Fg. 82 p.lla 205 - Terreni Fg. 7 p.lla 283 - Terreni Fg. 22 p.lla 1057 - Terreni Fg. 22 p.lla 582 - Terreni Fg. 22 p.lla 1058 - Terreni Fg. 22 p.lla 582 - Fabbricati Fg. 31 p.lla 97 - Terreni Fg. 31 p.lla 412 - Terreni Fg. 31 p.lla 97 - Fabbricati Andria Fg. 186 p.lla 22 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 34 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 35 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 36 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 37 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 38 -Terreni Andria Fg. 186 p.lla 41 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 76 - Terreni Corato Fg. 90 p.lla 84 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.lla 1364 sub. 29 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.lla 1364 sub. 2 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.lla 1364 sub. 30 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.lla 1364 sub. 4 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.lla 1364 sub. 16 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.lla 1364 sub. 17 - Terreni Corato Fg. 83 p.lla 32 sub. - - Terreni Corato Fg. 83 p.lla 241 sub. - .

Vi sono le seguenti annotazioni: a) del 10/07/2008 Servizio di P.I. di Trani Reg. part. n. 1618 Reg. Gen. n. 13893 Atto di Quietanza e Conferma; b) del 01/07/2011 Servizio di P.I. di Trani Reg. part. n. 1746 Reg. Gen. n. 14048 Restrizione di beni; d) del 11/01/2012 Servizio di P.I. di Trani Reg. part. n. 59 Reg. Gen. n. 604 Restrizione di beni;

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 24/11/2014 a firma di TRIBUNALE DI FIRENZE ai nn. 6993/2014 di repertorio, iscritta il 18/02/2015 ai nn. 3410/280, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 169.000,00.

Importo capitale: € 135.582,16.

Si riporta la Sezione D: Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)- QUADRO A: IL TASSO DI INTERESSE E' PARI ALL'EURIBOR TRE MESI (DIVISORE 360), TEMPO PER TEMPO VIGENTE, MAGGIORATO DI 6 PUNTI E RAPPORTATO AD OGNI GIORNO DI MORA, SU EURO 125.757,64. SI RICHIEDE IL RILASCIO DI DUE DUPLICATI DI QUIETANZA PER L'ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE PRESSO ALTRE CIRCOSCRIZIONI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/01/2017 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 5924 di repertorio, iscritta il 24/01/2017 a AGENZIA DELLE ENTRATE DI BARI ai nn. 1376/1084, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1: Catasto Terreni Trani Fg 111 p.lla 113; Catasto Terreni Trani Fg 111 p.lla 201; Catasto Terreni Corato Fg 39 p.lla 67; Catasto Fabbricati Corato Fg 87 p.lla 613 sub. 1; Catasto Terreni Corato Fg 87 p.lla 134; Catasto Terreni Corato Fg 76 p.lla 822; Catasto Terreni Corato Fg 82 p.lle 122,205; Catasto Terreni Corato Fg 7 p.lla 283; Catasto Terreni Corato Fg 22 p.lla 1057,1058; Catasto Fabbricati Corato Fg 31 p.lla 1606 sub 1; Catasto Terreni Corato Fg 31 p.lla 97; Catasto Fabbricati Corato Fg 31 p.lla 1606 sub. 1-2-3-4; Catasto Terreni Corato Fg 31 p.lla 97; Catasto Terreni Andria Fg 186 p.lle 22-34; Catasto Terreni Andria Fg 186 p.lle 22-34-35-36-38-213-41-214-37; Catasto Fabbricati Andria Fg 186 p.lla 215 sub. 4; Catasto Terreni Andria Fg 186 p.lla 76; Catasto Fabbricati Andria Fg 186 p.lla 215 sub. 3; Catasto Terreni Andria Fg 186 p.lla 76; Catasto Fabbricati Andria Fg 186 p.lla 215 sub. 6; Catasto Terreni Corato Fg 90 p.lla 84; Catasto Fabbricati Corato Fg 78 p.lla 429 sub. 1; Catasto Terreni Corato Fg 78 p.lla 149-430-184-287; Catasto Terreni Corato Fg 82 p.lla 6-140-197-198; Catasto Terreni Corato Fg 87 p.lla 125;.

Si riporta quanto nella Sezione D della Nota di trascrizione: Ai fini della presente nota di trascrizione



la BNT PORTFOLIO SPV SRL E PER ESSA LA SECURITISATION S.P.A., ELEGGE DOMICILIO IN CATANIA PRESSO LO STUDIO DEL SUO DIFENSORE E DOMICILIATARIO AVV. TITO MONTEROSSO, VIA VITTORIO EMANUELE ORLANDO N. 56.

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**

Ulteriori avvertenze:

Dalla ricognizione degli Ambiti di Paesaggio, dei Beni Paesaggistici (BP) e degli Ulteriori Contesti (UCP) in individuati dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) della Regione Puglia, approvato con Deliberazione della G.R. 16.02.2015 n. 176 pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.2015, si rileva che la predetta area è interessata da:

- Ambito Paesaggistico: La Puglia Centrale - Figura: La piana olivicola del nord barese.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/05/2004), con atto stipulato il 26/05/2004 a firma di Notaio CAPOZZA DOMENICO ai nn. 66852/20254 di repertorio, trascritto il 22/06/2004 ai nn. 13146/9048, in forza di atto di compravendita. Il titolo è riferito solamente a Terreno in Corato al Catasto Terreni Fg. 39 p.lla 67

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 08/02/1985 fino al 08/02/1985), con atto stipulato il 08/02/1985 a firma di Notaio Domenico Capozza da Corato ai nn. rep. 13315 di repertorio, trascritto il 11/02/1985 a Trani ai nn. 2606/2103, in forza di atto di donazione. Il titolo è riferito solamente a Terreno in Corato al Catasto Terreni Fg. 39 p.lla 67

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La zona E agricola è regolamentata dalla seguente normativa compresa nelle Norme Tecniche di Attuazione:

- Indice di fabbricabilità: 0,03 mc./mq. (indice di fabbricabilità fondiaria);
- Percentuale di copertura: 0,80%;
- Numero dei Piani Fuori Terra: n.2;
- Altezza massima: 8 m.;
- Distacchi dai confini: sul confine oppure a 5,00 m.;
- Distacchi dai fabbricati, tra testate, tra facciate 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 geografici: 3a-3b-6a-6b-6c-6d di PRG;
 - Zona di rispetto stradale: fasce protettive lungo la S.P. 231 (ex S.S. 98) e la provincia per Andria;
 - Prescrizioni: In queste fasce è vietata ogni edificazione;
 - Annotazione: l'attuazione del PRG è subordinata anche al rispetto delle disposizioni della Legge Regionale n. 6 del 1979 e successive modifiche 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 PRG e comunque nella misura di cui al DM 2.4.1968 n. 1444.
 - Inoltre sono da rispettare tutte le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta regionale n. 5637 del 01/10/1979, di approvazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Corato, entrato in vigore il 29/02/1980, l'immobile ricade in zona AGRICOLA "E". Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.E. del Comune di Corato di cui al P.R.G. vigente; indice di fabbricabilità 0,03 mc./mq (fondiaria). Il titolo è riferito solamente al Terreno in Corato al Catasto Terreni Fg. 39 p.la 67. Dalla ricognizione degli Ambiti di Paesaggio, dei Beni Paesaggistici (BP) e degli Ulteriori Contesti (UCP) in individuati dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) della Regione Puglia, approvato con Deliberazione della G.R. 16.02.2015 n. 176 pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.2015, si rileva che la predetta area è interessata da: - Ambito Paesaggistico: La Puglia Centrale - Figura: La piana olivicola del nord barese. Dalla Carta Idrogeomorfologica consultabile tramite il EebGis dell'AdB Puglia, 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 dall'AdB, che interessano la predetta area.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:



L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CORATO STRADA VICINALE NON IDENTIFICATA -

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CORATO strada vicinale non identificata -, della superficie commerciale di **7.517,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fondo oggetto della presente stima, è ubicato nel Comune di Corato e dista circa 3 Km dal centro del Comune di appartenenza. Ad essi si accede tramite una strada vicinale di circa 1500 metri, a fondo naturale, che si immette nella strada provinciale SP 213 che collega il Comune di Corato con il Comune di Andria. Il terreno, costituente un unico accorpamento, ha forma pressochè rettangolare, con uno dei lati più corti che costeggia la strada vicinale. Possiede giacitura pressochè pianeggiante con esposizione inclinata a Nord-Ovest. La sua estensione complessiva è di mq. 6022 (si fa riferimento alla consistenza catastale, non misurata direttamente).. I fondi presentano un'unica coltura: uliveto. Il terreno presenta un ottimo grado di fertilità. Il soprassuolo relativo agli uliveti, producono olive di qualità "coratina". Vi sono all'incirca 115 piante di ulivo di età compresa stimata tra i 25-50 con produzione media annua di 40 Kg. circa per albero, complessiva di circa quintali 4,6. Non vi è impianto di irrigazione.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 67 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 7517, reddito agrario 23,29 €, reddito dominicale 31,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/05/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/06/2004 repertorio n. 66852 Coerenze: La particella 67 del Foglio 39 confina con le seguenti particelle: - particella 582 del Foglio 39 intestata a: FIORE ALDO nato a CORATO (BA) il 17/09/1955 FRILDA55P17C983O Proprieta' 1/2 e TARANTINI LISA nata a CORATO (BA) il 07/05/1959 TRNLSI59E47C983Q Proprieta' 1/2; - 309 del Foglio 39 intestata a : LASORSA ANNAMARIA nata a CORATO (BA) il 12/09/1979 LSRNMR79P52C983Z Proprieta' 1/1; - 403 del Foglio 39 intestata a : GROSSO MICHELE nato a BISCEGLIE (BA) il 05/04/1993 GRSMHL93D05A883G Proprieta' 1/1; - 267 del Foglio 39 intestata a : D'INTRONO NUNZIO nato a CORATO (BA) il 26/07/1945 DNTNNZ45L26C983J Proprieta' 1000/1000; - strada interpodereale adiacente alla particella 58 del Foglio 30 intestata a: MISCIOSCIA CATALDO nato a CORATO (BA) il 01/08/1980 MSCCLD80M01C983V Proprieta' 1/1 ;





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Corato, Ruvo di Puglia, Andria). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castel del Monte.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

eccellente

luminosità:

eccellente

panoramicità:

eccellente

impianti tecnici:

eccellente

stato di manutenzione generale:

eccellente

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I fondi oggetto della presente stima, sono ubicati nel Comune di Trani e distano circa 12 Km dal centro in linea d'aria, dal centro del Comune di appartenenza. Ad essi si accede tramite una strada vicinale di circa 1500 metri, a fondo naturale, che si immette nella strada provinciale SP 213 che collega il Comune di Corato con il Comune di Andria. Il terreno, costituente un unico accorpamento, ha forma pressochè rettangolare, con uno dei lati più corti che costeggia la strada vicinale. Possiede giacitura pressochè pianeggiante con esposizione inclinata a Nord-Ovest. La sua estensione complessiva è di mq. 6022 (si fa riferimento alla consistenza catastale, non misurata direttamente). I



fondi presentano un'unica coltura: uliveto. Il terreno presenta un ottimo grado di fertilità. Il soprassuolo è costituito da uliveti che producono olive di qualità "coratina". Vi sono all'incirca 115 piante di ulivo di età compresa stimata tra i 25-50 con produzione media annua di 40 Kg. circa per albero e complessiva di circa quintali 46. Non vi è impianto di irrigazione.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo Fg. 39 p.lla 67					
Catasto Terreni del Comune di Corato	7.517,00	x	100 %	=	7.517,00
Totale:	7.517,00				7.517,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 23/09/2016

Fonte di informazione: www.stimatrix.it

Descrizione: terreno agricolo

Indirizzo: Corato Fg. 39 p.lla 445

Superfici principali e secondarie: 7272

Superfici accessorie:



Prezzo/Prezzo richiesto: 19.900,00 pari a 2,74 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 07/07/2016

Fonte di informazione: www.stimatrix.it

Descrizione: Terreno agricolo

Indirizzo: Corato Fg. 39 p.lle 10, 11, 34, 495

Superfici principali e secondarie: 26353

Superfici accessorie: 48

Prezzo/Prezzo richiesto: 15.000,00 pari a 0,57 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate di Bari (21/01/2014)

Valore minimo: 8.000,00

Valore massimo: 24.000,00

Note: V.A.M annualità 2013 € 15.900,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'immobile è stata effettuata adottando il metodo del Market Comparison Approach (MCA).

Il Market Comparison Approach (MCA) è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili svolta in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Il MCA e il sistema di stima si applicano quando nella stima del valore o del canone di mercato di un immobile sono presenti caratteristiche quantitative e qualitative per le quali è difficile, complessa o imprecisa la stima del prezzo o del reddito marginale. Per le caratteristiche per le quali la stima del prezzo o del reddito marginale è possibile perché esiste un'indicazione nel mercato si adotta il MCA, per le altre caratteristiche si utilizza il sistema di stima.

Il MCA provvede alla stima dei prezzi e dei redditi marginali delle caratteristiche stimabili e il sistema di stima si occupa della stima dei prezzi e dei redditi marginali delle caratteristiche inestimabili e del valore o del canone di mercato ricercato.

Il MCA si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi o dai redditi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore.

Le principali fasi del MCA sono le seguenti:

- 1) l'analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- 2) la rilevazione dei dati immobiliari (scheda, piante, foto, ecc.);
- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dei dati;
- 5) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- 6) la redazione della tabella di valutazione;
- 7) la sintesi valutativa.

L'analisi del segmento del mercato immobiliare riguarda il segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima, nel quale si rilevano i parametri quantitativi (rapporti mercantili) e le altre informazioni necessarie ai fini della stima. L'analisi del segmento di mercato si svolge con la scheda di rilevazione del segmento.



La rilevazione dei dati immobiliari si svolge con l'impiego della scheda di rilevazione e la compilazione degli allegati.

Il criterio di scelta delle caratteristiche immobiliari si basa:

sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima;

sulle caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel segmento di mercato;

sulle caratteristiche per le quali gli immobili di confronto e l'immobile oggetto di stima differiscono nell'ammontare.

La misura delle caratteristiche quantitative avviene secondo misure tecniche ed economiche nella scala di misura cardinale. La misura delle caratteristiche qualitative si svolge nella scala nominale e nella scala ordinale: nella prima assegnando i valori zero e uno rispettivamente in assenza e in presenza della caratteristica; nella seconda assegnando un punteggio a ciascuna classe. Per tutte le caratteristiche qualitative si definiscono i relativi nomenclatori.

Le caratteristiche immobiliari che presentano gli stessi ammontari nell'immobile da valutare e negli immobili di confronto non entrano nel MCA, perché si trovano nella parità di condizioni, ma sono riportate nel rapporto di valutazione.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
Prezzo	-	19.900,00
Consistenza	7.517,00	7.272,00
Data [mesi]	0	17,00
Prezzo unitario	-	2,74

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1
Data [mesi]	0,17	33,17
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2,74

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
Prezzo	19.900,00
Data [mesi]	563,83
Prezzo unitario	670,45
Prezzo corretto	21.134,28

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **21.134,28**

Divergenza: 0,00% < 3 %

In definitiva è possibile considerare la vendita del Lotto 2 in maniera unitaria, ossia costituita dalla vendita dell'intero:

- Fg. 39 p.la 67 - uliveto- di ha 0 are 75 ca 17 reddito dominicale € 31,06 reddito agrario € 23,29 in agro del Comune di Corato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 7.517,00 x 2,81 = **21.134,28**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 21.134,28
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 21.134,28

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodologia estimativa

Per la stima dei terreni agricoli, atteso che il mercato locale permette di rilevare un congruo numero di beni simili da utilizzare per una comparazione diretta, si è ritenuto opportuno procedere a valutare gli stessi attraverso il metodo sintetico-comparativo. Tale procedimento si concretizza nel reperimento di prezzi o valori noti riferiti a terreni simili od assimilabili a quello oggetto di valutazione, mediante l'individuazione, l'omogeneizzazione e la successiva ponderazione, di tutte le caratteristiche che li contraddistinguono ai fini di una appropriata comparazione, qualitativa e quantitativa, con il bene da valutare. Ordinariamente nella valutazione di un terreno si tiene conto delle condizioni morfologiche del territorio, dei servizi e delle infrastrutture presenti nella zona (strade, ferrovie, aeroporti ecc.), della caratterizzazione dei luoghi (zone rurali, residenziali, industriali, artigianali ecc.), oltreché della sua destinazione urbanistica la quale costituisce la caratteristica più rilevante ai fini dell'appetibilità commerciale del bene. Come sopra accennato, il procedimento adottato ha lo scopo di determinare all'attualità il più probabile valore di mercato del cespite, supposto libero da persone (come accennato in premessa), cose e gravami, nonché in regola con le norme urbanistiche. Per i terreni a destinazione agricola, quindi come già detto si procederà con criterio di stima diretto sintetico-comparativo. Nella sua formulazione classica quest'ultimo procedimento consiste dapprima nella formazione di una serie di dati storici noti (scala dei prezzi), riferiti a beni analoghi a quello da stimare, verificatisi sulla stessa piazza ed in regime di libero mercato in epoca prossima a quella di riferimento della stima. Segue l'inserimento del bene nella posizione della serie che presenta con il medesimo maggiori analogie, in modo da determinare direttamente il valore di stima incognito.

Valutazione dei terreni a destinazione agricolo/uliveto con procedimento sintetico comparativo

Indagini di mercato

Dall'esame dello strumento urbanistico ed in particolare dalla lettura delle N.T.A. che regolamentano gli interventi nella zona oggetto di valutazione, si evince una destinazione legata esclusivamente all'agricoltura, agli oliveti in prevalenza e in parte ai vigneti, colture riconosciute dai Beni Ambientali come beni da tutelare. Quindi lo specifico segmento di mercato nel quale si può collocare il bene oggetto di stima ed in riferimento all'attualità è quello dei terreni a destinazione agricola che presenta un discreto dinamismo sia negli scambi che rispetto all'appetibilità commerciale riscontrabile in generale nell'ambito del Territorio comunale di Corato. Al fine di reperire una serie di dati di mercato si sono condotte indagini su terreni agricoli ricadenti nel Comune di Corato nell'ambito delle seguenti fonti:

- atti di compravendita relativi a terreni agricoli siti in contesti analoghi a quello in esame e con pari grado di appetibilità.

Tali dati sono stati confermati da informazioni assunte in loco presso operatori del settore della zona (agenzie immobiliari), nonché dalle tabelle parametriche relative ai Valori Agricoli Medi della provincia di Bari (rif. Comune di Corato).

Ciò ha permesso di reperire l'insieme dei terreni presi a comparazione e nella tabella

che segue vengono sinteticamente elencati:

1 - Repertorio n.3542 Raccolta n.2510 - COMPRAVENDITA REPUBBLICA ITALIANA del giorno ventitre settembre duemilasedici - in Corato, in Via Duomo n.8/A - Dott. FRANCESCO CAPOZZA, notaio in Corato, ACQUISTO: piena proprietà del seguente immobile:

fondo rustico in agro di Corato, di natura oliveto, avente la superficie catastale di are 72 settantadue) e centiare 7 (settantadue), con entrostante un piccolo locale ed una cisterna per la raccolta di acqua piovana, confinante con strada vicinale di accesso, con altra proprietà dell'acquirente e con



proprietà Quinto Cataldo. Riportato nel Catasto Terreni del Comune di Corato al foglio 39: - particella 445 ha.0.72.7, uliveto, classe 3, Reddito Dominicale Euro 30,05, Reddito Agrario Euro 22,53

Il prezzo è convenuto in complessivi Euro 19.900,00 (diciannovemilannovecento virgola zero zero).

2 - Repertorio n.470 Raccolta n.391 COMPRAVENDITA. L'anno duemilasedici, il giorno sette del mese di luglio (07-07-20167) - Corato, NOTAIO: dottor Vittorio Fabbri, notaio in Corato - ACQUISTO: particella 10, porzione AA, are 85.00, porzione AB are 30.51 ; - particella 11, uliveto, classe 5, ha.00.45.37, Reddito Dominicale Euro 171,05, Reddito Agrario Euro 138,47; - particella 212, uliveto, classe 3, are 80.62, Reddito Dominicale Euro 08,20, Reddito Agrario Euro 11,72, particella 495 fabbricato rurale.-

La vendita ha luogo per il complessivo prezzo di Euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero).

Assume particolare rilevanza, all'uopo nella relazione di stima, il capitolo dedicato alle rilevazioni di mercato, rilevazioni che occorre sempre citare al fine di non rendere "vulnerabile" il risultato della perizia. Al riguardo si evidenzia come il mercato dei terreni agricoli ha

risentito, per molti anni, in modo essenziale dei criteri di valutazione automatica previsti dal D.P.R. 131/86 (T.U. delle imposte di registro) e pertanto i prezzi dichiarati sugli atti traslativi fino a pochi anni fa era quello determinato sulla scorta dei redditi dominicali che nulla avevano a che fare con i reali valori di mercato. Solo negli ultimi periodi si sta assistendo a dichiarazioni più veritiere, sebbene il mercato sia ancora poco trasparente e comunque non produce quei parametri sufficienti, sia dal punto qualitativo che quantitativo, per avere elementi certi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio del registro di Trani, ufficio tecnico di Comune di Corato, osservatori del mercato immobiliare www.stimatrixcity.it - atti di compravendita, ed inoltre: Agenzia delle Entrate di Bari - Valori Agricoli Medi della provincia anno 2013

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	7.517,00	0,00	21.134,28	21.134,28
				21.134,28 €	21.134,28 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

In materia di divisione il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 cod. civ. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover



fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero. Il cespite in oggetto, è costituito da un suolo agricolo coltivato ad uliveto che costituisce un unico appezzamento agricolo. Ciò consentirebbe di valutare l'ipotesi di comoda divisibilità. Però le dimensioni e la presenza di un'unica monocultura ad uliveto, con la presenza di impianto di irrigazione, in ipotesi di frazionamento ridurrebbe in due piccoli terreni il lotto originario, con una minore appetibilità in sede di vendita degli stessi. (difatti il Lotto oggetto di stima è rappresentato da n. 1 particella: n. 67 ricadenti al Fg. 39 del Comune di Corato al Catasto Terreni). Pertanto si esprime un **giudizio negativo** in ordine alla comoda divisibilità della quota.

Riduzione del **10 %** per lo stato di occupazione: € **2.113,43**

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **19.020,85**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € **2.853,13**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € **658,00**

Riduzione per arrotondamento: € **9,73**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **15.500,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 13/2017

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Produttivo connesso alle attività agricole D/10** a CORATO Strada esterna tratturello Pedale s.n.c- piano T, della superficie commerciale di **143,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato è situato in agro del Comune di Corato, alla Strada Esterna Tratturello Pedale s.n.c., e consiste in un ampio locale di 1 piano fuori terra. Il fabbricato è situato in una zona collinare, a circa 10 Km in linea d'aria dalla sede del Comune e circa 8 Km delle attività commerciali del paese. E' dotata di pochi i servizi e collegata al resto della città da una sola arteria la SP 19. Nelle vicinanze c'è presenza di altri nuclei abitativi singoli, prevalentemente destinati a masserie con la presenza di case coloniche.

L'immobile risulta edificato nel 1884 come si evincerebbe da tracce leggibili sui manufatti adiacenti (vedasi l'incisione della data in chiave ad un arco sovrastante il portone di accesso di una unità immobiliare immediatamente adiacente), pertanto le ricerche effettuate presso il Comune di Corato - Ufficio Tecnico- non hanno prodotto alcun risultato, neppure di pratiche di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'immobile fa parte di un più ampio complesso agricolo identificato quale masseria *U'Cecere*.

L' immobile è iscritto al Catasto Fabbricati di Corato intestato ad AGRIMMOBILIARE ZUCARO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Corato, e distinto in mappa al foglio 87, part. 613 e comprende il subalterno numerato al 1, consistente in 1 unità immobiliare di categoria D/10, Rendita uro 268,00.

Il fabbricato è dotato di un' ampio cortile privato nella parte frontistante l'ingresso, accessibile da strada interpoderale lasciando la strada provinciale denominata SP. 19 che da Corato conduce a Poggiorsini.

Il fabbricato ha una struttura portante in muratura, con volte a crociera costituite da buboli in terracotta. Le tamponature esterne perimetrali sono realizzate con blocchi in muratura di pietra e tufo rivestite internamente con uno strato di intonaco.

La pavimentazione del locale è allo stato grezzo con presenza di basole in pietra.

All'esterno dell'edificio l'intonaco è realizzato con malta tradizionale dell'epoca in non buono stato di manutenzione.

La tinteggiatura interna dell'edificio è eseguita con intonaco bianco, invece all'esterno, è praticamente inesistente.

Il portone d'ingresso è un portone in legno con antistante cancello di protezione in ferro.

L'impianto elettrico è inesistente.

L'impianto di riscaldamento è, inesistente.

L'immobile è composto da 1 solo unico vano accessibile dal portone principale, per un totale di una Superficie Esterna Lorda di mq. 143,70.

L'immobile da quanto descrive il signor Zucaro Segio, che ha presenziato alle operazioni di rilievo, da informazioni assunte è stato in passato adibito a Cantina per la produzione di vini da tavola. Difatti tale affermazione è supportata dalla circostanza che all'interno vi sono ancora le botti di vino.

La superficie commerciale complessiva dell'immobile è di 143,70 mq.

L' edificio versa in non buone condizioni ed andrebbe ristrutturato.



Al suo interno le condizioni non sono allo stesso modo molto buone, ove si verifica uno stato di abbandono e inutilizzo dell'immobile.

Identificazione catastale:

- foglio 87 particella 613 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0, rendita 268,00 Euro, indirizzo catastale: STRADA ESTERNA TRATTURELLO PEDALE S.N.C., piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 12/02/2015 protocollo n. BA0063434 in atti dal 12/02/2015 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 342.1/2015) Coerenze: L'immobile in oggetto confina con le seguenti particelle: - Fg. 87 p.la 528 intestata a PIARULLI TOMMASO nato a GRAVINA IN PUGLIA (BA) il 25/06/1956 PRLTMS56H25E155W Proprieta' 1000/100; - Fg. 87 p.la 611 intestata AZIENDA AGRICOLA ZUCARO S.R.L. con sede in CORATO (BA) 06475090723 Proprieta' 1/1; - Fg. 87 p.la 133 intestata a PIARULLI TOMMASO nato a GRAVINA IN PUGLIA (BA) il 25/06/1956 PRLTMS56H25E155W Proprieta'.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	143,70 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.584,96
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.500,00
Data della valutazione:	01/02/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo anni 20, stipulato il 17/06/2017, con scadenza il 16/06/2037, registrato il 05/07/2017 a Cerignola ai nn. 1344/3T (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 600,00 annui.

L'affitto è determinato in deroga agli artt. 1 e 22 della Legge 3 Maggio 1982, n. 203 e decorre dalla data del 17 giugno 2017 e termina alla data del 16 giugno 2037, per la durata di anni venti (20). Il canone complessivo d'affitto è concordemente stabilito tra le parti in deroga agli art. 8 e seguenti della Legge 3 Maggio 1982, n. 203, in complessivi euro seicento (€ 600,00) annui da pagarsi in rate annuali anticipate presso la sede sociale della società proprietaria. In tal caso il contratto è stato stipulato in data successiva al pignoramento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/01/2017 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 5924 di repertorio, iscritta il 24/01/2017 a AGENZIA DELLE ENTRATE DI BARI ai nn. 1376/1084, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1: Catasto Terreni Trani Fg 111 p.lla 113; Catasto Terreni Trani Fg 111 p.lla 201; Catasto Terreni Corato Fg 39 p.lla 67; Catasto Fabbricati Corato Fg 87 p.lla 613 sub. 1; Catasto Terreni Corato Fg 87 p.lla 134; Catasto Terreni Corato Fg 76 p.lla 822; Catasto Terreni Corato Fg 82 p.lle 122,205; Catasto Terreni Corato Fg 7 p.lla 283; Catasto Terreni Corato Fg 22 p.lla 1057,1058; Catasto Fabbricati Corato Fg 31 p.lla 1606 sub 1; Catasto Terreni Corato Fg 31 p.lla 97; Catasto Fabbricati Corato Fg 31 p.lla 1606 sub. 1-2-3-4; Catasto Terreni Corato Fg 31 p.lla 97; Catasto Terreni Andria Fg 186 p.lle 22-34; Catasto Terreni Andria Fg 186 p.lle 22-34-35-36-38-213-41-214-37; Catasto Fabbricati Andria Fg 186 p.lla 215 sub. 4; Catasto Terreni Andria Fg 186 p.lla 76; Catasto Fabbricati Andria Fg 186 p.lla 215 sub. 3; Catasto Terreni Andria Fg 186 p.lla 76; Catasto Fabbricati Andria Fg 186 p.lla 215 sub. 6; Catasto Terreni Corato Fg 90 p.lla 84; Catasto Fabbricati Corato Fg 78 p.lla 429 sub. 1; Catasto Terreni Corato Fg 78 p.lla 149-430-184-287; Catasto Terreni Corato Fg 82 p.lla 6-140-197-198; Catasto Terreni Corato Fg 87 p.lla 125;.

Si riporta quanto nella Sezione D della Nota di trascrizione: Ai fini della presente nota di trascrizione la BNT PORTFOLIO SPV SRL E PER ESSA LA SECURITISATION S.P.A., ELEGGE DOMICILIO IN CATANIA PRESSO LO STUDIO DEL SUO DIFENSORE E DOMICILIATARIO AVV. TITO MONTEROSSO, VIA VITTORIO EMANUELE ORLANDO N. 56.

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:

In data 02/02/2015 con **Tipo Mappale** protocollo n. BA0047345 in atti dal 02/02/015 presentato il 02/02/2015 (n. 47345.1/2015) si è **soppressa** la particella 134 e si è generata la particella **613**.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COSTITUZIONE (dal 12/02/2015), con atto stipulato il 12/02/2015 a firma di COSTITUZIONE ai nn. 342.1/2015 di repertorio, in forza di COSTITUZIONE.

Il titolo è riferito solamente a in Catasto Fabbricati del Comune di Corato al Fg. 87 p.lla 613 sub. 1. COSTITUZIONE del 12/02/2015 protocollo n. BA0063434 in atti dal 12/02/2015 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 342.1/2015)



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Denunzia per causa di morte - Successione (dal 08/04/1970 fino al 06/09/1991), con atto stipulato il 07/06/1986, registrato il 21/03/1978 a Trani ai nn. 12579, in forza di Denunzia per causa di morte - Successione.

Il titolo è riferito solamente a in Catasto Terreni del Comune di Corato al Fg. 87 p.la 134.

Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 08/04/1970 in atti dal 07/06/1986 Registrazione: UR Sede Trani Volume: 69 n. 34 del 1/03/1978 (n. 1579).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/09/1991 fino al 15/01/2002), con atto stipulato il 06/09/1991 a firma di Notaio MUROLO GIUSEPPE da Corato ai nn. rep. n. 40548 di repertorio, registrato il 18/09/1991 a Trani ai nn. 2045, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a in Catasto Terreni del Comune di Corato al Fg. 87 p.la 134.

ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 06/09/1991 Voltura in atti dal 07/08/1994 Repertorio n. 40548 Rogante: MUROLO GIUSEPPE Sede: Corato Registrazione: UR Sede: Trani n. 2045 del 18/09/1991 (n. 17630/1991).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/01/2002 fino al 02/02/2015), con atto stipulato il 15/01/2002 a firma di Notaio CAPOZZA DOMENICO da Corato, trascritto il 18/02/2002 ai nn. 57969, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a in Catasto Terreni del Comune di Corato al Fg. 87 p.la 134.

ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 15/01/2002 Trascrizione in atti dal 18/02/2002 Repertorio n. 57969 Rogante: CAPOZZA DOMENICO Sede: Corato Registrazione: - Sede: - Compravendita n. 2379.1/2002.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il complesso immobiliare (come si evince dalla documentazione fotografica) è presumibilmente stato realizzato in epoca antecedente al 1942. Difatti in chiave di un arco soprastante il portone di accesso di un immobile adiacente a quello di stima si legge la data dell'anno 1884, epoca di costruzione del manufatto, tra l'altro anche le caratteristiche costruttive (uso della pietra, realizzazione di solai voltati) tendono al convincimento dell'epoca di realizzazione indicata.

Il complesso agricolo si trova in zona Agricola E del vigente Piano Regolatore del Comune di Corato.

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 m.;
- Distacchi dai confini: sul confine oppure a 5,00 m.;
- Distacchi dai fabbricati, tra testate, tra facciate 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 geografici: 3a-3b-6a-6b-6c-6d di PRG;
 - Zona di rispetto stradale: fasce protettive lungo la S.P. 231 (ex S.S. 98) e la provincia per Andria;
 - Prescrizioni: In queste fasce è vietata ogni edificazione;
 - Annotazione: l'attuazione del PRG è subordinata anche al rispetto delle disposizioni della Legge Regionale n. 6 del 1979 e successive modifiche 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 PRG e comunque nella misura di cui al DM 2.4.1968 n. 1444.
 - Inoltre sono da rispettare tutte le prescrizioni del Regolamento Edilizio.
- Infine si rappresenta la circostanza che la particella 134 del Foglio 87 è stata soppressa ed ha generato la particella 613.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta regionale n. 5637 del 01/10/1979, di approvazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Corato, entrato in vigore il 29/02/1980, l'immobile ricade in zona AGRICOLA "E". Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.E. del Comune di Corato di cui al P.R.G. vigente; indice di fabbricabilità 0,03 mc./mq (fondiaria). Il titolo è riferito solamente al Terreno in Corato al Catasto Terreni Fg. 87 p.lla 613 sub. 1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Immobile realizzato antecedentemente al 1942 all'esterno dei centri abitati)
L'immobile risulta **conforme**.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Immobile realizzato antecedentemente al 1942 all'esterno dei centri abitati)



L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CORATO STRADA ESTERNA TRATTURELLO PEDALE S.N.C- PIANO T

PRODUTTIVO CONNESSO ALLE ATTIVITÀ AGRICOLE D/10

DI CUI AL PUNTO A

Produttivo connesso alle attività agricole D/10 a CORATO Strada esterna tratturello Pedale s.n.c- piano T, della superficie commerciale di **143,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato è situato in agro del Comune di Corato, alla Strada Esterna Tratturello Pedale s.n.c., e consiste in un ampio locale di 1 piano fuori terra. Il fabbricato è situato in una zona collinare, a circa 10 Km in linea d'aria dalla sede del Comune e circa 8 Km delle attività commerciali del paese. E' dotata di pochi i servizi e collegata al resto della città da una sola arteria la SP 19. Nelle vicinanze c'è presenza di altri nuclei abitativi singoli, prevalentemente destinati a masserie con la presenza di case coloniche.

L'immobile risulta edificato nel 1884 come si evincerebbe da tracce leggibili sui manufatti adiacenti (vedasi l'incisione della data in chiave ad un arco sovrastante il portone di accesso di una unità immobiliare immediatamente adiacente), pertanto le ricerche effettuate presso il Comune di Corato - Ufficio Tecnico- non hanno prodotto alcun risultato, neppure di pratiche di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'immobile fa parte di un più ampio complesso agricolo identificato quale masseria *U'Cecere*.

L' immobile è iscritto al Catasto Fabbricati di Corato intestato ad AGRIMMOBILIARE ZUCARO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Corato, e distinto in mappa al foglio 87, part. 613 e comprende il subalterno numerato al 1, consistente in 1 unità immobiliare di categoria D/10, Rendita uro 268,00.

Il fabbricato è dotato di un' ampio cortile privato nella parte frontistante l'ingresso, accessibile da strada interpoderale lasciando la strada provinciale denominata SP. 19 che da Corato conduce a Poggiorsini.

Il fabbricato ha una struttura portante in muratura, con volte a crociera costituite da buboli in terracotta. Le tamponature esterne perimetrali sono realizzate con blocchi in muratura di pietra e tufo rivestite internamente con uno strato di intonaco.

La pavimentazione del locale è allo stato grezzo con presenza di basole in pietra.

All'esterno dell'edificio l'intonaco è realizzato con malta tradizionale dell'epoca in non buono stato di manutenzione.

La tinteggiatura interna dell'edificio è eseguita con intonaco bianco, invece all'esterno, è praticamente inesistente.

Il portone d'ingresso è un portone in legno con antistante cancello di protezione in ferro.

L'impianto elettrico è inesistente.

L'impianto di riscaldamento è, inesistente.

L'immobile è composto da 1 solo unico vano accessibile dal portone principale, per un totale di una



Superficie Esterna Lorda di mq. 143,70.

L'immobile da quanto descrive il signor Zucaro Segio, che ha presenziato alle operazioni di rilievo, da informazioni assunte è stato in passato adibito a Cantina per la produzione di vini da tavola. Difatti tale affermazione è supportata dalla circostanza che all'interno vi sono ancora le botti di vino.

La superficie commerciale complessiva dell'immobile è di 143,70 mq.

L'edificio versa in non buone condizioni ed andrebbe ristrutturato.

Al suo interno le condizioni non sono allo stesso modo molto buone, ove si verifica uno stato di abbandono e inutilizzo dell'immobile.

Identificazione catastale:

- foglio 87 particella 613 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0, rendita 268,00 Euro, indirizzo catastale: STRADA ESTERNA TRATTURELLO PEDALE S.N.C., piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 12/02/2015 protocollo n. BA0063434 in atti dal 12/02/2015 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 342.1/2015) Coerenze: L'immobile in oggetto confina con le seguenti particelle: - Fg. 87 p.la 528 intestata a PIARULLI TOMMASO nato a GRAVINA IN PUGLIA (BA) il 25/06/1956 PRLTMS56H25E155W Proprieta' 1000/100; - Fg. 87 p.la 611 intestata AZIENDA AGRICOLA ZUCARO S.R.L. con sede in CORATO (BA) 06475090723 Proprieta' 1/1; - Fg. 87 p.la 133 intestata a PIARULLI TOMMASO nato a GRAVINA IN PUGLIA (BA) il 25/06/1956 PRLTMS56H25E155W Proprieta'.



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 Calendano (Ruvo di Puglia), Corato, Poggiorsini). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.





SERVIZI

spazi verde



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media



esposizione:

eccellente



luminosità:

nella media



panoramicità:

eccellente



impianti tecnici:

molto scarso



stato di manutenzione generale:

molto scarso



servizi:

molto scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato è situato in agro del Comune di Corato, alla Strada Esterna Tratturello Pedale s.n.c., e consiste in un ampio locale di 1 piano fuori terra. Il fabbricato è situato in una zona collinare, a circa 10 Km in linea d'aria dalla sede del Comune e circa 8 Km delle attività commerciali del paese. E' dotata di pochi i servizi e collegata al resto della città da una sola arteria la SP 19. Nelle vicinanze c'è presenza di altri nuclei abitativi singoli, prevalentemente destinati a masserie con la presenza di case coloniche.

L'immobile risulta edificato nel 1884 come si evincerebbe da tracce leggibili sui manufatti adiacenti (vedasi l'incisione della data in chiave ad un arco sovrastante il portone di accesso di una unità immobiliare immediatamente adiacente), pertanto le ricerche effettuate presso il Comune di Corato - Ufficio Tecnico- non hanno prodotto alcun risultato, neppure di pratiche di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'immobile fa parte di un più ampio complesso agricolo identificato quale masseria U'Cecere.

L' immobile è iscritto al Catasto Fabbricati di Corato intestato ad AGRIMMOBILIARE ZUCARO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Corato, e distinto in mappa al foglio 87, part. 613 e comprende il subalterno numerato al 1, consistente in 1 unità immobiliare di categoria D/10, Rendita uro 268,00.

Il fabbricato è dotato di un' ampio cortile privato nella parte frontistante l'ingresso, accessibile da strada interpoderale lasciando la strada provinciale denominata SP. 19 che da Corato conduce a Poggiorsini.

Il fabbricato ha una struttura portante in muratura, con volte a crociera costituite da buboli in terracotta. Le tamponature esterne perimetrali sono realizzate con blocchi in muratura di pietra e tufo rivestite internamente con uno strato di intonaco.



La pavimentazione del locale è allo stato grezzo con presenza di basole in pietra.

All'esterno dell'edificio l'intonaco è realizzato con malta tradizionale dell'epoca in non buono stato di manutenzione.

La tinteggiatura interna dell'edificio è eseguita con intonaco bianco, invece all'esterno, è praticamente inesistente.

Il portone d'ingresso è un portone in legno con antistante cancello di protezione in ferro.

L'impianto elettrico è inesistente.

L'impianto di riscaldamento è, inesistente.

L'immobile è composto da 1 solo unico vano accessibile dal portone principale, per un totale di una Superficie Esterna Lorda di mq. 143,70.

L'immobile da quanto decrive il signor Zucaro Segio, che ha presenziato alle operazioni di rilievo, da informazioni assunte è stato in passato adibito a Cantina per la produzione di vini da tavola. Difatti tale affermazione è supportata dalla circostanza che all'interno vi sono ancora le botti di vino.

La superficie commerciale complessiva dell'immobile è di 143,70 mq.

L'edificio versa in non buone condizioni ed andrebbe ristrutturato.

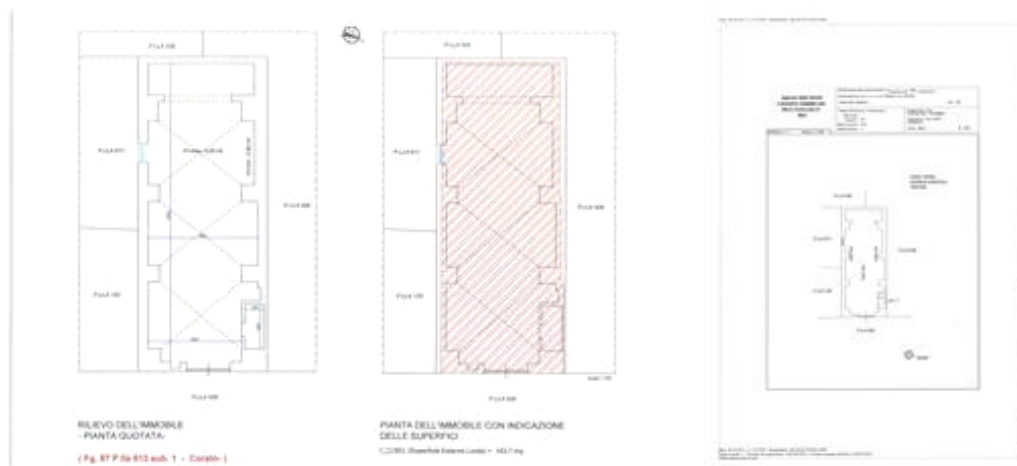
Al suo interno le condizioni non sono allo stesso modo molto buone, ove si verifica uno stato di abbandono e inutilizzo dell'immobile.

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	
Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole	143,70	x	100 %	=	143,70
Totale:	143,70				143,70



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

METODO SINTETICO – COMPARATIVO

Da un'indagine svolta attraverso i valori dell' *Agenzia delle Entrate OMI 2017 - I semestre* -, è emerso che un'immobile situato in zona agricola, e appartenente alla categoria di fabbricato destinato a funzioni produttive per l'attività agricola, il suo prezzo al metro quadrato risulta di 500 euro/mq. Avendo riscontrato però che, questi prezzi non sono attendibili per il periodo in cui ci troviamo, il valore reale al mq è stato maggiorato di circa un 20 %, quindi si adotterà il valore medio di 770 € al mq.

Dal tipo di dati reperiti è possibile determinare il valore di mercato dell'immobile con il metodo di stima sintetico parametrico, utilizzando il parametro fisico della superficie, espresso in mq.

Proporzione:

$$SV : SP = Vx : Px$$

$$Vx = \frac{SV}{SP} \times Px$$

Stima immobile

$$Vx = 770 \text{ €} \times 143,70 \text{ mq} = 110.649 \text{ €}$$

Caratteristiche non ordinarie dei bene oggetto di stima:

L'immobile presenta alcune caratteristiche proprie non riscontrate negli immobili simili. Per chiarezza queste caratteristiche non ordinarie dell'immobile vengono descritte puntualmente, e divise per categorie, qui di seguito. Le categorie individuate sono le seguenti: comodi e scomodi, aggiunte a valore capitale, detrazioni a valore capitale. Per ogni componente di ciascuna categoria verrà individuata quantitativamente il tipo di modificazione del valore ordinario del bene.

1. Comodi e scomodi: il fabbricato è situato in una zona esterna al centro abitato e non dotata di urbanizzazioni rispetto alle altre abitazioni, quindi la panoramicità è migliore delle altre abitazioni. Si affaccia su una tranquilla via secondaria che si ricollega a quella principale che porta direttamente al Comune di Corato.

I collegamenti con la città non sono agevoli grazie alla presenza di una sola strada Provinciale (SP 19) a doppia corsia ed avente una carreggiata abbastanza stretta. Si è riscontrato che scomodi di posizione del tipo detto portano a decrementi di prezzo del 3%-5%; ammettendo che una simile influenza si abbia anche per la categoria dell'alloggio in oggetto, si ritiene che il suo valore ordinario possa essere diminuito della percentuale media del 4%, per categoria di scomodi.

1. Aggiunte a valore capitale: l'alloggio è munito di panoramicità della zona e alto livello di qualità dell'aria il cui costo attuale

è stimato in 4.425,00 €

1. Detrazioni a valore capitale, collegamenti e urbanizzazioni : € 4425,00.

In questo caso le aggiunte si compensano con le detrazioni.

Il probabile valore di mercato (V1) dell'immobile risulta essere di €. 290.000,00 (duecentonovantamila).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	143,70	x	800,80	=	115.074,96
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------



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): **€. 110.649,96**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 110.649,96**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima

Il valore di mercato dell'immobile in oggetto, in assenza di comparabili (atti di compravendita) è stato trovato attraverso un procedimento di stima comparativa parametrica (monoparametrica) semplificata, essenzialmente fondato sulla comparazione e sulla base di un parametro comune tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi, presenti nella medesima zona d'interesse e dei quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita al tempo di riferimento della stima stessa. La stima è risolta facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati reperiti on-line riportati sul sito dell'*Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio dei Mercati Immobiliari)* e riferiti al secondo semestre dell'anno 2017.

Si precisa, inoltre che le quotazioni immobiliari di mercato degli immobili sono espresse in Euro al metro quadro a seconda delle tipologie immobiliari d'interesse e della zona omogenea di appartenenza.

Reperita, dunque, una scala di valori unitari di riferimento, si è ricavato il prezzo medio di compravendita, indispensabile per la formulazione del giudizio di valore richiesto; lo stesso è stato poi corretto adeguatamente mediante l'applicazione di opportuni "*coefficienti di differenziazione*" preposti nell' "Appendice per le stime" semestralmente allegata alle pubblicazioni de "Il Sole 24 Ore". Tali coefficienti, applicabili alle quotazioni o alle superfici, tengono conto dei vari fattori riscontrabili nei casi specifici, al fine di riportare il valore della realtà in oggetto.

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Per la superficie esterna lorda, così come descritta dal "*Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa III*" edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL include** lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, i pilastri/colonne interne, lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.), l'acabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio, i condotti verticali dell'aria o di un altro tipo.

Mentre **non include** le rampe di accesso esterne non coperte, i balconi, i terrazzi e simili, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio, gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico, le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Ovviamente poichè trattasi di una esecuzione immobiliare andranno decurtati gli opportuni costi per l'eliminazione di pendenze e/o gravami che possano inficiare sulla libera commerciabilità del bene.

Le ricerche effettuate presso il sito dell'Agenzia delle Entrate http://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/, indicano quale zona OMI - R1, per il Comune di Corato e per essa non risultano compravendite nel II semestre 2017. Si è effettuata pertanto una ricerca a ritroso nel tempo senza che per essa si siano reperiti dati o elementi sufficienti per determinare il valore in €/mq., per la destinazione d'uso indicata. Dalla ricerca di valori sul sito dell'



Agenzia delle Entrate per la zona di Bari, <https://www.agenziaentrate.gov.it/servizi> nello specifico nel Comune di Corato in zone limitrofe, dalla interpolazione di valori di mercato del mercato immobiliare *residenziale* e dei *laboratori*, si è individuato un valore di mercato per l'immobile in oggetto pari ad **770,00 €/mq.** in condizioni di immobile stimato in normali condizioni di stato, il quale sarà successivamente moltiplicatore della superficie commerciale individuata (**143,70 mq.**)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Catasto Fabbricati del Comune di Corato, conservatoria dei registri immobiliari di registri Immobiliari di trani, ufficio tecnico di Comune di Corato, osservatori del mercato immobiliare OMI - Il Sole 24 ore Osservatorio del Mercato Immobiliare, Consulente Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Produttivo connesso alle attività agricole D/10	143,70	0,00	110.649,96	110.649,96
				110.649,96 €	110.649,96 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

In materia di divisione il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 cod. civ. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero. Il cespite in oggetto, costituito da un fabbricato rurale avente Categoria D/10, facente parte di un più ampio complesso agricolo denominato U' Cecere, considerato nel suo insieme non consente di valutare l'ipotesi di comoda divisibilità in quanto trattasi di un unico ampio locale avente un unico accesso. Pertanto date le dimensioni e la presenza di un'unico accesso si esprime un **giudizio negativo** in ordine alla comoda divisibilità della quota.

Riduzione del 10 % per lo stato di occupazione:	€. 11.065,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.584,96

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:	€. 14.937,74
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 294,00



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

€. 84.500,00



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 13/2017

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a CORATO Tratturello Canosa - Ruvo di Puglia -, della superficie commerciale di **8.470,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I fondi oggetto della presente stima, sono ubicati nel Comune di Corato e distano circa 10 Km dal centro in linea d'aria, dal centro del Comune di appartenenza. Ad essi si accede tramite una strada vicinale di circa 1200 metri, a fondo asfaltato, che si immette nella strada provinciale SP 19 che li collega al Comune di Corato. Il lotto di terreni, costituenti un unico accorpamento, ha forma pressochè rettangolare, con uno dei lati più corti che costeggia la strada vicinale. Possiede giacitura pressochè pianeggiante con esposizione inclinata a Nord-Est. La sua estensione complessiva è di mq. 8470 (si fa riferimento alla consistenza catastale, non misurata direttamente). I fondi presentano un'unica coltura: vigneto, ad eccezione della particella 822 al Fg. 76 che risulta di fatto non coltivata. Il terreno presenta un ottimo grado di fertilità. Il soprassuolo è costituito da vigneti che producono vino da tavola di qualità "montepulciano". La piantagione della vite è del tipo "Vigneto alto intelaiato da vino". Non vi è impianto di irrigazione.

Identificazione catastale:

- foglio 76 particella 822 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 430, reddito agrario 2,66 €, reddito dominicale 5,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/02/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/03/2005 Repertorio n. 68724 Rogante: CAPOZZA DOMENICO Sede Corato - Compavendita (n. 3533.1/2005)
Coerenze: LA PARTICELLA N. 822 AL FG. 76 confina con le seguenti particelle: - Fg. 76 p.lla 821 intestata a : MAENZA CARLO nato a BISCEGLIE (BA) il 24/02/1934 MNZCRL34B24A883B Proprieta' 1000/1000; - Fg. 76 p.lla 823 intestata a: DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO TRATTURI Proprieta' 1000/1000 ; - Fg. 82 p.lla 122 intestata a: AGRIMMOBILIARE ZUCARO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Corato C.F./P.I.V.A.: 05799110720;
- foglio 82 particella 122 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 6840, reddito agrario 4,39 €, reddito dominicale 79,48 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/02/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/03/2005 Repertorio n. 68724 Rogante: CAPOZZA DOMENICO Sede Corato - Compavendita (n. 3533.1/2005)
Coerenze: LA PARTICELLA N. 122 AL FG. 82 confina con le seguenti particelle: - Fg. 76 p.lla 821 intestata a : MAENZA CARLO nato a BISCEGLIE (BA) il 24/02/1934 MNZCRL34B24A883B Proprieta' 1000/1000; - Fg. 82 p.lla 22 intestata a: MAENZA CARLO nato a BISCEGLIE (BA) il 24/02/1934 MNZCRL34B24A883B Proprieta' 1000/1000; - Fg. 82 p.lla 24 intestata a: MAENZA CARLO nato a BISCEGLIE (BA) il 24/02/1934 MNZCRL34B24A883B Proprieta' 1000/1000; - Fg. 82 p.lla 44 intestata a: PISICCHIO PASQUALE nato a CORATO (BA) il 01/01/1958 PSCPQL58A01C983O Proprieta' 1/1; - Fg. 82 p.lla 179 intestata a: PISICCHIO PASQUALE nato a CORATO (BA) il 01/01/1958 PSCPQL58A01C983O Proprieta' 1/1; - Fg. 82 p.lla 205 intestata a: AGRIMMOBILIARE ZUCARO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Corato C.F./P.I.V.A.: 05799110720 (Debitore);
- foglio 82 particella 205 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 3, superficie 1200, reddito agrario 6,82 €, reddito dominicale 12,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/02/2005 Nota presentata con Modello Unico in



atti dal 02/03/2005 Repertorio n. 68724 Rogante: CAPOZZA DOMENICO Sede Corato - Compavendita (n. 3533.1/2005)

Coerenze: LA PARTICELLA N. 205 AL FG. 82 confina con le seguenti particelle: - Fg. 82 p.la 122 intestata a: AGRIMMOBILIARE ZUCARO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Corato C.F./P.I.V.A.: 05799110720 (Debitore); - Fg. 82 p.la 239 intestata a: PISICCHIO PASQUALE nato a CORATO (BA) il 01/01/1958 PSCPQL58A01C983O Proprieta' 1/1; - Fg. 82 p.la 240 intestata a: PISICCHIO PASQUALE nato a CORATO (BA) il 01/01/1958 PSCPQL58A01C983O Proprieta' 1/1; - Fg. 76 p.la 823 intestata a: DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO TRATTURI Proprieta' 1000/1000 ;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	8.470,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 17.490,28
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 15.000,00
Data della valutazione:	01/02/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo durata di 15 anni e mesi 3, stipulato il 30/09/2006, con scadenza il 31/12/2021, registrato il 31/10/2006 a Trani ai nn. 4028/3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 1.200,00.

Sulla stessa particella grava Contratto di affitto di fondi rustici tra la società **Agrimmobiliare Zucaro s.r.l.**, con sede legale in Corato (Ba) alla via Vecchia Trani A.C. C.F./P.I.V.A.: 05799110720, in persona del legale rappresentante pro-tempore rag. dott. D'Introno Fabio Vincenzo, nato a Bari il 25/09/1966 e residente a Bitritto alla via Guglielmo Oberdan, 26/A, C.F.: DNTFVN66P25A662X, nella qualità di proprietaria concedente in fitto, e la società **Azienda Agricola Zucaro s.r.l.** con sede legale in Canosa di Puglia (BT) alla via Rosmini n. 23, C.F./P.I.V.A. 06475090723, in persona del legale rappresentante pro-tempore dott. Francesco Montrone, nato ad Andria (BT) il 28/06/1977 e residente in Canosa di Puglia (BT) alla via Redipuglia n. 29, C.F.: MNTFNC77H28A285E, nella qualità di affittuaria richiedente terreni in affitto. L'affitto è determinato in deroga agli artt. 1 e 22 della Legge 3 Maggio 1982, n. 203 e decorre dalla data del 17 giugno 2017 e termina alla data del 16 giugno 2037, per la durata di anni venti (20). Il canone complessivo d'affitto è concordemente stabilito tra le parti in deroga agli art. 8 e seguenti della Legge 3 Maggio 1982, n. 203, in complessivi euro seicento (€ 600,00) annui da pagarsi in rate annuali anticipate presso la sede sociale della società proprietaria. In tal caso il contratto è stato stipulato in data successiva al pignoramento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/12/2005 a firma di Notaio La Serra Claudio ai nn. 38886/12148 di repertorio, iscritta il 07/12/2005 a Trani ai nn. 30648/7493, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: € 1.800.000,00.

Importo capitale: € 900.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Unità Negoziale n. 1 : Immobili in Corato - Terreni Fg. 78 p.la 149 - Terreni Fg. 78 p.la 216 - Terreni Fg. 78 p.la 184 - Terreni Fg. 78 p.la 287 - Unità Negoziale n. 2 : Immobili in Corato - Terreni Fg. 82 p.la 6 - Terreni Fg. 82 p.la 140 - Terreni Fg. 82 p.la 197 - Terreni Fg. 82 p.la 198 - Terreni Fg. 82 p.la 125 - Unità Negoziale n. 3 : Immobili in Trani - Terreni Fg. 111 p.la 113 - Terreni Fg. 111 p.la 201 - Immobili in Corato - Terreni Fg. 39 p.la 67 - Terreni Fg. 87 p.la 134 - Terreni Fg. 76 p.la 822 - Terreni Fg. 82 p.la 122 - Terreni Fg. 82 p.la 205 - Terreni Fg. 7 p.la 283 - Terreni Fg. 22 p.la 1057 - Terreni Fg. 22 p.la 582 - Terreni Fg. 22 p.la 1058 - Terreni Fg. 22 p.la 582 - Fabbricati Fg. 31 p.la 97 - Terreni Fg. 31 p.la 412 - Terreni Fg. 31 p.la 97 - Fabbricati Andria Fg. 186 p.la 22 - Terreni Andria Fg. 186 p.la 34 - Terreni Andria Fg. 186 p.la 35 - Terreni Andria Fg. 186 p.la 36 - Terreni Andria Fg. 186 p.la 37 - Terreni Andria Fg. 186 p.la 38 - Terreni Andria Fg. 186 p.la 41 - Terreni Andria Fg. 186 p.la 76 - Terreni Corato Fg. 90 p.la 84 - .

Vi è annotazione n. 58 del 11/01/2012 (restrizione di beni)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/07/2006 a firma di Notaio La Serra Claudio ai nn. 42178/13085 di repertorio, iscritta il 25/07/2006 ai nn. 18533/3205, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 4.200.000.

Importo capitale: € 2.100.000.

Durata ipoteca: 22 anni.

La formalità è riferita solamente a Unità Negoziale n. 1 : Immobili in Corato - Terreni Fg. 78 p.la 149 - Terreni Fg. 78 p.la 216 - Terreni Fg. 78 p.la 184 - Terreni Fg. 78 p.la 287 - Unità Negoziale n. 2 : Immobili in Corato - Terreni Fg. 82 p.la 6 - Terreni Fg. 82 p.la 140 - Terreni Fg. 82 p.la 197 - Terreni Fg. 82 p.la 198 - Terreni Fg. 82 p.la 125 - Unità Negoziale n. 3 : Immobili in Trani - Terreni Fg. 111 p.la 113 - Terreni Fg. 111 p.la 201 - Immobili in Corato - Terreni Fg. 39 p.la 67 - Terreni Fg. 87 p.la 134 - Terreni Fg. 76 p.la 822 - Terreni Fg. 82 p.la 122 - Terreni Fg. 82 p.la 205 - Terreni Fg. 7 p.la 283 - Terreni Fg. 22 p.la 1057 - Terreni Fg. 22 p.la 582 - Terreni Fg. 22 p.la 1058 - Terreni Fg. 22 p.la 582 - Fabbricati Fg. 31 p.la 97 - Terreni Fg. 31 p.la 412 - Terreni Fg. 31 p.la 97 - Fabbricati Andria Fg. 186 p.la 22 - Terreni Andria Fg. 186 p.la 34 - Terreni Andria Fg. 186 p.la 35 - Terreni Andria Fg. 186 p.la 36 - Terreni Andria Fg. 186 p.la 37 - Terreni Andria Fg. 186 p.la 38 - Terreni Andria Fg. 186 p.la 41 - Terreni Andria Fg. 186 p.la 76 - Terreni Corato Fg. 90 p.la 84 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.la 1364 sub. 29 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.la 1364 sub. 2 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.la 1364 sub. 30 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.la 1364 sub. 4 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.la 1364 sub. 16 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.la 1364 sub. 17 - Terreni Corato Fg. 83 p.la 32 sub. - - Terreni Corato Fg. 83 p.la 241 sub. - .

Vi sono le seguenti annotazioni: a) del 10/07/2008 Servizio di P.I. di Trani Reg. part. n. 1618 Reg. Gen. n. 13893 Atto di Quietanza e Conferma; b) del 01/07/2011 Servizio di P.I. di Trani Reg. part. n. 1746 Reg. Gen. n. 14048 Restrizione di beni; d) del 11/01/2012 Servizio di P.I. di Trani Reg. part. n. 59 Reg. Gen. n. 604 Restrizione di beni;

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 24/11/2014 a firma di TRIBUNALE DI FIRENZE ai nn. 6993/2014 di repertorio, iscritta il 18/02/2015 ai nn. 3410/280, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.



Importo ipoteca: € 169.000,00.

Importo capitale: € 135.582,16.

Si riporta la Sezione D: Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)- QUADRO A: IL TASSO DI INTERESSE E' PARI ALL'EURIBOR TRE MESI (DIVISORE 360), TEMPO PER TEMPO VIGENTE, MAGGIORATO DI 6 PUNTI E RAPPORTATO AD OGNI GIORNO DI MORA, SU EURO 125.757,64. SI RICHIEDE IL RILASCIO DI DUE DUPLICATI DI QUIETANZA PER L'ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE PRESSO ALTRE CIRCOSCRIZIONI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/01/2017 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 5924 di repertorio, iscritta il 24/01/2017 a AGENZIA DELLE ENTRATE DI BARI ai nn. 1376/1084, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1: Catasto Terreni Trani Fg 111 p.lla 113; Catasto Terreni Trani Fg 111 p.lla 201; Catasto Terreni Corato Fg 39 p.lla 67; Catasto Fabbricati Corato Fg 87 p.lla 613 sub. 1; Catasto Terreni Corato Fg 87 p.lla 134; Catasto Terreni Corato Fg 76 p.lla 822; Catasto Terreni Corato Fg 82 p.lle 122,205; Catasto Terreni Corato Fg 7 p.lla 283; Catasto Terreni Corato Fg 22 p.lla 1057,1058; Catasto Fabbricati Corato Fg 31 p.lla 1606 sub 1; Catasto Terreni Corato Fg 31 p.lla 97; Catasto Fabbricati Corato Fg 31 p.lla 1606 sub. 1-2-3-4; Catasto Terreni Corato Fg 31 p.lla 97; Catasto Terreni Andria Fg 186 p.lle 22-34; Catasto Terreni Andria Fg 186 p.lle 22-34-35-36-38-213-41-214-37; Catasto Fabbricati Andria Fg 186 p.lla 215 sub. 4; Catasto Terreni Andria Fg 186 p.lla 76; Catasto Fabbricati Andria Fg 186 p.lla 215 sub. 3; Catasto Terreni Andria Fg 186 p.lla 76; Catasto Fabbricati Andria Fg 186 p.lla 215 sub. 6; Catasto Terreni Corato Fg 90 p.lla 84; Catasto Fabbricati Corato Fg 78 p.lla 429 sub. 1; Catasto Terreni Corato Fg 78 p.lla 149-430-184-287; Catasto Terreni Corato Fg 82 p.lla 6-140-197-198; Catasto Terreni Corato Fg 87 p.lla 125;.

Si riporta quanto nella Sezione D della Nota di trascrizione: Ai fini della presente nota di trascrizione la BNT PORTFOLIO SPV SRL E PER ESSA LA SECURITISATION S.P.A., ELEGGE DOMICILIO IN CATANIA PRESSO LO STUDIO DEL SUO DIFENSORE E DOMICILIATARIO AVV. TITO MONTEROSSO, VIA VITTORIO EMANUELE ORLANDO N. 56.

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**

Ulteriori avvertenze:

Le particelle sono interessate 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 G.R. 15.02.2015 n. 176, pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.015:

5 - Ambito Paesaggistico: La Puglia Centrale - Figura: La piana olivicola del nord barese;

6.3 - STRUTTURA ANTROPICA E STORICO-CULTURALE;

6.3.1 - Componenti culturali e insediative:

- UCP - Testimonianza stratificazione insediativa: b) Aree appartenenti alla rete dei tratturi.

La predetta area risulta interessata altresì da:

- Piano Comunale dei Tratturi approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 70 del 28.11.2008, in quanto posta nell'area di pertinenza del "Tratturo Canosa-Ruvo" e classificata di categoria "a- tronchi armentizi che conservano l'originaria consistenza o che possono essere alla



stessa reintegrati, nonché la loro destinazione in ordine alle possibili fruizioni turistico-culturali"

- Aree IBA "Important Bird Areas" Murge (IBA 135 - Rif. Leg. Relazione Iba).

In riferimento al PAI si precisa quanto segue:

- La predetta area è interessata dalla presenza di un reticolo idrografico, come si evince dalla Carta Idrogeomorfologica consultabile tramite il WebGis dell'AdB Puglia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/02/2005), con atto stipulato il 09/02/2005 a firma di Notaio CAPOZZA DOMENICO ai nn. 68724/20939 di repertorio, trascritto il 01/03/2005 ai nn. 4760/3533, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 82 p.lla 122, 205 e Fg. 16 p.lla 822 Catasto Terreni Comune di Corato. La particella al Fg. 82 p.lla 205 è stata intestata al sig. Falco Gennaro nato a Corato il 20/09/1929, derivante da Frazionamento del 18/01/1993 protocollo n. 174983 in atti dal 12/04/2002 Registrazione: TF.NR. 211/93 (n.211.1/1993).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 17/03/1986).

Il titolo è riferito solamente a Fg. 82 p.lla 122 e Fg. 16 p.lla 822 Catasto Terreni Comune di Corato. Impianto Meccanografico del 12/12/1975

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 17/03/1986 fino al 09/02/2005), con atto stipulato il 17/03/1986 a firma di Notaio CAPOZZA DOMENICO ai nn. rep. n. 17459 di repertorio, registrato il 07/04/1986 a TRANI ai nn. Volume: 194 n.1961 (n. 6945.3/1986), in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 82 p.lla 122 e Fg. 16 p.lla 822 Catasto Terreni Comune di Corato

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La zona E agricola è regolamentata dalla seguente normativa compresa nelle Norme Tecniche di Attuazione:

- Indice di fabbricabilità: 0,03 mc./mq. (indice di fabbricabilità fondiaria);
- Percentuale di copertura: 0,80%;
- Numero dei Piani Fuori Terra: n.2;
- Altezza massima: 8 m.;
- Distacchi dai confini: sul confine oppure a 5,00 m.;
- Distacchi dai fabbricati, tra testate, tra facciate 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 geografici: 3a-3b-6a-6b-6c-6d di PRG;
- Zona di rispetto stradale: fasce protettive lungo la S.P. 231 (ex S.S. 98) e la provincia per Andria;
- Prescrizioni: In queste fasce è vietata ogni edificazione;
- Annotazione: l'attuazione del PRG è subordinata anche al rispetto delle disposizioni della Legge Regionale n. 6 del 1979 e successive modifiche 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 PRG e comunque nella misura di cui al DM 2.4.1968 n. 1444.
- Inoltre sono da rispettare tutte le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta regionale n. 5637 del 01/10/1979, di approvazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Corato, entrato in vigore il 29/02/1980, l'immobile ricade in zona AGRICOLA "E". Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.E. del Comune di Corato di cui al P.R.G. vigente; indice di fabbricabilità 0,03 mc./mq (fondiaria). Il titolo è riferito solamente al Fg. 82 p.lla 122, 205 e Fg. 76p.lla 822 Catasto Terreni Comune di Corato. Le particelle sono interessate 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 G.R. 15.02.2015 n. 176, pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.015: 5 - Ambito Paesaggistico: La Puglia Centrale - Figura: La piana olivicola del nord barese; 6.3 - STRUTTURA ANTROPICA E STORICO-CULTURALE; 6.3.1 - Componenti culturali e insediative: - UCP - Testimonianza stratificazione insediativa: b) Aree appartenenti alla rete dei tratturi. La predetta area risulta interessata altresì da: - Piano Comunale dei Tratturi approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 70 del 28.11.2008, in quanto posta nell'area di pertinenza del "Tratturo Canosa-Ruvo" e classificata di categoria "a- tronchi armentizi che conservano l'originaria consistenza o che possono essere alla stessa reintegrati, nonché la loro destinazione in ordine alle possibili fruizioni turistico-culturali" - Aree IBA "Important Bird Areas" Murge (IBA 135 - Rif. Leg. Relazione Iba). In riferimento al PAI si precisa quanto segue: - La predetta area è interessata dalla presenza di un reticolo idrografico, come si evince dalla Carta Idrogeomorfologica consultabile tramite il WebGis dell'AdB Puglia.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza in mappa di un fabbricato ricadente in parte sulla Particella 122 del Fg. 82 e in parte sulla Particella sulla Particella 82 del Fg. 822.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza per retrocessione al Catasto Terreni

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

Costi di regolarizzazione:

- Istanza per retrocessione al Catasto Terreni: €500,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CORATO TRATTURELLO CANOSA - RUVO DI PUGLIA -

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CORATO Tratturello Canosa - Ruvo di Puglia -, della superficie commerciale di **8.470,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I fondi oggetto della presente stima, sono ubicati nel Comune di Corato e distano circa 10 Km dal centro in linea d'aria, dal centro del Comune di appartenenza. Ad essi si accede tramite una strada vicinale di circa 1200 metri, a fondo asfaltato, che si immette nella strada provinciale SP 19 che li collega al Comune di Corato. Il lotto di terreni, costituenti un unico accorpamento, ha forma pressochè rettangolare, con uno dei lati più corti che costeggia la strada vicinale. Possiede giacitura pressochè pianeggiante con esposizione inclinata a Nord-Est. La sua estensione complessiva è di mq. 8470 (si fa riferimento alla consistenza catastale, non misurata direttamente). I fondi presentano un'unica coltura: vigneto, ad eccezione della particella 822 al Fg. 76 che risulta di fatto non coltivata. Il terreno presenta un ottimo grado di fertilità. Il soprassuolo è costituito da vigneti che producono vino da tavola di qualità "montepulciano". La piantagione della vite è del tipo "Vigneto alto intelaiato da vino". Non vi è impianto di irrigazione.

Identificazione catastale:

- foglio 76 particella 822 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 430, reddito agrario 2,66 €, reddito dominicale 5,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/02/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/03/2005 Repertorio n. 68724 Rogante: CAPOZZA DOMENICO Sede Corato - Compavendita (n. 3533.1/2005)

Coerenze: LA PARTICELLA N. 822 AL FG. 76 confina con le seguenti particelle: - Fg. 76 p.lla 821 intestata a : MAENZA CARLO nato a BISCEGLIE (BA) il 24/02/1934 MNZCRL34B24A883B Proprieta' 1000/1000; - Fg. 76 p.lla 823 intestata a: DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO TRATTURI Proprieta' 1000/1000 ; - Fg. 82 p.lla 122 intestata a: AGRIMMOBILIARE ZUCARO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Corato C.F./P.I.V.A.: 05799110720;

- foglio 82 particella 122 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 6840, reddito agrario 4,39 €, reddito dominicale 79,48 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/02/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/03/2005 Repertorio n. 68724 Rogante: CAPOZZA DOMENICO Sede Corato - Compavendita (n. 3533.1/2005)

Coerenze: LA PARTICELLA N. 122 AL FG. 82 confina con le seguenti particelle: - Fg. 76 p.lla 821 intestata a : MAENZA CARLO nato a BISCEGLIE (BA) il 24/02/1934 MNZCRL34B24A883B Proprieta' 1000/1000; - Fg. 82 p.lla 22 intestata a: MAENZA CARLO nato a BISCEGLIE (BA) il 24/02/1934 MNZCRL34B24A883B Proprieta' 1000/1000; - Fg. 82 p.lla 24 intestata a: MAENZA CARLO nato a BISCEGLIE (BA) il 24/02/1934 MNZCRL34B24A883B Proprieta' 1000/1000; - Fg. 82 p.lla 44 intestata a: PISICCHIO



PASQUALE nato a CORATO (BA) il 01/01/1958 PSCPQL58A01C983O Proprieta' 1/1; - Fg. 82 p.lla 179 intestata a: PISICCHIO PASQUALE nato a CORATO (BA) il 01/01/1958 PSCPQL58A01C983O Proprieta' 1/1; - Fg. 82 p.lla 205 intestata a: AGRIMMOBILIARE ZUCARO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Corato C.F./P.I.V.A.: 05799110720 (Debitore);

- foglio 82 particella 205 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 3, superficie 1200, reddito agrario 6,82 €, reddito dominicale 12,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/02/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/03/2005 Repertorio n. 68724 Rogante: CAPOZZA DOMENICO Sede Corato - Compavendita (n. 3533.1/2005)

Coerenze: LA PARTICELLA N. 205 AL FG. 82 confina con le seguenti particelle: - Fg. 82 p.lla 122 intestata a: AGRIMMOBILIARE ZUCARO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Corato C.F./P.I.V.A.: 05799110720 (Debitore); - Fg. 82 p.lla 239 intestata a: PISICCHIO PASQUALE nato a CORATO (BA) il 01/01/1958 PSCPQL58A01C983O Proprieta' 1/1; - Fg. 82 p.lla 240 intestata a: PISICCHIO PASQUALE nato a CORATO (BA) il 01/01/1958 PSCPQL58A01C983O Proprieta' 1/1; - Fg. 76 p.lla 823 intestata a: DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO TRATTURI Proprieta' 1000/1000 ;



Vista fotografica del lotto



Vista da Google maps

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 Calendano (Ruvo di Puglia), Corato, Poggiorsini). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Paesaggio Rurale dell'Alta Murgia del Nord Barese.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

eccellente 

panoramicità:

eccellente 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I fondi oggetto della presente stima, sono ubicati nel Comune di Corato e distano circa 10 Km dal centro in linea d'aria, dal centro del Comune di appartenenza. Ad essi si accede tramite una strada vicinale di circa 1200 metri, a fondo asfaltato, che si immette nella strada provinciale SP 19 che li collega al Comune di Corato. Il lotto di terreni, costituenti un unico accorpamento, ha forma pressochè rettangolare, con uno dei lati più corti che costeggia la strada vicinale. Possiede giacitura pressochè pianeggiante con esposizione inclinata a Nord-Est. La sua estensione complessiva è di mq. 8470 (si fa riferimento alla consistenza catastale, non misurata direttamente). I fondi presentano un'unica coltura: vigneto, ad eccezione della particella 822 al Fg. 76 che risulta di fatto non coltivata. Il terreno presenta un ottimo grado di fertilità. Il soprassuolo è costituito da vigneti che producono vino da tavola di qualità "montepulciano". La piantagione della vite è del tipo "Vigneto alto intelaiato da vino". Non vi è impianto di irrigazione.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
Lotto 4 Costituito da: Terreno agricolo Fg. 82 p.lle 122-205 e Fg. 76 p.la 822 Catasto Terreni del Comune di Corato	8.470,00	x	100 %	=	8.470,00	
Totale:	8.470,00				8.470,00	





Stralcio Planimetria Catastale



Stralcio Particelle da WebGis PPTR

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 13/04/2016

Fonte di informazione: Ufficio del Territorio di Bari - Valori Agricoli Medi della Provincia di Bari - Regione Agraria n. 1

Descrizione: Murge di Corato

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 23.600,00 pari a 2,36 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

METODO SINTETICO – COMPARATIVO

Per i terreni agricoli, atteso che il mercato locale, ha permesso di rilevare un congruo numero di beni simili da utilizzare per una comparazione diretta, si è ritenuto opportuno procedere a valutare gli stessi attraverso il metodo sintetico-comparativo, ove si sono interpellati operatori del settore. Tale procedimento si concretizza nel reperimento di prezzi o valori noti riferiti a terreni simili od assimilabili a quello oggetto di valutazione, mediante l'individuazione, l'omogeneizzazione e la successiva ponderazione, di tutte le caratteristiche che li contraddistinguono ai fini di una appropriata comparazione, qualitativa e quantitativa, con il bene da valutare. Ordinariamente nella valutazione di un terreno si tiene conto delle condizioni morfologiche del territorio, dei servizi e delle infrastrutture presenti nella zona (strade, ferrovie, aeroporti, ecc.), della caratterizzazione dei luoghi (zone rurali, residenziali, industriali, artigianali, ecc.), oltrechè della sua destinazione urbanistica la quale costituisce la caratteristica più rilevante ai fini dell'appetibilità commerciale del bene.

Da un'indagine svolta attraverso i valori dell' Agenzia delle Entrate "Valori Agricoli Medi" - riferiti all'annualità 2013- ultimi dati disponibili per la Provincia di Bari. , è emerso che un terreno situato in zona agricola coltivato a Vigneto Alto Intelaiato da vino ha un **valore agricolo di €/Ha pari a**



23.600,00. Avendo riscontrato però che, questi prezzi non sono attendibili per il periodo in cui ci troviamo, il valore reale al mq. per il lotto in oggetto è congruo al valore di 2,36 € al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 8.470,00 x 2,36 = **19.989,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 19.989,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 19.989,20**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodologia estimativa

Per la stima dei terreni agricoli, atteso che il mercato locale permette di rilevare un congruo numero di beni simili da utilizzare per una comparazione diretta, si è ritenuto opportuno procedere a valutare gli stessi attraverso il metodo sintetico-comparativo. Tale procedimento si concretizza nel reperimento di prezzi o valori noti riferiti a terreni simili od assimilabili a quello oggetto di valutazione, mediante l'individuazione, l'omogeneizzazione e la successiva ponderazione, di tutte le caratteristiche che li contraddistinguono ai fini di una appropriata comparazione, qualitativa e quantitativa, con il bene da valutare. Ordinariamente nella valutazione di un terreno si tiene conto delle condizioni morfologiche del territorio, dei servizi e delle infrastrutture presenti nella zona (strade, ferrovie, aeroporti ecc.), della caratterizzazione dei luoghi (zone rurali, residenziali, industriali, artigianali ecc.), oltreché della sua destinazione urbanistica la quale costituisce la caratteristica più rilevante ai fini dell'appetibilità commerciale del bene. Come sopra accennato, il procedimento adottato ha lo scopo di determinare all'attualità il più probabile valore di mercato del cespite, supposto libero da persone (come accennato in premessa), cose e gravami, nonché in regola con le norme urbanistiche. Per i terreni a destinazione agricola, quindi come già detto si procederà con criterio di stima diretto sintetico-comparativo. Nella sua formulazione classica quest'ultimo procedimento consiste dapprima nella formazione di una serie di dati storici noti (scala dei prezzi), riferiti a beni analoghi a quello da stimare, verificatisi sulla stessa piazza ed in regime di libero mercato in epoca prossima a quella di riferimento della stima. Segue l'inserimento del bene nella posizione della serie che presenta con il medesimo maggiori analogie, in modo da determinare direttamente il valore di stima incognito.

Valutazione dei terreni a destinazione agricolo/vigneto con procedimento sintetico comparativo

Indagini di mercato

Dall'esame dello strumento urbanistico ed in particolare dalla lettura delle N.T.A. che regolamentano gli interventi nella zona oggetto di valutazione, si evince una destinazione legata esclusivamente all'agricoltura, agli oliveti in prevalenza e in parte ai vigneti, colture riconosciute dai Beni Ambientali come beni da tutelare. Quindi lo specifico segmento di mercato nel quale si può collocare il bene oggetto di stima ed in riferimento all'attualità è quello dei terreni a destinazione agricola che presenta un discreto dinamismo sia negli scambi che rispetto all'appetibilità commerciale riscontrabile in generale nell'ambito del Territorio comunale di Corato. Al fine di reperire una serie di dati di mercato si sono condotte indagini su terreni agricoli ricadenti nel Comune di Corato nell'ambito delle seguenti fonti:

- atti di compravendita relativi a terreni agricoli siti in contesti analoghi a quello in esame e con pari grado di appetibilità.

Tali dati sono stati confermati da informazioni assunte in loco presso operatori del settore della zona (agenzie immobiliari), nonché dalle tabelle parametriche relative ai Valori Agricoli Medi della provincia di Bari (rif. Comune di Corato).

Assume particolare rilevanza, all'uopo nella relazione di stima, il capitolo dedicato alle rilevazioni di mercato, rilevazioni che occorre sempre citare al fine di non rendere "vulnerabile" il risultato della perizia. Al riguardo si evidenzia come il mercato dei terreni agricoli ha



risentito, per molti anni, in modo essenziale dei criteri di valutazione automatica previsti dal D.P.R. 131/86 (T.U. delle imposte di registro) e pertanto i prezzi dichiarati sugli atti traslativi fino a pochi anni fa era quello determinato sulla scorta dei redditi dominicali che nulla avevano a che fare con i reali valori di mercato. Solo negli ultimi periodi si sta assistendo a dichiarazioni più veritiere, sebbene il mercato sia ancora poco trasparente e comunque non produce quei parametri sufficienti, sia dal punto qualitativo che quantitativo, per avere elementi certi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio del registro di Trani, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Comune di Corato, agenzie: non interpellate, osservatori del mercato immobiliare OMI- il sole 24 ore I Consulenti immobiliari, ed inoltre: Agenzia delle Entrate di Bari - Valori Agricoli Medi della provincia di Bari anno 2013

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	8.470,00	0,00	19.989,20	19.989,20
				19.989,20 €	19.989,20 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

In materia di divisione il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 cod. civ. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero. I cespiti in oggetto, costituiti da suoli agricoli coltivati a vigneto e fanno parte di un unico appezzamento agricolo in quanto contigui e adiacenti, consentono di valutare l'ipotesi di comoda divisibilità. Le dimensioni e la presenza di un'unica monocultura ad uliveto, nonché esista una distinzione in merito agli identificativi catastali (difatti il Lotto oggetto di stima è rappresentato da n. 3 particelle: n. 122-205 ricadenti al Fg. 82 e p.lla 822 Fg. 76 del Comune di Corato al Catasto Terreni), comunque determinerebbero un deprezzamento derivante dalla vendita in singoli lotti in quanto si frazionerebbe la vendita in quote troppo esigue per il mercato agricolo. Pertanto si esprime un giudizio **negativo** in ordine alla comoda divisibilità della quota.

Riduzione del 10 % per lo stato di occupazione:	€. 1.998,92
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.490,28

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 2.623,54
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00



Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 13/2017

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a CORATO prolungamento di via Giappone -, della superficie commerciale di **10.467,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fondo oggetto della presente stima, è ubicato nel Comune di Corato e dista circa 3 Km dal centro del Comune di appartenenza. Ad essi si accede tramite la strada via Vecchia Trani, a fondo asfaltato, che si costeggiando il Cimitero del Comune di Corato conduce direttamente alle vie cittadine che conducono al centro del Comune di Corato. Il terreno, costituente un unico accorpamento, ha forma pressochè trapezoidale, con uno dei lati più lunghi che costeggia la strada via vecchia Trani. Possiede giacitura pressochè pianeggiante con esposizione inclinata a Est-Ovest. La sua estensione complessiva è di mq. 10467 (si fa riferimento alla consistenza catastale, non misurata direttamente). Il fondo presenta un'unica coltura: uliveto. Il terreno presenta un buon grado di fertilità sebbene vi siano alberi (quelli prospicienti la strada principale) che risultano in parte secchi/bruciati. Inoltre vi sono alberi di grande fusto e alberi di piccolo fusto. Il soprassuolo relativo agli uliveti, producono olive di qualità "coratina". Vi sono all'incirca 80 piante di ulivo di età compresa stimata tra i 10-20 con produzione media annua di 20 Kg, anni e circa 120 di età stimata tra i 20-50 anni con produzione media annua di 40 Kg. circa per albero, complessiva di circa quintali 64. Vi è impianto di irrigazione.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 283 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 2, superficie 10467, reddito agrario 40,54 €, reddito dominicale 51,35 €, indirizzo catastale: Fg. 7 p.lla 283, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/12/2003 rep. 32537/12941 - Notato CONSIGLIO PIETRO - Trascrizione del 31/12/2003 ai nn. 27350/20178 -

Coerenze: La particella 283 al Fg. 7 confina con le seguenti particelle al medesimo Foglio Catastale dei terreni: - 82 intestata a: TARANTINI DANIELA nata a ANDRIA (BA) il 17/06/1972 TRNDNL72H57A285N Proprieta' 1/1; - 83 intestata a: COLUCCI GIUSEPPE nato a CORATO (BA) il 17/08/1949 CLCGPP49M17C983H Proprieta' 1000/1000; - 86 intestata a: FRACCHIOLLA VINCENZO nato a RUVO DI PUGLIA (BA) il 27/11/1932 FRCVCN32S27H645X Proprieta' 1000/1000; - 87 intestata a: FRACCHIOLLA VINCENZO nato a RUVO DI PUGLIA (BA) il 27/11/1932 FRCVCN32S27H645X Proprieta' 1000/1000; - 97 intestata a D'ARIANO SABINO nato a CANOSA DI PUGLIA (BA) il 10/08/1959 DRNSBN59M10B619Z Proprieta' 1/2 e METTA LUCIA nata a CANOSA DI PUGLIA (BA) il 09/10/1935 MTTLCU35R49B619O Proprieta' 1/2, - strada vicinale vecchia Trani

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	10.467,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.578,87



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 20.250,00**
Data della valutazione: **01/02/2018**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo durata di 15 anni e mesi 3, stipulato il 30/09/2006, con scadenza il 31/12/2021, con l'importo dichiarato di € 1.200,00

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/12/2005 a firma di Notaio La Serra Claudio ai nn. 38886/12148 di repertorio, iscritta il 07/12/2005 a Trani ai nn. 30648/7493, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: € 1.800.000,00.

Importo capitale: € 900.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Unità Negoziale n. 1 : Immobili in Corato - Terreni Fg. 78 p.lla 149 - Terreni Fg. 78 p.lla 216 - Terreni Fg. 78 p.lla 184 - Terreni Fg. 78 p.lla 287 - Unità Negoziale n. 2 : Immobili in Corato - Terreni Fg. 82 p.lla 6 - Terreni Fg. 82 p.lla 140 - Terreni Fg. 82 p.lla 197 - Terreni Fg. 82 p.lla 198 - Terreni Fg. 82 p.lla 125 - Unità Negoziale n. 3 : Immobili in Trani - Terreni Fg. 111 p.lla 113 - Terreni Fg. 111 p.lla 201 - Immobili in Corato - Terreni Fg. 39 p.lla 67 - Terreni Fg. 87 p.lla 134 - Terreni Fg. 76 p.lla 822 - Terreni Fg. 82 p.lla 122 - Terreni Fg. 82 p.lla 205 - Terreni Fg. 7 p.lla 283 - Terreni Fg. 22 p.lla 1057 - Terreni Fg. 22 p.lla 582 - Terreni Fg. 22 p.lla 1058 - Terreni Fg. 22 p.lla 582 - Fabbricati Fg. 31 p.lla 97 - Terreni Fg. 31 p.lla 412 - Terreni Fg. 31 p.lla 97 - Fabbricati Andria Fg. 186 p.lla 22 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 34 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 35 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 36 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 37 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 38 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 41 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 76 - Terreni Corato Fg. 90 p.lla 84 - .

Vi è annotazione n. 58 del 11/01/2012 (restrizione di beni)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/07/2006 a firma di Notaio La Serra Claudio ai nn. 42178/13085 di repertorio, iscritta il 25/07/2006 ai nn. 18533/3205, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 4.200.000.

Importo capitale: € 2.100.000.

Durata ipoteca: 22 anni.

La formalità è riferita solamente a Unità Negoziale n. 1 : Immobili in Corato - Terreni Fg. 78 p.lla 149 - Terreni Fg. 78 p.lla 216 - Terreni Fg. 78 p.lla 184 - Terreni Fg. 78 p.lla 287 - Unità Negoziale n. 2 :



Immobili in Corato - Terreni Fg. 82 p.lla 6 - Terreni Fg. 82 p.lla 140 - Terreni Fg. 82 p.lla 197 - Terreni Fg. 82 p.lla 198 - Terreni Fg. 82 p.lla 125 - Unità Negoziale n. 3 : Immobili in Trani - Terreni Fg. 111 p.lla 113 - Terreni Fg. 111 p.lla 201 - Immobili in Corato - Terreni Fg. 39 p.lla 67 - Terreni Fg. 87 p.lla 134 - Terreni Fg. 76 p.lla 822 - Terreni Fg. 82 p.lla 122 - Terreni Fg. 82 p.lla 205 - Terreni Fg. 7 p.lla 283 - Terreni Fg. 22 p.lla 1057 - Terreni Fg. 22 p.lla 582 - Terreni Fg. 22 p.lla 1058 - Terreni Fg. 22 p.lla 582 - Fabbricati Fg. 31 p.lla 97 - Terreni Fg. 31 p.lla 412 - Terreni Fg. 31 p.lla 97 - Fabbricati Andria Fg. 186 p.lla 22 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 34 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 35 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 36 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 37 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 38 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 41 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 76 - Terreni Corato Fg. 90 p.lla 84 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.lla 1364 sub. 29 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.lla 1364 sub. 2 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.lla 1364 sub. 30 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.lla 1364 sub. 4 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.lla 1364 sub. 16 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.lla 1364 sub. 17 - Terreni Corato Fg. 83 p.lla 32 sub. - - Terreni Corato Fg. 83 p.lla 241 sub. - .

Vi sono le seguenti annotazioni: a) del 10/07/2008 Servizio di P.I. di Trani Reg. part. n. 1618 Reg. Gen. n. 13893 Atto di Quietanza e Conferma; b) del 01/07/2011 Servizio di P.I. di Trani Reg. part. n. 1746 Reg. Gen. n. 14048 Restrizione di beni; d) del 11/01/2012 Servizio di P.I. di Trani Reg. part. n. 59 Reg. Gen. n. 604 Restrizione di beni;

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 24/11/2014 a firma di TRIBUNALE DI FIRENZE ai nn. 6993/2014 di repertorio, iscritta il 18/02/2015 ai nn. 3410/280, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 169.000,00.

Importo capitale: € 135.582,16.

Si riporta la Sezione D: Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)- QUADRO A: IL TASSO DI INTERESSE E' PARI ALL'EURIBOR TRE MESI (DIVISORE 360), TEMPO PER TEMPO VIGENTE, MAGGIORATO DI 6 PUNTI E RAPPORTATO AD OGNI GIORNO DI MORA, SU EURO 125.757,64. SI RICHIEDE IL RILASCIO DI DUE DUPLICATI DI QUIETANZA PER L'ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE PRESSO ALTRE CIRCOSCRIZIONI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/01/2017 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 5924 di repertorio, iscritta il 24/01/2017 a AGENZIA DELLE ENTRATE DI BARI ai nn. 1376/1084, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1: Catasto Terreni Trani Fg 111 p.lla 113; Catasto Terreni Trani Fg 111 p.lla 201; Catasto Terreni Corato Fg 39 p.lla 67; Catasto Fabbricati Corato Fg 87 p.lla 613 sub. 1; Catasto Terreni Corato Fg 87 p.lla 134; Catasto Terreni Corato Fg 76 p.lla 822; Catasto Terreni Corato Fg 82 p.lle 122,205; Catasto Terreni Corato Fg 7 p.lla 283; Catasto Terreni Corato Fg 22 p.lla 1057,1058; Catasto Fabbricati Corato Fg 31 p.lla 1606 sub 1; Catasto Terreni Corato Fg 31 p.lla 97; Catasto Fabbricati Corato Fg 31 p.lla 1606 sub. 1-2-3-4; Catasto Terreni Corato Fg 31 p.lla 97; Catasto Terreni Andria Fg 186 p.lle 22-34; Catasto Terreni Andria Fg 186 p.lle 22-34-35-36-38-213-41-214-37; Catasto Fabbricati Andria Fg 186 p.lla 215 sub. 4; Catasto Terreni Andria Fg 186 p.lla 76; Catasto Fabbricati Andria Fg 186 p.lla 215 sub. 3; Catasto Terreni Andria Fg 186 p.lla 76; Catasto Fabbricati Andria Fg 186 p.lla 215 sub. 6; Catasto Terreni Corato Fg 90 p.lla 84; Catasto Fabbricati Corato Fg 78 p.lla 429 sub. 1; Catasto Terreni Corato Fg 78 p.lla 149-430-184-287; Catasto Terreni Corato Fg 82 p.lla 6-140-197-198; Catasto Terreni Corato Fg 87 p.lla 125;.

Si riporta quanto nella Sezione D della Nota di trascrizione: Ai fini della presente nota di trascrizione la BNT PORTFOLIO SPV SRL E PER ESSA LA SECURITISATION S.P.A., ELEGGE DOMICILIO IN CATANIA PRESSO LO STUDIO DEL SUO DIFENSORE E DOMICILIATARIO AVV. TITO MONTEROSSO, VIA VITTORIO EMANUELE ORLANDO N. 56.

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

Ulteriori avvertenze:

La particella 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 G.R. 15.02.2015 n. 176, pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.015:

5 - Ambito Paesaggistico: La Puglia Centrale - Figura: La piana olivicola del nord barese;

6.3 - STRUTTURA ANTROPICA E STORICO-CULTURALE;

6.3.1 - Componenti culturali e insediative:

In riferimento al PAI si precisa quanto segue:

- La predetta area non risulta interessata dalla presenza di reticoli idrografici nei limiti previsti dalle N.T.A. del PAI, nè sussistono aree a pericolosità idraulica, nella Carta dei reticoli Perimetrati dell'AdB, che interessano la predetta area.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 - PIENA PROPRIETA', in forza di atto di compravendita (dal 11/03/2000), con atto stipulato il 09/12/2003 a firma di Notaio PIETRO CONSIGLIO da Bisceglie ai nn. 32537/12941 di repertorio, trascritto il 31/12/2003 ai nn. 27350/20178, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 cadauno, in forza di atto di compravendita (dal 18/02/1988 fino al 11/03/2000), con atto stipulato il 18/02/1988 a firma di Notaio PIETRO CONSIGLIO ai nn. 8566 di repertorio, registrato il 07/03/1988 a Trani ai nn. 5457.1/1988, in forza di atto di compravendita

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 cadauno, in forza di ricongiungimento di usufrutto del 11/03/2000 (dal 11/03/2000 fino al 09/12/2003), con atto stipulato il 11/03/2000 ai nn. prot. n. BA0524184 di repertorio, registrato il 22/12/2003 ai nn. 8086.1/2003, in forza di ricongiungimento di usufrutto del 11/03/2000

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La zona E agricola è regolamentata dalla seguente normativa compresa nelle Norme Tecniche di Attuazione:

- Indice di fabbricabilità: 0,03 mc./mq. (indice di fabbricabilità fondiaria);
- Percentuale di copertura: 0,80%;
- Numero dei Piani Fuori Terra: n.2;
- Altezza massima: 8 m.;
- Distacchi dai confini: sul confine oppure a 5,00 m.;
- Distacchi dai fabbricati, tra testate, tra facciate 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 geografici: 3a-3b-6a-6b-6c-6d di PRG;
 - Zona di rispetto stradale: fasce protettive lungo la S.P. 231 (ex S.S. 98) e la provincia per Andria;
 - Prescrizioni: In queste fasce è vietata ogni edificazione;
 - Annotazione: l'attuazione del PRG è subordinata anche al rispetto delle disposizioni della Legge Regionale n. 6 del 1979 e successive modifiche 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 PRG e comunque nella misura di cui al DM 2.4.1968 n. 1444.
 - Inoltre sono da rispettare tutte le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta regionale n. 5637 del 01/10/1979, di approvazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Corato, entrato in vigore il 29/02/1980, l'immobile ricade in zona AGRICOLA "E". Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.E. del Comune di Corato di cui al P.R.G. vigente; indice di fabbricabilità 0,03 mc./mq (fondiaria). Il titolo è riferito solamente al Fg. 7 p.lla 283 Catasto Terreni Comune di Corato. La particella 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 G.R. 15.02.2015 n. 176, pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.015: 5 - Ambito Paesaggistico: La Puglia Centrale - Figura: La piana olivicola del nord barese; 6.3 - STRUTTURA ANTROPICA E STORICO-CULTURALE; 6.3.1 - Componenti culturali e insediative: In riferimento al PAI si precisa quanto segue: - La predetta area non risulta interessata dalla presenza di reticoli idrografici nei limiti previsti dalle N.T.A. del PAI, nè sussistono aree a pericolosità idraulica, nella Carta dei reticoli Perimetrati dell'AdB, che interessano la predetta area.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza sui luoghi di un piccolo pagliaio.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione tipo mappale e accatastamento DOCFA.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.



Costi di regolarizzazione:

- Tipo mappale e accatastamento DOCFA: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CORATO PROLUNGAMENTO DI VIA GIAPPONE -

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CORATO prolungamento di via Giappone -, della superficie commerciale di **10.467,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fondo oggetto della presente stima, è ubicato nel Comune di Corato e dista circa 3 Km dal centro del Comune di appartenenza. Ad essi si accede tramite la strada via Vecchia Trani, a fondo asfaltato, che si costeggiando il Cimitero del Comune di Corato conduce direttamente alle vie cittadine che conducono al centro del Comune di Corato. Il terreno, costituente un unico accorpamento, ha forma pressochè trapezoidale, con uno dei lati più lunghi che costeggia la strada via vecchia Trani. Possiede giacitura pressochè pianeggiante con esposizione inclinata a Est-Ovest. La sua estensione complessiva è di mq. 10467 (si fa riferimento alla consistenza catastale, non misurata direttamente). Il fondo presenta un'unica coltura: uliveto. Il terreno presenta un buon grado di fertilità sebbene vi siano alberi (quelli prospicienti la strada principale) che risultano in parte secchi/bruciati. Inoltre vi sono alberi di grande fusto e alberi di piccolo fusto. Il soprassuolo relativo agli uliveti, producono olive di qualità "coratina". Vi sono all'incirca 80 piante di ulivo di età compresa stimata tra i 10-20 con produzione media annua di 20 Kg, anni e circa 120 di età stimata tra i 20-50 anni con produzione media annua di 40 Kg, circa per albero, complessiva di circa quintali 64. Vi è impianto di irrigazione.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 283 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 2, superficie 10467, reddito agrario 40,54 €, reddito dominicale 51,35 €, indirizzo catastale: Fg. 7 p.lla 283, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/12/2003 rep. 32537/12941 - Notato CONSIGLIO PIETRO - Trascrizione del 31/12/2003 ai nn. 27350/20178 -

Coerenze: La particella 283 al Fg. 7 confina con le seguenti particelle al medesimo Foglio Catastale dei terreni: - 82 intestata a: TARANTINI DANIELA nata a ANDRIA (BA) il 17/06/1972 TRNDNL72H57A285N Proprieta' 1/1; - 83 intestata a: COLUCCI GIUSEPPE nato a CORATO (BA) il 17/08/1949 CLCGPP49M17C983H Proprieta' 1000/1000; - 86 intestata a: FRACCHIOLLA VINCENZO nato a RUVO DI PUGLIA (BA) il 27/11/1932 FRCVCN32S27H645X Proprieta' 1000/1000; - 87 intestata a: FRACCHIOLLA VINCENZO nato a RUVO DI PUGLIA (BA) il 27/11/1932 FRCVCN32S27H645X Proprieta' 1000/1000; - 97 intestata a D'ARIANO SABINO nato a CANOSA DI PUGLIA (BA) il 10/08/1959 DRNSBN59M10B619Z Proprieta' 1/2 e METTA LUCIA nata a CANOSA DI PUGLIA (BA) il



09/10/1935 MTTLCU35R49B619O Proprieta' 1/2, - strada vicinale vecchia Trani



Planimetria Catastale



Stralcio PPTR WebGis

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area cimiteriale (i più importanti centri limitrofi sono Trani, Andria). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuna.



Foto n.1



Foto n.2

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fondo oggetto della presente stima, è ubicato nel Comune di Corato e dista circa 3 Km dal centro del Comune di appartenenza. Ad essi si accede tramite la strada via Vecchia Trani, a fondo asfaltato, che si costeggiando il Cimitero del Comune di Corato conduce direttamente alle vie cittadine che conducono al centro del Comune di Corato. Il terreno, costituente un unico accorpamento, ha forma pressochè trapezoidale, con uno dei lati più lunghi che costeggia la strada via vecchia Trani. Possiede giacitura pressochè pianeggiante con esposizione inclinata a Est-Ovest. La sua estensione complessiva è di mq. 10467 (si fa riferimento alla consistenza catastale, non misurata direttamente). Il fondo presenta un'unica coltura: uliveto. Il terreno presenta un buon grado di



fertilità sebbene vi siano alberi (quelli prospicienti la strada principale) che risultano in parte secchi/bruciati. Inoltre vi sono alberi di grande fusto e alberi di piccolo fusto. Il soprassuolo relativo agli uliveti, producono olive di qualità "coratina". Vi sono all'incirca 80 piante di ulivo di età compresa stimata tra i 10-20 con produzione media annua di 20 Kg, anni e circa 120 di età stimata tra i 20-50 anni con produzione media annua di 40 Kg. circa per albero, complessiva di circa quintali 64. Vi è impianto di irrigazione.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Lotto 5 : Fg. 7 p.lla 283	10.467,00	x	100 %	=	10.467,00
Totale:	10.467,00				10.467,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 23/09/2016
Fonte di informazione: www.stimatrix.it
Descrizione: terreno agricolo
Indirizzo: Corato Fg. 39 p.lla 445
Superfici principali e secondarie: 7272
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 19.900,00 pari a 2,74 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 07/07/2016
Fonte di informazione: www.stimatrix.it
Descrizione: Terreno agricolo
Indirizzo: Corato Fg. 39 p.lle 10, 11, 34, 495
Superfici principali e secondarie: 26353
Superfici accessorie: 48
Prezzo/Prezzo richiesto: 15.000,00 pari a 0,57 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate di Bari (21/01/2014)
Valore minimo: 8.000,00
Valore massimo: 24.000,00
Note: V.A.M annualità 2013 € 15.900,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'immobile è stata effettuata adottando il metodo del Market Comparison Approach (MCA).

Il Market Comparison Approach (MCA) è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili svolta in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Il MCA e il sistema di stima si applicano quando nella stima del valore o del canone di mercato di un immobile sono presenti caratteristiche quantitative e qualitative per le quali è difficile, complessa o imprecisa la stima del prezzo o del reddito marginale. Per le caratteristiche per le quali la stima del prezzo o del reddito marginale è possibile perché esiste un'indicazione nel mercato si adotta il MCA, per le altre caratteristiche si utilizza il sistema di stima.

Il MCA provvede alla stima dei prezzi e dei redditi marginali delle caratteristiche stimabili e il sistema di stima si occupa della stima dei prezzi e dei redditi marginali delle caratteristiche inestimabili e del valore o del canone di mercato ricercato.

Il MCA si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi o dai redditi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore.

Le principali fasi del MCA sono le seguenti:

1)l'analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso



segmento di mercato dell'immobile da valutare;

2) la rilevazione dei dati immobiliari (scheda, piante, foto, ecc.);

3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;

4) la compilazione della tabella dei dati;

5) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;

6) la redazione della tabella di valutazione;

7) la sintesi valutativa.

L'analisi del segmento del mercato immobiliare riguarda il segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima, nel quale si rilevano i parametri quantitativi (rapporti mercantili) e le altre informazioni necessarie ai fini della stima. L'analisi del segmento di mercato si svolge con la scheda di rilevazione del segmento.

La rilevazione dei dati immobiliari si svolge con l'impiego della scheda di rilevazione e la compilazione degli allegati.

Il criterio di scelta delle caratteristiche immobiliari si basa:

sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima;

sulle caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel segmento di mercato;

sulle caratteristiche per le quali gli immobili di confronto e l'immobile oggetto di stima differiscono nell'ammontare.

La misura delle caratteristiche quantitative avviene secondo misure tecniche ed economiche nella scala di misura cardinale. La misura delle caratteristiche qualitative si svolge nella scala nominale e nella scala ordinale: nella prima assegnando i valori zero e uno rispettivamente in assenza e in presenza della caratteristica; nella seconda assegnando un punteggio a ciascuna classe. Per tutte le caratteristiche qualitative si definiscono i relativi nomenclatori.

Le caratteristiche immobiliari che presentano gli stessi ammontari nell'immobile da valutare e negli immobili di confronto non entrano nel MCA, perché si trovano nella parità di condizioni, ma sono riportate nel rapporto di valutazione.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
Prezzo	-	19.900,00
Consistenza	10.467,00	7.272,00
Data [mesi]	0	17,00
Prezzo unitario	-	2,74

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2,74

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
Prezzo	19.900,00
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	8.743,19



Prezzo corretto	28.643,19
------------------------	------------------

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **28.643,19**

Divergenza: 0,00% < %

n definitiva è possibile considerare la vendita del Lotto 5 in maniera unitaria, ossia costituita dalla vendita dell'intero:

- Fg. 7 p.la 283 - uliveto- di ha 1 are 04 ca 67 reddito dominicale € 51,35 reddito agrario € 40,54 in agro del Comune di Corato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10.467,00 x 2,74 = **28.643,19**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 28.643,19**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 28.643,19**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodologia estimativa

Per la stima dei terreni agricoli, atteso che il mercato locale permette di rilevare un congruo numero di beni simili da utilizzare per una comparazione diretta, si è ritenuto opportuno procedere a valutare gli stessi attraverso il metodo sintetico-comparativo. Tale procedimento si concretizza nel reperimento di prezzi o valori noti riferiti a terreni simili od assimilabili a quello oggetto di valutazione, mediante l'individuazione, l'omogeneizzazione e la successiva ponderazione, di tutte le caratteristiche che li contraddistinguono ai fini di una appropriata comparazione, qualitativa e quantitativa, con il bene da valutare. Ordinariamente nella valutazione di un terreno si tiene conto delle condizioni morfologiche del territorio, dei servizi e delle infrastrutture presenti nella zona (strade, ferrovie, aeroporti ecc.), della caratterizzazione dei luoghi (zone rurali, residenziali, industriali, artigianali ecc.), oltreché della sua destinazione urbanistica la quale costituisce la caratteristica più rilevante ai fini dell'appetibilità commerciale del bene. Come sopra accennato, il procedimento adottato ha lo scopo di determinare all'attualità il più probabile valore di mercato del cespite, supposto libero da persone (come accennato in premessa), cose e gravami, nonché in regola con le norme urbanistiche. Per i terreni a destinazione agricola, quindi come già detto si procederà con criterio di stima diretto sintetico-comparativo. Nella sua formulazione classica quest'ultimo procedimento consiste dapprima nella formazione di una serie di dati storici noti (scala dei prezzi), riferiti a beni analoghi a quello da stimare, verificatisi sulla stessa piazza ed in regime di libero mercato in epoca prossima a quella di riferimento della stima. Segue l'inserimento del bene nella posizione della serie che presenta con il medesimo maggiori analogie, in modo da determinare direttamente il valore di stima incognito.

Valutazione dei terreni a destinazione agricolo/vigneto con procedimento sintetico-comparativo

Indagini di mercato

Dall'esame dello strumento urbanistico ed in particolare dalla lettura delle N.T.A. che regolamentano gli interventi nella zona oggetto di valutazione, si evince una destinazione legata esclusivamente all'agricoltura, agli oliveti in prevalenza e in parte ai vigneti, colture riconosciute dai Beni Ambientali come beni da tutelare. Quindi lo specifico segmento di mercato nel quale si può collocare il bene oggetto di stima ed in riferimento all'attualità è quello dei terreni a destinazione agricola che presenta un discreto dinamismo sia negli scambi che rispetto all'appetibilità commerciale riscontrabile in generale nell'ambito del Territorio comunale di Corato. Al fine di reperire una serie di dati di mercato si sono condotte indagini su terreni agricoli ricadenti nel Comune di Corato nell'ambito delle seguenti fonti:

- atti di compravendita relativi a terreni agricoli siti in contesti analoghi a quello in esame e con pari



grado di appetibilità.

Tali dati sono stati confermati da informazioni assunte in loco presso operatori del settore della zona (agenzie immobiliari), nonché dalle tabelle parametriche relative ai Valori Agricoli Medi della provincia di Bari (rif. Comune di Corato).

Assume particolare rilevanza, all'uopo nella relazione di stima, il capitolo dedicato alle rilevazioni di mercato, rilevazioni che occorre sempre citare al fine di non rendere "vulnerabile" il risultato della perizia. Al riguardo si evidenzia come il mercato dei terreni agricoli ha

risentito, per molti anni, in modo essenziale dei criteri di valutazione automatica previsti dal D.P.R. 131/86 (T.U. delle imposte di registro) e pertanto i prezzi dichiarati sugli atti traslativi fino a pochi anni fa era quello determinato sulla scorta dei redditi dominicali che nulla avevano a che fare con i reali valori di mercato. Solo negli ultimi periodi si sta assistendo a dichiarazioni più veritiere, sebbene il mercato sia ancora poco trasparente e comunque non produce quei parametri sufficienti, sia dal punto qualitativo che quantitativo, per avere elementi certi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio del registro di Trani, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Comune di Corato, agenzie: non interpellate, osservatori del mercato immobiliare OMI- il sole 24 ore I Consulenti immobiliari, ed inoltre: www.agenziaterritorio.it - www.stimatrixcity.it

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	10.467,00	0,00	28.643,19	28.643,19
				28.643,19 €	28.643,19 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

In materia di divisione il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 cod. civ. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero. Il cespite in oggetto è costituito da un suolo agricolo coltivato a uliveto e costituisce un



unico appezzamento agricolo. Circa la valutazione dell'ipotesi di comoda divisibilità si rappresenta quanto segue. Le dimensioni e la presenza di un'unica monocultura ad uliveto, (difatti il Lotto oggetto di stima è rappresentato da n. 1 particella: n. 283 ricadente al Fg. 7 del Comune di Corato al Catasto Terreni), in caso di divisione in più lotti comunque determinerebbe un deprezzamento derivante dalla vendita proprio in singoli lotti in quanto si frazionerebbe la vendita in quote troppo esigue per il mercato agricolo, che richiede di fatto oggi estensioni pari all' ettaro o addirittura superiori. Pertanto alla luce di quanto relazionati si esprime un **giudizio negativo** in ordine alla comoda divisibilità della quota.

Riduzione del 10 % per lo stato di occupazione:	€. 2.864,32
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 1.200,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.578,87

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 3.686,83
--	--------------------

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 658,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.250,00



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 13/2017

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno industriale a CORATO S.P. 2 -, della superficie commerciale di **4.591,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I fondi oggetto della presente stima, sono ubicati nel Comune di Corato e dista circa 2 Km dal centro del Comune di appartenenza. Ad essi si accede tramite la strada via Andria, a fondo asfaltato, che conduce all'extramurale del Comune di Corato che poi porta direttamente alle vie cittadine. Il terreno, costituente un unico accorpamento, ha forma pressochè pentagonale, con il lato più lungo che costeggia la strada via Andria. Possiede giacitura pressochè pianeggiante con esposizione inclinata a Nord-Ovest. La sua estensione complessiva è di mq. 4591 (si fa riferimento alla consistenza catastale, non misurata direttamente). Il fondo presenta un'unica coltura: uliveto. Il terreno presenta un buon grado di fertilità sebbene vi siano alberi (quelli prospicienti la strada principale) che risultano in ottimo stato di vegetazione. Inoltre vi sono alberi di grande fusto e alberi di piccolo fusto. Il soprassuolo relativo agli uliveti, produce olive di qualità "coratina". Vi sono all'incirca 100 piante di ulivo sulla particella 1057 e circa 20 sulla particella 1058 anni con produzione media annua stimata di circa 50 quintali. Nonostante la descrizione quale fondo agricolo i terreni ricadono in parte (minima parte) in zona edificabile, in zona D/2 di P.R.G. del Comune di Corato.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 1058 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 2, superficie 712, reddito agrario 2,76 €, reddito dominicale 3,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 22/01/2004 . Trascrizione in atti dal 23/02/2004. Repertorio n. 41 Rogante : TRIBUNALE DI TRANI
Coerenze: La particella 1058 confina con la p.lla: - 705 intestata a: MININNO LUIGI nato a CORATO (BA) il 30/05/1954 MNNLGU54E30C983J Proprieta' 1/2 e MININNO VITANTONIO nato a CORATO (BA) il 06/07/1956 MNNVNT56L06C983F Proprieta' 1/2; -12 intestata a: FALCO MADDALENA nata a CORATO (BA) il 26/08/1930 FLCMDL30M66C983N Usufrutto 1/1 e MAZZILLI LUIGI nato a MILANO (MI) il 24/01/1958 MZZLGU58A24F205M Nuda proprieta' 1/1. - 1057 intestata a: AGRIMOBILIARE ZUCARO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in CORATO (BA) 05799110720 Proprieta' 1/1; Voltura d'Ufficio del 22/01/2004 prot. n. BA0349305. Voltura in atti dal 27/09/2005 Rep. n. 41. Trascr. 2505/04 DECR. TRASF. IMMOBILI (n. 30670.1/2005).
- foglio 22 particella 1057 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 2, superficie 3879, reddito agrario 15,03 €, reddito dominicale 19,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 22/01/2004 . Trascrizione in atti dal 23/02/2004. Repertorio n. 41 Rogante : TRIBUNALE DI TRANI
Coerenze: La particella 1057 confina con la p.lla: - 559 intestata a : COMUNE DI CORATO con sede in CORATO (BA) 83001590724 Proprieta' 1/1; - Strada Provinciale S.P. 238; - Strada Comunale via Andria; - 705 intestata a: MININNO LUIGI nato a CORATO (BA) il 30/05/1954 MNNLGU54E30C983J Proprieta' 1/2 e MININNO VITANTONIO nato a CORATO (BA) il 06/07/1956 MNNVNT56L06C983F Proprieta' 1/2; -12 intestata a: FALCO MADDALENA nata a CORATO (BA) il 26/08/1930 FLCMDL30M66C983N Usufrutto 1/1 e MAZZILLI LUIGI nato a MILANO (MI) il 24/01/1958 MZZLGU58A24F205M Nuda proprieta' 1/1. - 1058 intestata a: AGRIMOBILIARE ZUCARO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in CORATO (BA) 05799110720 Proprieta' 1/1; Voltura d'Ufficio del 22/01/2004 prot. n. BA0349305. Voltura in atti dal 27/09/2005 Rep. n. 41. Trascr. 2505/04 DECR. TRASF. IMMOBILI (n. 30670.1/2005).



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.591,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.765,17
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.750,00
Data della valutazione:	01/02/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo in deroga art. 1 e 22 Legge 203/1982 - anni 20, stipulato il 17/06/2017, con scadenza il 16/06/2037, registrato il 05/07/2017 a Cerignola ai nn. 1344/3T (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 600,00

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla verifica delle formalità presenti sugli immobili al Fg. 22 p.lle 1057-1058 del Catasto Terreni del Comune di Corato, risulta la seguente formalità:

- Rettifica a TRASCRIZIONE del 11/05/2010 - Registro particolare 6337 Registro Generale 9405 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 41/2004 del 22/01/2004 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 2505 del 2004.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/12/2005 a firma di Notaio La Serra Claudio ai nn. 38886/12148 di repertorio, iscritta il 07/12/2005 a Trani ai nn. 30648/7493, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: € 1.800.000,00.

Importo capitale: € 900.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Unità Negoziale n. 1 : Immobili in Corato - Terreni Fg. 78 p.la 149 - Terreni Fg. 78 p.la 216 -Terreni Fg. 78 p.la 184 - Terreni Fg. 78 p.la 287 - Unità Negoziale n. 2 :



Immobili in Corato - Terreni Fg. 82 p.lla 6 - Terreni Fg. 82 p.lla 140 - Terreni Fg. 82 p.lla 197 - Terreni Fg. 82 p.lla 198 - Terreni Fg. 82 p.lla 125 - Unità Negoziale n. 3 : Immobili in Trani - Terreni Fg. 111 p.lla 113 - Terreni Fg. 111 p.lla 201 - Immobili in Corato - Terreni Fg. 39 p.lla 67 - Terreni Fg. 87 p.lla 134 - Terreni Fg. 76 p.lla 822 - Terreni Fg. 82 p.lla 122 - Terreni Fg. 82 p.lla 205 - Terreni Fg. 7 p.lla 283 - Terreni Fg. 22 p.lla 1057 - Terreni Fg. 22 p.lla 582 - Terreni Fg. 22 p.lla 1058 - Terreni Fg. 22 p.lla 582 - Fabbricati Fg. 31 p.lla 97 - Terreni Fg. 31 p.lla 412 - Terreni Fg. 31 p.lla 97 - Fabbricati Andria Fg. 186 p.lla 22 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 34 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 35 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 36 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 37 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 38 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 41 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 76 - Terreni Corato Fg. 90 p.lla 84 - .

Vi è annotazione n. 58 del 11/01/2012 (restrizione di beni)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/07/2006 a firma di Notaio La Serra Claudio ai nn. 42178/13085 di repertorio, iscritta il 25/07/2006 ai nn. 18533/3205, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 4.200.000.

Importo capitale: € 2.100.000.

Durata ipoteca: 22 anni.

La formalità è riferita solamente a Unità Negoziale n. 1 : Immobili in Corato - Terreni Fg. 78 p.lla 149 - Terreni Fg. 78 p.lla 216 - Terreni Fg. 78 p.lla 184 - Terreni Fg. 78 p.lla 287 - Unità Negoziale n. 2 : Immobili in Corato - Terreni Fg. 82 p.lla 6 - Terreni Fg. 82 p.lla 140 - Terreni Fg. 82 p.lla 197 - Terreni Fg. 82 p.lla 198 - Terreni Fg. 82 p.lla 125 - Unità Negoziale n. 3 : Immobili in Trani - Terreni Fg. 111 p.lla 113 - Terreni Fg. 111 p.lla 201 - Immobili in Corato - Terreni Fg. 39 p.lla 67 - Terreni Fg. 87 p.lla 134 - Terreni Fg. 76 p.lla 822 - Terreni Fg. 82 p.lla 122 - Terreni Fg. 82 p.lla 205 - Terreni Fg. 7 p.lla 283 - Terreni Fg. 22 p.lla 1057 - Terreni Fg. 22 p.lla 582 - Terreni Fg. 22 p.lla 1058 - Terreni Fg. 22 p.lla 582 - Fabbricati Fg. 31 p.lla 97 - Terreni Fg. 31 p.lla 412 - Terreni Fg. 31 p.lla 97 - Fabbricati Andria Fg. 186 p.lla 22 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 34 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 35 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 36 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 37 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 38 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 41 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 76 - Terreni Corato Fg. 90 p.lla 84 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.lla 1364 sub. 29 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.lla 1364 sub. 2 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.lla 1364 sub. 30 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.lla 1364 sub. 4 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.lla 1364 sub. 16 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.lla 1364 sub. 17 - Terreni Corato Fg. 83 p.lla 32 sub. - - Terreni Corato Fg. 83 p.lla 241 sub. - .

Vi sono le seguenti annotazioni: a) del 10/07/2008 Servizio di P.I. di Trani Reg. part. n. 1618 Reg. Gen. n. 13893 Atto di Quietanza e Conferma; b) del 01/07/2011 Servizio di P.I. di Trani Reg. part. n. 1746 Reg. Gen. n. 14048 Restrizione di beni; d) del 11/01/2012 Servizio di P.I. di Trani Reg. part. n. 59 Reg. Gen. n. 604 Restrizione di beni;

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 24/11/2014 a firma di TRIBUNALE DI FIRENZE ai nn. 6993/2014 di repertorio, iscritta il 18/02/2015 ai nn. 3410/280, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 169.000,00.

Importo capitale: € 135.582,16.

Si riporta la Sezione D: Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)- QUADRO A: IL TASSO DI INTERESSE E' PARI ALL'EURIBOR TRE MESI (DIVISORE 360), TEMPO PER TEMPO VIGENTE, MAGGIORATO DI 6 PUNTI E RAPPORTATO AD OGNI GIORNO DI MORA, SU EURO 125.757,64. SI RICHIEDE IL RILASCIO DI DUE DUPLICATI DI QUIETANZA PER L'ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE PRESSO ALTRE CIRCOSCRIZIONI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/01/2017 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 5924 di repertorio, iscritta il 24/01/2017 a AGENZIA DELLE ENTRATE DI BARI ai nn. 1376/1084, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1: Catasto Terreni Trani Fg 111 p.lla 113; Catasto Terreni Trani Fg 111 p.lla 201; Catasto Terreni Corato Fg 39 p.lla 67; Catasto Fabbricati Corato Fg 87 p.lla 613 sub. 1; Catasto Terreni Corato Fg 87 p.lla 134; Catasto Terreni Corato Fg 76 p.lla 822; Catasto Terreni Corato Fg 82 p.lle 122,205; Catasto Terreni Corato Fg 7 p.lla 283; Catasto Terreni Corato Fg 22 p.lla 1057,1058; Catasto Fabbricati Corato Fg 31 p.lla 1606 sub 1; Catasto Terreni Corato



Fg 31 p.lla 97; Catasto Fabbricati Corato Fg 31 p.lla 1606 sub. 1-2-3-4; Catasto Terreni Corato Fg 31 p.lla 97; Catasto Terreni Andria Fg 186 p.lle 22-34; Catasto Terreni Andria Fg 186 p.lle 22-34-35-36-38-213-41-214-37; Catasto Fabbricati Andria Fg 186 p.lla 215 sub. 4; Catasto Terreni Andria Fg 186 p.lla 76; Catasto Fabbricati Andria Fg 186 p.lla 215 sub. 3; Catasto Terreni Andria Fg 186 p.lla 76; Catasto Fabbricati Andria Fg 186 p.lla 215 sub. 6; Catasto Terreni Corato Fg 90 p.lla 84; Catasto Fabbricati Corato Fg 78 p.lla 429 sub. 1; Catasto Terreni Corato Fg 78 p.lla 149-430-184-287; Catasto Terreni Corato Fg 82 p.lla 6-140-197-198; Catasto Terreni Corato Fg 87 p.lla 125;.

Si riporta quanto nella Sezione D della Nota di trascrizione: Ai fini della presente nota di trascrizione la BNT PORTFOLIO SPV SRL E PER ESSA LA SECURITISATION S.P.A., ELEGGE DOMICILIO IN CATANIA PRESSO LO STUDIO DEL SUO DIFENSORE E DOMICILIATARIO AVV. TITO MONTEROSSO, VIA VITTORIO EMANUELE ORLANDO N. 56.

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

Ulteriori avvertenze:

Le particelle sono interessate 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 G.R. 15.02.2015 n. 176, pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.015:

5 - Ambito Paesaggistico: La Puglia Centrale - Figura: La piana olivicola del nord barese;

In riferimento al PAI si precisa quanto segue:

- La predetta area è **parzialmente posta all'interno dell'area a pericolosità idraulica**, come si evince dalla Carta dei reticoli Perimetrati dell'AdB, che interessano la predetta area.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 - PIENA PROPRIETA', in forza di atto di compravendita (dal 22/01/2004), con atto stipulato il 22/01/2004 a firma di TRIBUNALE DI TRANI - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI ai nn. 41 di repertorio, trascritto il 19/02/2004 ai nn. 3401/2505, in forza di atto di compravendita.

Successiva rettifica trascritta il giorno 11/05/2010 au nn. 9405/6337 con il quale si rettifica il soggetto a favore AGRIMOBILIARE ZUCARO ZUCARO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Corato C.F./P.I.V.A.: 05799110720, anzichè AGRIMOBILIARE ZUCARO soc. a.r.l..

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 - PIENA PROPRIETA', in forza di atto di compravendita (dal 27/11/1980 fino al 22/01/2004), con atto stipulato il 27/11/1980 a firma di Notaio Murolo Giuseppe da Corato ai nn. 18021 di repertorio, registrato il 15/12/1980 ai nn. 5231, in forza di atto di compravendita.



In data 01/07/1992 vi è una Variazione d'Ufficio del Catasto di Bari del 16/051986 protocollo n. 166959 in atti dal 15/03/2001 Esproprio ANAS - VARIAZIONE CON LE STRADE (n. 11.1/1986). Pertanto si passa da una consistenza di mq. 4773 ad una di mq. 4591 dell'allora particella al Fg. 22 p.lla 582. Il frazionamento genera le particelle 1057 e 1058 della consistenza catastale rispettivamente di mq. 3879 (p.lla 1057) e di mq. 712 (p.lla 1058).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta regionale n. 5637 del 01/10/1979, di approvazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Corato, entrato in vigore il 29/02/1980, l'immobile ricade in zona P.R.G. approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 338 del 13.04.1988 - PRG Vigente: Zona per attrezzature pubbliche . Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. Comune di Corato. Il titolo è riferito solamente al Fg. 31 p.lla 1606 sub. 1-2-4 Catasto Terreni Comune di Corato. PRG Vigente: Zona per attrezzature pubbliche: 2.977,94 mq.; Variante Ex.art.7: 28,59 mq.; Zone di rispetto: 1.077,03 mq.;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CORATO S.P. 2 -
TERRENO INDUSTRIALE
DI CUI AL PUNTO A



terreno industriale a CORATO S.P. 2 -, della superficie commerciale di **4.591,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I fondi oggetto della presente stima, sono ubicati nel Comune di Corato e dista circa 2 Km dal centro del Comune di appartenenza. Ad essi si accede tramite la strada via Andria, a fondo asfaltato, che conduce all'extramurale del Comune di Corato che poi porta direttamente alle vie cittadine. Il terreno, costituente un unico accorpamento, ha forma pressochè pentagonale, con il lato più lungo che costeggia la strada via Andria. Possiede giacitura pressochè pianeggiante con esposizione inclinata a Nord-Ovest. La sua estensione complessiva è di mq. 4591 (si fa riferimento alla consistenza catastale, non misurata direttamente). Il fondo presenta un'unica coltura: uliveto. Il terreno presenta un buon grado di fertilità sebbene vi siano alberi (quelli prospicienti la strada principale) che risultano in ottimo stato di vegetazione. Inoltre vi sono alberi di grande fusto e alberi di piccolo fusto. Il soprassuolo relativo agli uliveti, produce olive di qualità "coratina". Vi sono all'incirca 100 piante di ulivo sulla particella 1057 e circa 20 sulla particella 1058 anni con produzione media annua stimata di circa 50 quintali. Nonostante la descrizione quale fondo agricolo i terreni ricadono in parte (minima parte) in zona edificabile, in zona D/2 di P.R.G. del Comune di Corato.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 1058 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 2, superficie 712, reddito agrario 2,76 €, reddito dominicale 3,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 22/01/2004 . Trascrizione in atti dal 23/02/2004. Repertorio n. 41 Rogante : TRIBUNALE DI TRANI
Coerenze: La particella 1058 confina con la p.lla: - 705 intestata a: MININNO LUIGI nato a CORATO (BA) il 30/05/1954 MNNLGU54E30C983J Proprieta' 1/2 e MININNO VITANTONIO nato a CORATO (BA) il 06/07/1956 MNNVNT56L06C983F Proprieta' 1/2; -12 intestata a: FALCO MADDALENA nata a CORATO (BA) il 26/08/1930 FLCMDL30M66C983N Usufrutto 1/1 e MAZZILLI LUIGI nato a MILANO (MI) il 24/01/1958 MZZLGU58A24F205M Nuda proprieta' 1/1. - 1057 intestata a: AGRIMOBILIARE ZUCARO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in CORATO (BA) 05799110720 Proprieta' 1/1; Voltura d'Ufficio del 22/01/2004 prot. n. BA0349305. Voltura in atti dal 27/09/2005 Rep. n. 41. Trascr. 2505/04 DECR. TRASF. IMMOBILI (n. 30670.1/2005).
- foglio 22 particella 1057 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 2, superficie 3879, reddito agrario 15,03 €, reddito dominicale 19,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 22/01/2004 . Trascrizione in atti dal 23/02/2004. Repertorio n. 41 Rogante : TRIBUNALE DI TRANI
Coerenze: La particella 1057 confina con la p.lla: - 559 intestata a : COMUNE DI CORATO con sede in CORATO (BA) 83001590724 Proprieta' 1/1; - Strada Provinciale S.P. 238; - Strada Comunale via Andria; - 705 intestata a: MININNO LUIGI nato a CORATO (BA) il 30/05/1954 MNNLGU54E30C983J Proprieta' 1/2 e MININNO VITANTONIO nato a CORATO (BA) il 06/07/1956 MNNVNT56L06C983F Proprieta' 1/2; -12 intestata a: FALCO MADDALENA nata a CORATO (BA) il 26/08/1930 FLCMDL30M66C983N Usufrutto 1/1 e MAZZILLI LUIGI nato a MILANO (MI) il 24/01/1958 MZZLGU58A24F205M Nuda proprieta' 1/1. - 1058 intestata a: AGRIMOBILIARE ZUCARO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in CORATO (BA) 05799110720 Proprieta' 1/1; Voltura d'Ufficio del 22/01/2004 prot. n. BA0349305. Voltura in atti dal 27/09/2005 Rep. n. 41. Trascr. 2505/04 DECR. TRASF. IMMOBILI (n. 30670.1/2005).





Planimetria Catastale



Stralcio di P.R.G.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area cimiteriale (i più importanti centri limitrofi sono Andria, Trani). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuna.



Foto n.1



Foto n.2

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 km.

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I fondi oggetto della presente stima, sono ubicati nel Comune di Corato e dista circa 2 Km dal centro del Comune di appartenenza. Ad essi si accede tramite la strada via Andria, a fondo asfaltato, che conduce all'extramurale del Comune di Corato che poi porta direttamente alle vie cittadine. Il terreno, costituente un unico accorpamento, ha forma pressochè pentagonale, con il lato più lungo che costeggia la strada via Andria. Possiede giacitura pressochè pianeggiante con esposizione inclinata a Nord-Ovest. La sua estensione complessiva è di mq. 4591 (si fa riferimento alla consistenza catastale, non misurata direttamente). Il fondo presenta un'unica coltura: uliveto. Il terreno presenta un buon grado di fertilità sebbene vi siano alberi (quelli prospicienti la strada principale) che risultano in ottimo stato di vegetazione. Inoltre vi sono alberi di grande fusto e alberi di piccolo fusto. Il soprassuolo relativo agli uliveti, produce olive di qualità "coratina". Vi sono all'incirca 100



piante di ulivo sulla particella 1057 e circa 20 sulla particella 1058 anni con produzione media annua stimata di circa 50 quintali. Nonostante la descrizione quale fondo agricolo i terreni ricadono in parte (minima parte) in zona edificabile, in zona D/2 di P.R.G. del Comune di Corato.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Fg. 22 p.lla 1057	3.879,00	x	100 %	=	3.879,00
Fg. 22 p.lla 1058	712,00	x	100 %	=	712,00
Totale:	4.591,00				4.591,00



Stralcio P.A.I. WebGis



Stralcio P.P.T.R. WebGis

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutazione dei terreni a destinazione per gli Insediamenti Produttivi con procedimento sintetico comparativo

Indagini di mercato

Dall'esame dello strumento urbanistico ed in particolare dalla lettura delle N.T.A. che regolamentano gli interventi nella zona oggetto di valutazione, si evince una destinazione per Impianti Produttivi Industriali. Ma i terreni in oggetto sono vincolati dalla presenza di un reticolo che di fatto rende



inedificabile il suolo oggetto di stima. Inoltre le Norme Tecniche di Esecuzione del P.R.G. subordinano la realizzazione all'approvazione di un Piano di Lottizzazione. Pertanto in tal caso si deve ipotizzare che il valore riferito all'area edificabile sia quello astratto (ed eventualmente da collocare in altri lotti previa vendita/permuta della cubatura risultante) e non già quello di diretta realizzazione. Quindi lo specifico segmento di mercato nel quale si può collocare il bene oggetto di stima ed in riferimento all'attualità è quello dei terreni a destinazione agricola maggiorata del valore espresso al mc. della cubatura. Considerando che il mercato locale edilizio del Comune di Corato presenta un discreto dinamismo sia negli scambi che rispetto all'appetibilità commerciale e al fine di reperire una serie di dati di mercato si sono condotte indagini su terreni edificabili ricadenti nel Comune di Corato nell'ambito delle seguenti fonti:

- atti di compravendita relativi a terreni edificabili siti in contesti analoghi a quello in esame e con pari grado di appetibilità.

Tali dati sono stati confermati da informazioni assunte in loco presso operatori del settore della zona (agenzie immobiliari), nonché dalle tabelle parametriche relative ai Valori ICI del Comune di Corato.

Le ricerche effettuate presso il sito dell'Agenzia delle Entrate http://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/, indicano quale zona OMI - D2, per il Comune di Corato e per essa risultano compravendite nel II semestre 2017 con valori che oscillano da € 460 a 720 per i capannoni tipici. Considerando che si tratta di valori per immobili realizzati e l'incidenza del valore del suolo è pari al 10% si considera il valore di €/mq. 59,00 per la porzione edificabile. Considerando che la parte rientrante nel retino di PRG edificabile è pari a mq. 603,00, il valore stimato è pari ad € 35.575,00. La restante parte considerata che per differenza è pari a mq. 3988, è considerato un valore di €/mq. pari a 3,00 data la posizione del sedime (in città) è pari ad € 11.964,00. Pertanto il valore complessivo è pari ad € 35.575,00 + € 11.964,00 = € 47.539,00 circa, con un **valore omogeneo pari ad €/mq. 10,35**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	4.591,00	x	10,35	=	47.516,85
-------------------------------	----------	---	-------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 47.516,85
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 47.516,85
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodologia estimativa

Per la stima dei terreni edificabili, atteso che il mercato locale permette di rilevare un congruo numero di beni simili da utilizzare per una comparazione diretta, si è ritenuto opportuno procedere a valutare gli stessi attraverso il metodo sintetico-comparativo, ma in assenza di comparabili (atti di compravendita) il valore è stato trovato attraverso un procedimento di stima **comparativa parametrica** (monoparametrica) **semplificata**, essenzialmente fondato sulla comparazione e sulla base di un parametro comune tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi, presenti nella medesima zona d'interesse e dei quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita al tempo di riferimento della stima stessa. La stima è risolta facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati reperiti on-line riportati sul sito dell'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio dei Mercati Immobiliari) e riferiti al secondo semestre dell'anno 2017.

Si precisa, inoltre che le quotazioni immobiliari di mercato degli immobili sono espresse in Euro al metro quadro a seconda delle tipologie immobiliari d'interesse e della zona omogenea di appartenenza.

Tale procedimento si concretizza nel reperimento di prezzi o valori noti riferiti a terreni simili od



assimilabili a quello oggetto di valutazione, mediante l'individuazione, l'omogeneizzazione e la successiva ponderazione, di tutte le caratteristiche che li contraddistinguono ai fini di una appropriata comparazione, qualitativa e quantitativa, con il bene da valutare. Ordinariamente nella valutazione di un terreno si tiene conto delle condizioni morfologiche del territorio, dei servizi e delle infrastrutture presenti nella zona (strade, ferrovie, aeroporti ecc.), della caratterizzazione dei luoghi (zone rurali, residenziali, industriali, artigianali ecc.), oltretutto della sua destinazione urbanistica la quale costituisce la caratteristica più rilevante ai fini dell'appetibilità commerciale del bene. Come sopra accennato, il procedimento adottato ha lo scopo di determinare all'attualità il più probabile valore di mercato del cespite, supposto libero da persone (come accennato in premessa), cose e gravami, nonché in regola con le norme urbanistiche. Per i terreni a destinazione agricola, quindi come già detto si procederà con criterio di stima diretto sintetico-comparativo. Nella sua formulazione classica quest'ultimo procedimento consiste dapprima nella formazione di una serie di dati storici noti (scala dei prezzi), riferiti a beni analoghi a quello da stimare, verificatisi sulla stessa piazza ed in regime di libero mercato in epoca prossima a quella di riferimento della stima. Segue l'inserimento del bene nella posizione della serie che presenta con il medesimo maggiori analogie, in modo da determinare direttamente il valore di stima incognito.

Valutazione dei terreni a destinazione per gli Insediamenti Produttivi con procedimento sintetico comparativo

Indagini di mercato

Dall'esame dello strumento urbanistico ed in particolare dalla lettura delle N.T.A. che regolamentano gli interventi nella zona oggetto di valutazione, si evince una destinazione per Impianti Produttivi Industriali. Ma i terreni in oggetto sono vincolati dalla presenza di un reticolo che di fatto rende inedificabile il suolo oggetto di stima. Inoltre le Norme Tecniche di Esecuzione del P.R.G. subordinano la realizzazione all'approvazione di un Piano di Lottizzazione. Pertanto in tal caso si deve ipotizzare che il valore riferito all'area edificabile sia quello astratto (ed eventualmente da collocare in altri lotti previa vendita/permuta della cubatura risultante) e non già quello di diretta realizzazione. Quindi lo specifico segmento di mercato nel quale si può collocare il bene oggetto di stima ed in riferimento all'attualità è quello dei terreni a destinazione agricola maggiorata del valore espresso al mc. della cubatura. Considerando che il mercato locale edilizio del Comune di Corato presenta un discreto dinamismo sia negli scambi che rispetto all'appetibilità commerciale e al fine di reperire una serie di dati di mercato si sono condotte indagini su terreni edificabili ricadenti nel Comune di Corato nell'ambito delle seguenti fonti:

- atti di compravendita relativi a terreni edificabili siti in contesti analoghi a quello in esame e con pari grado di appetibilità.

Tali dati sono stati confermati da informazioni assunte in loco presso operatori del settore della zona (agenzie immobiliari), nonché dalle tabelle parametriche relative ai Valori ICI del Comune di Corato.

Le ricerche effettuate presso il sito dell'Agenzia delle Entrate http://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/, indicano quale zona OMI - D2, per il Comune di Corato e per essa risultano compravendite nel II semestre 2017 con valori che oscillano da € 460 a 720 per i capannoni tipici. Considerando che si tratta di valori per immobili realizzati e l'incidenza del valore del suolo è pari al 10% si considera il valore di €/mq. 59,00 per la porzione edificabile. Considerando che la parte rientrante nel retino di PRG edificabile è pari a mq. 870,00, il valore stimato è pari ad € 51.330,00. La restante parte considerato che per differenza è pari a mq. 4067, è considerato un valore di €/mq. pari a 3,00 data la posizione del sedime (in città) è pari ad € 12.201,00. Pertanto il valore complessivo è pari ad € 51.330,00+€ 12.201,00= **€ 63.531,00.**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fabbricati del Comune di Corato, ufficio del registro di Trani, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Comune di Corato, agenzie: non interpellate, osservatori del mercato immobiliare OMI- il sole 24 ore I Consulenti immobiliari, ed inoltre: www.agenziaterritorio.it - www.stimatrixcity.it

VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno industriale	4.591,00	0,00	47.516,85	47.516,85
				47.516,85 €	47.516,85 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

In materia di divisione il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 cod. civ. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero. Il cespite in oggetto, è costituito da due suoli ricadenti in area in parte edificabile (D/2 - Zona Industriale) ed in parte in area fascia di rispetto (per la maggior parte) costituendo un unico Lotto di vendita. Date le dimensioni e la conformazione delimitata da strade (via Andria e la SP 231) identificano un Lotto non divisibile. Pertanto si esprime un **giudizio negativo** in ordine alla comoda divisibilità della quota.

Riduzione del 10 % per lo stato di occupazione:	€. 4.751,69
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.765,17

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:	€. 6.414,77
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 658,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.750,00



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 13/2017

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Distributore di Carburante a CORATO Via S. Silvestro s.n.c. per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili facenti parte del presente Lotto, costituiti catastalmente al Fg. 31 p.lla 1606 sub. 1-2-4 del Catasto Fabbricati del Comune di Corato, costituiscono di fatto un Impianto di distributore di Carburanti. Si trovano lungo la complanare in direzione lungo la S.P. 231 Bari- Andria, a destra (Insegna Madogas). Il subalterno 1 è costituito da:

- Corpo A: Passaggi e Piazzali;
- Corpo B: Tettoia Distr. Carburanti;
- Corpo C: Tettoia G.P.L.;
- Corpo D: Vano Tecnico;
- Corpo E: Vano Contatori Elettrici;
- Corpo F: Vano Compressori Metano;
- Corpo G: Locale Gestore;

Il subalterno 2 è costituito da:

- Piano T (scala);
- Deposito Interrato (S.E.L. mq. 109,50) ;

Vi sono le seguenti attrezzature del punto vendita (come da Allegato B al Comodato di Punto Vendita per la Distribuzione di Carburanti):

- Distributori Multidispenser a otto generatori: N. 3
- Distributori doppi diesel alta portata: N. 1
- Distributori singoli per ADBLue: N. 1
- Distributori doppio GPL: N. 1
- Serbatoi monoprodotto da mc. 20 N. 2
- Serbatoi monoprodotto da mc. 10 N. 2
- Serbatoi GPL da mc. 30 N. 1
- Box G.P.L. in bombole da Kg. 500 N. 1
- Colonnine PrePay N. 1
- Colonnine Aria/Acqua N. 1
- N.1 Pensilina illuminata per piazzale con Fascionatura in parte 3D della superficie di mq. 405;
- Estintori per incendio a CO2 da 5 Kg N.4
- Estintori per incendio a polvere da 6 Kg N.12
- Estintori per incendio a CO2 da 27 Kg carrellato N.4
- Secchielli di sabbia da 10 Kg cad. N. 4
- Pali illuminazione piazzale N. 12
- Palo bandiera luminoso N. 2
- Scritte luminose per fascionatura logo MNE N. 2



- Condizionatori N. 1
- Casseforti N. 1
- Quadri elettrici N. 1
- Impianto di depurazione acque meteoriche e dilavamento N. 1
- Impianto di videosorveglianza N. 1
- Impianto sonoro sotto pensilina N. 1
- Gruppo completo per attacco motopompa antincendio N. 1
- Gruppo di compressione GAS BRC per metano N. 1
- Erogatore del gas compresso con due attacchi N. 1

Inoltre il Distributore di Carburanti è dotato di Licenza rilasciata dall'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli, alla Ditta Building s.r.l. - P.I.V.A./C.F.: 06749280720 con sede in via Gravina n. 120 -7033 Corato-, rappresentata dal Sig. Lastella Umberto.

La licenza è rilasciata dai seguenti prodotti:

- Distribuzione anche al minuto- Impianto distribuzione stradale di carburanti
- Gas Naturale (da utilizzarsi solo con il tipo di impianto distributore stradale di carburante)
- G.P.L.
- Gasolio (olio da gas)
- Benzine senza piombo
- Numero Colonnine: 6

Tipologia titolarità: DISTRIBUTORE PRIVATO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 1606 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria E/3, consistenza 0, rendita 3.903,29 Euro, indirizzo catastale: via San Silvestro s.n.c. , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DEL 14/09/2011 protocollo n. BA0435861 in atti dal 14/09/2011
Coerenze: La particella 1606 al Fg. 31 confina con le seguenti particelle (N.C.T.): - 1155 intestata a: COMUNE DI CORATO 83001590724 Proprieta' 1000/1000 ; - 898 intestata a: COMUNE DI CORATO 83001590724 Proprieta' 1000/1000 ; - 1607 (N.C.E.U.) intestata a: E-DISTRIBUZIONE S.P.A. con sede in ROMA (RM) 05779711000 Proprieta' 1/1 ; - 1254 Ente Urbano; - 3738 Accessorio comune ad ente rurale ed urbano; - 1608 Accessorio comune ad ente rurale ed urbano; - 1611 Accessorio comune ad ente rurale ed urbano;
- 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 s.n.c. , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 14/09/2011 PROT. N. BA0435861 in atti dal 14/09/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (N. 8963.1/2011).
Coerenze: La particella 1606 al Fg. 31 confina con le seguenti particelle (N.C.T.): - 1155 intestata a: COMUNE DI CORATO 83001590724 Proprieta' 1000/1000 ; - 898 intestata a: COMUNE DI CORATO 83001590724 Proprieta' 1000/1000 ; - 1607 (N.C.E.U.) intestata a: E-DISTRIBUZIONE S.P.A. con sede in ROMA (RM) 05779711000 Proprieta' 1/1 ; - 1254 Ente Urbano; - 3738 Accessorio comune ad ente rurale ed urbano; - 1608 Accessorio comune ad ente rurale ed urbano; - 1611 Accessorio comune ad ente rurale ed urbano;
- 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 s.n.c. , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 14/09/2011 PROT. N. BA0435861 in atti dal 14/09/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (N. 8963.1/2011).
Coerenze: La particella 1606 al Fg. 31 confina con le seguenti particelle (N.C.T.): - 1155 intestata a: COMUNE DI CORATO 83001590724 Proprieta' 1000/1000 ; - 898 intestata a: COMUNE DI CORATO 83001590724 Proprieta' 1000/1000 ; - 1607 (N.C.E.U.) intestata a: E-



DISTRIBUZIONE S.P.A. con sede in ROMA (RM) 05779711000 Proprieta' 1/1 ; - 1254 Ente Urbano; - 3738 Accessorio comune ad ente rurale ed urbano; - 1608 Accessorio comune ad ente rurale ed urbano; - 1611 Accessorio comune ad ente rurale ed urbano;

B **bar** a CORATO Via S. Silvestro s.n.c. per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Corato al Fg. 31 p.la 1606 sub. 3.

E' costituito da piano terra e piano interrato, della superficie catastale complessiva di mq. 319,00 (tra interrato e piano terra).

Il piano terra è adibito ad attività commerciale ed ha forma ellittica. Mentre il piano interrato a quota - 3,00 ml. ha forma rettangolare.

Sull' immobile grava contratto di locazione tra la Società AGRIMMOBILIARE ZUCARO s.r.l. in liquidazione e la Società Pit STOP s.r.l., con sede legale in Bari alla via Marco Partipilo n. 4 P.IVA e C.F.: 07242980725. Il canone di locazione è definito in € 12.000,00 oltre IVA con inizio 01/06/2016 e termine 30/05/2022.

La struttura al piano terra ha forma ellittica, con strutttrain cemento armato portante e tramezzatura di confine con l'esterno in laterizio.

Le coperture sono piane con solai in latero-cemento.

Il locale a piano terra è adibito a Bar.

Vi si accede tramite una vetrata ed il banco bar è collocato al centro del locale. Entrando a sinistra dall'ingresso vi è la cassa, a destra dei tavolini in corrispondenza della muratura di confine con l'esterno. Nella zona retrostante vi sono i servizi igienici e la zona preparazione. Vi è una scal a rampa unica a forma di "U" che conduce al Piano Interrato, destinato a ripostiglio.

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 S. Silvestro s.n.c., piano: Terra e Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 14/09/2011 PROT. N. BA0435861 in atti dal 14/09/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (N. 8963.1/2011). Coerenze: La particella 1606 al Fg. 31 confina con le seguenti particelle (N.C.T.): - 1155 intestata a: COMUNE DI CORATO 83001590724 Proprieta' 1000/1000 ; - 898 intestata a: COMUNE DI CORATO 83001590724 Proprieta' 1000/1000 ; - 1607 (N.C.E.U.) intestata a: E-DISTRIBUZIONE S.P.A. con sede in ROMA (RM) 05779711000 Proprieta' 1/1 ; - 1254 Ente Urbano; - 3738 Accessorio comune ad ente rurale ed urbano; - 1608 Accessorio comune ad ente rurale ed urbano; - 1611 Accessorio comune ad ente rurale ed urbano;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 576.645,16
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 490.000,00
Data della valutazione:	01/02/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 12/12/2013, con scadenza il 11/12/2019, registrato il 13/01/2014 a TRANI ai nn. 138/3, con l'importo dichiarato di € 8.000,00 oltre I.V.A..

Tale contratto riguarda gli immobili identificati al Fg. 31 p.lla 1616 sub. 1-2-4 del Catasto Fabbricati del Comune di Corato.

Inoltre vi è:

1) scrittura privata tra la "Madogas Oil Non Oil S.r.l." e l Building S.r.l., con sede in Corato, via Gravina n. 120 C.F./P.I.V.A. 06749280720, di fornitura dei carburanti per il periodo di anni 6+6. del 31/01/2016.

2) comodato di punto vendita per la distribuzione di carburanti tra la "Madogas Oil Non Oil S.r.l." e l Building S.r.l., con sede in Corato, via Gravina n. 120 C.F./P.I.V.A. 06749280720, di anni 6+6 a partire dal 01/02/2016.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si segnala:

- scrittura privata con sottoscrizione autenticata di atto unilaterale d'obbligo edilizio del 01/07/009 rep. n. 29106/10676 in notar Lorusso Carlo, trascritta il 07/07/2009 ai nn. 13257/8934, a favore del Comune di Corato sede Corato (Ba) C.F.:83001590724 e contro Agrimmobiliare Zucaro s.r.l. sede Corato (Ba) C.F./P.I.V.A.: 05799110720, con la quale la società Agrimmobiliare Zucaro s.r.l. in favore del Comune di Corato e dei terzi comunque interessati, dichiara di asservire, come asserve, alla realizzazione, da parte della società CIMEGAS Adriatica s.r.l., di un nuovo impianto distribuzione carburanti per autotrazione, l'intera area in catasto fg. 31 p.lle 412-97 NCT e Fg. 31 P.la 97 NCEU, avente la superficie catastale di mq. 5034.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 24/11/2014 a firma di TRIBUNALE DI FIRENZE ai nn. 6993/2014 di repertorio, iscritta il 18/02/2015 ai nn. 3410/280, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 169.000,00.

Importo capitale: € 135.582,16.

Si riporta la Sezione D: Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)- QUADRO A: IL TASSO DI INTERESSE E' PARI ALL'EURIBOR TRE MESI (DIVISORE 360), TEMPO PER TEMPO VIGENTE, MAGGIORATO DI 6 PUNTI E RAPPORATO AD OGNI GIORNO DI MORA, SU EURO 125.757,64. SI RICHIEDE IL RILASCIO DI DUE DUPLICATI DI QUIETANZA PER L'ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE PRESSO ALTRE CIRCOSCRIZIONI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/01/2017 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 5924 di



repertorio, iscritta il 24/01/2017 a AGENZIA DELLE ENTRATE DI BARI ai nn. 1376/1084, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1: Catasto Terreni Trani Fg 111 p.lla 113; Catasto Terreni Trani Fg 111 p.lla 201; Catasto Terreni Corato Fg 39 p.lla 67; Catasto Fabbricati Corato Fg 87 p.lla 613 sub. 1; Catasto Terreni Corato Fg 87 p.lla 134; Catasto Terreni Corato Fg 76 p.lla 822; Catasto Terreni Corato Fg 82 p.lle 122,205; Catasto Terreni Corato Fg 7 p.lla 283; Catasto Terreni Corato Fg 22 p.lla 1057,1058; Catasto Fabbricati Corato Fg 31 p.lla 1606 sub 1; Catasto Terreni Corato Fg 31 p.lla 97; Catasto Fabbricati Corato Fg 31 p.lla 1606 sub. 1-2-3-4; Catasto Terreni Corato Fg 31 p.lla 97; Catasto Terreni Andria Fg 186 p.lle 22-34; Catasto Terreni Andria Fg 186 p.lle 22-34-35-36-38-213-41-214-37; Catasto Fabbricati Andria Fg 186 p.lla 215 sub. 4; Catasto Terreni Andria Fg 186 p.lla 76; Catasto Fabbricati Andria Fg 186 p.lla 215 sub. 3; Catasto Terreni Andria Fg 186 p.lla 76; Catasto Fabbricati Andria Fg 186 p.lla 215 sub. 6; Catasto Terreni Corato Fg 90 p.lla 84; Catasto Fabbricati Corato Fg 78 p.lla 429 sub. 1; Catasto Terreni Corato Fg 78 p.lla 149-430-184-287; Catasto Terreni Corato Fg 82 p.lla 6-140-197-198; Catasto Terreni Corato Fg 87 p.lla 125;.

Si riporta quanto nella Sezione D della Nota di trascrizione: Ai fini della presente nota di trascrizione la BNT PORTFOLIO SPV SRL E PER ESSA LA SECURITISATION S.P.A., ELEGGE DOMICILIO IN CATANIA PRESSO LO STUDIO DEL SUO DIFENSORE E DOMICILIATARIO AVV. TITO MONTEROSSO, VIA VITTORIO EMANUELE ORLANDO N. 56.

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:	€ 40.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze:	
Nessuno.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 - PIENA PROPRIETA', in forza di atto di compravendita (dal 22/01/2004), con atto stipulato il 22/01/2004 a firma di TRIBUNALE DI TRANI - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI ai nn. 41 di repertorio, trascritto il 19/02/2004 ai nn. 3401/2505, in forza di atto di compravendita.

Successiva rettifica trascritta il giorno 11/05/2010 au nn. 9405/6337 con il quale si rettifica il soggetto a favore AGRIMOBILIARE ZUCARO ZUCARO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Corato C.F./P.I.V.A.: 05799110720, anzichè AGRIMOBILIARE ZUCARO soc. a.r.l..

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/10/1984 fino al 22/01/2004), trascritto il 19/10/1984 ai nn. 19231/15573, in forza di atto di compravendita



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

REALIZZAZIONE di un nuovo impianto di distribuzione di carburanti per autotrazione (gasolio, benzina, super senza piombo, G.P.L.) N. N. **6/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 08/09/2008 con il n. 25262 di protocollo, rilasciata il 02/07/2010 con il n. 06 di protocollo. Pareri preventivi autorizzativi, ASI e P.M. e PDC. 66/2010 - COMUNE DI CORATO

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta regionale n. 5637 del 01/10/1979, di approvazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Corato, entrato in vigore il 29/02/1980, l'immobile ricade in zona Zona per Attrezzature Pubbliche

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

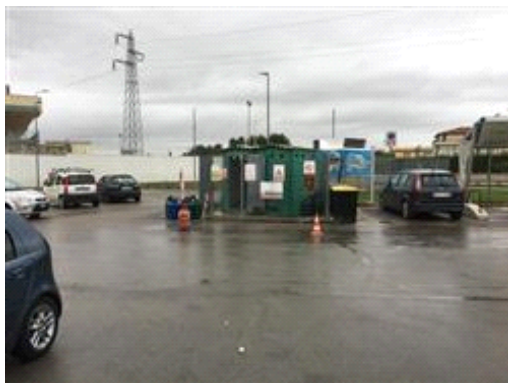
Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella fascia di rispetto stradale è presente una porzione di tettoia del distributore di carburante ed il vano compressori metano

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Riduzione in pristino e spostamento

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

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione difformità: €4.000,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:



L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CORATO VIA S. SILVESTRO S.N.C.
DISTRIBUTORE DI CARBURANTE
DI CUI AL PUNTO A

Distributore di Carburante a CORATO Via S. Silvestro s.n.c. per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili facenti parte del presente Lotto, costituiti catastalmente al Fg. 31 p.lla 1606 sub. 1-2-4 del Catasto Fabbricati del Comune di Corato, costituiscono di fatto un Impianto di distributore di Carburanti. Si trovano lungo la complanare in direzione lungo la S.P. 231 Bari- Andria, a destra (Insegna Madogas). Il subalterno 1 è costituito da:

- Corpo A: Passaggi e Piazzali;
- Corpo B: Tettoia Distr. Carburanti;
- Corpo C: Tettoia G.P.L.;
- Corpo D: Vano Tecnico;
- Corpo E: Vano Contatori Elettrici;
- Corpo F: Vano Compressori Metano;
- Corpo G: Locale Gestore;

Il subalterno 2 è costituito da:

- Piano T (scala);
- Deposito Interrato (S.E.L. mq. 109,50) ;

Vi sono le seguenti attrezzature del punto vendita (come da Allegato B al Comodato di Punto Vendita per la Distribuzione di Carburanti):

- Distributori Multidispenser a otto generatori: N. 3
- Distributori doppi diesel alta portata: N. 1
- Distributori singoli per ADBLue: N. 1
- Distributori doppio GPL: N. 1
- Serbatoi monoprodotti da mc. 20 N. 2
- Serbatoi monoprodotti da mc. 10 N. 2
- Serbatoi GPL da mc. 30 N. 1
- Box G.P.L. in bombole da Kg. 500 N. 1
- Colonnine PrePay N. 1
- Colonnine Aria/Acqua N. 1
- N.1 Pensilina illuminata per piazzale con Fascionatura in parte 3D della superficie di mq. 405;
- Estintori per incendio a CO2 da 5 Kg N.4
- Estintori per incendio a polvere da 6 Kg N.12
- Estintori per incendio a CO2 da 27 Kg carrellato N.4
- Secchielli di sabbia da 10 Kg cad. N. 4
- Pali illuminazione piazzale N. 12
- Palo bandiera luminoso N. 2
- Scritte luminose per fascionatura logo MNE N. 2



- Condizionatori N. 1
- Casseforti N. 1
- Quadri elettrici N. 1
- Impianto di depurazione acque meteoriche e dilavamento N. 1
- Impianto di videosorveglianza N. 1
- Impianto sonoro sotto pensilina N. 1
- Gruppo completo per attacco motopompa antincendio N. 1
- Gruppo di compressione GAS BRC per metano N. 1
- Erogatore del gas compresso con due attacchi N. 1

Inoltre il Distributore di Carburanti è dotato di Licenza rilasciata dall'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli, alla Ditta Building s.r.l. - P.I.V.A./C.F.: 06749280720 con sede in via Gravina n. 120 -7033 Corato-, rappresentata dal Sig. Lastella Umberto.

La licenza è rilasciata dai seguenti prodotti:

- Distribuzione anche al minuto- Impianto distribuzione stradale di carburanti
- Gas Naturale (da utilizzarsi solo con il tipo di impianto distributore stradale di carburante)
- G.P.L.
- Gasolio (olio da gas)
- Benzine senza piombo
- Numero Colonnine: 6

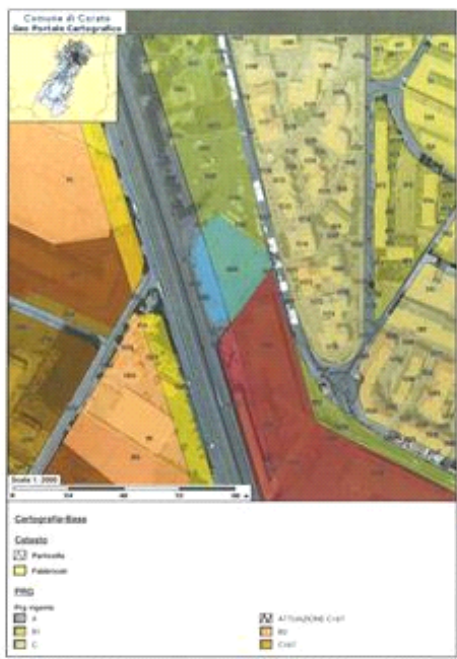
Tipologia titolarità: DISTRIBUTORE PRIVATO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

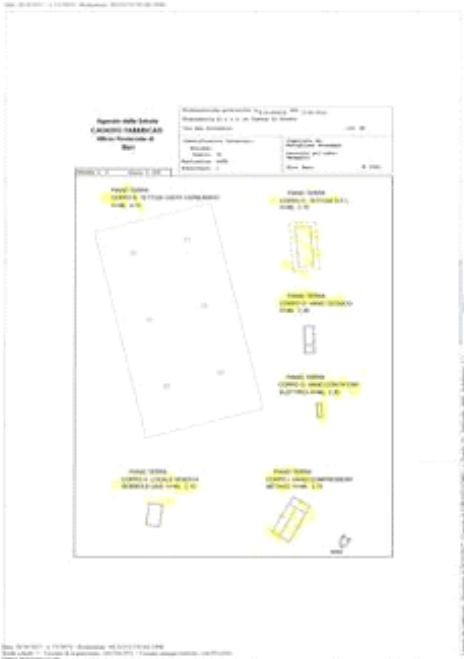
- foglio 31 particella 1606 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria E/3, consistenza 0, rendita 3.903,29 Euro, indirizzo catastale: via San Silvestro s.n.c. , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DEL 14/09/2011 protocollo n. BA0435861 in atti dal 14/09/2011
Coerenze: La particella 1606 al Fg. 31 confina con le seguenti particelle (N.C.T.): - 1155 intestata a: COMUNE DI CORATO 83001590724 Proprieta' 1000/1000 ; - 898 intestata a: COMUNE DI CORATO 83001590724 Proprieta' 1000/1000 ; - 1607 (N.C.E.U.) intestata a: E-DISTRIBUZIONE S.P.A. con sede in ROMA (RM) 05779711000 Proprieta' 1/1 ; - 1254 Ente Urbano; - 3738 Accessorio comune ad ente rurale ed urbano; - 1608 Accessorio comune ad ente rurale ed urbano; - 1611 Accessorio comune ad ente rurale ed urbano;
- 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 s.n.c. , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 14/09/2011 PROT. N. BA0435861 in atti dal 14/09/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (N. 8963.1/2011).
Coerenze: La particella 1606 al Fg. 31 confina con le seguenti particelle (N.C.T.): - 1155 intestata a: COMUNE DI CORATO 83001590724 Proprieta' 1000/1000 ; - 898 intestata a: COMUNE DI CORATO 83001590724 Proprieta' 1000/1000 ; - 1607 (N.C.E.U.) intestata a: E-DISTRIBUZIONE S.P.A. con sede in ROMA (RM) 05779711000 Proprieta' 1/1 ; - 1254 Ente Urbano; - 3738 Accessorio comune ad ente rurale ed urbano; - 1608 Accessorio comune ad ente rurale ed urbano; - 1611 Accessorio comune ad ente rurale ed urbano;
- 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 s.n.c. , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 14/09/2011 PROT. N. BA0435861 in atti dal 14/09/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (N. 8963.1/2011).
Coerenze: La particella 1606 al Fg. 31 confina con le seguenti particelle (N.C.T.): - 1155 intestata a: COMUNE DI CORATO 83001590724 Proprieta' 1000/1000 ; - 898 intestata a: COMUNE DI CORATO 83001590724 Proprieta' 1000/1000 ; - 1607 (N.C.E.U.) intestata a: E-



DISTRIBUZIONE S.P.A. con sede in ROMA (RM) 05779711000 Proprieta' 1/1 ; - 1254 Ente Urbano; - 3738 Accessorio comune ad ente rurale ed urbano; - 1608 Accessorio comune ad ente rurale ed urbano; - 1611 Accessorio comune ad ente rurale ed urbano;



P.R.G.



Catastale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono Andria, Trani). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuno.



Foto n. 1



Foto n. 2

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

molto scarso

esposizione:

nella media

luminosità:

mediocre

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

buono 

stato di manutenzione generale:

buono 

servizi:

ottimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli immobili facenti parte del presente Lotto, costituiti catastalmente al Fg. 31 p.lla 1606 sub. 1-2-4 del Catasto Fabbricati del Comune di Corato, costituiscono di fatto un Impianto di distributore di Carburanti. Si trovano lungo la complanare in direzione lungo la S.P. 231 Bari- Andria, a destra (Insegna Madogas). Il subalterno 1 è costituito da:

- Corpo A: Passaggi e Piazzali;
- Corpo B: Tettoia Distr. Carburanti;
- Corpo C: Tettoia G.P.L.;
- Corpo D: Vano Tecnico;
- Corpo E: Vano Contatori Elettrici;
- Corpo F: Vano Compressori Metano;
- Corpo G: Locale Gestore;

Il subalterno 2 è costituito da:

- Piano T (scala);
- Deposito Interrato (S.E.L. mq. 109,50) ;

Vi sono le seguenti attrezzature del punto vendita (come da Allegato B al Comodato di Punto Vendita per la Distribuzione di Carburanti):

- Distributori Multidispenser a otto generatori: N. 3
- Distributori doppi diesel alta portata: N. 1
- Distributori singoli per ADBLue: N. 1
- Distributori doppio GPL: N. 1
- Serbatoi monoprodotto da mc. 20 N. 2
- Serbatoi monoprodotto da mc. 10 N. 2
- Serbatoi GPL da mc. 30 N. 1
- Box G.P.L. in bombole da Kg. 500 N. 1
- Colonnine PrePay N. 1
- Colonnine Aria/Acqua N. 1
- N.1 Pensilina illuminata per piazzale con Fascionatura in parte 3D della superficie di mq. 405;
- Estintori per incendio a CO2 da 5 Kg N.4
- Estintori per incendio a polvere da 6 Kg N.12
- Estintori per incendio a CO2 da 27 Kg carrellato N.4
- Secchielli di sabbia da 10 Kg cad. N. 4
- Pali illuminazione piazzale N. 12
- Palo bandiera luminoso N. 2
- Scritte luminose per fascionatura logo MNE N. 2
- Condizionatori N. 1
- Casseforti N. 1
- Quadri elettrici N. 1



- Impianto di depurazione acque meteoriche e dilavamento N. 1
- Impianto di videosorveglianza N. 1
- Impianto sonoro sotto pensilina N. 1
- Gruppo completo per attacco motopompa antincendio N. 1
- Gruppo di compressione GAS BRC per metano N. 1
- Erogatore del gas compresso con due attacchi N. 1

Inoltre il Distributore di Carburanti è dotato di Licenza rilasciata dall'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli, alla Ditta Building s.r.l. - P.I.V.A./C.F.: 06749280720 con sede in via Gravina n. 120 -7033 Corato-, rappresentata dal Sig. Lastella Umberto.

La licenza è rilasciata dai seguenti prodotti:

- Distribuzione anche al minuto- Impianto distribuzione stradale di carburanti
- Gas Naturale (da utilizzarsi solo con il tipo di impianto distributore stradale di carburante)
- G.P.L.
- Gasolio (olio da gas)
- Benzine senza piombo
- Numero Colonnine: 6

Tipologia titolarità: DISTRIBUTORE PRIVATO.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Il metodo applicato per il caso in esame è quello analitico per **capitalizzazione dei redditi**, metodo che tiene conto del reddito medio

lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione. Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del bene. I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti :

- L'ubicazione
- La vetustà
- La superficie utile
- La tipologia costruttiva
- Grado di conservazione
- Costo base a mq.
- Tipologia catastale
- Classe demografica del comune

Il valore si ottiene applicando la formula $V = Bf / r$

occorre quindi determinare il:

- Bf (beneficio fondiario)
- il saggio di capitalizzazione (r).

DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO FONDIARIO



Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il **reddito annuo posticipato** che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando

la formula $Bf = Rlt - \text{spese di parte padronale}$.

Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate. Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed

inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20%.

DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Attraverso un indagine di mercato effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima è stato appurato che il saggio

di capitalizzazione è dello 0,31, calcolato con la formula $r = \sum Bf / \sum V$ applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

DETERMINAZIONE Rlt

Si è proceduto quindi a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq. per fabbricati di tale genere, e con una certa vetustà, anche presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Corato, al fine di addivenire al più probabile valore di locazione del fabbricato in oggetto.

E' risultato un valore espresso in €/mq. x mese di 1,50-2,10 per i fabbricati (impianti produttivi) in condizioni normali, considerando una detrazione del 20%: $2,10 - 20\% = \text{€/mq. x mese } 1,68$.

Si ha quindi:

Superficie totale da considerare: mq. 460,00 (superficie commerciale)

Canone annuo Totale = mq. 460 x 1,44 = €. 662,00 al mese x 12 = € 7.948,80 (Rtl)

In effetti si considera la somma del contratto di locazione attendibile quale fonte ufficiale, pari ad € 8.000,00 oltre iva, all'anno.

Tale valore è comunque congruo con le indagini di mercato per la zona.

Calcolo $Bf = Rtl - \text{spese}$:

$Bf = 8.000,00 / 0,31\% = \text{€} 258.064,52$ (Beneficiario fondiario)

-A tale valore vanno detratte le spese (dell'ordine del 20%).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	8.000,00
Tasso di capitalizzazione:	3,1%
Valore immobile:	258.064,52

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 258.064,52
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 258.064,52

BENI IN CORATO VIA S. SILVESTRO S.N.C.

BAR

DI CUI AL PUNTO B

bar a CORATO Via S. Silvestro s.n.c. per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO



***)

L'immobile è identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Corato al Fg. 31 p.lla 1606 sub. 3.

E' costituito da piano terra e piano interrato, della superficie catastale complessiva di mq. 319,00 (tra interrato e piano terra).

Il piano terra è adibito ad attività commerciale ed ha forma ellittica. Mentre il piano interrato a quota - 3,00 ml. ha forma rettangolare.

Sull' immobile grava contratto di locazione tra la Società AGRIMMOBILIARE ZUCARO s.r.l. in liquidazione e la Società Pit STOP s.r.l., con sede legale in Bari alla via Marco Partipilo n. 4 P.IVA e C.F.: 07242980725. Il canone di locazione è definito in € 12.000,00 oltre IVA con inizio 01/06/2016 e termine 30/05/2022.

La struttura al piano terra ha forma ellittica, con struttrain cemento armato portante e tramezzatura di confine con l'esterno in laterizio.

Le coperture sono piane con solai in latero-cemento.

Il locale a piano terra è adibito a Bar.

Vi si accede tramite una vetrata ed il banco bar è collocato al centro del locale. Entrando a sinistra dall'ingresso vi è la cassa, a destra dei tavolini in corrispondenza della muratura di confine con l'esterno. Nella zona retrostante vi sono i servizi igienici e la zona preparazione. Vi è una scal a rampa unica a forma di "U" che conduce al Piano Interrato, destinato a ripostiglio.

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 S. Silvestro s.n.c., piano: Terra e Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 14/09/2011 PROT. N. BA0435861 in atti dal 14/09/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (N. 8963.1/2011). Coerenze: La particella 1606 al Fg. 31 confina con le seguenti particelle (N.C.T.): - 1155 intestata a: COMUNE DI CORATO 83001590724 Proprieta' 1000/1000 ; - 898 intestata a: COMUNE DI CORATO 83001590724 Proprieta' 1000/1000 ; - 1607 (N.C.E.U.) intestata a: E-DISTRIBUZIONE S.P.A. con sede in ROMA (RM) 05779711000 Proprieta' 1/1 ; - 1254 Ente Urbano; - 3738 Accessorio comune ad ente rurale ed urbano; - 1608 Accessorio comune ad ente rurale ed urbano; - 1611 Accessorio comune ad ente rurale ed urbano;



Foto n. 1 Interno - Bar



Foto n. 2 Vista esterna - Bar

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono Andria, Trani). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuno.



Foto n. 1



Foto n. 2

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media

esposizione:

nella media

luminosità:

buono

panoramicità:

al di sopra della media

impianti tecnici:

buono

stato di manutenzione generale:

buono

servizi:

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Corato al Fg. 31 p.la 1606 sub. 3.

E' costituito da piano terra e piano interrato, della superficie catastale complessiva di mq. 319,00 (tra interrato e piano terra).

Il piano terra è adibito ad attività commerciale ed ha forma ellittica. Mentre il piano interrato a quota - 3,00 ml. ha forma rettangolare.

Sull' immobile grava contratto di locazione tra la Società AGRIMMOBILIARE ZUCARO s.r.l. in liquidazione e la Società Pit STOP s.r.l., con sede legale in Bari alla via Marco Partipilo n. 4 P.IVA e C.F.: 07242980725. Il canone di locazione è definito in € 12.000,00 oltre IVA con inizio 01/06/2016 e termine 30/05/2022.

La struttura al piano terra ha forma ellittica, con strutttrain cemento armato portante e tramezzatura di confine con l'esterno in laterizio.

Le coperture sono piane con solai in latero-cemento.

Il locale a piano terra è adibito a Bar.

Vi si accede tramite una vetrata ed il banco bar è collocato al centro del locale. Entrando a sinistra dall'ingresso vi è la cassa, a destra dei tavolini in corrispondenza della muratura di confine con l'esterno. Nella zona retrostante vi sono i servizi igienici e la zona preparazione. Vi è una scal a rampa unica a forma di "U" che conduce al Piano Interrato, destinato a ripostiglio.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*



SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Il metodo applicato per il caso in esame è quello analitico per capitalizzazione dei redditi, metodo che tiene conto del reddito medio

lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione. Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del bene. I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti :

- L'ubicazione
- La vetustà
- La superficie utile
- La tipologia costruttiva
- Grado di conservazione
- Costo base a mq.
- Tipologia catastale
- Classe demografica del comune

Il valore si ottiene applicando la formula $V = Bf / r$

occorre quindi determinare il:

- Bf (beneficio fondiario)
- il saggio di capitalizzazione (r).

DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO FONDIARIO

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando

la formula $Bf = Rlt - \text{spese di parte padronale}$.

Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate. Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed

inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20%.

DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Attraverso un indagine di mercato effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima è stato appurato che il saggio

di capitalizzazione è dello 0,31, calcolato con la formula $r = \sum Bf / \sum V$ applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

DETERMINAZIONE Rlt

Si è proceduto quindi a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq. per fabbricati di tale genere, e con una certa vetustà, anche presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Corato, al fine di addivenire al più probabile valore di locazione del fabbricato in oggetto.

E' risultato un valore espresso in €/mq. x mese di 1,90-2,60 per i fabbricati (impianti commerciali) in condizioni normali , considerando il valore max (zona avente un ottimo grado di fruibilità per la destinazione e l'utilizzo) aumentato del 20% una detrazione del 20%: $2,60 + 20\% = \text{€/mq. x mese } 3,10$.

Si ha quindi :

Superficie totale da considerare: mq. 319,00 (superficie commerciale)

Canone annuo Totale = mq. $319 \times 2,08 = \text{€ } 988,90$ al mese $\times 12 = \text{€ } 11.866,80$ (Rlt)

In effetti si considera la somma del contratto di locazione attendibile quale fonte ufficiale, pari ad € 12.000,00 oltre iva, all'anno.



Tale valore è comunque congruo con le indagini di mercato per la zona.

Calcolo $B_f = R_{tl} - \text{spese}$:

$B_f = 8.000,00 / 0,31 \% = \text{€} 387.096,77$ (Beneficiario fondiario)

-A tale valore vanno detratte le spese (dell'ordine del 20%).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	12.000,00
Tasso di capitalizzazione:	3,1 %
Valore immobile:	387.096,77

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 387.096,77
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 387.096,77

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si procederà alla stima del bene con la metodologia della **capitalizzazione dei redditi**.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Comune di Corato, agenzie: non interpellate, osservatori del mercato immobiliare I Consulenti Immobiliari - Il sole 24 ore, ed inoltre: www.agenziaentrate.it - www.stimatrixcity.it

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	0,00	0,00	258.064,52	258.064,52
	di				
B	Carburante	0,00	0,00	387.096,77	387.096,77
	bar				
				645.161,29 €	645.161,29 €



Riduzione del 10 % per lo stato di occupazione:	€. 64.516,13
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 4.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 576.645,16

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:	€. 86.496,77
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 588,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 490.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 13/2017

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a ANDRIA Contrada Pedale AC, della superficie commerciale di **468.789,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I fondi oggetto della presente stima, sono ubicati nel Comune di Andria e distano circa 18 Km dal centro in linea d'aria, dal centro del Comune di appartenenza. Ad essi si accede tramite la strada esterna Bagnoli percorrendola per 3 Km. lasciando la SP. 234 provendendo da Corato. Il lotto di terreni, costituenti un unico accorpamento, ha forma pressochè trapezoidale, con uno dei lati che costeggiano la strada vicinale. Possiede giacitura pressochè inclinata con esposizione inclinata a Nord-Est. La sua estensione complessiva è di mq. **468.789,00**, dei quali catastalmente risultano: mq. **319.289,00** a seminativo e **149.500,00** (si fa riferimento alla consistenza catastale, non misurata direttamente).

Identificazione catastale:

- foglio 186 particella 22 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 166502, reddito agrario 300,97 €, reddito dominicale 343,96 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/12/2005. Rep. 38885 - Notaio: LA SERRA CLAUDIO
Coerenze: La particella 22 al Fg. 186 confina con la particella: - 213 intestata a: AGRIMMOBILIARE ZUCARO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA C.F./P.I.V.A.: 05799110720 (stessa ditta); - strada esterna Bagnoli;
- foglio 186 particella 34 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 17570, reddito agrario 31,76 €, reddito dominicale 36,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da AGRIMMOBILIARE ZUCARO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA C.F./P.I.V.A.: 05799110720
Coerenze: La particella 34 al Fg. 186 confina con la particella: - 19 intestata a: TANNOIA SALVATORE nato a ANDRIA (BA) il 12/09/1939 TNNSVT39P12A285P Proprieta' 1000/1000 ; - 38 intestata a : AGRIMMOBILIARE ZUCARO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA C.F./P.I.V.A.: 05799110720 (stessa ditta); - 33 intestata a: TANNOIA SALVATORE nato a ANDRIA (BA) il 12/09/1939 TNNSVT39P12A285P Proprieta' 1000/1000 ; - 213 intestata a: AGRIMMOBILIARE ZUCARO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA C.F./P.I.V.A.: 05799110720 (stessa ditta);
- foglio 186 particella 35 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 7022, reddito agrario 12,69 €, reddito dominicale 14,51 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/12/2005. Rep. 38885 - Notaio: LA SERRA CLAUDIO
Coerenze: La particella 35 al Fg. 186 confina con la particella: - 19 intestata a: TANNOIA SALVATORE nato a ANDRIA (BA) il 12/09/1939 TNNSVT39P12A285P Proprieta' 1000/1000 ; - 213 intestata a: AGRIMMOBILIARE ZUCARO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA C.F./P.I.V.A.: 05799110720 (stessa ditta);
- foglio 186 particella 36 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 3824, reddito agrario 6,91 €, reddito dominicale 7,90 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/12/2005. Rep. 38885 - Notaio: LA SERRA CLAUDIO
Coerenze: La particella 36 al Fg. 186 confina con la particella: - 20 intestata a: TANNOIA SALVATORE nato a ANDRIA (BA) il 12/09/1939 TNNSVT39P12A285P Proprieta' 1000/1000 ; - 213 intestata a: AGRIMMOBILIARE ZUCARO SOCIETA' A RESPONSABILITA'



LIMITATA C.F./P.I.V.A.: 05799110720 (stessa ditta);

- foglio 186 particella 38 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 3, superficie 640, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/12/2005. Rep. 38885 - Notaio: LA SERRA CLAUDIO

Coerenze: La particella 38 al Fg. 186 confina con la particella: - 21 intestata a: TANNOIA SALVATORE nato a ANDRIA (BA) il 12/09/1939 TNNSVT39P12A285P Proprieta' 1000/1000 ;
- 34 intestata a: AGRIMMOBILIARE ZUCARO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA C.F./P.I.V.A.: 05799110720 (stessa ditta);

- foglio 186 particella 213 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 123236, reddito agrario 222,76 €, reddito dominicale 127,29 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/12/2005. Rep. 38885 - Notaio: LA SERRA CLAUDIO

Coerenze: La particella 213 al Fg. 186 confina con la particella: - 22 intestata a: AGRIMMOBILIARE ZUCARO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA C.F./P.I.V.A.: 05799110720 (stessa ditta); - strada esterna Bagnoli; - 35 intestata a: AGRIMMOBILIARE ZUCARO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA C.F./P.I.V.A.: 05799110720 (stessa ditta); - 380 Fg. 185 intestata a: FIORE LUIGI nato a CORATO (BA) il 16/01/1957 FRILGU57A16C983O Proprieta' 1/1; - 45 Fg. 190 intestata a: SOCIETA' AGRICOLA TERRA IMPERIALE S.R.L. con sede in BISCEGLIE(BA) 07455140728 Proprieta'1/1; - 99 Fg. 190 intestata a: SOCIETA' AGRICOLA TERRA IMPERIALE S.R.L. con sede in BISCEGLIE(BA) 07455140728 Proprieta'1/1;

La soppressione della particella 41 Fg. 186 del Comune di Andria - Catasto Terreni- ha generato la particella Fg. 186 p.la 213

- foglio 186 particella 213 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO 2, superficie 149500, reddito agrario 222,76 €, reddito dominicale 127,29 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/12/2005. Rep. 38885 - Notaio: LA SERRA CLAUDIO

Coerenze: La particella 213 al Fg. 186 confina con la particella: - 22 intestata a: AGRIMMOBILIARE ZUCARO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA C.F./P.I.V.A.: 05799110720 (stessa ditta); - strada esterna Bagnoli; - 35 intestata a: AGRIMMOBILIARE ZUCARO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA C.F./P.I.V.A.: 05799110720 (stessa ditta); - 380 Fg. 185 intestata a: FIORE LUIGI nato a CORATO (BA) il 16/01/1957 FRILGU57A16C983O Proprieta' 1/1; - 45 Fg. 190 intestata a: SOCIETA' AGRICOLA TERRA IMPERIALE S.R.L. con sede in BISCEGLIE(BA) 07455140728 Proprieta'1/1; - 99 Fg. 190 intestata a: SOCIETA' AGRICOLA TERRA IMPERIALE S.R.L. con sede in BISCEGLIE(BA) 07455140728 Proprieta'1/1;

La soppressione della particella 41 Fg. 186 del Comune di Andria - Catasto Terreni- ha generato la particella Fg. 186 p.la 213

- foglio 186 particella 214 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 495, reddito agrario 0,89 €, reddito dominicale 1,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/12/2005. Rep. 38885 - Notaio: LA SERRA CLAUDIO

Coerenze: La particella 214 al Fg. 186 confina con la particella: - 213 intestata a: AGRIMMOBILIARE ZUCARO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA C.F./P.I.V.A.: 05799110720 (stessa ditta); - 20 intestata a TANNOIA SALVATORE nato a ANDRIA (BA) il 12/09/1939 TNNSVT39P12A285P Proprieta' 1000/1000; - 215 (N.C.E.U.) intestata a: AGRIMMOBILIARE ZUCARO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA C.F./P.I.V.A.: 05799110720 (stessa ditta); - 238 intestata a TANNOIA SALVATORE nato a ANDRIA (BA) il 12/09/1939 TNNSVT39P12A285P Proprieta' 1000/1000;

La soppressione della particella 37 al Fg. 186 ha generato la particella 214

B **Masseria** a ANDRIA Contrada Pedale AC, della superficie commerciale di **820,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di immobili destinati nel complesso ad Agriturismo.



Il Corpo di fabbrica Identificato al **Fg. 186 sub 4** ha destinazione catastale C/2 - magazzini e locali deposito-.

La Superficie Esterna Lorda è pari a mq. 82,90.

Il Corpo di fabbrica Identificato al **Fg. 186 sub 5** ha destinazione catastale D/10 - Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole-.

La Superficie Esterna Lorda è pari a mq. 189,50.

Il Corpo di fabbrica Identificato al **Fg. 186 sub 6** ha destinazione catastale D/10 - Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole-.

La Superficie Esterna Lorda è pari a mq. 608,15.

Tutti i fabbricati concorrono alla costituzione funzionale della struttura AGRITURISMO "Le Masserie Zucaro".

Trattasi di immobili in pietra a forma pressochè rettangolare.

Il subalterno 4, ha pianta rettangolare, destinato a locale deposito e magazzino funzionale all'attività principale. E' in muratura e volte piane, con altezza di ml. 2,25.

L'immobile è oggetto di lavori di ristrutturazione ancora in corso al momento del sopralluogo.

Il subalterno 5, ha anch'esso pianta rettangolare con copertura in legno a due falde. Nella parte retrostante vi sono strutture voltate.

Vi sono setti ortogonali al lato lungo che costituiscono forme ad arco all'interno del locale stesso.

Risulta recentemente ristrutturato ed in ottime condizioni.

Porta di accesso, porte interne e infissi sono in legno. I muri sono ben intonacati e i pavimenti sono in ceramica ordinaria.

Il subalterno 6, risulta in stato di ristrutturazione, con la facciata retrostante l'ingresso principale pressochè completa, ad intonaco e rivestimento in tufo tipo leccese.

Sono in corso di realizzazione lavori per adeguare la struttura a camere per pernottamento a servizio dell'AGRITURISMO.

Sono da completare oltre le rifiniture anche i pavimenti, i rivestimenti gli infissi e le dotazioni impiantistiche.

Identificazione catastale:

- foglio 186 particella 215 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 76 mq, rendita 176,63 Euro, indirizzo catastale: Contrada pedale s.n.c.
- foglio 186 particella 215 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0, rendita 1.296,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada Bagnoli s.n.c., piano: Terra
- foglio 186 particella 215 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0, rendita 5.174,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada Pedale s.n.c., piano: Terra

B.1 **altro fabbricato**, composto da deposito, sviluppa una superficie commerciale di **20,73** Mq, identificato con il numero Fg. 186 sub. 4.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	469.609,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	20,73 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.300.395,48



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.105.000,00**

Data della valutazione: **01/02/2018**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 15 anni e mesi tre, stipulato il 30/09/2006, con scadenza il 31/12/2021, registrato il 31/10/2006 a TRANI ai nn. 4028/3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 1.200,00

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area sita nel comune ANDRIA identificata al Fg. 186. p.lle 22,34,35,36,37,38,41,76, stipulato il 01/12/2005 a firma di NOTAIO CLAUDIO LA SERRA da Corato ai nn. 38885/1247 di repertorio, trascritto il 07/12/2005 ai nn. 30604/19723, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Fa parte dell'atto di asservimento il Fg. 90 p.lla 84 ricadente nel Catasto Terreni del Comune di Corato, "in compendio unico e si obbliga a coltivarli (o condurli) in qualità di imprenditore agricolo professionale per almeno dieci anni dalla data del presente atto.". I suddetti terreni, ai sensi del d.lgs. 99/2004 e 101/2005 devono considerarsi per dieci anni unità indivisibili, e come tali frazionabili per effetto di trasferimenti a causa di morte o per atti tra vivi.

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/12/2005 a firma di Notaio La Serra Claudio ai nn. 38886/12148 di repertorio, iscritta il 07/12/2005 a Trani ai nn. 30648/7493, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: € 1.800.000,00.

Importo capitale: € 900.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Unità Negoziale n. 1 : Immobili in Corato - Terreni Fg. 78 p.lla 149 - Terreni Fg. 78 p.lla 216 - Terreni Fg. 78 p.lla 184 - Terreni Fg. 78 p.lla 287 - Unità Negoziale n. 2 : Immobili in Corato - Terreni Fg. 82 p.lla 6 - Terreni Fg. 82 p.lla 140 - Terreni Fg. 82 p.lla 197 - Terreni Fg. 82 p.lla 198 - Terreni Fg. 82 p.lla 125 - Unità Negoziale n. 3 : Immobili in Trani - Terreni Fg. 111 p.lla 113 - Terreni Fg. 111 p.lla 201 - Immobili in Corato - Terreni Fg. 39 p.lla 67 - Terreni Fg. 87 p.lla 134 - Terreni Fg. 76 p.lla 822 - Terreni Fg. 82 p.lla 122 - Terreni Fg. 82 p.lla 205 - Terreni Fg. 7 p.lla 283 - Terreni Fg. 22 p.lla 1057 - Terreni Fg. 22 p.lla 582 - Terreni Fg. 22 p.lla 1058 - Terreni Fg. 22 p.lla 582 - Fabbricati Fg. 31 p.lla 97 - Terreni Fg. 31 p.lla 412 - Terreni Fg. 31 p.lla 97 - Fabbricati Andria Fg. 186 p.lla 22 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 34 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 35 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 36 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 37 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 38 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 41 -



Terreni Andria Fg. 186 p.lla 76 - Terreni Corato Fg. 90 p.lla 84 - .
Vi è annotazione n. 58 del 11/01/2012 (restrizione di beni)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/07/2006 a firma di Notaio La Serra Claudio ai nn. 42178/13085 di repertorio, iscritta il 25/07/2006 ai nn. 18533/3205, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 4.200.000.

Importo capitale: € 2.100.000.

Durata ipoteca: 22 anni.

La formalità è riferita solamente a Unità Negoziale n. 1 : Immobili in Corato - Terreni Fg. 78 p.lla 149 - Terreni Fg. 78 p.lla 216 - Terreni Fg. 78 p.lla 184 - Terreni Fg. 78 p.lla 287 - Unità Negoziale n. 2 : Immobili in Corato - Terreni Fg. 82 p.lla 6 - Terreni Fg. 82 p.lla 140 - Terreni Fg. 82 p.lla 197 - Terreni Fg. 82 p.lla 198 - Terreni Fg. 82 p.lla 125 - Unità Negoziale n. 3 : Immobili in Trani - Terreni Fg. 111 p.lla 113 - Terreni Fg. 111 p.lla 201 - Immobili in Corato - Terreni Fg. 39 p.lla 67 - Terreni Fg. 87 p.lla 134 - Terreni Fg. 76 p.lla 822 - Terreni Fg. 82 p.lla 122 - Terreni Fg. 82 p.lla 205 - Terreni Fg. 7 p.lla 283 - Terreni Fg. 22 p.lla 1057 - Terreni Fg. 22 p.lla 582 - Terreni Fg. 22 p.lla 1058 - Terreni Fg. 22 p.lla 582 - Fabbricati Fg. 31 p.lla 97 - Terreni Fg. 31 p.lla 412 - Terreni Fg. 31 p.lla 97 - Fabbricati Andria Fg. 186 p.lla 22 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 34 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 35 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 36 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 37 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 38 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 41 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 76 - Terreni Corato Fg. 90 p.lla 84 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.lla 1364 sub. 29 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.lla 1364 sub. 2 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.lla 1364 sub. 30 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.lla 1364 sub. 4 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.lla 1364 sub. 16 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.lla 1364 sub. 17 - Terreni Corato Fg. 83 p.lla 32 sub. - - Terreni Corato Fg. 83 p.lla 241 sub. - .

Vi sono le seguenti annotazioni: a) del 10/07/2008 Servizio di P.I. di Trani Reg. part. n. 1618 Reg. Gen. n. 13893 Atto di Quietanza e Conferma; b) del 01/07/2011 Servizio di P.I. di Trani Reg. part. n. 1746 Reg. Gen. n. 14048 Restrizione di beni; d) del 11/01/2012 Servizio di P.I. di Trani Reg. part. n. 59 Reg. Gen. n. 604 Restrizione di beni;

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 24/11/2014 a firma di TRIBUNALE DI FIRENZE ai nn. 6993/2014 di repertorio, iscritta il 18/02/2015 ai nn. 3410/280, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 169.000,00.

Importo capitale: € 135.582,16.

Si riporta la Sezione D: Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)- QUADRO A: IL TASSO DI INTERESSE E' PARI ALL'EURIBOR TRE MESI (DIVISORE 360), TEMPO PER TEMPO VIGENTE, MAGGIORATO DI 6 PUNTI E RAPPORTATO AD OGNI GIORNO DI MORA, SU EURO 125.757,64. SI RICHIEDE IL RILASCIO DI DUE DUPLICATI DI QUIETANZA PER L'ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE PRESSO ALTRE CIRCOSCRIZIONI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/01/2017 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 5924 di repertorio, iscritta il 24/01/2017 a AGENZIA DELLE ENTRATE DI BARI ai nn. 1376/1084, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1: Catasto Terreni Trani Fg 111 p.lla 113; Catasto Terreni Trani Fg 111 p.lla 201; Catasto Terreni Corato Fg 39 p.lla 67; Catasto Fabbricati Corato Fg 87 p.lla 613 sub. 1; Catasto Terreni Corato Fg 87 p.lla 134; Catasto Terreni Corato Fg 76 p.lla 822; Catasto Terreni Corato Fg 82 p.lle 122,205; Catasto Terreni Corato Fg 7 p.lla 283; Catasto Terreni Corato Fg 22 p.lla 1057,1058; Catasto Fabbricati Corato Fg 31 p.lla 1606 sub 1; Catasto Terreni Corato Fg 31 p.lla 97; Catasto Fabbricati Corato Fg 31 p.lla 1606 sub. 1-2-3-4; Catasto Terreni Corato Fg 31 p.lla 97; Catasto Terreni Andria Fg 186 p.lle 22-34; Catasto Terreni Andria Fg 186 p.lle 22-34-35-36-38-213-41-214-37; Catasto Fabbricati Andria Fg 186 p.lla 215 sub. 4; Catasto Terreni Andria Fg 186 p.lla 76; Catasto Fabbricati Andria Fg 186 p.lla 215 sub. 3; Catasto Terreni Andria Fg 186 p.lla 76; Catasto Fabbricati Andria Fg 186 p.lla 215 sub. 6; Catasto Terreni Corato Fg 90 p.lla 84; Catasto Fabbricati Corato Fg 78 p.lla 429 sub. 1; Catasto Terreni Corato Fg 78 p.lla 149-430-184-287; Catasto Terreni Corato Fg 82 p.lla 6-140-197-198; Catasto Terreni Corato Fg 87 p.lla 125;.

Si riporta quanto nella Sezione D della Nota di trascrizione: Ai fini della presente nota di trascrizione



la BNT PORTFOLIO SPV SRL E PER ESSA LA SECURITISATION S.P.A., ELEGGE DOMICILIO IN CATANIA PRESSO LO STUDIO DEL SUO DIFENSORE E DOMICILIATARIO AVV. TITO MONTEROSSO, VIA VITTORIO EMANUELE ORLANDO N. 56.

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

Ulteriori avvertenze:

Le particelle ricadenti in tale ZONA E3: AREE VINCOLATE sono normate dall'art. 4.14 delle N.T.E. del vigente P.R.G. del Comune di Andria.

Dette zone sono destinate alla produzione agricola ed alla tutela di caratteristiche naturali ed ambientali.

Rientrano in tali aree una serie di seguenti vincoli, tra i quali:

- il vincolo paesaggistico ex lege 1497;
- il vincolo storico ambientale ex lege 1497;
- il vincolo idrogeologico;
- il vincolo paesaggistico ex lege 431;
- il vincolo faunistico (L.R. 10 del 1984);

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".

Per le aree ricadenti nel raggio di Km. 2,00 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. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/12/2005), con atto stipulato il 01/12/2005 a firma di Notaio CLAUDIO LA SERRA ai nn. 38885/1247 di repertorio, trascritto il 07/12/2005 ai nn. 30646/19722, in forza di atto di compravendita

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 Notaio AGOSTINO LAURO ai nn. 18599/1553 di repertorio, trascritto il 02/03/1991 ai nn. 4850/4026, in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **59/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO DEL FABBRICATO RURALE ESISTENTE DA DESTINARE A STRUTTURA AGRITURISTICA, presentata il 13/01/2018 con il n. prot. 74857 di protocollo, rilasciata il 23/12/2013.

Il titolo è riferito solamente a Immobile in agro di Andria al Fg. 186 p.la 215 e N.C.T Fg. 186 P.la 213

AUTORIZZAZIONE PARCO DELL'ALTA MURGIA N. **48/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 06/09/2013 con il n. prot. 3220 di protocollo, rilasciata il 25/11/2013

S.C.I.A. N. **2020/117/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RI-FUNZIONALIZZAZIONE LOCALI AGRICOLI PRESSO AZIENDA AGRICOLA ZUCARO S.R.L., CONTRADA POSTICCHIO FG. 186 P.LLA 215 SUB. 5 - ANDRIA, presentata il 20/03/2014

ATTESTATO DI AGIBILITA' DI CUI ALLA S.C.I.A. 2020/000117/2014 N. **32/16**, presentata il 12/04/2016 con il n. prot. 33985 di protocollo

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N. **62/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 04/04/2012 con il n. prot. 29131 di protocollo, rilasciata il 20/08/2012 con il n. 66656 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Lavori di Manutenzione straordinaria dell'immobile in agro di Andria alla Contrada Pedale località Posticchio N.C.E.U. Fg. 186 p.la 215 sub. 1

D.I.A. N. **2006/000405/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di LAVORI DI MANUTENZIONE AL FABBRICATO RURALE , presentata il 04/05/2006 con il n. prot. 24973/2006 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE SITO IN AGRO DI ANDRIA ALLA C.DA POSTICCIO, AL FG. 186 P.LLA 76

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera N. 12 di Consiglio Comunale del 17 febbraio 1995 ed in conformità a quanto condiviso e/o prescritto in sede di provvedimento regionale di esame della stessa delibera di C.C. n. 12/95., l'immobile ricade in zona E3: AREE VINCOLATE

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:



L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN ANDRIA CONTRADA PEDALE AC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a ANDRIA Contrada Pedale AC, della superficie commerciale di **468.789,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I fondi oggetto della presente stima, sono ubicati nel Comune di Andria e distano circa 18 Km dal centro in linea d'aria, dal centro del Comune di appartenenza. Ad essi si accede tramite la strada esterna Bagnoli percorrendola per 3 Km. lasciando la SP. 234 provendendo da Corato. Il lotto di terreni, costituenti un unico accorpamento, ha forma pressochè trapezoidale, con uno dei lati che costeggiano la strada vicinale. Possiede giacitura pressochè inclinata con esposizione inclinata a Nord-Est. La sua estensione complessiva è di mq. **468.789,00**, dei quali catastalmente risultano: mq. **319.289,00** a seminativo e **149.500,00** (si fa riferimento alla consistenza catastale, non misurata direttamente).

Identificazione catastale:

- foglio 186 particella 22 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 166502, reddito agrario 300,97 €, reddito dominicale 343,96 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/12/2005. Rep. 38885 - Notaio: LA SERRA CLAUDIO
Coerenze: La particella 22 al Fg. 186 confina con la particella: - 213 intestata a: AGRIMMOBILIARE ZUCARO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA C.F./P.I.V.A.: 05799110720 (stessa ditta); - strada esterna Bagnoli;
- foglio 186 particella 34 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 17570, reddito agrario 31,76 €, reddito dominicale 36,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da AGRIMMOBILIARE ZUCARO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA C.F./P.I.V.A.: 05799110720
Coerenze: La particella 34 al Fg. 186 confina con la particella: - 19 intestata a: TANNOIA SALVATORE nato a ANDRIA (BA) il 12/09/1939 TNNSVT39P12A285P Proprieta' 1000/1000 ; - 38 intestata a : AGRIMMOBILIARE ZUCARO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA C.F./P.I.V.A.: 05799110720 (stessa ditta); - 33 intestata a: TANNOIA SALVATORE nato a ANDRIA (BA) il 12/09/1939 TNNSVT39P12A285P Proprieta' 1000/1000 ; - 213 intestata a: AGRIMMOBILIARE ZUCARO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA C.F./P.I.V.A.: 05799110720 (stessa ditta);
- foglio 186 particella 35 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 7022, reddito agrario 12,69 €, reddito dominicale 14,51 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/12/2005. Rep. 38885 - Notaio: LA SERRA CLAUDIO
Coerenze: La particella 35 al Fg. 186 confina con la particella: - 19 intestata a: TANNOIA SALVATORE nato a ANDRIA (BA) il 12/09/1939 TNNSVT39P12A285P Proprieta' 1000/1000 ; - 213 intestata a: AGRIMMOBILIARE ZUCARO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA C.F./P.I.V.A.: 05799110720 (stessa ditta);
- foglio 186 particella 36 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 3824, reddito agrario 6,91 €, reddito dominicale 7,90 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/12/2005. Rep. 38885 - Notaio: LA SERRA CLAUDIO
Coerenze: La particella 36 al Fg. 186 confina con la particella: - 20 intestata a: TANNOIA SALVATORE nato a ANDRIA (BA) il 12/09/1939 TNNSVT39P12A285P Proprieta' 1000/1000 ; - 213 intestata a: AGRIMMOBILIARE ZUCARO SOCIETA' A RESPONSABILITA'



LIMITATA C.F./P.I.V.A.: 05799110720 (stessa ditta);

- foglio 186 particella 38 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 3, superficie 640, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/12/2005. Rep. 38885 - Notaio: LA SERRA CLAUDIO
Coerenze: La particella 38 al Fg. 186 confina con la particella: - 21 intestata a: TANNOIA SALVATORE nato a ANDRIA (BA) il 12/09/1939 TNNSVT39P12A285P Proprieta' 1000/1000 ;
- 34 intestata a: AGRIMMOBILIARE ZUCARO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA C.F./P.I.V.A.: 05799110720 (stessa ditta);
- foglio 186 particella 213 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 123236, reddito agrario 222,76 €, reddito dominicale 127,29 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/12/2005. Rep. 38885 - Notaio: LA SERRA CLAUDIO
Coerenze: La particella 213 al Fg. 186 confina con la particella: - 22 intestata a: AGRIMMOBILIARE ZUCARO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA C.F./P.I.V.A.: 05799110720 (stessa ditta); - strada esterna Bagnoli; - 35 intestata a: AGRIMMOBILIARE ZUCARO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA C.F./P.I.V.A.: 05799110720 (stessa ditta); - 380 Fg. 185 intestata a: FIORE LUIGI nato a CORATO (BA) il 16/01/1957 FRILGU57A16C983O Proprieta' 1/1; - 45 Fg. 190 intestata a: SOCIETA' AGRICOLA TERRA IMPERIALE S.R.L. con sede in BISCEGLIE(BA) 07455140728 Proprieta'1/1; - 99 Fg. 190 intestata a: SOCIETA' AGRICOLA TERRA IMPERIALE S.R.L. con sede in BISCEGLIE(BA) 07455140728 Proprieta'1/1;
La soppressione della particella 41 Fg. 186 del Comune di Andria - Catasto Terreni- ha generato la particella Fg. 186 p.la 213
- foglio 186 particella 213 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO 2, superficie 149500, reddito agrario 222,76 €, reddito dominicale 127,29 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/12/2005. Rep. 38885 - Notaio: LA SERRA CLAUDIO
Coerenze: La particella 213 al Fg. 186 confina con la particella: - 22 intestata a: AGRIMMOBILIARE ZUCARO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA C.F./P.I.V.A.: 05799110720 (stessa ditta); - strada esterna Bagnoli; - 35 intestata a: AGRIMMOBILIARE ZUCARO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA C.F./P.I.V.A.: 05799110720 (stessa ditta); - 380 Fg. 185 intestata a: FIORE LUIGI nato a CORATO (BA) il 16/01/1957 FRILGU57A16C983O Proprieta' 1/1; - 45 Fg. 190 intestata a: SOCIETA' AGRICOLA TERRA IMPERIALE S.R.L. con sede in BISCEGLIE(BA) 07455140728 Proprieta'1/1; - 99 Fg. 190 intestata a: SOCIETA' AGRICOLA TERRA IMPERIALE S.R.L. con sede in BISCEGLIE(BA) 07455140728 Proprieta'1/1;
La soppressione della particella 41 Fg. 186 del Comune di Andria - Catasto Terreni- ha generato la particella Fg. 186 p.la 213
- foglio 186 particella 214 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 495, reddito agrario 0,89 €, reddito dominicale 1,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/12/2005. Rep. 38885 - Notaio: LA SERRA CLAUDIO
Coerenze: La particella 214 al Fg. 186 confina con la particella: - 213 intestata a: AGRIMMOBILIARE ZUCARO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA C.F./P.I.V.A.: 05799110720 (stessa ditta); - 20 intestata a TANNOIA SALVATORE nato a ANDRIA (BA) il 12/09/1939 TNNSVT39P12A285P Proprieta' 1000/1000; - 215 (N.C.E.U.) intestata a: AGRIMMOBILIARE ZUCARO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA C.F./P.I.V.A.: 05799110720 (stessa ditta); - 238 intestata a TANNOIA SALVATORE nato a ANDRIA (BA) il 12/09/1939 TNNSVT39P12A285P Proprieta' 1000/1000;
La soppressione della particella 37 al Fg. 186 ha generato la particella 214





Vista del Pascolo Arborato



Vista del Vigneto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono Andria, Castel del Monte). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castel del Monte.



Vista da Google Maps



PPRT WebGis 1:2000

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media



panoramicità:

eccellente



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I fondi oggetto della presente stima, sono ubicati nel Comune di Andria e distano circa 18 Km dal centro in linea d'aria, dal centro del Comune di appartenenza. Ad essi si accede tramite la strada



esterna Bagnoli percorrendola per 3 Km. lasciando la SP. 234 provendendo da Corato. Il lotto di terreni, costituenti un unico accorpamento, ha forma pressocchè trapezoidale, con uno dei lati che costeggiano la strada vicinale. Possiede giacitura pressocchè inclinata con esposizione inclinata a Nord-Est. La sua estensione complessiva è di mq. **468.789,00**, dei quali catastalmente risultano: mq. **319.289,00** a seminativo e **149.500,00** (si fa riferimento alla consistenza catastale, non misurata direttamente). Sui terreni oggetto della presente stima vi è ad ogni buon conto **autorizzazione n. 34/2009 del Parco dell'Alta Murgia alla trasformazione agraria a vigneto dell'estensione di mq. 257.650,00 ricadenti sulle particelle:**

- 22, di mq. **166.502;**
- 34, di mq. **17.570;**
- 36, di mq. **3.824;**
- 213 di mq. **122.326 seminativo;**
- 213 di mq. **149.500 pascolo;**

Pertanto all'esito di tale autorizzaione e dall'ispezione dei luoghi ove si è verificato che i suoli sono adibiti a vigneto, si stimeranno i valori dei suoli a **vigneto** le particelle:

- 22, 34,36, 213, per la superficie di **mq. 257.650,00.**

Mentre per le particelle si stimeranno i valori dei suoli a **seminativo** le particelle:

- 35, 38 , 213 per la superficie complessiva di mq. **mq. 95.616,00.**

Infine per la particella 213 si stimeranno i valori dei suoli a **pascolo** :

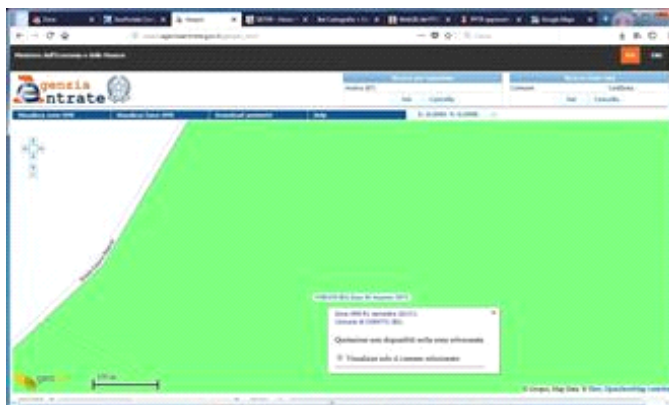
- 213 per la superficie complessiva di mq. **mq. 114.623,00.**

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Seminativo	96.516,00	x	100 %	=	96.516,00
Pascolo	114.623,00	x	100 %	=	114.623,00
Vigneto	257.650,00	x	100 %	=	257.650,00
Totale:	468.789,00				468.789,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

METODO SINTETICO – COMPARATIVO

Per i terreni agricoli, atteso che il mercato locale, ha permesso di rilevare un congruo numero di beni simili da utilizzare per una comparazione diretta, si è ritenuto opportuno procedere a valutare gli stessi attraverso il metodo sintetico-comparativo, ove si sono interpellati operatori del settore. Tale procedimento si concretizza nel reperimento di prezzi o valori noti riferiti a terreni simili od assimilabili a quello oggetto di valutazione, mediante l'individuazione, l'omogeneizzazione e la successiva ponderazione, di tutte le caratteristiche che li contraddistinguono ai fini di una appropriata comparazione, qualitativa e quantitativa, con il bene da valutare. Ordinariamente nella valutazione di un terreno si tiene conto delle condizioni morfologiche del territorio, dei servizi e delle infrastrutture presenti nella zona (strade, ferrovie, aeroporti, ecc.), della caratterizzazione dei luoghi (zone rurali, residenziali, industriali, artigianali, ecc.), oltreché della sua destinazione urbanistica la quale costituisce la caratteristica più rilevante ai fini dell'appetibilità commerciale del bene.

Sui terreni oggetto della presente stima vi è ad ogni buon conto **vi è l' autorizzazione n. 34/2009 del Parco dell'Alta Murgia alla trasformazione agraria a vigneto dell'estensione di mq. 257.650,00 ricadenti sulle particelle:**

- 22, di mq. 166.502;
- 34, di mq. 17.570;
- 36, di mq. 3.824;
- 213 di mq. 122.326 seminativo;
- 213 di mq. 149.500 pascolo;

Pertanto all'esito di tale autorizzazione e dall'ispezione dei luoghi ove si è verificato che i suoli sono adibiti a vigneto, si stimeranno i valori dei suoli a **vigneto** le particelle:

- 22, 34, 36, 213, per la superficie di **mq. 257.650,00.**

Mentre per le particelle si stimeranno i valori dei suoli a **seminativo** le particelle:

- 35, 38, 213 per la superficie complessiva di mq. **mq. 95.616,00.**

Infine per la particella 213 si stimeranno i valori dei suoli a **pascolo** :

- 213 per la superficie complessiva di mq. **mq. 114.623,00.**

I Valori Agricolo Medi, reperiti più recenti sono quelli riferiti all'Annualità 2012 (Verbale della Commissionone Espropri 26/03/2013) e individuano i seguenti valori:

- seminativo : €/mq. 1,175;
- pascolo : €/mq. 0,205;
- vigneto da vino (con certificazione DOC e IGT) : €/mq. 2,80;

Pertanto per l'appezzamento nel suo intero si ricavano i seguenti valori economici:

- seminativo: mq. 96.516,00 x €/mq. 1,175 = € 113.406,30;
- pascolo : mq. 114.623,00 x €/mq. 0,205 = € 23.497,72;
- vigneto (IGT): mq. 257.650,00 x €/mq. 2,80 = € 721.420,00;

Totale Lotto: € 113.406,30 + € 23.497,72 + € 721.420,00 = € 858.324,53 con un valore medio di 1,83094 € al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	468.789,00	x	1,83	=	857.883,87
-------------------------------	------------	---	------	---	-------------------



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 857.883,87
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 857.883,87

BENI IN ANDRIA CONTRADA PEDALE AC

MASSERIA

DI CUI AL PUNTO B

Masseria a ANDRIA Contrada Pedale AC, della superficie commerciale di **820,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di immobili destinati nel complesso ad Agriturismo.

Il Corpo di fabbrica Identificato al **Fg. 186 sub 4** ha destinazione catastale C/2 - magazzini e locali deposito-.

La Superficie Esterna Lorda è pari a mq. 82,90.

Il Corpo di fabbrica Identificato al **Fg. 186 sub 5** ha destinazione catastale D/10 - Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole-.

La Superficie Esterna Lorda è pari a mq. 189,50.

Il Corpo di fabbrica Identificato al **Fg. 186 sub 6** ha destinazione catastale D/10 - Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole-.

La Superficie Esterna Lorda è pari a mq. 608,15.

Tutti i fabbricati concorrono alla costituzione funzionale della struttura AGRITURISMO "Le Masserie Zucaro".

Trattasi di immobili in pietra a forma pressochè rettangolare.

Il subalterno 4, ha pianta rettangolare, destinato a locale deposito e magazzino funzionale all'attività principale. E' in muratura e volte piane, con altezza di ml. 2,25.

L'immobile è oggetto di lavori di ristrutturazione ancora in corso al momento del sopralluogo.

Il subalterno 5, ha anch'esso pianta rettangolare con copertura in legno a due falde. Nella parte retrostante vi sono strutture voltate.

Vi sono setti ortogonali al lato lungo che costituiscono forme ad arco all'interno del locale stesso.

Risulta recentemente ristrutturato ed in ottime condizioni.

Porta di accesso, porte interne e infissi sono in legno. I muri sono ben intonacati e i pavimenti sono in ceramica ordinaria.

Il subalterno 6, risulta in stato di ristrutturazione, con la facciata retrostante l'ingresso principale pressochè completa, ad intonaco e rivestimento in tufo tipo leccese.

Sono in corso di realizzazione lavori per adeguare la struttura a camere per pernottamento a servizio dell'AGRITURISMO.

Sono da completare oltre le rifiniture anche i pavimenti, i rivestimenti gli infissi e le dotazioni impiantistiche.

Identificazione catastale:

- foglio 186 particella 215 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 76 mq, rendita 176,63 Euro, indirizzo catastale: Contrada pedale s.n.c.
- foglio 186 particella 215 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0, rendita 1.296,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada Bagnoli s.n.c., piano: Terra



- foglio 186 particella 215 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0, rendita 5.174,00 Euro, indirizzo catastale: Contrada Pedale s.n.c., piano: Terra



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono Andria, Castel del Monte). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castel del Monte.





Vista da Google Maps



PPRT WebGis 1:2000

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Corpo di fabbrica Identificato al **Fg. 186 sub 4** ha destinazione catastale C/2 - magazzini e locali deposito-.

La Superficie Esterna Lorda è pari a mq. 82,90.

Il Corpo di fabbrica Identificato al **Fg. 186 sub 5** ha destinazione catastale D/10 - Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole-.

La Superficie Esterna Lorda è pari a mq. 189,50.

Il Corpo di fabbrica Identificato al **Fg. 186 sub 6** ha destinazione catastale D/10 - Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole-.

La Superficie Esterna Lorda è pari a mq. 608,15.

Tutti i fabbricati concorrono alla costituzione funzionale della struttura AGRITURISMO "Le Masserie Zucaro".

Trattasi di immobili in pietra a forma pressochè rettangolare.

Il subalterno 4, ha pianta rettangolare, destinato a locale deposito e magazzino funzionale all'attività principale. E' in muratura e volte piane, con altezza di ml. 2,25.



L'immobile è oggetto di lavori di ristrutturazione ancora in corso al momento del sopralluogo.

Il subalterno 5, ha anch'esso pianta rettangolare con copertura in legno a due falde. Nella parte retrostante vi sono strutture voltate.

Vi sono setti ortogonali al lato lungo che costituiscono forme ad arco all'interno del locale stesso.

Risulta recentemente ristrutturato ed in ottime condizioni.

Porta di accesso, porte interne e infissi sono in legno. I muri sono ben intonacati e i pavimenti sono in ceramica ordinaria.

Il subalterno 6, risulta in stato di ristrutturazione, con la facciata retrostante l'ingresso principale pressochè completa, ad intonaco e rivestimento in tufo tipo leccese.

Sono in corso di realizzazione lavori per adeguare la struttura a camere per pernottio a servizio dell'AGRITURISMO.

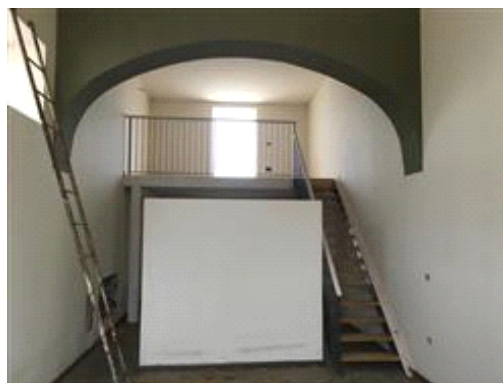
Sono da completare oltre le rifiniture anche i pavimenti, i rivestimenti gli infissi e le dotazioni impiantistiche.

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
AGRITURISMO	820,00	x	100 %	=	820,00
Totale:	820,00				820,00



ACCESSORI:

altro fabbricato, composto da deposito , sviluppa una superficie commerciale di **20,73** Mq, identificato con il numero Fg. 186 sub. 4.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodo del valore di mercato per trasformazione



Il più probabile valore di mercato dell'immobile sarà dato dalla formula:

$$Vm1 = (Rt - Kt) / q^n - U$$

nella quale

Vm1 = VALORE DI MERCATO PER TRASFORMAZIONE

Rt = RICAVI ATTESI DALLA TRASFORMAZIONE

Kt = COSTI DI TRASFORMAZIONE

q^n = FATTORE DI ANTICIPAZIONE

U = UTILE DEL PROMOTORE.

Determinazione di Rt = RICAVI ATTESI DALLA TRASFORMAZIONE

I ricavi attesi dalla trasformazione sono costituiti dall'ammontare delle somme in denaro che l'investitore normale è disposto a spendere per acquistare beni simili a quello oggetto di stima nello stato in cui si troverà dopo la trasformazione, quindi a nuovo.

Tale ammontare si assume come la media dei valori ricavati da indagini di mercato (bollettini commerciali, annunci, ecc.), dei valori riportati su riviste specializzate (consulente immobiliare) e dei valori pubblicati dall'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio.

Determinazione di Kt = COSTI DI TRASFORMAZIONE

I costi di trasformazione sono rappresentati dalla sommatoria dei costi necessari al promotore per trasformare l'immobile. La formula che esprime tale voce è la seguente:

$$Kt = Kc + Kpro + Ki + Kint$$

I fattori da sommare sono:

Kc = COSTI TECNICI DI COSTRUZIONE

I costi tecnici di costruzione rappresentano l'ammontare in moneta da corrispondere all'esecutore delle opere.

Non disponendo di un dettagliato computo metrico estimativo, possibile solo avendo la disponibilità di un progetto esecutivo, si individua il costo di costruzione mediante il sito del CRESME esprimendo il costo in €/mq di superficie lorda. Dai calcoli effettuati l'edificio è stimato in 800,00 €/mq. di superficie lorda comprensivi di adeguamenti sismici mentre il costo medio di sistemazione dell'area esterna della corte, per urbanizzazione, è di 10 €/mq. considerando un'elevata incidenza di verde l'ampiezza della corte.

Kpro = COSTI ACCESSORI PROFESSIONALI

I costi accessori professionali si compongono dei costi di onorari per progettazione, direzione e collaudazione lavori, consulenze legali, staff di vendita.

Ki = COSTI PER IMPOSTE E TASSE

Rappresentano i costi di imposte e tasse da corrispondere al Comune per la realizzabilità dell'opera immobiliare progettata. Nel caso specifico, trattandosi di azienda agricola, il costo di urbanizzazione e il costo di costruzione, per gli interventi in oggetto è pari a 0, ossia non si applicano.

Kint = COSTI FINANZIARI

Rappresentano i costi per interessi finanziari da corrispondere all'istituto di credito calcolati in riferimento al numero di anni in cui si protrae il debito, corrispondente al periodo compreso dal momento in cui viene avviata l'operazione immobiliare al momento in cui

viene conclusa. Da indagini effettuate tra addetti del settore creditizio, è emerso che al momento attuale il credito a promotori di investimenti nell'edilizia viene concesso soprattutto dagli istituti del credito cooperativo. I tassi di interesse annui applicati pren

dono come base l'Euribor a 6 mesi incrementato di uno spread oscillante tra il 4 e 4,5% e di un'alea per spese di istruttoria e valutazione dell'immobile compresa tra il 0,3 e il 0,5 %. Istituti di credito di altri circuiti non concedono fidi o crediti ovvero li concedono ma app

licando tassi molto maggiorati, al limite della soglia di usura.



Determinazione di q^n = **FATTORE DI ANTICIPAZIONE**

I prezzi e i costi implicati nella operazione di stima sono valutati all'attualità. Essi vanno pertanto scontati in funzione del saggio di sconto corrente e del numero di anni nel quale viene completata l'operazione immobiliare. Si assume come saggio di sconto il tasso Euribor a 6 mesi.

Determinazione di U = **UTILE DEL PROMOTORE.**

Viene espressa in percentuale di ricarico sui costi sostenuti dal promotore.

PROCEDIMENTO DI STIMA:

$$Vm1 = (Rt - Kt) / q^n - U$$

DETERMINAZIONE DI: Rt = RICAVI ATTESI DALLA TRASFORMAZIONE

I ricavi attesi dalla trasformazione sono costituiti dall'ammontare delle somme in denaro che l'investitore normale è disposto a spendere per acquistare beni simili a quello oggetto di stima nel lo stato in cui si troverà dopo la trasformazione, quindi a nuovo. Tale ammontare si assume come la media dei valori ricavati da indagini di mercato (bollettini commerciali, annunci, ecc.), dei valori riportati su riviste specializzate (consulente immobiliare) e dei valori pubblicati dall'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio.

$$Rt = [media (Ra + Romi + Rr)] * Sc$$

dove:

Ra = Pmax = VALORE MEDIO DI BENI DA INDAGINI DI MERCATO

Romi = VALORE MEDIO DEI BENI O.M.I.

Rr = VALORE MEDIO DEI BENI DA RIVISTE SPEC.

Sc = SUPERFICIE COMMERCIALE

DETERMINAZIONE DI: Ra = Pmax = VALORE MEDIO DI BENI DA INDAGINI DI MERCATO

Si sono svolte indagini di mercato attingendo le informazioni dai bollettini commerciali disponibili su internet. Sono stati esaminati gli immobili simili a quello oggetto di stima, valutandone le caratteristiche e omogeneizzandole con opportuni coefficienti correttivi alle caratteristiche di unbene, nello stato a nuovo, attualmente proposto in vendita.

Si è determinato che:

Ra = Pmax = VALORE MEDIO DI BENI DA INDAGINI DI MERCATO: **2.000,00 €/mq**

DETERMINAZIONE DI: Romi = VALORE MEDIO DEI BENI O.M.

La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio contiene i valori reperiti sul mercato dall'analisi dei prezzi di compravendita.

Romi = VALORE MEDIO DEI BENI O.M.I.: 2.150,00 €/mq.

DETERMINAZIONE DI: Rr = VALORE MEDIO DEI BENI DA RIVISTE SPEC.: 2.200,00 €/mq

DETERMINAZIONE DI: Rt = RICAVI ATTESI DALLA TRASFORMAZIONE

resta da determinare la Superficie commerciale da utilizzare nella formula, pari a 820,00 mq (S.E.L.).

Essendo noti i tre fattori si ricava la media: 2.116,67 €/mq.

Rt = RICAVI ATTESI DALLA TRASFORMAZIONE: 1.735.669,40 € arrotondati ad € 1.735.000,00

DETERMINAZIONE DI: Kt = COSTI DI TRASFORMAZIONE

$$Kt = Kc + Kpro + Ki + Kint$$

dove:

Kc = COSTI TECNICI DI COSTRUZIONE

Kpro = COSTI ACCESSORI PROFESSIONALI

Ki = COSTI PER IMPOSTE E TASSE

Kint = COSTI FINANZIARI

DETERMINAZIONE DI: Kc = COSTI TECNICI DI COSTRUZIONE



$c = K_{re} + k_{oe}$

dove:

K_{re} = COSTI DI RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO

K_{oe} = COSTI DELLE OPERE ESTERNE E URBANIZZAZIONE

dai dati sintetici del CRESME si ricava:

K_c = COSTI TECNICI DI COSTRUZIONE 650.000,00 €

DETERMINAZIONE DI: K_{pro} = COSTI ACCESSORI PROFESSIONALI

$K_{pro} = K_{pdl} + K_v + K_{cl}$

dove:

K_{pdl} = COSTI PROGETTAZIONE E DL

K_v = COSTI PER STAFF DI VENDITA

K_{cl} = COSTI PER COSULENZE LEGALI

I costi accessori professionali si compongono dei costi di onorari per progettazione, direzione e collaudazione lavori, consulenze legali, staff di vendita. Le incidenze percentuali sui costi tecnici di costruzione sono di seguito calcolate:

K_v = COSTI PER STAFF DI VENDITA 2,00 %

K_{cl} = COSTI PER COSULENZE LEGALI 1,50 %

TOTALE INCIDENZA COSTI ACCESSORI PROF. 3,50 %

K_c = COSTI TECNICI DI COSTRUZIONE 650.000,00 € parziale **22.750,00 €**

K_{pdl} = COSTI PROGETTAZIONE E DL **65.000,00 €**

K_{pro} = COSTI ACCESSORI PROFESSIONALI **5.000,00**

DETERMINAZIONE DI: K_i = COSTI PER IMPOSTE E TASSE

dove:

K_{iou} = COSTI PER ONERI DI URBANIZZAZIONE

K_{icc} = COSTI PER ONERI DI COSTRUZIONE

K_{im} = COSTI PER MONETIZZAZIONE STANDARDS.

Trattandosi di azienda agricola a titolo principali gli oneri sono pari a **€ 0,00.**

DETERMINAZIONE DI: q^n = FATTORE DI ANTICIPAZIONE

i = saggio annuo euribor a 6 mesi 2,00 %

n = NUMERO ANNI DEL DEBITO : 20,0000

I prezzi e i costi implicati nella operazione di stima sono valutati all'attualità. Essi vanno pertanto scontati in funzione del saggio di sconto corrente e del numero di anni nel quale viene completa ta l'operazione immobiliare. Si assume come saggio di sconto il tasso Euribor a 6 mesi.

Il valore q esprime la somma $1 + i$.

i = saggio annuo euribor a 6 mesi: 2,00 %

n = NUMERO ANNI DEL DEBITO: 20,0000

pertanto, il valore q^n

è pari a:

q^n = FATTORE DI ANTICIPAZIONE: 1,486

DETERMINAZIONE DI: U = UTILE DEL PROMOTORE

L'utile del promotore, al momento attuale di stagnazione del mercato, risulta mediamente compresso rispetto alla media del decennio 2000-2010. Esso viene assunto pertanto pari a:

U = UTILE DEL PROMOTORE: **15,00%**

K_t = COSTI DI TRASFORMAZIONE **742.750,00 €**



U = UTILE DEL PROMOTORE: **111.412,50 €**

Rt = RICAVI ATTESI DALLA TRASFORMAZIONE: **€ 1.735.000,00**

Kt = COSTI DI TRASFORMAZIONE: **742.750,00 €**

Rt- Kt= **992.250,00 €**

q^n = FATTORE DI ANTICIPAZIONE: 1,0486

quoziente: **667.732,17 €**

U = UTILE DEL PROMOTORE **111.412,50 €**

Vm1 = VALORE DI MERCATO PER TRASFORMAZIONE: **556.319,67 € arrotondato ad € 556.000,00.**

Vm2 = VALORE ACCESSORI: **31.000,00 €**

Vt= Vm1+Vm2= € 556.000,00+€ 31.000,00 = **€ 587.000,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	587.000,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 587.000,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 587.000,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodologia estimativa dei terreni agricoli

Per la stima dei terreni agricoli, atteso che il mercato locale permette di rilevare un congruo numero di beni simili da utilizzare per una comparazione diretta, si è ritenuto opportuno procedere a valutare gli stessi attraverso il metodo sintetico-comparativo. Tale procedimento si concretizza nel reperimento di prezzi o valori noti riferiti a terreni simili od assimilabili a quello oggetto di valutazione, mediante l'individuazione, l'omogeneizzazione e la successiva ponderazione, di tutte le caratteristiche che li contraddistinguono ai fini di una appropriata comparazione, qualitativa e quantitativa, con il bene da valutare. Ordinariamente nella valutazione di un terreno si tiene conto delle condizioni morfologiche del territorio, dei servizi e delle infrastrutture presenti nella zona (strade, ferrovie, aeroporti ecc.), della caratterizzazione dei luoghi (zone rurali, residenziali, industriali, artigianali ecc.), oltreché della sua destinazione urbanistica la quale costituisce la caratteristica più rilevante ai fini dell'appetibilità commerciale del bene. Come sopra accennato, il procedimento adottato ha lo scopo di determinare all'attualità il più probabile valore di mercato del cespite, supposto libero da persone (come accennato in premessa), cose e gravami, nonché in regola con le norme urbanistiche. Per i terreni a destinazione agricola, quindi come già detto si procederà con criterio di stima diretto sintetico-comparativo. Nella sua formulazione classica quest'ultimo procedimento consiste dapprima nella formazione di una serie di dati storici noti (scala dei prezzi), riferiti a beni analoghi a quello da stimare, verificatisi sulla stessa piazza ed in regime di libero mercato in epoca prossima a quella di riferimento della stima. Segue l'inserimento del bene nella posizione della serie che presenta con il medesimo maggiori analogie, in modo da determinare direttamente il valore di stima incognito.

Valutazione dei terreni a destinazione agricola promiscuo: vigneto/pascolo/seminativo con



procedimento sintetico-comparativo

Indagini di mercato

Dall'esame dello strumento urbanistico ed in particolare dalla lettura delle N.T.A. che regolamentano gli interventi nella zona oggetto di valutazione, si evince una destinazione legata esclusivamente all'agricoltura, agli oliveti in prevalenza e in parte ai vigneti, colture riconosciute dai Beni Ambientali come beni da tutelare. Quindi lo specifico segmento di mercato nel quale si può collocare il bene oggetto di stima ed in riferimento all'attualità è quello dei terreni a destinazione agricola che presenta un discreto dinamismo sia negli scambi che rispetto all'appetibilità commerciale riscontrabile in generale nell'ambito del Territorio comunale di Andria. Al fine di reperire una serie di dati di mercato si sono condotte indagini su terreni agricoli ricadenti nel Comune di Andria nell'ambito delle seguenti fonti:

- Valori Agricoli Medi della Provincia di Barletta - Andria - Trani. (anno 2013).

Assume particolare rilevanza, all'uopo nella relazione di stima, il capitolo dedicato alle rilevazioni di mercato, rilevazioni che occorre sempre citare al fine di non rendere "vulnerabile" il risultato della perizia. Al riguardo si evidenzia come il mercato dei terreni agricoli ha

risentito, per molti anni, in modo essenziale dei criteri di valutazione automatica previsti dal D.P.R. 131/86 (T.U. delle imposte di registro) e pertanto i prezzi dichiarati sugli atti traslativi fino a pochi anni fa era quello determinato sulla scorta dei redditi dominicali che nulla avevano a che fare con i reali valori di mercato. Solo negli ultimi periodi si sta assistendo a dichiarazioni più veritiere, sebbene il mercato sia ancora poco trasparente e comunque non produce quei parametri sufficienti, sia dal punto qualitativo che quantitativo, per avere elementi certi.

Metodologia estimativa dei fabbricati: Masseria destinata ad Agriturismo

Per la determinazione del valore dell'immobile l'analisi delle condizioni di contorno, ovvero dei dati di input necessari alla stesura della stima, fornisce l'indirizzo a individuare il più probabile valore di mercato con diversi approcci. In primo luogo trattasi di numero tre immobili separati tra loro, aventi destinazioni funzionali differenti sebbene facenti parte di un unico Lotto, adibito ad Agriturismo.

Il complesso immobiliare oggetto di stima, è stato oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia ancora in parte da completare. Pertanto il grado di manutenzione al netto dei lavori a farsi determina un livello di manutenzione che può definirsi buono. E' evidente che per tale tipologia di immobili l'ipotesi di trasformazione appare obbligata, anche in considerazione delle possibilità offerte dalla zona e dalla

pianificazione urbanistica. La trasformazione è viepiù ovvia in considerazione delle future possibilità offerte dalla zona, che di fatto non consentono alternative di uso se non quelle per Masseria/Agriturismo. La zona nella quale è inserito l'immobile, è prettamente agricola con vincoli imposti per la zona.

In secondo luogo la zona nella quale è inserito l'immobile oggetto di stima non offre un campione sufficientemente rappresentativo di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Sono presenti solo alcuni immobili tipo corte colonica, recentemente ristrutturati che ben si prestano a rappresentare beni "ottimi"

utilizzabili come base di confronto nel procedimento di stima per trasformazione.

In terzo luogo, indagando il mercato, sono stati individuati diversi immobili simili in vendita ancorché in zone diverse del Comune di Andria. Ponderando opportunamente il valore dell'ubicazione dell'immobile è possibile attribuire un valore di mercato anche all'immobile oggetto di stima. Per tali considerazioni si ritiene di procedere nella stima con la seguente metodologia:

1. metodo del valore di mercato per trasformazione.

Lo sviluppo della stima fornirà il più probabile valore dell'immobile da utilizzare quale fondamento per la determinazione del prezzo da porre a base di gara nell'asta che verrà esperita per l'alienazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio del registro di Trani, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Andria, agenzie: non interpellate, osservatori del mercato immobiliare OMI- il sole 24 ore I Consulenti immobiliari, ed inoltre: www.agenziaterritorio.it - www.stimatrixcity.it



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	468.789,00	0,00	857.883,87	857.883,87
B	Masseria	820,00	20,73	587.000,00	587.000,00
				1.444.883,87 €	1.444.883,87 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

In materia di divisione il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 cod. civ. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero. I cespiti in oggetto, costituiti da suoli agricoli coltivati a pascolo, seminativo ed a vigneto di fatto costituiscono un unico grande appezzamento agricolo in quanto contigui e adiacenti. Il concetto di comoda divisibilità, seppur con grandi appezzamenti di terreni, e differenti colture, di fatto determinerebbero la costituzione di servitù di passaggio interne alle particelle stesse, che di fatto ridurrebbero il valore rispetto al corpo intero. Pertanto si esprime un **giudizio negativo** in ordine alla comoda divisibilità della quota.

Riduzione del **10 %** per lo stato di occupazione: **€. 144.488,39**

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.300.395,48**

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 **€. 195.059,32**



l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €.**658,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**1.105.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 13/2017

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a CORATO Contrada Piano Mangeri -, della superficie commerciale di **57.222,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I fondi oggetto della presente stima, sono ubicati nel Comune di Corato e distano circa 18 Km dal centro in linea d'aria, dal centro del Comune di appartenenza. Ad essi si accede tramite la strada esterna Bagnoli percorrendola per 3 Km. lasciando la SP. 234 provendendo da Corato. Il lotto di terreni, costituenti un unico accorpamento, ha forma pressochè trapezoidale, con uno dei lati lunghi che costeggiano la strada vicinale. Possiede giacitura pressochè inclinata con esposizione inclinata a Nord-Ovest. La sua estensione complessiva è di mq. 57.222,00, dei quali catastalmente risultano: mq.51.262,00 a seminativo e 5.960 a pascolo (si fa riferimento alla consistenza catastale, non misurata direttamente).

Identificazione catastale:

- foglio 90 particella 84 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 51262, reddito agrario 92,00 €, reddito dominicale 92,66 €, indirizzo catastale: Contrada Maugeri, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 01/12/2005

Coerenze: -83 intestata a: DI GENNARO FELICE nato a CORATO (BA) il 30/08/1951 DGNFLC51M30C983O - Proprieta' 1/3 ; DI GENNARO MARIA nata a CORATO (BA) il 17/02/1959 DGNMRA59B57C983F - Proprieta' 1/3 ; DI GENNARO TERESA nata a CORATO (BA) il 08/04/1953 DGNTRS53D48C983G Proprieta' 1/3; -6 intestata a: SOCIETA' AGRICOLA DEL SOLE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in CORATO (BA) 06978280722 Proprieta' 1/1; -22 intestata a: SASSI MARIELLA nata a BARI (BA) il 16/11/1956 SSSMLL56S56A662Q - Proprieta' 1/1; -23 intestata a: intestata a: SASSI MARIELLA nata a BARI (BA) il 16/11/1956 SSSMLL56S56A662Q - Proprieta' 1/1; -44 intestata a: TANNOIA SALVATORE nato a ANDRIA (BA) il 12/09/1939 TNNSVT39P12A285P - Proprieta' 1000/1000

B Stabilimento Vinicolo ed alloggio custode a CORATO Contrada Piano Mangeri -, della superficie commerciale di **990,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di immobili destinati nel complesso a Stabilimento Vinicolo e casa con alloggio Custode.

Il Corpo di fabbrica Identificato al Fg. 90 p.lla 84 del N.C.T., non risulta ancora accatastato al Catasto Fabbricati.

Si trova, al momento del sopralluogo in fase di costruzione e non ancora terminato.

Trattasi di corpo di fabbrica che ha struttura antistante in tufo di pietra destinata a casa del custode e probabilmente a zona esposizione e vendita. La porzione di fabbricato retrostante è adibita alla produzione ed è costituita da struttura portante in ferro con chiusura perimetrale di tufo e cemento armato.

Trattasi in definitiva di n. 2 corpi di fabbrica adiacenti e comunicanti:

- Casa Custode e vendita: mq. 440,00 circa;
- Stabilimento di produzione del vino: mq. 550,00 circa;

La struttura è al momento al rustico. Sono da completare tutte le rifiniture, i pavimenti, i rivestimenti gli infissi e le dotazioni impiantistiche.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 90 particella 84 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO, superficie



51262, reddito agrario 3,08 €, reddito dominicale 92,66 €, indirizzo catastale: Contrada Maugeri, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 01/12/2005

Coerenze: -83 intestata a: DI GENNARO FELICE nato a CORATO (BA) il 30/08/1951 DGNFLC51M30C983O - Proprieta' 1/3 ; DI GENNARO MARIA nata a CORATO (BA) il 17/02/1959 DGNMRA59B57C983F - Proprieta' 1/3 ; DI GENNARO TERESA nata a CORATO (BA) il 08/04/1953 DGNTRS53D48C983G Proprieta' 1/3; -6 intestata a: SOCIETA' AGRICOLA DEL SOLE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in CORATO (BA) 06978280722 Proprieta' 1/1; -22 intestata a: SASSI MARIELLA nata a BARI (BA) il 16/11/1956 SSSMLL56S56A662Q - Proprieta' 1/1; -23 intestata a: intestata a: SASSI MARIELLA nata a BARI (BA) il 16/11/1956 SSSMLL56S56A662Q - Proprieta' 1/1; -44 intestata a: TANNOIA SALVATORE nato a ANDRIA (BA) il 12/09/1939 TNNSVT39P12A285P - Proprieta' 1000/1000

L'intero edificio sviluppa 1 piani, . Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	58.212,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 359.329,84
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 305.000,00
Data della valutazione:	01/02/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 15 anni e 3 mesi , stipulato il 30/09/2006, con scadenza il 13/01/2018 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 1.200,00

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *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:

SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA- ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO-, stipulata il 04/04/2011 a firma di NOTAIO LORUSSO CARLO da Corato ai nn. 31455/12391 di repertorio, trascritta il 08/04/2011 ai nn. 7641/5178, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Si chiedono le agevolazioni fiscali previste dall'articolo 32 del D.P.R. 601/73 richiamato dall'articolo 20



della Legge 10/77 e dal D.P.R. 380/01.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/12/2005 a firma di Notaio La Serra Claudio ai nn. 38886/12148 di repertorio, iscritta il 07/12/2005 a Trani ai nn. 30648/7493, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: € 1.800.000,00.

Importo capitale: € 900.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Unità Negoziale n. 1 : Immobili in Corato - Terreni Fg. 78 p.lla 149 - Terreni Fg. 78 p.lla 216 - Terreni Fg. 78 p.lla 184 - Terreni Fg. 78 p.lla 287 - Unità Negoziale n. 2 : Immobili in Corato - Terreni Fg. 82 p.lla 6 - Terreni Fg. 82 p.lla 140 - Terreni Fg. 82 p.lla 197 - Terreni Fg. 82 p.lla 198 - Terreni Fg. 82 p.lla 125 - Unità Negoziale n. 3 : Immobili in Trani - Terreni Fg. 111 p.lla 113 - Terreni Fg. 111 p.lla 201 - Immobili in Corato - Terreni Fg. 39 p.lla 67 - Terreni Fg. 87 p.lla 134 - Terreni Fg. 76 p.lla 822 - Terreni Fg. 82 p.lla 122 - Terreni Fg. 82 p.lla 205 - Terreni Fg. 7 p.lla 283 - Terreni Fg. 22 p.lla 1057 - Terreni Fg. 22 p.lla 582 - Terreni Fg. 22 p.lla 1058 - Terreni Fg. 22 p.lla 582 - Fabbricati Fg. 31 p.lla 97 - Terreni Fg. 31 p.lla 412 - Terreni Fg. 31 p.lla 97 - Fabbricati Andria Fg. 186 p.lla 22 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 34 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 35 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 36 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 37 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 38 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 41 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 76 - Terreni Corato Fg. 90 p.lla 84 - .

Vi è annotazione n. 58 del 11/01/2012 (restrizione di beni)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/07/2006 a firma di Notaio La Serra Claudio ai nn. 42178/13085 di repertorio, iscritta il 25/07/2006 ai nn. 18533/3205, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 4.200.000.

Importo capitale: € 2.100.000.

Durata ipoteca: 22 anni.

La formalità è riferita solamente a Unità Negoziale n. 1 : Immobili in Corato - Terreni Fg. 78 p.lla 149 - Terreni Fg. 78 p.lla 216 - Terreni Fg. 78 p.lla 184 - Terreni Fg. 78 p.lla 287 - Unità Negoziale n. 2 : Immobili in Corato - Terreni Fg. 82 p.lla 6 - Terreni Fg. 82 p.lla 140 - Terreni Fg. 82 p.lla 197 - Terreni Fg. 82 p.lla 198 - Terreni Fg. 82 p.lla 125 - Unità Negoziale n. 3 : Immobili in Trani - Terreni Fg. 111 p.lla 113 - Terreni Fg. 111 p.lla 201 - Immobili in Corato - Terreni Fg. 39 p.lla 67 - Terreni Fg. 87 p.lla 134 - Terreni Fg. 76 p.lla 822 - Terreni Fg. 82 p.lla 122 - Terreni Fg. 82 p.lla 205 - Terreni Fg. 7 p.lla 283 - Terreni Fg. 22 p.lla 1057 - Terreni Fg. 22 p.lla 582 - Terreni Fg. 22 p.lla 1058 - Terreni Fg. 22 p.lla 582 - Fabbricati Fg. 31 p.lla 97 - Terreni Fg. 31 p.lla 412 - Terreni Fg. 31 p.lla 97 - Fabbricati Andria Fg. 186 p.lla 22 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 34 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 35 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 36 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 37 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 38 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 41 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 76 - Terreni Corato Fg. 90 p.lla 84 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.lla 1364 sub. 29 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.lla 1364 sub. 2 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.lla 1364 sub. 30 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.lla 1364 sub. 4 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.lla 1364 sub. 16 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.lla 1364 sub. 17 - Terreni Corato Fg. 83 p.lla 32 sub. - - Terreni Corato Fg. 83 p.lla 241 sub. - .

Vi sono le seguenti annotazioni: a) del 10/07/2008 Servizio di P.I. di Trani Reg. part. n. 1618 Reg. Gen. n. 13893 Atto di Quietanza e Conferma; b) del 01/07/2011 Servizio di P.I. di Trani Reg. part. n. 1746 Reg. Gen. n. 14048 Restrizione di beni; d) del 11/01/2012 Servizio di P.I. di Trani Reg. part. n. 59 Reg. Gen. n. 604 Restrizione di beni;

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 24/11/2014 a firma di TRIBUNALE DI FIRENZE ai nn. 6993/2014 di repertorio, iscritta il 18/02/2015 ai nn. 3410/280, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 169.000,00.

Importo capitale: € 135.582,16.

Si riporta la Sezione D: Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli



di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)- QUADRO A: IL TASSO DI INTERESSE E' PARI ALL'EURIBOR TRE MESI (DIVISORE 360), TEMPO PER TEMPO VIGENTE, MAGGIORATO DI 6 PUNTI E RAPPORTATO AD OGNI GIORNO DI MORA, SU EURO 125.757,64. SI RICHIEDE IL RILASCIO DI DUE DUPLICATI DI QUIETANZA PER L'ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE PRESSO ALTRE CIRCOSCRIZIONI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/01/2017 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 5924 di repertorio, iscritta il 24/01/2017 a AGENZIA DELLE ENTRATE DI BARI ai nn. 1376/1084, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1: Catasto Terreni Trani Fg 111 p.lla 113; Catasto Terreni Trani Fg 111 p.lla 201; Catasto Terreni Corato Fg 39 p.lla 67; Catasto Fabbricati Corato Fg 87 p.lla 613 sub. 1; Catasto Terreni Corato Fg 87 p.lla 134; Catasto Terreni Corato Fg 76 p.lla 822; Catasto Terreni Corato Fg 82 p.lle 122,205; Catasto Terreni Corato Fg 7 p.lla 283; Catasto Terreni Corato Fg 22 p.lla 1057,1058; Catasto Fabbricati Corato Fg 31 p.lla 1606 sub 1; Catasto Terreni Corato Fg 31 p.lla 97; Catasto Fabbricati Corato Fg 31 p.lla 1606 sub. 1-2-3-4; Catasto Terreni Corato Fg 31 p.lla 97; Catasto Terreni Andria Fg 186 p.lle 22-34; Catasto Terreni Andria Fg 186 p.lle 22-34-35-36-38-213-41-214-37; Catasto Fabbricati Andria Fg 186 p.lla 215 sub. 4; Catasto Terreni Andria Fg 186 p.lla 76; Catasto Fabbricati Andria Fg 186 p.lla 215 sub. 3; Catasto Terreni Andria Fg 186 p.lla 76; Catasto Fabbricati Andria Fg 186 p.lla 215 sub. 6; Catasto Terreni Corato Fg 90 p.lla 84; Catasto Fabbricati Corato Fg 78 p.lla 429 sub. 1; Catasto Terreni Corato Fg 78 p.lla 149-430-184-287; Catasto Terreni Corato Fg 82 p.lla 6-140-197-198; Catasto Terreni Corato Fg 87 p.lla 125;.

Si riporta quanto nella Sezione D della Nota di trascrizione: Ai fini della presente nota di trascrizione la BNT PORTFOLIO SPV SRL E PER ESSA LA SECURITISATION S.P.A., ELEGGE DOMICILIO IN CATANIA PRESSO LO STUDIO DEL SUO DIFENSORE E DOMICILIATARIO AVV. TITO MONTEROSSO, VIA VITTORIO EMANUELE ORLANDO N. 56.

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
Ulteriori avvertenze:	

La particella 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 G.R. 15.02.2015 n. 176, pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.015:

- 5 - Ambito Paesaggistico: Alta Murgia - L'Altopiano murgiano;
- 6.2 - STRUTTURA ECOSISTEMICA ECOSISTEMA- AMBIENTALE;
- 6.2.1 - Componenti Botanico Vegetazionali:
 - UCP - Aree di rispetto dei boschi (in parte)
 - UCP - Prati e pascoli naturali (in parte)
- 6.2.2 - Componenti della 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" (IBA 135- Rif. Leg. Relazione Iba).

Area SIC "Siti di Importanza Comunitaria" Alta murgia" e ZPS "Zona di protezione speciale" Alta Murgia - 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.

In riferimento al PAI si precisa quanto segue:

- La predetta area non risulta interessata dalla presenza di reticoli idrografici nei limiti previsti dalle N.T.A. del PAI, nè sussistono aree a pericolosità idraulica, nella Carta dei reticoli Perimetrati dell'AdB, che interessano la predetta area.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 - PIENA PROPRIETA' (dal 01/12/2005), con atto stipulato il 01/12/2005 a firma di Notaio LA SERRA CLAUDIO da Corato ai nn. 38885 di repertorio, registrato il 14/03/1991 a TRANI ai nn. 762

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 - PIENA PROPRIETA', 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 Notaio LAURO ai nn. 18599 di repertorio, registrato il 14/03/1991 a TRANI ai nn. 762, in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La zona E agricola è regolamentata dalla seguente normativa compresa nelle Norme Tecniche di Attuazione:

- Indice di fabbricabilità: 0,03 mc./mq. (indice di fabbricabilità fondiaria);

- Percentuale di copertura: 0,80%;

- Numero dei Piani Fuori Terra: n.2;

- Altezza massima: 8 m.;

- Distacchi dai confini: sul confine oppure a 5,00 m.;

-Distacchi dai fabbricati, tra testate, tra facciate 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 geografici: 3a-3b-6a-6b-6c-6d di PRG;
- Zona di rispetto stradale: fasce protettive lungo la S.P. 231 (ex S.S. 98) e la provincia per Andria;
- Prescrizioni: In queste fasce è vietata ogni edificazione;
- Annotazione: l'attuazione del PRG è subordinata anche al rispetto delle disposizioni della Legge Regionale n. 6 del 1979 e successive modifiche 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 PRG e comunque nella misura di cui al DM 2.4.1968 n. 1444.
- Inoltre sono da rispettare tutte le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE (N. 75/11 **N. 163/06 All.A** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di uno stabilimento vinicolo ed alloggio custode sull'area distinta in Catasto Terreni Fg. 90 p.lla 84 Comune di Corato., presentata il 05/05/2006 con il n. 8298 di protocollo, rilasciata il 03/05/2011 con il n. 75/11 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE **N. 204/11** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al Permesso di Costruire n. 75/11 consistenti in modifiche della morfologia della copertura, modifica della configurazione delle falde, modifica della struttura portante del deposito, eliminazione piano interrato, modifiche dei prospetti e , presentata il 22/11/2011 con il n. prot. 35513 di protocollo, rilasciata il 14/02/2013 con il n. 14/13 di protocollo

N. S.C.I.A. in sanatoria e successive varianti, presentata il 15/05/2012 con il n. 159/2012 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a nullaosta in sanatoria per la realizzazione di una cantina vinicola, con relativi annessi (casa di campagna, servizi e deposito).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta regionale n. 5637 del 01/10/1979, di approvazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Corato, entrato in vigore il 29/02/1980, l'immobile ricade in zona AGRICOLA "E". Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.E. del Comune di Corato di cui al P.R.G. vigente; indice di fabbricabilità 0,03 mc./mq (fondiaria). Il titolo è riferito solamente al Fg. 90 p.lla 84 Catasto Terreni Comune di Corato. La particella 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 G.R. 15.02.2015 n. 176, pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.015: 5 - Ambito Paesaggistico: Alta Murgia - L'Altopiano murgiano; 6.2 - STRUTTURA ECOSISTEMICA ECOSISTEMA-AMBIENTALE; 6.2.1 - Componenti Botanico Vegetazionali: - UCP - Aree di rispetto dei boschi (in parte) - UCP - Prati e pascoli naturali (in parte) 6.2.2 - Componenti della 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" (IBA 135-Rif. Leg. Relazione Iba). Area SIC "Siti di Importanza Comunitaria" Alta murgia" e ZPS "Zona di protezione speciale" Alta Murgia - 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. In riferimento al PAI si precisa quanto segue: - La predetta area non risulta interessata dalla presenza di reticoli idrografici nei limiti previsti dalle N.T.A. del PAI, nè sussistono aree a pericolosità idraulica, nella Carta dei reticoli Perimetrati dell'AdB, che interessano la predetta area.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancato inserimento in mappa del fabbricato, nello stato in cui si trova - al rustico-.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Tipo mappale e Docfa.

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

Costi di regolarizzazione:

- Tipo mappale e Docfa: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CORATO CONTRADA PIANO MANGERI -

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CORATO Contrada Piano Mangeri -, della superficie commerciale di **57.222,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I fondi oggetto della presente stima, sono ubicati nel Comune di Corato e distano circa 18 Km dal



centro in linea d'aria, dal centro del Comune di appartenenza. Ad essi si accede tramite la strada esterna Bagnoli percorrendola per 3 Km. lasciando la SP. 234 provendendo da Corato. Il lotto di terreni, costituenti un unico accorpamento, ha forma pressocchè trapezoidale, con uno dei lati lunghi che costeggiano la strada vicinale. Possiede giacitura pressocchè inclinata con esposizione inclinata a Nord-Ovest. La sua estensione complessiva è di mq. 57.222,00, dei quali catastalmente risultano: mq.51.262,00 a seminativo e 5.960 a pascolo (si fa riferimento alla consistenza catastale, non misurata direttamente).

Identificazione catastale:

- foglio 90 particella 84 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 51262, reddito agrario 92,00 €, reddito dominicale 92,66 €, indirizzo catastale: Contrada Maugeri, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 01/12/2005

Coerenze: -83 intestata a: DI GENNARO FELICE nato a CORATO (BA) il 30/08/1951 DGNFLC51M30C983O - Proprieta' 1/3 ; DI GENNARO MARIA nata a CORATO (BA) il 17/02/1959 DGNMRA59B57C983F - Proprieta' 1/3 ; DI GENNARO TERESA nata a CORATO (BA) il 08/04/1953 DGNTRS53D48C983G Proprieta' 1/3; -6 intestata a: SOCIETA' AGRICOLA DEL SOLE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in CORATO (BA) 06978280722 Proprieta' 1/1; -22 intestata a: SASSI MARIELLA nata a BARI (BA) il 16/11/1956 SSSMLL56S56A662Q - Proprieta' 1/1; -23 intestata a: intestata a: SASSI MARIELLA nata a BARI (BA) il 16/11/1956 SSSMLL56S56A662Q - Proprieta' 1/1; -44 intestata a: TANNOIA SALVATORE nato a ANDRIA (BA) il 12/09/1939 TNNSVT39P12A285P - Proprieta' 1000/1000



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono Andria, Castel del monte). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castel del Monte.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	eccellente	
luminosità:	eccellente	
panoramicità:	eccellente	
impianti tecnici:	mediocre	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I fondi oggetto della presente stima, sono ubicati nel Comune di Corato e distano circa 18 Km dal centro in linea d'aria, dal centro del Comune di appartenenza. Ad essi si accede tramite la strada esterna Bagnoli percorrendola per 3 Km. lasciando la SP. 234 provendendo da Corato. Il lotto di terreni, costituenti un unico accorpamento, ha forma pressocchè trapezoidale, con uno dei lati lunghi che costeggiano la strada vicinale. Possiede giacitura pressocchè inclinata con esposizione inclinata a Nord-Ovest. La sua estensione complessiva è di mq. 57.222,00, dei quali catastalmente risultano: mq.51.262,00 a seminativo e 5.960 a pascolo (si fa riferimento alla consistenza catastale, non misurata direttamente).

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
Terreno	57.222,00	x	100 %	=	57.222,00
Totale:	57.222,00				57.222,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

METODO SINTETICO – COMPARATIVO

Per i terreni agricoli, atteso che il mercato locale, ha permesso di rilevare un congruo numero di beni simili da utilizzare per una comparazione diretta, si è ritenuto opportuno procedere a valutare gli stessi attraverso il metodo sintetico-comparativo, ove si sono interpellati operatori del settore. Tale procedimento si concretizza nel reperimento di prezzi o valori noti riferiti a terreni simili od assimilabili a quello oggetto di valutazione, mediante l'individuazione, l'omogeneizzazione e la successiva ponderazione, di tutte le caratteristiche che li contraddistinguono ai fini di una appropriata comparazione, qualitativa e quantitativa, con il bene da valutare. Ordinariamente nella valutazione di un terreno si tiene conto delle condizioni morfologiche del territorio, dei servizi e delle infrastrutture presenti nella zona (strade, ferrovie, aeroporti, ecc.), della caratterizzazione dei luoghi (zone rurali, residenziali, industriali, artigianali, ecc.), oltrechè della sua destinazione urbanistica la quale costituisce la caratteristica più rilevante ai fini dell'appetibilità commerciale del bene.

Dall'ispezione dei luoghi ove si è verificato che i suoli sono adibiti in parte a seminativo e in parte a



pascolo. Pertanto si stimeranno i valori dei suoli a :

- **seminativo ha 5 are 12 ca 62;**

- **pascolo arborato ha 0 are 59 ca 60;**

I Valori Agricoli Medi, reperiti più recenti sono quelli riferiti all'Annualità 2013, Regione Agraria 1, che individuano i seguenti valori:

- seminativo : €/Ha. 8.900,00;

- pascolo : €/Ha. 1.700,00;

Pertanto per l'appezzamento nel suo intero si ricavano i seguenti valori economici:

- seminativo: mq. 51.262,00 x €/mq. 0,89 = € 45.623,18;

- pascolo : mq. 5.960,00 x €/mq. 0,17 = € 1.013,20;

Totale Valore del Terreno: € 45.623,18 + € 1.013,20 = € 46.636,38 con un valore medio di 0,815 € al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 57.222,00 x 0,82 = **46.922,04**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 46.922,04**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 46.922,04**

BENI IN CORATO CONTRADA PIANO MANGERI -

STABILIMENTO VINICOLO ED ALLOGGIO CUSTODE

DI CUI AL PUNTO B

Stabilimento Vinicolo ed alloggio custode a CORATO Contrada Piano Mangeri -, della superficie commerciale di **990,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di immobili destinati nel complesso a Stabilimento Vinicolo e casa con alloggio Custode.

Il Corpo di fabbrica Identificato al Fg. 90 p.la 84 del N.C.T., non risulta ancora accatastato al Catasto Fabbricati.

Si trova, al momento del sopralluogo in fase di costruzione e non ancora terminato.

Trattasi di corpo di fabbrica che ha struttura antistante in tufo di pietra destinata a casa del custode e probabilmente a zona esposizione e vendita. La porzione di fabbricato retrostante è adibita alla produzione ed è costituita da struttura portante in ferro con chiusura perimetrale di tufo e cemento armato.

Trattasi in definitiva di n. 2 corpi di fabbrica adiacenti e comunicanti:

- Casa Custode e vendita: mq. 440,00 circa;

- Stabilimento di produzione del vino: mq. 550,00 circa;

La struttura è al momento al rustico. Sono da completare tutte le rifiniture, i pavimenti, i rivestimenti gli infissi e le dotazioni impiantistiche.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 90 particella 84 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 51262, reddito agrario 3,08 €, reddito dominicale 92,66 €, indirizzo catastale: Contrada Mangeri, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 01/12/2005

Coerenze: -83 intestata a: DI GENNARO FELICE nato a CORATO (BA) il 30/08/1951



DGNFLC51M30C983O - Proprieta' 1/3 ; DI GENNARO MARIA nata a CORATO (BA) il 17/02/1959 DGNMRA59B57C983F - Proprieta' 1/3 ; DI GENNARO TERESA nata a CORATO (BA) il 08/04/1953 DGNTRS53D48C983G Proprieta' 1/3; -6 intestata a: SOCIETA' AGRICOLA DEL SOLE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in CORATO (BA) 06978280722 Proprieta' 1/1; -22 intestata a: SASSI MARIELLA nata a BARI (BA) il 16/11/1956 SSSMLL56S56A662Q - Proprieta' 1/1; -23 intestata a: intestata a: SASSI MARIELLA nata a BARI (BA) il 16/11/1956 SSSMLL56S56A662Q - Proprieta' 1/1; -44 intestata a: TANNOIA SALVATORE nato a ANDRIA (BA) il 12/09/1939 TNNSVT39P12A285P - Proprieta' 1000/1000

L'intero edificio sviluppa 1 piani, . Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono Andria, Castel del monte). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castel del Monte.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

eccellente ★★★★★★★★★★

esposizione:

eccellente ★★★★★★★★★★

luminosità:

eccellente ★★★★★★★★★★

panoramicità:

eccellente ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di immobili destinati nel complesso a Stabilimento Vinicolo e casa con alloggio Custode.

Il Corpo di fabbrica Identificato al Fg. 90 p.lla 84 del N.C.T., non risulta ancora accatastato al Catasto Fabbricati.

Si trova, al momento del sopralluogo in fase di costruzione e non ancora terminato.

Trattasi di corpo di fabbrica che ha struttura antistante in tufo di pietra destinata a casa del custode e probabilmente a zona esposizione e vendita. La porzione di fabbricato retrostante è adibita alla produzione ed è costituita da struttura portante in ferro con chiusura perimetrale di tufo e cemento armato.

Trattasi in definitiva di n. 2 corpi di fabbrica adiacenti e comunicanti:

- Casa Curstode e vendita: mq. 440,00 circa;

- Stabilimento di produzione del vino: mq. 550,00 circa;



La struttura è al momento al rustico. Sono da completare tutte le rifiniture, i pavimenti, i rivestimenti gli infissi e le dotazioni impiantistiche.

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
Stabilimento vinicolo	550,00	x	100 %	=	550,00
Casa custode e vendita	440,00	x	100 %	=	440,00
Totale:	990,00				990,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodo del valore di mercato per trasformazione

Il più probabile valore di mercato dell'immobile sarà dato dalla formula:

$$Vm1 = (Rt - Kt) / q^n - U$$

nella quale

Vm1 = VALORE DI MERCATO PER TRASFORMAZIONE

Rt = RICAVI ATTESI DALLA TRASFORMAZIONE

Kt = COSTI DI TRASFORMAZIONE

q^n = FATTORE DI ANTICIPAZIONE

U = UTILE DEL PROMOTORE.

Determinazione di Rt = RICAVI ATTESI DALLA TRASFORMAZIONE

I ricavi attesi dalla trasformazione sono costituiti dall'ammontare delle somme in denaro che l'investitore normale è disposto a spendere per acquistare beni simili a quello oggetto di stima nello stato in cui si troverà dopo la trasformazione, quindi a nuovo.

Tale ammontare si assume come la media dei valori ricavati da indagini di mercato (bollettini



commerciali, annunci, ecc.), dei valori riportati su riviste specializzate (consulente immobiliare) e dei valori pubblicati dall'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio.

Determinazione di K_t = COSTI DI TRASFORMAZIONE

I costi di trasformazione sono rappresentati dalla sommatoria dei costi necessari al promotore per trasformare l'immobile. La formula che esprime tale voce è la seguente:

$$K_t = K_c + K_{pro} + K_i + K_{int}$$

I fattori da sommare sono:

K_c = COSTI TECNICI DI COSTRUZIONE

I costi tecnici di costruzione rappresentano l'ammontare in moneta da corrispondere all'esecutore delle opere.

Non disponendo di un dettagliato computo metrico estimativo, possibile solo avendo la disponibilità di un progetto esecutivo, si individua il costo di costruzione mediante il sito del CRESME esprimendo il costo in €/mq di superficie lorda. Dai calcoli effettuati l'edificio è stimato in 1000,00 €/mq. di superficie lorda comprensivi di adeguamenti sismici.

K_{pro} = COSTI ACCESSORI PROFESSIONALI

I costi accessori professionali si compongono dei costi di onorari per progettazione, direzione e collaudazione lavori, consulenze legali, staff di vendita.

K_i = COSTI PER IMPOSTE E TASSE

Rappresentano i costi di imposte e tasse da corrispondere al Comune per la realizzabilità dell'opera immobiliare progettata. Nel caso specifico, trattandosi di azienda agricola, il costo di urbanizzazione e il costo di costruzione, per gli interventi in oggetto è pari a 0, ossia non si applicano.

K_{int} = COSTI FINANZIARI

Rappresentano i costi per interessi finanziari da corrispondere all'istituto di credito calcolati in riferimento al numero di anni in cui si protrae il debito, corrispondente al periodo compreso dal momento in cui viene avviata l'operazione immobiliare al momento in cui

viene conclusa. Da indagini effettuate tra addetti del settore creditizio, è emerso che al momento attuale il credito a promotori di investimenti nell'edilizia viene concesso soprattutto dagli istituti del credito cooperativo. I tassi di interesse annui applicati pren

dono come base l'Euribor a 6 mesi incrementato di uno spread oscillante tra il 4 e 4,5% e di un'alea per spese di istruttoria e valutazione dell'immobile compresa tra il 0,3 e il 0,5 %. Istituti di credito di altri circuiti non concedono fidi o crediti ovvero li concedono ma app

licando tassi molto maggiorati, al limite della soglia di usura.

Determinazione di q^n = FATTORE DI ANTICIPAZIONE

I prezzi e i costi implicati nella operazione di stima sono valutati all'attualità. Essi vanno pertanto scontati in funzione del saggio di sconto corrente e del numero di anni nel quale viene completata l'operazione immobiliare. Si assume come saggio di sconto il tasso Euribor a 6 mesi.

Determinazione di U = UTILE DEL PROMOTORE.

Viene espressa in percentuale di ricarico sui costi sostenuti dal promotore.

PROCEDIMENTO DI STIMA:

$$Vm1 = (R_t - K_t) / q^n - U$$

DETERMINAZIONE DI: R_t = RICAVI ATTESI DALLA TRASFORMAZIONE

I ricavi attesi dalla trasformazione sono costituiti dall'ammontare delle somme in denaro che l'investitore normale è disposto a spendere per acquistare beni simili a quello oggetto di stima nel lo stato in cui si troverà dopo la trasformazione, quindi a nuovo. Tale ammontare si assume come la media dei valori ricavati da indagini di mercato (bollettini commerciali, annunci, ecc.), dei valori riportati su riviste specializzate (consulente immobiliare) e dei valori pubblicati dall'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio.

$$R_t = [\text{media} (R_a + R_{mi} + R_r)] * S_c$$



dove:

$R_a = P_{max}$ = VALORE MEDIO DI BENI DA INDAGINI DI MERCATO

R_{om} = VALORE MEDIO DEI BENI O.M.I.

R_r = VALORE MEDIO DEI BENI DA RIVISTE SPEC.

S_c = SUPERFICIE COMMERCIALE

DETERMINAZIONE DI: $R_a = P_{max}$ = VALORE MEDIO DI BENI DA INDAGINI DI MERCATO

Si sono svolte indagini di mercato attingendo le informazioni dai bollettini commerciali disponibili su internet. Sono stati esaminati gli immobili simili a quello oggetto di stima, valutandone le caratteristiche e omogeneizzandole con opportuni coefficienti correttivi alle caratteristiche di un bene, nello stato a nuovo, attualmente proposto in vendita.

Si è determinato che:

$R_a = P_{max}$ = VALORE MEDIO DI BENI DA INDAGINI DI MERCATO: 720,00 €/mq per le abitazioni;

$R_a = P_{max}$ = VALORE MEDIO DI BENI DA INDAGINI DI MERCATO: 400,00 €/mq per i capannoni;

DETERMINAZIONE DI: R_{om} = VALORE MEDIO DEI BENI O.M.I.

La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio contiene i valori reperiti sul mercato dall'analisi dei prezzi di compravendita.

R_{om} = VALORE MEDIO DEI BENI O.M.I.: €/mq. per le abitazioni;

R_{om} = VALORE MEDIO DEI BENI O.M.I.: €/mq. per i capannoni;

DETERMINAZIONE DI: R_r = VALORE MEDIO DEI BENI DA RIVISTE SPEC.: €/mq per le abitazioni;

DETERMINAZIONE DI: R_r = VALORE MEDIO DEI BENI DA RIVISTE SPEC.: €/mq per i capannoni;

DETERMINAZIONE DI: R_t = RICAVI ATTESI DALLA TRASFORMAZIONE

Essendo noti i tre fattori si ricava la media: **720 €/mq per le abitazioni ed 400 €/mq per i capannoni.**

R_t = RICAVI ATTESI DALLA TRASFORMAZIONE: **€ 536.800,00**

DETERMINAZIONE DI: K_t = COSTI DI TRASFORMAZIONE

$K_t = K_c + K_{pro} + K_i + K_{int}$

dove:

K_c = COSTI TECNICI DI COSTRUZIONE

K_{pro} = COSTI ACCESSORI PROFESSIONALI

K_i = COSTI PER IMPOSTE E TASSE

K_{int} = COSTI FINANZIARI

DETERMINAZIONE DI: K_c = COSTI TECNICI DI COSTRUZIONE

$c = K_{re} + k_{oe}$

dove:

K_{re} = COSTI DI RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO

K_{oe} = COSTI DELLE OPERE ESTERNE E URBANIZZAZIONE

dai dati sintetici del CRESME si ricava:

K_c = COSTI TECNICI DI COSTRUZIONE 198.000,00 € (allo stato attuale €/mq. 200,00)

DETERMINAZIONE DI: K_{pro} = COSTI ACCESSORI PROFESSIONALI

$K_{pro} = K_{pdl} + K_v + K_{cl}$

dove:

K_{pdl} = COSTI PROGETTAZIONE E DL

K_v = COSTI PER STAFF DI VENDITA

K_{cl} = COSTI PER CONSULENZE LEGALI



I costi accessori professionali si compongono dei costi di onorari per progettazione, direzione e collaudazione lavori, consulenze legali, staff di vendita. Le incidenze percentuali sui costi tecnici di costruzione sono di seguito calcolate:

K_v = COSTI PER STAFF DI VENDITA 2,00 %

K_{cl} = COSTI PER CONSULENZE LEGALI 1,50 %

TOTALE INCIDENZA COSTI ACCESSORI PROF. 3,50 %

K_c = COSTI TECNICI DI COSTRUZIONE 490.000,00 € parziale **6.930,00 €**

K_{pdl} = COSTI PROGETTAZIONE E DL 10.000,00 €

K_{pro} = COSTI ACCESSORI PROFESSIONALI 5.000,00

DETERMINAZIONE DI: K_i = COSTI PER IMPOSTE E TASSE

dove:

K_{iou} = COSTI PER ONERI DI URBANIZZAZIONE

K_{icc} = COSTI PER ONERI DI COSTRUZIONE

K_{im} = COSTI PER MONETIZZAZIONE STANDARDS.

Trattandosi di azienda agricola a titolo principali gli oneri sono pari a € 0,00.

DETERMINAZIONE DI: q^n = FATTORE DI ANTICIPAZIONE

i = saggio annuo euribor a 6 mesi 2,00 %

n = NUMERO ANNI DEL DEBITO : 20,0000

I prezzi e i costi implicati nella operazione di stima sono valutati all'attualità. Essi vanno pertanto scontati in funzione del saggio di sconto corrente e del numero di anni nel quale viene completa ta l'operazione immobiliare. Si assume come saggio di sconto il tasso Euribor a 6 mesi.

Il valore q esprime la somma $1 + i$.

i = saggio annuo euribor a 6 mesi: 2,00 %

n = NUMERO ANNI DEL DEBITO: 20,0000

pertanto, il valore q^n

è pari a:

q^n = FATTORE DI ANTICIPAZIONE: 1,486

DETERMINAZIONE DI: U = UTILE DEL PROMOTORE

L'utile del promotore, al momento attuale di stagnazione del mercato, risulta mediamente compresso rispetto alla media del decennio 2000-2010. Esso viene assunto pertanto pari a:

U = UTILE DEL PROMOTORE: 15,00%

K_t = COSTI DI TRASFORMAZIONE 219.930,00 €

U = UTILE DEL PROMOTORE: 32.989,50 €

R_t = RICAVI ATTESI DALLA TRASFORMAZIONE: € 625.900,00

$R_t - K_t$ = 405.970,00 €

q^n = FATTORE DI ANTICIPAZIONE: 1,0486

quoziente: 387.154,30 €

U = UTILE DEL PROMOTORE 32.989,50 €

V_{m1} = VALORE DI MERCATO PER TRASFORMAZIONE: 354.164,80 € arrotondato ad € 354.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **354.000,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 354.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 354.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodologia estimativa dei terreni agricoli

Per la stima dei terreni agricoli, atteso che il mercato locale permette di rilevare un congruo numero di beni simili da utilizzare per una comparazione diretta, si è ritenuto opportuno procedere a valutare gli stessi attraverso il metodo sintetico-comparativo. Tale procedimento si concretizza nel reperimento di prezzi o valori noti riferiti a terreni simili od assimilabili a quello oggetto di valutazione, mediante l'individuazione, l'omogeneizzazione e la successiva ponderazione, di tutte le caratteristiche che li contraddistinguono ai fini di una appropriata comparazione, qualitativa e quantitativa, con il bene da valutare. Ordinariamente nella valutazione di un terreno si tiene conto delle condizioni morfologiche del territorio, dei servizi e delle infrastrutture presenti nella zona (strade, ferrovie, aeroporti ecc.), della caratterizzazione dei luoghi (zone rurali, residenziali, industriali, artigianali ecc.), oltreché della sua destinazione urbanistica la quale costituisce la caratteristica più rilevante ai fini dell'appetibilità commerciale del bene. Come sopra accennato, il procedimento adottato ha lo scopo di determinare all'attualità il più probabile valore di mercato del cespite, supposto libero da persone (come accennato in premessa), cose e gravami, nonché in regola con le norme urbanistiche. Per i terreni a destinazione agricola, quindi come già detto si procederà con criterio di stima diretto sintetico-comparativo. Nella sua formulazione classica quest'ultimo procedimento consiste dapprima nella formazione di una serie di dati storici noti (scala dei prezzi), riferiti a beni analoghi a quello da stimare, verificatisi sulla stessa piazza ed in regime di libero mercato in epoca prossima a quella di riferimento della stima. Segue l'inserimento del bene nella posizione della serie che presenta con il medesimo maggiori analogie, in modo da determinare direttamente il valore di stima incognito.

Valutazione dei terreni a destinazione agricola promiscuo: vigneto/pascolo/seminativo con procedimento sintetico-comparativo

Indagini di mercato

Dall'esame dello strumento urbanistico ed in particolare dalla lettura delle N.T.A. che regolamentano gli interventi nella zona oggetto di valutazione, si evince una destinazione legata esclusivamente all'agricoltura, agli oliveti in prevalenza e in parte ai vigneti, colture riconosciute dai Beni Ambientali come beni da tutelare. Quindi lo specifico segmento di mercato nel quale si può collocare il bene oggetto di stima ed in riferimento all'attualità è quello dei terreni a destinazione agricola che presenta un discreto dinamismo sia negli scambi che rispetto all'appetibilità commerciale riscontrabile in generale nell'ambito del Territorio comunale di Andria. Al fine di reperire una serie di dati di mercato si sono condotte indagini su terreni agricoli ricadenti nel Comune di Andria nell'ambito delle seguenti fonti:

- Valori Agricoli Medi della Provincia di Bari (anno 2012).

Assume particolare rilevanza, all'uopo nella relazione di stima, il capitolo dedicato alle rilevazioni di mercato, rilevazioni che occorre sempre citare al fine di non rendere "vulnerabile" il risultato della perizia. Al riguardo si evidenzia come il mercato dei terreni agricoli ha

risentito, per molti anni, in modo essenziale dei criteri di valutazione automatica previsti dal D.P.R. 131/86 (T.U. delle imposte di registro) e pertanto i prezzi dichiarati sugli atti traslativi fino a pochi anni fa era quello determinato sulla scorta dei redditi dominicali che nulla avevano a che fare con i reali valori di mercato. Solo negli ultimi periodi si sta assistendo a dichiarazioni più veritiere, sebbene il mercato sia ancora poco trasparente e comunque non produce quei parametri sufficienti, sia dal punto qualitativo che quantitativo, per avere elementi certi.

Metodologia estimativa dei fabbricati: Stabilimento vinicolo ed alloggio custode

Per la determinazione del valore dell'immobile l'analisi delle condizioni di contorno, ovvero dei dati di input necessari alla stesura della stima, fornisce l'indirizzo a individuare il più probabile valore di



mercato con diversi approcci. In primo luogo trattasi di numero tre immobili separati tra loro, aventi destinazioni funzionali differenti sebbene facenti parte di un unico Lotto, adibito ad Agriturismo.

Il complesso immobiliare oggetto di stima, è stato oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia ancora in parte da completare. Pertanto il grado di manutenzione al netto dei lavori a farsi determina un livello di manutenzione che può definirsi buono. E' evidente che per tale tipologia di immobili l'ipotesi di trasformazione appare obbligata, anche in considerazione delle possibilità offerte dalla zona e dalla

pianificazione urbanistica. La trasformazione è viepiù ovvia in considerazione delle future possibilità offerte dalla zona, che di fatto non consentono alternative di uso se non quelle per Masseria/Agriturismo. La zona nella quale è inserito l'immobile, è prettamente agricola con vincoli imposti per la zona.

In secondo luogo la zona nella quale è inserito l'immobile oggetto di stima non offre un campione sufficientemente rappresentativo di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Sono presenti solo alcuni immobili tipo corte colonica, recentemente ristrutturati che ben si prestano a rappresentare beni "ottimi"

utilizzabili come base di confronto nel **procedimento di stima per trasformazione**.

In terzo luogo, indagando il mercato, sono stati individuati diversi immobili simili in vendita ancorché in zone diverse del Comune di Andria. Ponderando opportunamente il valore dell'ubicazione dell'immobile è possibile attribuire un valore di mercato anche all'immobile oggetto di stima. Per tali considerazioni si ritiene di procedere nella stima con la seguente metodologia:

1. metodo del valore di mercato per trasformazione.

Lo sviluppo della stima fornirà il più probabile valore dell'immobile da utilizzare quale fondamento per la determinazione del prezzo da porre a base di gara nell'asta che verrà esperita per l'alienazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio del registro di Trani, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Comune di Corato, agenzie: non interpellate, osservatori del mercato immobiliare OMI- il sole 24 ore I Consulenti immobiliari, ed inoltre: www.agenziaterritorio.it - www.stimatrixcity.it

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	57.222,00	0,00	46.922,04	46.922,04
	Stabilimento				



B	Vinicolo ed alloggio custode	990,00	0,00	354.000,00	354.000,00
				400.922,04 €	400.922,04 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

In materia di divisione il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 cod. civ. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero. Il cespite in oggetto è costituito da un suolo agricolo con colture, come da visure catastali, a seminativo e pascolo, tale da costituire un unico appezzamento agricolo. Su tale suolo si erge una struttura in costruzione, destinata a Stabilimento vinicolo e annessa casa per il custode. Circa la valutazione dell'ipotesi di comoda divisibilità si esclude la divisibilità in più lotti che, in caso di divisione, comunque determinerebbe un deprezzamento derivante dalla vendita proprio in singoli lotti in quanto si frazionerebbe la vendita in quote troppo esigue per il mercato agricolo, che richiede di fatto oggi estensioni pari all' ettaro o addirittura superiori. Pertanto alla luce di quanto relazionati si esprime un **giudizio negativo** in ordine alla comoda divisibilità della quota.

Riduzione del 10 % per lo stato di occupazione:	€. 40.092,20
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 1.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 359.329,84

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:	€. 53.899,48
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 658,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 305.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 13/2017

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a CORATO località U' Cecere -, della superficie commerciale di **5.382,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fondo oggetto della presente stima, è ubicato nel Comune di Corato e dista circa 5 Km dal centro del Comune di appartenenza. Ad essi si accede tramite una strada vicinale di circa 1000 metri, a fondo in parte naturale e in parte asfaltato, che si immette nella strada provinciale SP 19 che collega il Comune di Corato con il Comune di Poggiorsini. Il terreno, costituente un unico accorpamento, ha forma pressochè rettangolare, con uno dei lati più corti che costeggiano la strada a fondo naturale che concede l'accesso al terreno. Possiede giacitura pressochè pianeggiante con esposizione inclinata a Nord-Ovest. La sua estensione complessiva è di mq. 5382 (si fa riferimento alla consistenza catastale, non misurata direttamente). Il fondo presenta un'unica coltura: **uliveto**. Il terreno presenta un ottimo grado di fertilità. Il soprassuolo relativo agli uliveti, producono olive di qualità "coratina". Vi sono all'incirca 150 piante di ulivo di età compresa stimata tra i 25-50 anni con produzione media annua di 30 Kg. circa per albero, complessiva di circa quintali 45. Non vi è impianto di irrigazione.

Identificazione catastale:

- foglio 87 particella 125 (catasto terreni), qualità/classe ULIVETO 4, superficie 5382, reddito agrario 13,90 €, reddito dominicale 16,68 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/06/2015

Coerenze: La particella 125 al Fg. 87 del Catasto Terreni del Comune di Corato confina con le particelle al medesimo foglio 87: - 4 intestata a: PIARULLI TOMMASO nato a GRAVINA IN PUGLIA (BA) il 25/06/1956 PRLTMS56H25E155W Proprieta' 1000/1000; - 122 intestata a: PIARULLI TOMMASO nato a GRAVINA IN PUGLIA (BA) il 25/06/1956 PRLTMS56H25E155W Proprieta' 1000/1000; - 43 intestata a: BUCCI ANNA nata a CORATO (BA) il 13/01/1943 BCCNNA43A53C983Z Proprieta' 1000/1000 ; - 391 intestata a: LAGRASTA PAOLA nata a TRENTO (TN) il 08/02/1973 LGRPLA73B48L378U Proprieta' 1000/1000;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.382,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 13.762,62
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.000,00
Data della valutazione:	01/02/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo deroga artt. 1 e 22 Legge 3 Maggio 1982 (20 anni), stipulato il 17/06/2017, con scadenza il 16/06/2037, registrato il 18/06/2017 a CERIGNOLA ai nn. 1267/3, con l'importo dichiarato di € 1.500,00.

L'affitto è determinato in deroga agli artt. 1 e 22 della Legge 3 Maggio 1982, n. 203 e decorre dalla data del 17 giugno 2017 e termina alla data del 16 giugno 2037, per la durata di anni venti (20). Il canone complessivo d'affitto è concordemente stabilito tra le parti in deroga agli art. 8 e seguenti della Legge 3 Maggio 1982, n. 203, in complessivi euro seicento (€ 600,00) annui da pagarsi in rate annuali anticipate presso la sede sociale della società proprietaria.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/12/2005 a firma di Notaio La Serra Claudio ai nn. 38886/12148 di repertorio, iscritta il 07/12/2005 a Trani ai nn. 30648/7493, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: € 1.800.000,00.

Importo capitale: € 900.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Unità Negoziale n. 1 : Immobili in Corato - Terreni Fg. 78 p.lla 149 - Terreni Fg. 78 p.lla 216 -Terreni Fg. 78 p.lla 184 - Terreni Fg. 78 p.lla 287 - Unità Negoziale n. 2 : Immobili in Corato - Terreni Fg. 82 p.lla 6 - Terreni Fg. 82 p.lla 140 - Terreni Fg. 82 p.lla 197 - Terreni Fg. 82 p.lla 198 - Terreni Fg. 82 p.lla 125 - Unità Negoziale n. 3 : Immobili in Trani - Terreni Fg. 111 p.lla 113 - Terreni Fg. 111 p.lla 201 - Immobili in Corato - Terreni Fg. 39 p.lla 67 - Terreni Fg. 87 p.lla 134 - Terreni Fg. 76 p.lla 822 - Terreni Fg. 82 p.lla 122 - Terreni Fg. 82 p.lla 205 - Terreni Fg. 7 p.lla 283 - Terreni Fg. 22 p.lla 1057 - Terreni Fg. 22 p.lla 582 - Terreni Fg. 22 p.lla 1058 - Terreni Fg. 22 p.lla 582 - Fabbricati Fg. 31 p.lla 97 - Terreni Fg. 31 p.lla 412 - Terreni Fg. 31 p.lla 97 - Fabbricati Andria Fg. 186 p.lla 22 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 34 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 35 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 36 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 37 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 38 -Terreni Andria Fg. 186 p.lla 41 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 76 - Terreni Corato Fg. 90 p.lla 84 - .

Vi è annotazione n. 58 del 11/01/2012 (restrizione di beni)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/07/2006 a firma di Notaio La Serra Claudio ai nn. 42178/13085 di repertorio, iscritta il 25/07/2006 ai nn. 18533/3205, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 4.200.000.

Importo capitale: € 2.100.000.

Durata ipoteca: 22 anni.

La formalità è riferita solamente a Unità Negoziale n. 1 : Immobili in Corato - Terreni Fg. 78 p.lla 149 - Terreni Fg. 78 p.lla 216 -Terreni Fg. 78 p.lla 184 - Terreni Fg. 78 p.lla 287 - Unità Negoziale n. 2 : Immobili in Corato - Terreni Fg. 82 p.lla 6 - Terreni Fg. 82 p.lla 140 - Terreni Fg. 82 p.lla 197 - Terreni Fg. 82 p.lla 198 - Terreni Fg. 82 p.lla 125 - Unità Negoziale n. 3 : Immobili in Trani - Terreni Fg. 111 p.lla



113 - Terreni Fg. 111 p.la 201 - Immobili in Corato - Terreni Fg. 39 p.la 67 - Terreni Fg. 87 p.la 134 - Terreni Fg. 76 p.la 822 - Terreni Fg. 82 p.la 122 - Terreni Fg. 82 p.la 205 - Terreni Fg. 7 p.la 283 - Terreni Fg. 22 p.la 1057 - Terreni Fg. 22 p.la 582 - Terreni Fg. 22 p.la 1058 - Terreni Fg. 22 p.la 582 - Fabbricati Fg. 31 p.la 97 - Terreni Fg. 31 p.la 412 - Terreni Fg. 31 p.la 97 - Fabbricati Andria Fg. 186 p.la 22 - Terreni Andria Fg. 186 p.la 34 - Terreni Andria Fg. 186 p.la 35 - Terreni Andria Fg. 186 p.la 36 - Terreni Andria Fg. 186 p.la 37 - Terreni Andria Fg. 186 p.la 38 - Terreni Andria Fg. 186 p.la 41 - Terreni Andria Fg. 186 p.la 76 - Terreni Corato Fg. 90 p.la 84 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.la 1364 sub. 29 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.la 1364 sub. 2 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.la 1364 sub. 30 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.la 1364 sub. 4 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.la 1364 sub. 16 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.la 1364 sub. 17 - Terreni Corato Fg. 83 p.la 32 sub. - - Terreni Corato Fg. 83 p.la 241 sub. - .

Vi sono le seguenti annotazioni: a) del 10/07/2008 Servizio di P.I. di Trani Reg. part. n. 1618 Reg. Gen. n. 13893 Atto di Quietanza e Conferma; b) del 01/07/2011 Servizio di P.I. di Trani Reg. part. n. 1746 Reg. Gen. n. 14048 Restrizione di beni; d) del 11/01/2012 Servizio di P.I. di Trani Reg. part. n. 59 Reg. Gen. n. 604 Restrizione di beni;

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 24/11/2014 a firma di TRIBUNALE DI FIRENZE ai nn. 6993/2014 di repertorio, iscritta il 18/02/2015 ai nn. 3410/280, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 169.000,00.

Importo capitale: € 135.582,16.

Si riporta la Sezione D: Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)- QUADRO A: IL TASSO DI INTERESSE E' PARI ALL'EURIBOR TRE MESI (DIVISORE 360), TEMPO PER TEMPO VIGENTE, MAGGIORATO DI 6 PUNTI E RAPPORTATO AD OGNI GIORNO DI MORA, SU EURO 125.757,64. SI RICHIEDE IL RILASCIO DI DUE DUPLICATI DI QUIETANZA PER L'ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE PRESSO ALTRE CIRCOSCRIZIONI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/01/2017 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 5924 di repertorio, iscritta il 24/01/2017 a AGENZIA DELLE ENTRATE DI BARI ai nn. 1376/1084, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1: Catasto Terreni Trani Fg 111 p.la 113; Catasto Terreni Trani Fg 111 p.la 201; Catasto Terreni Corato Fg 39 p.la 67; Catasto Fabbricati Corato Fg 87 p.la 613 sub. 1; Catasto Terreni Corato Fg 87 p.la 134; Catasto Terreni Corato Fg 76 p.la 822; Catasto Terreni Corato Fg 82 p.la 122,205; Catasto Terreni Corato Fg 7 p.la 283; Catasto Terreni Corato Fg 22 p.la 1057,1058; Catasto Fabbricati Corato Fg 31 p.la 1606 sub 1; Catasto Terreni Corato Fg 31 p.la 97; Catasto Fabbricati Corato Fg 31 p.la 1606 sub. 1-2-3-4; Catasto Terreni Corato Fg 31 p.la 97; Catasto Terreni Andria Fg 186 p.la 22-34; Catasto Terreni Andria Fg 186 p.la 22-34-35-36-38-213-41-214-37; Catasto Fabbricati Andria Fg 186 p.la 215 sub. 4; Catasto Terreni Andria Fg 186 p.la 76; Catasto Fabbricati Andria Fg 186 p.la 215 sub. 3; Catasto Terreni Andria Fg 186 p.la 76; Catasto Fabbricati Andria Fg 186 p.la 215 sub. 6; Catasto Terreni Corato Fg 90 p.la 84; Catasto Fabbricati Corato Fg 78 p.la 429 sub. 1; Catasto Terreni Corato Fg 78 p.la 149-430-184-287; Catasto Terreni Corato Fg 82 p.la 6-140-197-198; Catasto Terreni Corato Fg 87 p.la 125;.

Si riporta quanto nella Sezione D della Nota di trascrizione: Ai fini della presente nota di trascrizione la BNT PORTFOLIO SPV SRL E PER ESSA LA SECURITISATION S.P.A., ELEGGE DOMICILIO IN CATANIA PRESSO LO STUDIO DEL SUO DIFENSORE E DOMICILIATARIO AVV. TITO MONTEROSSO, VIA VITTORIO EMANUELE ORLANDO N. 56.

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

Ulteriori avvertenze:

Dalla ricognizione degli Ambiti di Paesaggio, dei Beni Paesaggistici (BP) e degli Ulteriori Contesti (UCP) in individuati dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) della Regione Puglia, approvato con Deliberazione della G.R. 16.02.2015 n. 176 pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.2015, si rileva che la predetta area è interessata da:

5 - Ambito Paesaggistico: La Puglia Centrale - Figura: La piana olivicola del nord barese.

6.3 - STRUTTURA ANTROPICA E STORICO-CULTURALE

- UCP - Testimonianza stratificazione insediativa: a) siti interessati da beni storico culturali.

La predetta area risulta inoltre interessata da :

-Aree IBA: "Important Bird Areas" Murge (IBA135-Rif. Leg. Relazione Iba).

In riferimento al P.A.I.: la predetta area è interessata dalla vicinanza di un reticolo idrografico, come si evince dalla Carta Idrogeomorfologica.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 - PIENA PROPRIETA', in forza di atto di compravendita (dal 25/06/2015), con atto stipulato il 25/06/2015 a firma di Notaio CAMPI FRANCESCO ai nn. 30950 di repertorio, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 - PIENA PROPRIETA', in forza di atto di compravendita (dal 28/04/1983 fino al 25/03/1999), con atto stipulato il 28/04/1983 a firma di Notaio Murolo Giuseppe ai nn. 23398 di repertorio, registrato il 11/05/1983 a Trani ai nn. 183, in forza di atto di compravendita

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 - PIENA PROPRIETA', in forza di atto di compravendita (dal 25/03/1999 fino al 25/06/2015), con atto stipulato il 25/03/1999 a firma di Notaio CAPOZZA ai nn. 23398 di repertorio, registrato il 13/04/1999 a Trani ai nn. 979, in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La zona E agricola è regolamentata dalla seguente normativa compresa nelle Norme Tecniche di Attuazione:

- Indice di fabbricabilità: 0,03 mc./mq. (indice di fabbricabilità fondiaria);
- Percentuale di copertura: 0,80%;
- Numero dei Piani Fuori Terra: n.2;
- Altezza massima: 8 m.;
- Distacchi dai confini: sul confine oppure a 5,00 m.;
- Distacchi dai fabbricati, tra testate, tra facciate 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 geografici: 3a-3b-6a-6b-6c-6d di PRG;
 - Zona di rispetto stradale: fasce protettive lungo la S.P. 231 (ex S.S. 98) e la provincia per Andria;
 - Prescrizioni: In queste fasce è vietata ogni edificazione;
 - Annotazione: l'attuazione del PRG è subordinata anche al rispetto delle disposizioni della Legge Regionale n. 6 del 1979 e successive modifiche 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 PRG e comunque nella misura di cui al DM 2.4.1968 n. 1444.
 - Inoltre sono da rispettare tutte le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta regionale n. 5637 del 01/10/1979, di approvazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Corato, entrato in vigore il 29/02/1980, l'immobile ricade in zona AGRICOLA "E". Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.E. del Comune di Corato di cui al P.R.G. vigente; indice di fabbricabilità 0,03 mc./mq (fondiaria). Il titolo è riferito solamente al Terreno in Corato al Catasto Terreni Fg. 39 p.la 67. Dalla ricognizione degli Ambiti di Paesaggio, dei Beni Paesaggistici (BP) e degli Ulteriori Contesti (UCP) in individuati dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) della Regione Puglia, approvato con Deliberazione della G.R. 16.02.2015 n. 176 pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.2015, si rileva che la predetta area è interessata da: - Ambito Paesaggistico: La Puglia Centrale - Figura: La piana olivicola del nord barese. Dalla Carta Idrogeomorfologica consultabile tramite il EebGis dell'AdB Puglia, 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 dall'AdB, che interessano la predetta area.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 m.;
- Distacchi dai confini: sul confine oppure a 5,00 m.;
- Distacchi dai fabbricati, tra testate, tra facciate 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 geografici: 3a-3b-6a-6b-6c-6d di PRG;
- Zona di rispetto stradale: fasce protettive lungo la S.P. 231 (ex S.S. 98) e la provincia per Andria;
- Prescrizioni: In queste fasce è vietata ogni edificazione;
- Annotazione: l'attuazione del PRG è subordinata anche al rispetto delle disposizioni della Legge Regionale n. 6 del 1979 e successive modifiche 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 PRG e comunque nella misura di cui al DM 2.4.1968 n. 1444.
- Inoltre sono da rispettare tutte le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CORATO LOCALITÀ U' CECERE - **TERRENO AGRICOLO** DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CORATO località U' Cecere -, della superficie commerciale di **5.382,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fondo oggetto della presente stima, è ubicato nel Comune di Corato e dista circa 5 Km dal centro del Comune di appartenenza. Ad essi si accede tramite una strada vicinale di circa 1000 metri, a fondo in parte naturale e in parte asfaltato, che si immette nella strada provinciale SP 19 che collega il

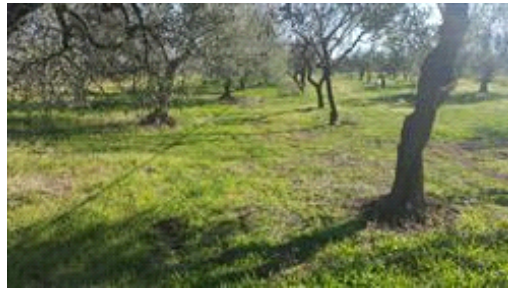


Comune di Corato con il Comune di Poggiorsini. Il terreno, costituente un unico accorpamento, ha forma pressochè rettangolare, con uno dei lati più corti che costeggiano la strada a fondo naturale che concede l'accesso al terreno. Possiede giacitura pressochè pianeggiante con esposizione inclinata a Nord-Ovest. La sua estensione complessiva è di mq. 5382 (si fa riferimento alla consistenza catastale, non misurata direttamente). Il fondo presenta un'unica coltura: **uliveto**. Il terreno presenta un ottimo grado di fertilità. Il soprassuolo relativo agli uliveti, producono olive di qualità "coratina". Vi sono all'incirca 150 piante di ulivo di età compresa stimata tra i 25-50 anni con produzione media annua di 30 Kg. circa per albero, complessiva di circa quintali 45. Non vi è impianto di irrigazione.

Identificazione catastale:

- foglio 87 particella 125 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 4, superficie 5382, reddito agrario 13,90 €, reddito dominicale 16,68 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/06/2015

Coerenze: La particella 125 al Fg. 87 del Catasto Terreni del Comune di Corato confina con le particelle al medesimo foglio 87: - 4 intestata a: PIARULLI TOMMASO nato a GRAVINA IN PUGLIA (BA) il 25/06/1956 PRLTMS56H25E155W Proprieta' 1000/1000; - 122 intestata a: PIARULLI TOMMASO nato a GRAVINA IN PUGLIA (BA) il 25/06/1956 PRLTMS56H25E155W Proprieta' 1000/1000; - 43 intestata a: BUCCI ANNA nata a CORATO (BA) il 13/01/1943 BCCNNA43A53C983Z Proprieta' 1000/1000 ; - 391 intestata a: LAGRASTA PAOLA nata a TRENTO (TN) il 08/02/1973 LGRPLA73B48L378U Proprieta' 1000/1000;



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 Andria). Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castel del Monte.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

eccellente

luminosità:

eccellente

panoramicità:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fondo oggetto della presente stima, è ubicato nel Comune di Corato e dista circa 5 Km dal centro del Comune di appartenenza. Ad essi si accede tramite una strada vicinale di circa 1000 metri, a fondo in parte naturale e in parte asfaltato, che si immette nella strada provinciale SP 19 che collega il Comune di Corato con il Comune di Poggiorsini. Il terreno, costituente un unico accorpamento, ha forma pressochè rettangolare, con uno dei lati più corti che costeggiano la strada a fondo naturale che concede l'accesso al terreno. Possiede giacitura pressochè pianeggiante con esposizione inclinata a Nord-Ovest. La sua estensione complessiva è di mq. 5382 (si fa riferimento alla consistenza catastale, non misurata direttamente). Il fondo presenta un'unica coltura: **uliveto**. Il



terreno presenta un ottimo grado di fertilità. Il soprassuolo relativo agli uliveti, producono olive di qualità "coratina". Vi sono all'incirca 150 piante di ulivo di età compresa stimata tra i 25-50 con produzione media annua di 30 Kg. circa per albero, complessiva di circa quintali 45. Non vi è impianto di irrigazione.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	5.382,00	x	100 %	=	5.382,00
Totale:	5.382,00				5.382,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 23/09/2016

Fonte di informazione: www.stimatrix.it

Descrizione: terreno agricolo

Indirizzo: Corato Fg. 39 p.lla 445

Superfici principali e secondarie: 7272

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 19.900,00 pari a 2,74 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 07/07/2016

Fonte di informazione: www.stimatrix.it

Descrizione: Terreno agricolo

Indirizzo: Corato Fg. 39 p.lle 10, 11, 34, 495

Superfici principali e secondarie: 26353

Superfici accessorie: 48

Prezzo/Prezzo richiesto: 15.000,00 pari a 0,57 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate di Bari (21/01/2014)

Valore minimo: 8.000,00

Valore massimo: 24.000,00

Note: V.A.M annualità 2013 € 15.900,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'immobile è stata effettuata adottando il metodo del Market Comparison Approach (MCA).

Il Market Comparison Approach (MCA) è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili svolta in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Il MCA e il sistema di stima si applicano quando nella stima del valore o del canone di mercato di un immobile sono presenti caratteristiche quantitative e qualitative per le quali è difficile, complessa o imprecisa la stima del prezzo o del reddito marginale. Per le caratteristiche per le quali la stima del prezzo o del reddito marginale è possibile perché esiste un'indicazione nel mercato si adotta il MCA, per le altre caratteristiche si utilizza il sistema di stima.

Il MCA provvede alla stima dei prezzi e dei redditi marginali delle caratteristiche stimabili e il sistema di stima si occupa della stima dei prezzi e dei redditi marginali delle caratteristiche inestimabili e del valore o del canone di mercato ricercato.

Il MCA si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi o dai redditi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore.

Le principali fasi del MCA sono le seguenti:

- 1) l'analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- 2) la rilevazione dei dati immobiliari (scheda, piante, foto, ecc.);
- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dei dati;
- 5) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- 6) la redazione della tabella di valutazione;
- 7) la sintesi valutativa.

L'analisi del segmento del mercato immobiliare riguarda il segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima, nel quale si rilevano i parametri quantitativi (rapporti mercantili) e le altre informazioni necessarie ai fini della stima. L'analisi del segmento di mercato si svolge con la scheda di rilevazione del segmento.

La rilevazione dei dati immobiliari si svolge con l'impiego della scheda di rilevazione e la compilazione degli allegati.

Il criterio di scelta delle caratteristiche immobiliari si basa:

sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima;

sulle caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel segmento di mercato;

sulle caratteristiche per le quali gli immobili di confronto e l'immobile oggetto di stima differiscono nell'ammontare.

La misura delle caratteristiche quantitative avviene secondo misure tecniche ed economiche nella scala di misura cardinale. La misura delle caratteristiche qualitative si svolge nella scala nominale e nella scala ordinale: nella prima assegnando i valori zero e uno rispettivamente in assenza e in presenza della caratteristica; nella seconda assegnando un punteggio a ciascuna classe. Per tutte le caratteristiche qualitative si definiscono i relativi nomenclatori.

Le caratteristiche immobiliari che presentano gli stessi ammontari nell'immobile da valutare e negli immobili di confronto non entrano nel MCA, perché si trovano nella parità di condizioni, ma sono riportate nel rapporto di valutazione.

TABELLA DEI DATI



Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
Prezzo	-	19.900,00
Consistenza	5.382,00	7.272,00
Data [mesi]	0	17,00
Prezzo unitario	-	2,74

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1
Data [mesi]	0,17	33,17
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2,74

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
Prezzo	19.900,00
Data [mesi]	563,83
Prezzo unitario	-5.172,03
Prezzo corretto	15.291,80

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **15.291,80**
Divergenza: 0,00% < 3%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5.382,00 x 2,84 = **15.291,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 15.291,80**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 15.291,80**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodologia estimativa

Per la stima dei terreni agricoli, atteso che il mercato locale permette di rilevare un congruo numero di beni simili da utilizzare per una comparazione diretta, si è ritenuto opportuno procedere a valutare gli stessi attraverso il metodo sintetico-comparativo. Tale procedimento si concretizza nel reperimento di prezzi o valori noti riferiti a terreni simili od assimilabili a quello oggetto di valutazione, mediante l'individuazione, l'omogeneizzazione e la successiva ponderazione, di tutte le caratteristiche che li contraddistinguono ai fini di una appropriata comparazione, qualitativa e quantitativa, con il bene da valutare. Ordinariamente nella valutazione di un terreno si tiene conto delle condizioni morfologiche del territorio, dei servizi e delle infrastrutture presenti nella zona (strade, ferrovie, aeroporti ecc.), della caratterizzazione dei luoghi (zone rurali, residenziali, industriali, artigianali ecc.), oltreché della sua destinazione urbanistica la quale costituisce la caratteristica più rilevante ai fini dell'appetibilità commerciale del bene. Come sopra accennato, il procedimento adottato ha lo scopo di determinare all'attualità il più probabile valore di mercato del cespite, supposto libero da persone (come accennato in premessa), cose e gravami, nonché in regola con le norme urbanistiche. Per i terreni a destinazione agricola, quindi come già detto si procederà con criterio di stima diretto sintetico-



comparativo. Nella sua formulazione classica quest'ultimo procedimento consiste dapprima nella formazione di una serie di dati storici noti (scala dei prezzi), riferiti a beni analoghi a quello da stimare, verificatisi sulla stessa piazza ed in regime di libero mercato in epoca prossima a quella di riferimento della stima. Segue l'inserimento del bene nella posizione della serie che presenta con il medesimo maggiori analogie, in modo da determinare direttamente il valore di stima incognito.

Valutazione dei terreni a destinazione agricolo/uliveto con procedimento sintetico comparativo

Indagini di mercato

Dall'esame dello strumento urbanistico ed in particolare dalla lettura delle N.T.A. che regolamentano gli interventi nella zona oggetto di valutazione, si evince una destinazione legata esclusivamente all'agricoltura, agli uliveti in prevalenza e in parte ai vigneti, colture riconosciute dai Beni Ambientali come beni da tutelare. Quindi lo specifico segmento di mercato nel quale si può collocare il bene oggetto di stima ed in riferimento all'attualità è quello dei terreni a destinazione agricola che presenta un discreto dinamismo sia negli scambi che rispetto all'appetibilità commerciale riscontrabile in generale nell'ambito del Territorio comunale di Corato. Al fine di reperire una serie di dati di mercato si sono condotte indagini su terreni agricoli ricadenti nel Comune di Corato nell'ambito delle seguenti fonti:

- atti di compravendita relativi a terreni agricoli siti in contesti analoghi a quello in esame e con pari grado di appetibilità.

Tali dati sono stati confermati da informazioni assunte in loco presso operatori del settore della zona (agenzie immobiliari), nonché dalle tabelle parametriche relative ai Valori Agricoli Medi della provincia di Bari (rif. Comune di Corato).

Ciò ha permesso di reperire l'insieme dei terreni presi a comparazione e nella tabella

che segue vengono sinteticamente elencati:

1 - Repertorio n.3542 Raccolta n.2510 - COMPRAVENDITA REPUBBLICA ITALIANA del giorno ventitre settembre duemilasedici - in Corato, in Via Duomo n.8/A - Dott. FRANCESCO CAPOZZA, notaio in Corato, ACQUISTO: piena proprietà del seguente immobile:

fondo rustico in agro di Corato, di natura uliveto, avente la superficie catastale di are 72 settantadue) e centiare 7 (settantadue), con entrostante un piccolo locale ed una cisterna per la raccolta di acqua piovana, confinante con strada vicinale di accesso, con altra proprietà dell'acquirente e con proprietà Quinto Cataldo. Riportato nel Catasto Terreni del Comune di Corato al foglio 39: - particella 445 ha.0.72.7, uliveto, classe 3, Reddito Dominicale Euro 30,05, Reddito Agrario Euro 22,53

Il prezzo è convenuto in complessivi Euro 19.900,00 (diciannovemilannovecento virgola zero zero).

2 - Repertorio n.470 Raccolta n.391 COMPRAVENDITA. L'anno duemilasedici, il giorno sette del mese di luglio (07-07-20167) - Corato, NOTAIO: dottor Vittorio Fabbri, notaio in Corato - ACQUISTO: particella 10, porzione AA, are 85.00, porzione AB are 30.51; - particella 11, uliveto, classe 5, ha.00.45.37, Reddito Dominicale Euro 171,05, Reddito Agrario Euro 138,47; - particella 212, uliveto, classe 3, are 80.62, Reddito Dominicale Euro 08,20, Reddito Agrario Euro 11,72, particella 495 fabbricato rurale.-

La vendita ha luogo per il complessivo prezzo di Euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero).

Assume particolare rilevanza, all'uopo nella relazione di stima, il capitolo dedicato alle rilevazioni di mercato, rilevazioni che occorre sempre citare al fine di non rendere "vulnerabile" il risultato della perizia. Al riguardo si evidenzia come il mercato dei terreni agricoli ha

risentito, per molti anni, in modo essenziale dei criteri di valutazione automatica previsti dal D.P.R. 131/86 (T.U. delle imposte di registro) e pertanto i prezzi dichiarati sugli atti traslativi fino a pochi anni fa era quello determinato sulla scorta dei redditi dominicali che nulla avevano a che fare con i reali valori di mercato. Solo negli ultimi periodi si sta assistendo a dichiarazioni più veritiere, sebbene il mercato sia ancora poco trasparente e comunque non produce quei parametri sufficienti, sia dal punto qualitativo che quantitativo, per avere elementi certi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terreni del Comune di Corato, ufficio del registro di Trani, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Comune di Corato, agenzie: non interpellate, osservatori del mercato immobiliare OMI- il sole 24 ore I Consulenti immobiliari, ed



inoltre: www.agenziaterritorio.it - www.stimatrixcity.it

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	5.382,00	0,00	15.291,80	15.291,80
				15.291,80 €	15.291,80 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

In materia di divisione il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 cod. civ. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero. Il cespite in oggetto, è costituito da un suolo agricolo coltivato ad uliveto che costituisce un unico appezzamento agricolo. Ciò consentirebbe di valutare l'ipotesi di comoda divisibilità. Però le dimensioni e la presenza di un'unica monocultura ad uliveto, in ipotesi di frazionamento ridurrebbe in due piccoli terreni il lotto originario, con una minore appetibilità in sede di vendita degli stessi. Pertanto si esprime un **giudizio negativo** in ordine alla comoda divisibilità della quota.

Riduzione del 10 % per lo stato di occupazione:	€. 1.529,18
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 13.762,62

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 2.064,39
--	--------------------



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 658,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 40,23
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 13/2017

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a CORATO S.P. 19 -, della superficie commerciale di **22.982,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I fondi oggetto della presente stima, sono ubicati nel Comune di Corato e distano circa 10 Km dal centro in linea d'aria, dal centro del Comune di appartenenza. Ad essi si accede tramite una strada vicinale di circa 1200 metri, a fondo asfaltato, che si immette nella strada provinciale SP 19 che li collega al Comune di Corato. Il lotto di terreni, costituenti un unico accorpamento, ha forma pressochè rettangolare, con uno dei lati più lunghi che costeggia la strada vicinale. Possiede giacitura pressochè pianeggiante con esposizione inclinata a Nord-Est. La sua estensione complessiva è di mq. 22982 (si fa riferimento alla consistenza catastale, non misurata direttamente) inoltre ad un piccolo fabbricato rurale destinato a deposito. I fondi presentano di fatto un'unica coltura: vigneto, ad eccezione della particella 184al Fg. 78 che risulta pascolo Il terreno presenta un ottimo grado di fertilità. Il soprassuolo è costituito da vigneti che producono vino da tavola di qualità "montepulciano". La piantagione della vite è del tipo "Vigneto alto intelaiato da vino". Non vi è impianto di irrigazione.

Identificazione catastale:

- foglio 78 particella 429 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 35 mq, rendita 30,73 Euro, indirizzo catastale: via S. Magno, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 25/06/2015
Coerenze: confina con la particella 430 intestata alla stessa Ditta Catastale.
- foglio 78 particella 430 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 20299, reddito agrario 125,80 €, reddito dominicale 235,88 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 25/06/2015
Coerenze: La particella confina con: - 265 intestata a: AZIENDA AGRICOLA ZUCARO S.R.L. con sede in CORATO (BA) 06475090723 Proprieta' 1/1; -87 intestata a: STRIPPOLI GERARDO nato a ANDRIA (BA) il 02/05/1956 STRGRD56E02A285L Proprieta' 1/2 TESTINO LUCIA nata a CORATO (BA) il 19/09/1958 TSTLCU58P59C9830 Proprieta' 1/2 ; -18 (Fg. 76) intestata a: AZIENDA AGRICOLA ZUCARO S.R.L. con sede in CORATO (BA) 06475090723 Proprieta' 1/1 -strada vicinale.
- foglio 78 particella 287 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 3, superficie 2578, reddito agrario 14,65 €, reddito dominicale 26,63 €, piano: Terra, derivante da ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 25/06/2015
Coerenze: La particella confina con: - 430 intestata a: AZIENDA AGRICOLA ZUCARO S.R.L. con sede in CORATO (BA) 06475090723 Proprieta' 1/1; -286 intestata a: EMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO TRATTURI Proprieta' 1000/1000; TESTINO LUCIA nata a CORATO (BA) il 19/09/1958 TSTLCU58P59C9830 Proprieta' 1/2 ; -21 (Fg. 76) intestata a: AZIENDA AGRICOLA ZUCARO S.R.L. con sede in CORATO (BA) 06475090723 Proprieta' 1/1 -strada vicinale.
- foglio 78 particella 184 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 1, superficie 105, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,14 €, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 25/06/2015
Coerenze: La particella confina con: - 430 intestata a: AZIENDA AGRICOLA ZUCARO S.R.L. con sede in CORATO (BA) 06475090723 Proprieta' 1/1; -287 intestata a: AZIENDA AGRICOLA ZUCARO S.R.L. con sede in CORATO (BA) 06475090723 Proprieta' 1/1; -strada vicinale.



A.1 altro fabbricato, composto da fabbricato rurale destinato a deposito, sviluppa una superficie commerciale di **5.040,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 78 particella 429 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 35 mq, rendita 30,73 Euro

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	22.982,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	5.040,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 59.518,73
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 50.000,00
Data della valutazione:	01/02/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo deroga artt. 1 e 22 Legge 3 Maggio 1982 (20 anni), stipulato il 17/06/2017, con scadenza il 16/06/2037, registrato il 18/06/2017 a CERIGNOLA ai nn. 1267/3 (il contratto è stato stipulato in data successiva al pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 1.500,00.

L'affitto è determinato in deroga agli artt. 1 e 22 della Legge 3 Maggio 1982, n. 203 e decorre dalla data del 17 giugno 2017 e termina alla data del 16 giugno 2037, per la durata di anni venti (20). Il canone complessivo d'affitto è concordemente stabilito tra le parti in deroga agli artt. 8 e seguenti della Legge 3 Maggio 1982, n. 203, in complessivi euro seicento (€ 600,00) annui da pagarsi in rate annuali anticipate presso la sede sociale della società proprietaria.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *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:

Costituzione di fondo patrimoniale, stipulata il 03/10/2011 a firma di NOTAIO Ganelli Andrea ai nn. 23009/15172 di repertorio, trascritta il 11/10/2011 ai nn. 20159/14287, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO

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



4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/12/2005 a firma di Notaio La Serra Claudio ai nn. 38886/12148 di repertorio, iscritta il 07/12/2005 a Trani ai nn. 30648/7493, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: € 1.800.000,00.

Importo capitale: € 900.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Unità Negoziale n. 1 : Immobili in Corato - Terreni Fg. 78 p.lla 149 - Terreni Fg. 78 p.lla 216 - Terreni Fg. 78 p.lla 184 - Terreni Fg. 78 p.lla 287 - Unità Negoziale n. 2 : Immobili in Corato - Terreni Fg. 82 p.lla 6 - Terreni Fg. 82 p.lla 140 - Terreni Fg. 82 p.lla 197 - Terreni Fg. 82 p.lla 198 - Terreni Fg. 82 p.lla 125 - Unità Negoziale n. 3 : Immobili in Trani - Terreni Fg. 111 p.lla 113 - Terreni Fg. 111 p.lla 201 - Immobili in Corato - Terreni Fg. 39 p.lla 67 - Terreni Fg. 87 p.lla 134 - Terreni Fg. 76 p.lla 822 - Terreni Fg. 82 p.lla 122 - Terreni Fg. 82 p.lla 205 - Terreni Fg. 7 p.lla 283 - Terreni Fg. 22 p.lla 1057 - Terreni Fg. 22 p.lla 582 - Terreni Fg. 22 p.lla 1058 - Terreni Fg. 22 p.lla 582 - Fabbricati Fg. 31 p.lla 97 - Terreni Fg. 31 p.lla 412 - Terreni Fg. 31 p.lla 97 - Fabbricati Andria Fg. 186 p.lla 22 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 34 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 35 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 36 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 37 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 38 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 41 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 76 - Terreni Corato Fg. 90 p.lla 84 - .

Vi è annotazione n. 58 del 11/01/2012 (restrizione di beni)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/07/2006 a firma di Notaio La Serra Claudio ai nn. 42178/13085 di repertorio, iscritta il 25/07/2006 ai nn. 18533/3205, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 4.200.000.

Importo capitale: € 2.100.000.

Durata ipoteca: 22 anni.

La formalità è riferita solamente a Unità Negoziale n. 1 : Immobili in Corato - Terreni Fg. 78 p.lla 149 - Terreni Fg. 78 p.lla 216 - Terreni Fg. 78 p.lla 184 - Terreni Fg. 78 p.lla 287 - Unità Negoziale n. 2 : Immobili in Corato - Terreni Fg. 82 p.lla 6 - Terreni Fg. 82 p.lla 140 - Terreni Fg. 82 p.lla 197 - Terreni Fg. 82 p.lla 198 - Terreni Fg. 82 p.lla 125 - Unità Negoziale n. 3 : Immobili in Trani - Terreni Fg. 111 p.lla 113 - Terreni Fg. 111 p.lla 201 - Immobili in Corato - Terreni Fg. 39 p.lla 67 - Terreni Fg. 87 p.lla 134 - Terreni Fg. 76 p.lla 822 - Terreni Fg. 82 p.lla 122 - Terreni Fg. 82 p.lla 205 - Terreni Fg. 7 p.lla 283 - Terreni Fg. 22 p.lla 1057 - Terreni Fg. 22 p.lla 582 - Terreni Fg. 22 p.lla 1058 - Terreni Fg. 22 p.lla 582 - Fabbricati Fg. 31 p.lla 97 - Terreni Fg. 31 p.lla 412 - Terreni Fg. 31 p.lla 97 - Fabbricati Andria Fg. 186 p.lla 22 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 34 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 35 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 36 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 37 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 38 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 41 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 76 - Terreni Corato Fg. 90 p.lla 84 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.lla 1364 sub. 29 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.lla 1364 sub. 2 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.lla 1364 sub. 30 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.lla 1364 sub. 4 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.lla 1364 sub. 16 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.lla 1364 sub. 17 - Terreni Corato Fg. 83 p.lla 32 sub. - - Terreni Corato Fg. 83 p.lla 241 sub. - .

Vi sono le seguenti annotazioni: a) del 10/07/2008 Servizio di P.I. di Trani Reg. part. n. 1618 Reg. Gen. n. 13893 Atto di Quietanza e Conferma; b) del 01/07/2011 Servizio di P.I. di Trani Reg. part. n. 1746 Reg. Gen. n. 14048 Restrizione di beni; d) del 11/01/2012 Servizio di P.I. di Trani Reg. part. n. 59 Reg. Gen. n. 604 Restrizione di beni;

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 24/11/2014 a firma di TRIBUNALE DI FIRENZE ai nn. 6993/2014 di repertorio, iscritta il 18/02/2015 ai nn. 3410/280, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 169.000,00.

Importo capitale: € 135.582,16.

Si riporta la Sezione D: Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)- QUADRO A: IL TASSO DI INTERESSE E' PARI ALL'EURIBOR TRE MESI (DIVISORE 360), TEMPO PER TEMPO VIGENTE, MAGGIORATO DI 6 PUNTI E RAPPORTATO AD OGNI GIORNO DI MORA, SU EURO 125.757,64. SI RICHIEDE IL RILASCIO DI DUE DUPLICATI DI QUIETANZA PER L'ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE PRESSO ALTRE CIRCOSCRIZIONI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO.



ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/01/2017 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 5924 di repertorio, iscritta il 24/01/2017 a AGENZIA DELLE ENTRATE DI BARI ai nn. 1376/1084, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1: Catasto Terreni Trani Fg 111 p.la 113; Catasto Terreni Trani Fg 111 p.la 201; Catasto Terreni Corato Fg 39 p.la 67; Catasto Fabbricati Corato Fg 87 p.la 613 sub. 1; Catasto Terreni Corato Fg 87 p.la 134; Catasto Terreni Corato Fg 76 p.la 822; Catasto Terreni Corato Fg 82 p.la 122,205; Catasto Terreni Corato Fg 7 p.la 283; Catasto Terreni Corato Fg 22 p.la 1057,1058; Catasto Fabbricati Corato Fg 31 p.la 1606 sub 1; Catasto Terreni Corato Fg 31 p.la 97; Catasto Fabbricati Corato Fg 31 p.la 1606 sub. 1-2-3-4; Catasto Terreni Corato Fg 31 p.la 97; Catasto Terreni Andria Fg 186 p.la 22-34; Catasto Terreni Andria Fg 186 p.la 22-34-35-36-38-213-41-214-37; Catasto Fabbricati Andria Fg 186 p.la 215 sub. 4; Catasto Terreni Andria Fg 186 p.la 76; Catasto Fabbricati Andria Fg 186 p.la 215 sub. 3; Catasto Terreni Andria Fg 186 p.la 76; Catasto Fabbricati Andria Fg 186 p.la 215 sub. 6; Catasto Terreni Corato Fg 90 p.la 84; Catasto Fabbricati Corato Fg 78 p.la 429 sub. 1; Catasto Terreni Corato Fg 78 p.la 149-430-184-287; Catasto Terreni Corato Fg 82 p.la 6-140-197-198; Catasto Terreni Corato Fg 87 p.la 125;.

Si riporta quanto nella Sezione D della Nota di trascrizione: Ai fini della presente nota di trascrizione la BNT PORTFOLIO SPV SRL E PER ESSA LA SECURITISATION S.P.A., ELEGGE DOMICILIO IN CATANIA PRESSO LO STUDIO DEL SUO DIFENSORE E DOMICILIATARIO AVV. TITO MONTEROSSO, VIA VITTORIO EMANUELE ORLANDO N. 56.

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 insolite alla data della perizia: € **0,00**

Ulteriori avvertenze:

Dalla ricognizione degli Ambiti di Paesaggio, dei Beni Paesaggistici (BP) e degli Ulteriori Contesti (UCP) in individuati dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) della Regione Puglia, approvato con Deliberazione della G.R. 16.02.2015 n. 176 pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.2015, si rileva che la predetta area è interessata da:

- Ambito Paesaggistico: La Puglia Centrale - Figura: La piana olivicola del nord barese.

6.3- STRUTTURA ANTROPICA E STORICO-CULTURALE

- UCP- Testimonianza stratificazione insediativa: b) Aree appartenenti alla rete dei tratturi.

6.3.2-Componenti dei valori percettivi

-UCP- Strade a valenza paesaggistica

La predetta area risulta interessata altresì da:

-Piano comunale dei Tratturi approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 70 del 28.11.2008, in quanto posta nell'area di pertinenza del Tratturo Canosa-Ruvo.

Dalla Carta Idrogeomorfologica consultabile tramite il EebGis dell'AdB Puglia, 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 dall'AdB, che interessano la predetta area.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** (dal 25/06/2015), con atto stipulato il 25/06/2018 a firma di Notaio CAMPI FRANCESCO ai nn. 30950 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 - PIENA PROPRIETA', in forza di atto di compravendita (dal 29/12/1973 fino al 30/04/2001), con atto stipulato il 29/12/1973 a firma di MINISTERO AGRICOLO E FOR., in forza di atto di compravendita

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 cadauno (dal 30/04/2001 fino al 25/06/2015), con atto stipulato il 30/04/2001 a firma di Notaio CAPOZZA DOMENICO ai nn. 55339 di repertorio, trascritto il 29/05/2001

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta regionale n. 5637 del 01/10/1979, di approvazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Corato, entrato in vigore il 29/02/1980, l'immobile ricade in zona AGRICOLA "E". Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.E. del Comune di Corato di cui al P.R.G. vigente; indice di fabbricabilità 0,03 mc./mq (fondiaria). Il titolo è riferito solamente al Terreno in Corato al Catasto Terreni Fg. 39 p.lla 67. Dalla ricognizione degli Ambiti di Paesaggio, dei Beni Paesaggistici (BP) e degli Ulteriori Contesti (UCP) in individuati dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) della Regione Puglia, approvato con Deliberazione della G.R. 16.02.2015 n. 176 pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.2015, si rileva che la predetta area è interessata da: - Ambito Paesaggistico: La Puglia Centrale - Figura: La piana olivicola del nord barese. 6.3- STRUTTURA ANTROPICA E STORICO-CULTURALE - UCP- Testimonianza stratificazione insediativa: b) Aree appartenenti alla rete dei tratturi. 6.3.2-Componenti dei valori percettivi -UCP- Strade a valenza paesaggistica La predetta area risulta interessata altresì da: -Piano comunale dei Tratturi approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 70 del 28.11.2008, in quanto posta nell'area di pertinenza del Tratturo Canosa-Ruvo. Dalla Carta Idrogeomorfologica consultabile tramite il EebGis dell'AdB Puglia, 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 dall'AdB, che interessano la predetta area.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:



L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CORATO S.P. 19 - **TERRENO AGRICOLO** DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CORATO S.P. 19 -, della superficie commerciale di **22.982,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I fondi oggetto della presente stima, sono ubicati nel Comune di Corato e distano circa 10 Km dal centro in linea d'aria, dal centro del Comune di appartenenza. Ad essi si accede tramite una strada vicinale di circa 1200 metri, a fondo asfaltato, che si immette nella strada provinciale SP 19 che li collega al Comune di Corato. Il lotto di terreni, costituenti un unico accorpamento, ha forma pressochè rettangolare, con uno dei lati più lunghi che costeggia la strada vicinale. Possiede giacitura pressochè pianeggiante con esposizione inclinata a Nord-Est. La sua estensione complessiva è di mq. 22982 (si fa riferimento alla consistenza catastale, non misurata direttamente) inoltre ad un piccolo fabbricato rurale destinato a deposito. I fondi presentano di fatto un'unica coltura: vigneto, ad eccezione della particella 184al Fg. 78 che risulta pascolo Il terreno presenta un ottimo grado di fertilità. Il soprassuolo è costituito da vigneti che producono vino da tavola di qualità "montepulciano". La piantagione della vite è del tipo "Vigneto alto intelaiato da vino". Non vi è impianto di irrigazione.

Identificazione catastale:

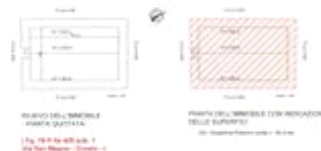
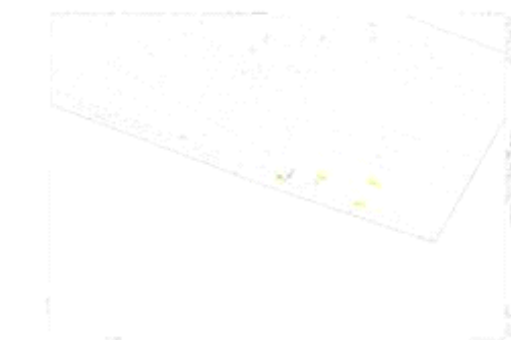
- foglio 78 particella 429 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 35 mq, rendita 30,73 Euro, indirizzo catastale: via S. Magno, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 25/06/2015
Coerenze: confina con la particella 430 intestata alla stessa Ditta Catastale.
- foglio 78 particella 430 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 20299, reddito agrario 125,80 €, reddito dominicale 235,88 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 25/06/2015
Coerenze: La particella confina con: - 265 intestata a: AZIENDA AGRICOLA ZUCARO S.R.L. con sede in CORATO (BA) 06475090723 Proprieta' 1/1; -87 intestata a: STRIPPOLI GERARDO nato a ANDRIA (BA) il 02/05/1956 STRGRD56E02A285L Proprieta' 1/2 TESTINO LUCIA nata a CORATO (BA) il 19/09/1958 TSTLCU58P59C9830 Proprieta' 1/2 ; -18 (Fg. 76) intestata a: AZIENDA AGRICOLA ZUCARO S.R.L. con sede in CORATO (BA) 06475090723 Proprieta' 1/1 -strada vicinale.
- foglio 78 particella 287 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 3, superficie 2578, reddito agrario 14,65 €, reddito dominicale 26,63 €, piano: Terra, derivante da ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 25/06/2015
Coerenze: La particella confina con: - 430 intestata a: AZIENDA AGRICOLA ZUCARO S.R.L. con sede in CORATO (BA) 06475090723 Proprieta' 1/1; -286 intestata a: EMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO TRATTURI Proprieta' 1000/1000; TESTINO LUCIA nata a CORATO (BA) il 19/09/1958 TSTLCU58P59C9830 Proprieta' 1/2 ; -21 (Fg. 76) intestata a: AZIENDA AGRICOLA ZUCARO S.R.L. con sede in CORATO (BA) 06475090723 Proprieta' 1/1 -strada vicinale.



- foglio 78 particella 184 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 1, superficie 105, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,14 €, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 25/06/2015
Coerenze: La particella confina con: - 430 intestata a: AZIENDA AGRICOLA ZUCARO S.R.L. con sede in CORATO (BA) 06475090723 Proprieta' 1/1; -287 intestata a: AZIENDA AGRICOLA ZUCARO S.R.L. con sede in CORATO (BA) 06475090723 Proprieta' 1/1; -strada vicinale.

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 Andria, Castel del Monte). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

eccellente ★★★★★★★★★★

panoramicità:

eccellente ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I fondi oggetto della presente stima, sono ubicati nel Comune di Corato e distano circa 10 Km dal centro in linea d'aria, dal centro del Comune di appartenenza. Ad essi si accede tramite una strada vicinale di circa 1200 metri, a fondo asfaltato, che si immette nella strada provinciale SP 19 che li collega al Comune di Corato. Il lotto di terreni, costituenti un unico accorpamento, ha forma pressocchè rettangolare, con uno dei lati più lunghi che costeggia la strada vicinale. Possiede giacitura pressocchè pianeggiante con esposizione inclinata a Nord-Est. La sua estensione complessiva è di mq. 22982 (si fa riferimento alla consistenza catastale, non misurata direttamente) inoltre ad un piccolo fabbricato rurale destinato a deposito. I fondi presentano di fatto un'unica coltura: vigneto, ad eccezione della particella 184al Fg. 78 che risulta pascolo Il terreno presenta un ottimo grado di fertilità. Il soprassuolo è costituito da vigneti che producono vino da tavola di qualità "montepulciano". La piantagione della vite è del tipo "Vigneto alto intelaiato da vino". Non vi è impianto di irrigazione.

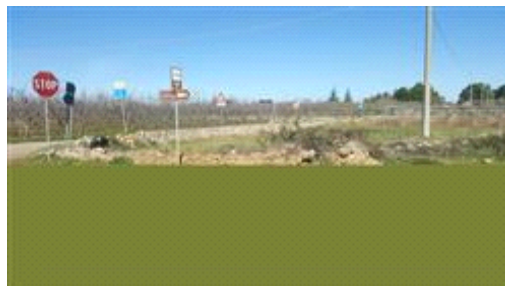
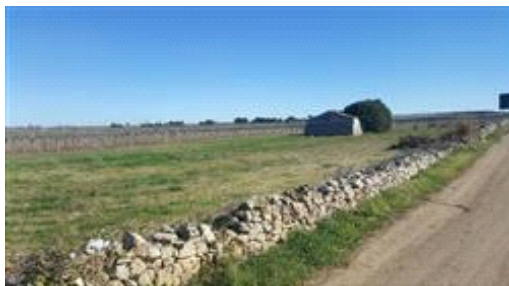
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo vigneto	22.982,00	x	100 %	=	22.982,00
Totale:	22.982,00				22.982,00





ACCESSORI:

altro fabbricato, composto da fabbricato rurale destinato a deposito, sviluppa una superficie commerciale di **5.040,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 78 particella 429 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 35 mq, rendita 30,73 Euro

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 13/04/2016

Fonte di informazione: Ufficio del Territorio di Bari - Valori Agricoli Medi della Provincia di Bari - Regione Agraria n. 1

Descrizione: Murge di Corato

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 23.600,00 pari a 2,36 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

METODO SINTETICO – COMPARATIVO

Per i terreni agricoli, atteso che il mercato locale, ha permesso di rilevare un congruo numero di beni simili da utilizzare per una comparazione diretta, si è ritenuto opportuno procedere a valutare gli stessi attraverso il metodo sintetico-comparativo, ove si sono interpellati operatori del settore. Tale procedimento si concretizza nel reperimento di prezzi o valori noti riferiti a terreni simili od assimilabili a quello oggetto di valutazione, mediante l'individuazione, l'omogeneizzazione e la successiva ponderazione, di tutte le caratteristiche che li contraddistinguono ai fini di una appropriata comparazione, qualitativa e quantitativa, con il bene da valutare. Ordinariamente nella valutazione di un terreno si tiene conto delle condizioni morfologiche del territorio, dei servizi e delle infrastrutture presenti nella zona (strade, ferrovie, aeroporti, ecc.), della caratterizzazione dei luoghi (zone rurali, residenziali, industriali, artigianali, ecc.), oltrechè della sua destinazione urbanistica la quale costituisce la caratteristica più rilevante ai fini dell'appetibilità commerciale del bene.



Da un'indagine svolta attraverso i valori dell' Agenzia delle Entrate "Valori Agricoli Medi" - riferiti all'annualità 2013- ultimi dati disponibili per la Provincia di Bari. , è emerso che un terreno situato in zona agricola coltivato a Vigneto Alto Intelaiato da vino ha un valore agricolo di €/Ha pari a 23.600,00. Avendo riscontrato però che, questi prezzi non sono attendibili per il periodo in cui ci troviamo, il valore reale al mq. per il lotto in oggetto è congruo al valore di 2,36 € al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	22.982,00	x	2,36	=	54.237,52
Valore superficie accessori:	5.040,00	x	2,36	=	11.894,40
					66.131,92

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 66.131,92
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 66.131,92

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

METODO SINTETICO – COMPARATIVO

Per i terreni agricoli, atteso che il mercato locale, ha permesso di rilevare un congruo numero di beni simili da utilizzare per una comparazione diretta, si è ritenuto opportuno procedere a valutare gli stessi attraverso il metodo sintetico-comparativo, ove si sono interpellati operatori del settore. Tale procedimento si concretizza nel reperimento di prezzi o valori noti riferiti a terreni simili od assimilabili a quello oggetto di valutazione, mediante l'individuazione, l'omogeneizzazione e la successiva ponderazione, di tutte le caratteristiche che li contraddistinguono ai fini di una appropriata comparazione, qualitativa e quantitativa, con il bene da valutare. Ordinariamente nella valutazione di un terreno si tiene conto delle condizioni morfologiche del territorio, dei servizi e delle infrastrutture presenti nella zona (strade, ferrovie, aeroporti, ecc.), della caratterizzazione dei luoghi (zone rurali, residenziali, industriali, artigianali, ecc.), oltreché della sua destinazione urbanistica la quale costituisce la caratteristica più rilevante ai fini dell'appetibilità commerciale del bene.

Da un'indagine svolta attraverso i valori dell' Agenzia delle Entrate "Valori Agricoli Medi" - riferiti all'annualità 2013- ultimi dati disponibili per la Provincia di Bari. , è emerso che un terreno situato in zona agricola coltivato a Vigneto Alto Intelaiato da vino ha un valore agricolo di €/Ha pari a 23.600,00. Avendo riscontrato però che, questi prezzi non sono attendibili per il periodo in cui ci troviamo, il valore reale al mq. per il lotto in oggetto è congruo al valore di 2,36 € al mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fabbricati del Comune di Corato, ufficio del registro di Trani, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Comune di Corato, agenzie: non interpellate, osservatori del mercato immobiliare OMI- il sole 24 ore I Consulenti immobiliari, ed inoltre: www.agenziaterritorio.it - www.stimatrixcity.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	22.982,00	5.040,00	66.131,92	66.131,92
				66.131,92 €	66.131,92 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

In materia di divisione il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 cod. civ. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero. Il cespite in oggetto, è costituito da un suolo agricolo coltivato in gran parte a vigneto che costituisce un unico appezzamento agricolo. Ciò consentirebbe di valutare l'ipotesi di comoda divisibilità. Però le dimensioni e la presenza di un'unica monocultura, in ipotesi di frazionamento ridurrebbe in piccoli terreni il lotto originario, con una minore appetibilità in sede di vendita degli stessi. Pertanto si esprime un **giudizio negativo** in ordine alla comoda divisibilità della quota.

Riduzione del 10 % per lo stato di occupazione:	€. 6.613,19
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.518,73

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:	€. 8.927,81
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 658,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 13/2017

LOTTO 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a CORATO S.P. 19 -, della superficie commerciale di **21.384,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I fondi oggetto della presente stima, sono ubicati nel Comune di Corato e distano circa 10 Km dal centro in linea d'aria, dal centro del Comune di appartenenza. Ad essi direttamente dalla strada provinciale SP 19 che li collega al Comune di Corato. Il lotto di terreni, costituenti un unico accorpamento, ha forma pressochè rettangolare, con uno dei lati più corti che costeggia la strada provinciale. Possiede giacitura pressochè pianeggiante con esposizione inclinata a Nord-Ovest. La sua estensione complessiva è di mq. 21384 (si fa riferimento alla consistenza catastale, non misurata direttamente). I fondi presentano un'unica coltura: vigneto. Il terreno presenta un ottimo grado di fertilità. Il soprassuolo è costituito da vigneti che producono vino da tavola di qualità "montepulciano". La piantagione della vite è del tipo "Vigneto alto intelaiato da vino". Non vi è impianto di irrigazione.

Identificazione catastale:

- foglio 82 particella 140 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 8029, reddito agrario 49,76 €, reddito dominicale 93,30 €, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 25/06/2015 rep. 30950
Coerenze: La particella 140 confina con: - 6 intestata a: AZIENDA AGRICOLA ZUCARO S.R.L. con sede in CORATO (BA) 06475090723 Proprieta' 1/1; -18 intestata a: VENTURA DOMENICO nato a CORATO (BA) il 29/04/1972 VNTDNC72D29C983T Proprieta' 1/1 ; -198 intestata a: AZIENDA AGRICOLA ZUCARO S.R.L. con sede in CORATO (BA) 06475090723 Proprieta' 1/1; -202 intestata a: AMORESE SAVINO nato a ANDRIA (BA) il 08/06/1973 MRSSVN73H08A285O Proprieta' 1/2 e CICCIO MARIA nata a CORATO (BA) il 27/01/1972 CCCMRA72A67C983J Proprieta' 1/2;
- foglio 82 particella 197 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 2732, reddito agrario 16,93 €, reddito dominicale 31,75 €, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 25/06/2015 rep. 30950
Coerenze: La particella 197 confina con: - S.P. 19 -121 intestata a: MUSTO FRANCESCO nato a CORATO (BA) il 15/10/1952 MSTFNC52R15C983W Proprieta' 1/1; -6 intestata a: AZIENDA AGRICOLA ZUCARO S.R.L. con sede in CORATO (BA) 06475090723 Proprieta' 1/1; -198 intestata a: AZIENDA AGRICOLA ZUCARO S.R.L. con sede in CORATO (BA) 06475090723 Proprieta' 1/1 ;
- foglio 82 particella 198 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 7960, reddito agrario 49,33 €, reddito dominicale 92,50 €, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 25/06/2015 rep. 30950
Coerenze: La particella 198 confina con: -140 intestata a: AZIENDA AGRICOLA ZUCARO S.R.L. con sede in CORATO (BA) 06475090723 Proprieta' 1/1; -121 intestata a: MUSTO FRANCESCO nato a CORATO (BA) il 15/10/1952 MSTFNC52R15C983W Proprieta' 1/1; -197 intestata a: AZIENDA AGRICOLA ZUCARO S.R.L. con sede in CORATO (BA) 06475090723 Proprieta' 1/1; -202 intestata a: AMORESE SAVINO nato a ANDRIA (BA) il 08/06/1973 MRSSVN73H08A285O Proprieta' 1/2 e CICCIO MARIA nata a CORATO (BA) il 27/01/1972 CCCMRA72A67C983J Proprieta' 1/2;
- foglio 82 particella 6 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 2663, reddito agrario 16,50 €, reddito dominicale 30,94 €, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 25/06/2015 rep. 30950



Coerenze: La particella 6 confina con: - S.P. 19 -18 intestata a: VENTURA DOMENICO nato a CORATO (BA) il 29/04/1972 VNTDNC72D29C983T Proprieta' 1/1 ; -140 intestata a: AZIENDA AGRICOLA ZUCARO S.R.L. con sede in CORATO (BA) 06475090723 Proprieta' 1/1; -197 intestata a: AZIENDA AGRICOLA ZUCARO S.R.L. con sede in CORATO (BA) 06475090723 Proprieta' 1/1 ;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	21.384,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 45.419,62
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 38.000,00
Data della valutazione:	01/02/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo deroga artt. 1 e 22 Legge 3 Maggio 1982 (20 anni), stipulato il 17/06/2017, con scadenza il 16/06/2037, registrato il 18/06/2017 a CERIGNOLA ai nn. 1267/3 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 1.500,00. L'affitto è determinato in deroga agli artt. 1 e 22 della Legge 3 Maggio 1982, n. 203 e decorre dalla data del 17 giugno 2017 e termina alla data del 16 giugno 2037, per la durata di anni venti (20). Il canone complessivo d'affitto è concordemente stabilito tra le parti in deroga agli art. 8 e seguenti della Legge 3 Maggio 1982, n. 203, in complessivi euro seicento (€ 600,00) annui da pagarsi in rate annuali anticipate presso la sede sociale della società proprietaria.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 24/11/2014 a firma di TRIBUNALE DI FIRENZE ai nn. 6993/2014 di repertorio, iscritta il 18/02/2015 ai nn. 3410/280, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.



Importo ipoteca: € 169.000,00.

Importo capitale: € 135.582,16.

Si riporta la Sezione D: Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)- QUADRO A: IL TASSO DI INTERESSE E' PARI ALL'EURIBOR TRE MESI (DIVISORE 360), TEMPO PER TEMPO VIGENTE, MAGGIORATO DI 6 PUNTI E RAPPORTATO AD OGNI GIORNO DI MORA, SU EURO 125.757,64. SI RICHIEDE IL RILASCIO DI DUE DUPLICATI DI QUIETANZA PER L'ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE PRESSO ALTRE CIRCOSCRIZIONI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/01/2017 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 5924 di repertorio, iscritta il 24/01/2017 a AGENZIA DELLE ENTRATE DI BARI ai nn. 1376/1084, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1: Catasto Terreni Trani Fg 111 p.lla 113; Catasto Terreni Trani Fg 111 p.lla 201; Catasto Terreni Corato Fg 39 p.lla 67; Catasto Fabbricati Corato Fg 87 p.lla 613 sub. 1; Catasto Terreni Corato Fg 87 p.lla 134; Catasto Terreni Corato Fg 76 p.lla 822; Catasto Terreni Corato Fg 82 p.lle 122,205; Catasto Terreni Corato Fg 7 p.lla 283; Catasto Terreni Corato Fg 22 p.lla 1057,1058; Catasto Fabbricati Corato Fg 31 p.lla 1606 sub 1; Catasto Terreni Corato Fg 31 p.lla 97; Catasto Fabbricati Corato Fg 31 p.lla 1606 sub. 1-2-3-4; Catasto Terreni Corato Fg 31 p.lla 97; Catasto Terreni Andria Fg 186 p.lle 22-34; Catasto Terreni Andria Fg 186 p.lle 22-34-35-36-38-213-41-214-37; Catasto Fabbricati Andria Fg 186 p.lla 215 sub. 4; Catasto Terreni Andria Fg 186 p.lla 76; Catasto Fabbricati Andria Fg 186 p.lla 215 sub. 3; Catasto Terreni Andria Fg 186 p.lla 76; Catasto Fabbricati Andria Fg 186 p.lla 215 sub. 6; Catasto Terreni Corato Fg 90 p.lla 84; Catasto Fabbricati Corato Fg 78 p.lla 429 sub. 1; Catasto Terreni Corato Fg 78 p.lla 149-430-184-287; Catasto Terreni Corato Fg 82 p.lla 6-140-197-198; Catasto Terreni Corato Fg 87 p.lla 125;.

Si riporta quanto nella Sezione D della Nota di trascrizione: Ai fini della presente nota di trascrizione la BNT PORTFOLIO SPV SRL E PER ESSA LA SECURITISATION S.P.A., ELEGGE DOMICILIO IN CATANIA PRESSO LO STUDIO DEL SUO DIFENSORE E DOMICILIATARIO AVV. TITO MONTEROSSO, VIA VITTORIO EMANUELE ORLANDO N. 56.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/12/2005 a firma di Notaio La Serra Claudio ai nn. 38886/12148 di repertorio, iscritta il 07/12/2005 a Trani ai nn. 30648/7493, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: € 1.800.000,00.

Importo capitale: € 900.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Unità Negoziale n. 1 : Immobili in Corato - Terreni Fg. 78 p.lla 149 - Terreni Fg. 78 p.lla 216 -Terreni Fg. 78 p.lla 184 - Terreni Fg. 78 p.lla 287 - Unità Negoziale n. 2 : Immobili in Corato - Terreni Fg. 82 p.lla 6 - Terreni Fg. 82 p.lla 140 - Terreni Fg. 82 p.lla 197 - Terreni Fg. 82 p.lla 198 - Terreni Fg. 82 p.lla 125 - Unità Negoziale n. 3 : Immobili in Trani - Terreni Fg. 111 p.lla 113 - Terreni Fg. 111 p.lla 201 - Immobili in Corato - Terreni Fg. 39 p.lla 67 - Terreni Fg. 87 p.lla 134 - Terreni Fg. 76 p.lla 822 - Terreni Fg. 82 p.lla 122 - Terreni Fg. 82 p.lla 205 - Terreni Fg. 7 p.lla 283 - Terreni Fg. 22 p.lla 1057 - Terreni Fg. 22 p.lla 582 - Terreni Fg. 22 p.lla 1058 - Terreni Fg. 22 p.lla 582 - Fabbricati Fg. 31 p.lla 97 - Terreni Fg. 31 p.lla 412 - Terreni Fg. 31 p.lla 97 - Fabbricati Andria Fg. 186 p.lla 22 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 34 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 35 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 36 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 37 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 38 -Terreni Andria Fg. 186 p.lla 41 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 76 - Terreni Corato Fg. 90 p.lla 84 - .

Vi è annotazione n. 58 del 11/01/2012 (restrizione di beni)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/07/2006 a firma di Notaio La Serra Claudio ai nn. 42178/13085 di repertorio, iscritta il 25/07/2006 ai nn. 18533/3205, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 4.200.000.

Importo capitale: € 2.100.000.

Durata ipoteca: 22 anni.

La formalità è riferita solamente a Unità Negoziale n. 1 : Immobili in Corato - Terreni Fg. 78 p.lla 149 - Terreni Fg. 78 p.lla 216 -Terreni Fg. 78 p.lla 184 - Terreni Fg. 78 p.lla 287 - Unità Negoziale n. 2 : Immobili in Corato - Terreni Fg. 82 p.lla 6 - Terreni Fg. 82 p.lla 140 - Terreni Fg. 82 p.lla 197 - Terreni



Fg. 82 p.lla 198 - Terreni Fg. 82 p.lla 125 - Unità Negoziale n. 3 : Immobili in Trani - Terreni Fg. 111 p.lla 113 - Terreni Fg. 111 p.lla 201 - Immobili in Corato - Terreni Fg. 39 p.lla 67 - Terreni Fg. 87 p.lla 134 - Terreni Fg. 76 p.lla 822 - Terreni Fg. 82 p.lla 122 - Terreni Fg. 82 p.lla 205 - Terreni Fg. 7 p.lla 283 - Terreni Fg. 22 p.lla 1057 - Terreni Fg. 22 p.lla 582 - Terreni Fg. 22 p.lla 1058 - Terreni Fg. 22 p.lla 582 - Fabbricati Fg. 31 p.lla 97 - Terreni Fg. 31 p.lla 412 - Terreni Fg. 31 p.lla 97 - Fabbricati Andria Fg. 186 p.lla 22 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 34 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 35 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 36 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 37 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 38 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 41 - Terreni Andria Fg. 186 p.lla 76 - Terreni Corato Fg. 90 p.lla 84 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.lla 1364 sub. 29 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.lla 1364 sub. 2 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.lla 1364 sub. 30 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.lla 1364 sub. 4 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.lla 1364 sub. 16 - Fabbricati Corato Fg. 22 p.lla 1364 sub. 17 - Terreni Corato Fg. 83 p.lla 32 sub. - - Terreni Corato Fg. 83 p.lla 241 sub. - .

Vi sono le seguenti annotazioni: a) del 10/07/2008 Servizio di P.I. di Trani Reg. part. n. 1618 Reg. Gen. n. 13893 Atto di Quietanza e Conferma; b) del 01/07/2011 Servizio di P.I. di Trani Reg. part. n. 1746 Reg. Gen. n. 14048 Restrizione di beni; d) del 11/01/2012 Servizio di P.I. di Trani Reg. part. n. 59 Reg. Gen. n. 604 Restrizione di beni;

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**

Ulteriori avvertenze:

Le particelle sono interessate 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 G.R. 15.02.2015 n. 176, pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.015:

5 - Ambito Paesaggistico: La Puglia Centrale - Figura: La piana olivicola del nord barese;

6.3 - STRUTTURA ANTROPICA E STORICO-CULTURALE;

6.3.1 - Componenti culturali e insediative:

- UCP - Testimonianza stratificazione insediativa: b) Aree appartenenti alla rete dei tratturi.

La predetta area risulta interessata altresì da:

- Piano Comunale dei Tratturi approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 70 del 28.11.2008, in quanto posta nell'area di pertinenza del "Tratturo Canosa-Ruvo" e classificata di categoria "a- tronchi armentizi che conservano l'originaria consistenza o che possono essere alla stessa reintegrati, nonché la loro destinazione in ordine alle possibili fruizioni turistico-culturali"

- Aree IBA "Important Bird Areas" Murge (IBA 135 - Rif. Leg. Relazione Iba).

In riferimento al PAI si precisa quanto segue:

- La predetta area è interessata dalla presenza di un reticolo idrografico, come si evince dalla Carta Idrogeomorfologica consultabile tramite il WebGis dell'AdB Puglia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 - PIENA PROPRIETA', in forza di atto di compravendita (dal 25/06/2015), con atto stipulato il 25/06/2015 a firma di Notaio Campi Francesco ai nn. 30950 di repertorio, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 - PIENA PROPRIETA', in forza di atto di compravendita (dal 24/09/1979 fino al 25/03/1999), con atto stipulato il 24/09/1979 a firma di Notaio Murolo Giuseppe ai nn. 15529 di repertorio, registrato il 09/10/1979 a Trani ai nn. 3204, in forza di atto di compravendita

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 cadauno, in forza di atto di compravendita (dal 25/03/1999 fino al 25/06/2015), con atto stipulato il 25/03/1999 a firma di Notaio CAPOZZA DOMENICO ai nn. 487007 di repertorio, in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La zona E agricola è regolamentata dalla seguente normativa compresa nelle Norme Tecniche di Attuazione:

- Indice di fabbricabilità: 0,03 mc./mq. (indice di fabbricabilità fondiaria);
- Percentuale di copertura: 0,80%;
- Numero dei Piani Fuori Terra: n.2;
- Altezza massima: 8 m.;
- Distacchi dai confini: sul confine oppure a 5,00 m.;
- Distacchi dai fabbricati, tra testate, tra facciate 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 geografici: 3a-3b-6a-6b-6c-6d di PRG;
- Zona di rispetto stradale: fasce protettive lungo la S.P. 231 (ex S.S. 98) e la provincia per Andria;
- Prescrizioni: In queste fasce è vietata ogni edificazione;
- Annotazione: l'attuazione del PRG è subordinata anche al rispetto delle disposizioni della Legge Regionale n. 6 del 1979 e successive modifiche 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 PRG e comunque nella misura di cui al DM 2.4.1968 n. 1444.
- Inoltre sono da rispettare tutte le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta regionale n. 5637 del 01/10/1979, di approvazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Corato, entrato in vigore il 29/02/1980, l'immobile ricade in zona AGRICOLA "E". Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.E. del Comune di Corato di cui al P.R.G. vigente; indice di fabbricabilità 0,03 mc./mq (fondiaria). Il titolo è riferito solamente al Terreno in Corato al Catasto Terreni Fg. 39 p.lla 67. Dalla ricognizione degli Ambiti di Paesaggio, dei Beni Paesaggistici (BP) e degli Ulteriori Contesti (UCP) in individuati dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) della Regione Puglia, approvato con Deliberazione della G.R. 16.02.2015 n. 176 pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.2015, si rileva che la predetta area è interessata da: - Ambito Paesaggistico: La Puglia Centrale - Figura: La piana olivicola del nord barese. 6.3- STRUTTURA ANTROPICA E STORICO-CULTURALE - UCP- Testimonianza stratificazione insediativa: b) Aree appartenenti alla rete dei tratturi. 6.3.2-Componenti dei valori percettivi -UCP- Strade a valenza paesaggistica La predetta area risulta interessata altresì da: -Piano comunale dei Tratturi approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 70 del 28.11.2008, in quanto posta nell'area di pertinenza del Tratturo Canosa-Ruvo. Dalla Carta Idrogeomorfologica consultabile tramite il EebGis dell'AdB Puglia, 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 dall'AdB, che interessano la predetta area.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di un trullo non accatastato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Tipo mappale e docfa

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CORATO S.P. 19 -
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CORATO S.P. 19 -, della superficie commerciale di **21.384,00** mq per la quota di



1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I fondi oggetto della presente stima, sono ubicati nel Comune di Corato e distano circa 10 Km dal centro in linea d'aria, dal centro del Comune di appartenenza. Ad essi direttamente dalla strada provinciale SP 19 che li collega al Comune di Corato. Il lotto di terreni, costituenti un unico accorpamento, ha forma pressochè rettangolare, con uno dei lati più corti che costeggia la strada provinciale. Possiede giacitura pressochè pianeggiante con esposizione inclinata a Nord-Ovest. La sua estensione complessiva è di mq. 21384 (si fa riferimento alla consistenza catastale, non misurata direttamente). I fondi presentano un'unica coltura: vigneto. Il terreno presenta un ottimo grado di fertilità. Il soprassuolo è costituito da vigneti che producono vino da tavola di qualità "montepulciano". La piantagione della vite è del tipo "Vigneto alto intelaiato da vino". Non vi è impianto di irrigazione.

Identificazione catastale:

- foglio 82 particella 140 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 8029, reddito agrario 49,76 €, reddito dominicale 93,30 €, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 25/06/2015 rep. 30950
Coerenze: La particella 140 confina con: - 6 intestata a: AZIENDA AGRICOLA ZUCARO S.R.L. con sede in CORATO (BA) 06475090723 Proprieta' 1/1; -18 intestata a: VENTURA DOMENICO nato a CORATO (BA) il 29/04/1972 VNTDNC72D29C983T Proprieta' 1/1 ; -198 intestata a: AZIENDA AGRICOLA ZUCARO S.R.L. con sede in CORATO (BA) 06475090723 Proprieta' 1/1; -202 intestata a: AMORESE SAVINO nato a ANDRIA (BA) il 08/06/1973 MRSSVN73H08A285O Proprieta' 1/2 e CICCIO MARIA nata a CORATO (BA) il 27/01/1972 CCCMRA72A67C983J Proprieta' 1/2;
- foglio 82 particella 197 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 2732, reddito agrario 16,93 €, reddito dominicale 31,75 €, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 25/06/2015 rep. 30950
Coerenze: La particella 197 confina con: - S.P. 19 -121 intestata a: MUSTO FRANCESCO nato a CORATO (BA) il 15/10/1952 MSTFNC52R15C983W Proprieta' 1/1; -6 intestata a: AZIENDA AGRICOLA ZUCARO S.R.L. con sede in CORATO (BA) 06475090723 Proprieta' 1/1; -198 intestata a: AZIENDA AGRICOLA ZUCARO S.R.L. con sede in CORATO (BA) 06475090723 Proprieta' 1/1 ;
- foglio 82 particella 198 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 7960, reddito agrario 49,33 €, reddito dominicale 92,50 €, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 25/06/2015 rep. 30950
Coerenze: La particella 198 confina con: -140 intestata a: AZIENDA AGRICOLA ZUCARO S.R.L. con sede in CORATO (BA) 06475090723 Proprieta' 1/1; -121 intestata a: MUSTO FRANCESCO nato a CORATO (BA) il 15/10/1952 MSTFNC52R15C983W Proprieta' 1/1; -197 intestata a: AZIENDA AGRICOLA ZUCARO S.R.L. con sede in CORATO (BA) 06475090723 Proprieta' 1/1; -202 intestata a: AMORESE SAVINO nato a ANDRIA (BA) il 08/06/1973 MRSSVN73H08A285O Proprieta' 1/2 e CICCIO MARIA nata a CORATO (BA) il 27/01/1972 CCCMRA72A67C983J Proprieta' 1/2;
- foglio 82 particella 6 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 2663, reddito agrario 16,50 €, reddito dominicale 30,94 €, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 25/06/2015 rep. 30950
Coerenze: La particella 6 confina con: - S.P. 19 -18 intestata a: VENTURA DOMENICO nato a CORATO (BA) il 29/04/1972 VNTDNC72D29C983T Proprieta' 1/1 ; -140 intestata a: AZIENDA AGRICOLA ZUCARO S.R.L. con sede in CORATO (BA) 06475090723 Proprieta' 1/1; -197 intestata a: AZIENDA AGRICOLA ZUCARO S.R.L. con sede in CORATO (BA) 06475090723 Proprieta' 1/1 ;

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 Andria, Castel del Monte). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

eccellente 

luminosità:

eccellente 

servizi:

pessimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

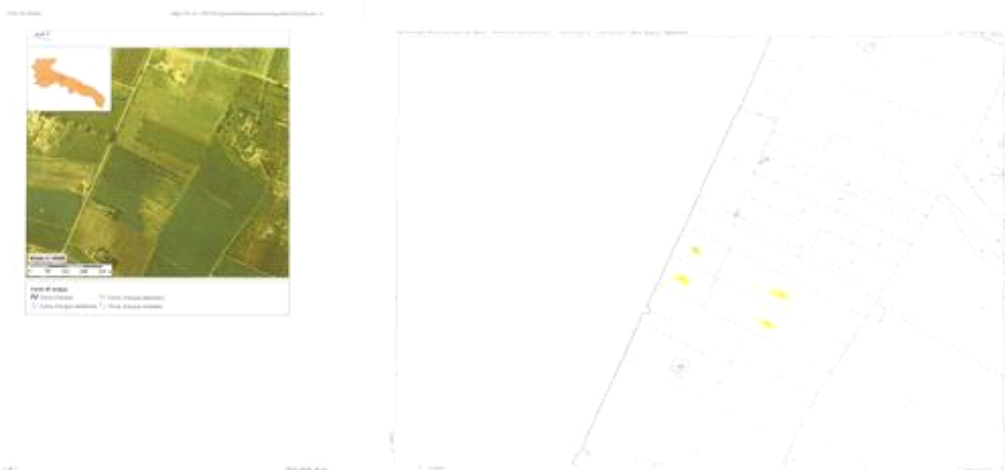
I fondi oggetto della presente stima, sono ubicati nel Comune di Corato e distano circa 10 Km dal centro in linea d'aria, dal centro del Comune di appartenenza. Ad essi direttamente dalla strada provinciale SP 19 che li collega al Comune di Corato. Il lotto di terreni, costituenti un unico accorpamento, ha forma pressochè rettangolare, con uno dei lati più corti che costeggia la strada provinciale. Possiede giacitura pressochè pianeggiante con esposizione inclinata a Nord-Ovest. La sua estensione complessiva è di mq. 21384 (si fa riferimento alla consistenza catastale, non misurata direttamente). I fondi presentano un'unica coltura: vigneto. Il terreno presenta un ottimo grado di fertilità. Il soprassuolo è costituito da vigneti che producono vino da tavola di qualità "montepulciano". La piantagione della vite è del tipo "Vigneto alto intelaiato da vino". Non vi è impianto di irrigazione.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Lotto 12	21.384,00	x	100 %	=	21.384,00
Totale:	21.384,00				21.384,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 13/04/2016

Fonte di informazione: Ufficio del Territorio di Bari - Valori Agricoli Medi della Provincia di Bari - Regione Agraria n. 1

Descrizione: Murge di Corato

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 23.600,00 pari a 2,36 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

METODO SINTETICO – COMPARATIVO

Per i terreni agricoli, atteso che il mercato locale, ha permesso di rilevare un congruo numero di beni simili da utilizzare per una comparazione diretta, si è ritenuto opportuno procedere a valutare gli stessi attraverso il metodo sintetico-comparativo, ove si sono interpellati operatori del settore. Tale procedimento si concretizza nel reperimento di prezzi o valori noti riferiti a terreni simili od assimilabili a quello oggetto di valutazione, mediante l'individuazione, l'omogeneizzazione e la successiva ponderazione, di tutte le caratteristiche che li contraddistinguono ai fini di una appropriata comparazione, qualitativa e quantitativa, con il bene da valutare. Ordinariamente nella valutazione di un terreno si tiene conto delle condizioni morfologiche del territorio, dei servizi e delle infrastrutture presenti nella zona (strade, ferrovie, aeroporti, ecc.), della caratterizzazione dei luoghi (zone rurali, residenziali, industriali, artigianali, ecc.), oltreché della sua destinazione urbanistica la quale costituisce la caratteristica più rilevante ai fini dell'appetibilità commerciale del bene.

Da un'indagine svolta attraverso i valori dell' Agenzia delle Entrate "Valori Agricoli Medi" - riferiti all'annualità 2013- ultimi dati disponibili per la Provincia di Bari. , è emerso che un terreno situato in zona agricola coltivato a Vigneto Alto Intelaiato da vino ha un valore agricolo di €/Ha pari a 23.600,00. Avendo riscontrato però che, questi prezzi non sono attendibili per il periodo in cui ci troviamo, il valore reale al mq. per il lotto in oggetto è congruo al valore di 2,36 € al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	21.384,00	x	2,36	=	50.466,24
-------------------------------	-----------	---	------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 50.466,24
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 50.466,24
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

METODO SINTETICO – COMPARATIVO

Per i terreni agricoli, atteso che il mercato locale, ha permesso di rilevare un congruo numero di beni simili da utilizzare per una comparazione diretta, si è ritenuto opportuno procedere a valutare gli stessi attraverso il metodo sintetico-comparativo, ove si sono interpellati operatori del settore. Tale procedimento si concretizza nel reperimento di prezzi o valori noti riferiti a terreni simili od assimilabili a quello oggetto di valutazione, mediante l'individuazione, l'omogeneizzazione e la successiva ponderazione, di tutte le caratteristiche che li contraddistinguono ai fini di una appropriata comparazione, qualitativa e quantitativa, con il bene da valutare. Ordinariamente nella valutazione di un terreno si tiene conto delle condizioni morfologiche del territorio, dei servizi e delle infrastrutture presenti nella zona (strade, ferrovie, aeroporti, ecc.), della caratterizzazione dei luoghi (zone rurali, residenziali, industriali, artigianali, ecc.), oltreché della sua destinazione urbanistica la quale



costituisce la caratteristica più rilevante ai fini dell'appetibilità commerciale del bene.

Da un'indagine svolta attraverso i valori dell'Agenzia delle Entrate "Valori Agricoli Medi" - riferiti all'annualità 2013- ultimi dati disponibili per la Provincia di Bari, è emerso che un terreno situato in zona agricola coltivato a Vigneto Alto Intelaiato da vino ha un valore agricolo di €/Ha pari a 23.600,00. Avendo riscontrato però che, questi prezzi non sono attendibili per il periodo in cui ci troviamo, il valore reale al mq. per il lotto in oggetto è congruo al valore di 2,36 € al mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fabbricati del Comune di Corato, ufficio del registro di Trani, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Comune di Corato, agenzie: non interpellate, osservatori del mercato immobiliare OMI- il sole 24 ore I Consulenti immobiliari, ed inoltre: www.agenziaterritorio.it - www.stimatrixcity.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	21.384,00	0,00	50.466,24	50.466,24
				50.466,24 €	50.466,24 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

In materia di divisione il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 cod. civ. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero. Il cespite in oggetto, è costituito da un suolo agricolo coltivato in gran parte a vigneto che costituisce un unico appezzamento agricolo. Ciò consentirebbe di valutare l'ipotesi di comoda divisibilità. Però le dimensioni e la presenza di un'unica monocoltura, in ipotesi di frazionamento ridurrebbe in piccoli terreni il lotto originario, con una minore appetibilità in sede di vendita degli stessi. Pertanto si esprime un **giudizio negativo** in ordine alla comoda divisibilità della quota.

Riduzione del **10 %** per lo stato di occupazione: **€. 5.046,62**

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 45.419,62**

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: **€. 6.812,94**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 658,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato **€. 38.000,00**



di fatto e di diritto in cui si trova:

data 01/02/2018

il tecnico incaricato
Ing. Giovanni Mele

