

Espropriazioni immobiliari N. 61/2021
promossa da: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

61/2021

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:

Dott. Marco Marangio Mauro

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

del 09/10/2021

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

ASTE
GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Valentina Mongelli

CF: MNGVNT81P68L328L

con studio in CORATO (BA) Via Salvator Rosa, 19

telefono: 3400861910

email: valentina.mongelli@live.it

PEC: valentina.mongelli@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Arch. Valentina Mongelli
Pagina 1 di 26

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 61/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TRANI Via Don Pasquale Uva 24, della superficie commerciale di **128,95** mq per la quota di 1/9 di piena proprietà 

Appartamento composto da cucina, soggiorno, due camere, bagno e ripostiglio, oltre che da ampi balconi con affaccio su pubblica via e su cortile condominiale. Pertinenze dell'appartamento sono una cantina al piano interrato con accesso da Via Pozzo Piano n.25, e un posto auto scoperto all'interno del cortile condominiale, ad uso parcheggio, con accesso da via Via Pozzo Piano n.27.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 8, scala C, ha un'altezza interna di 2,95 m (appartamento) - 4,26/3,15 m (cantina). Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 431 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 454,48 Euro, indirizzo catastale: Via Don Pasquale Uva n.24, piano: 2, interno:8, scala C, intestato 

Coerenze: a nord mappale con altra proprietà; a est mappale con Via Don Pasquale Uva e altra proprietà; a sud mappale con altra proprietà e vano scale; a ovest mappale con cortile condominiale

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/02/2016 protocollo n. BA0059677 in atti dal 08/02/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 38467.1/2016); Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; COSTITUZIONE del 16/12/1998 in atti dal 01/03/1991 (n. 164.1/1982) Mappali Terreni Correlati Codice Comune L328 - Sezione - Foglio 26 - Particella 431

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

A.1 cantina, composto da 1 vano, sviluppa una superficie commerciale di **7,25** Mq, identificato con il numero 33.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 765 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 26 mq, rendita 65,80 Euro, indirizzo catastale: Via Pozzo Piano n.25, piano: S1, intestato 

Coerenze: a nord mappale con altra proprietà; a est mappale con terrapieno; a sud mappale con altra proprietà; a ovest mappale con corsia di manovra

A.2 posto auto, sviluppa una superficie commerciale di **2,75** Mq, identificato con il numero 107.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 431 sub. 83 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 14,20 Euro, indirizzo catastale: Via Pozzo Piano n.27, piano: T, interno 107, intestato 

Coerenze: a nord mappale con altra proprietà; a est mappale con marciapiede; a sud mappale con altra proprietà; a ovest mappale con cortile condominiale





2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	128,95 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	10,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.426,67
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 13.112,67
Data della valutazione:	09/10/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Si precisa che l'appartamento pur essendo libero da persone, è occupato da beni mobili appartenenti alla defunta [REDACTED] (comproprietaria dell'immobile) la quale risiedeva al suo interno. La cantina, come dichiarato dal debitore, è occupata da beni di sua proprietà ad eccezione dell'auto di proprietà di altro soggetto. Il posto auto si presenta libero.

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/04/2021 a firma di Uff. Giudiziario Trib. Trani ai nn. 250 di repertorio, trascritta il 12/04/2021 a Trani ai nn. 7660/6082, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da Atto esecutivo cautelare.

La formalità è riferita solamente a quota pari a 1/9 per il diritto di proprietà

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 500,00**





Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 1.547,19

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] (quota 1/9), [REDACTED] (quota 1/9), [REDACTED] (quota 1/9), [REDACTED] (quota 6/9), in forza di denuncia di successione, con atto stipulato il 27/02/2014 ai nn. 120/9990/14 di repertorio, trascritto il 04/03/2014 a Trani ai nn. 3804/3090.

Data di morte [REDACTED] 26/02/2013. Accettazione tacita di eredità con atto notarile pubblico stipulato il 09/05/2017 da Notaio Trapanese Antonella ai nn.25844/11625, trascritto a Trani il 23/05/2017 ai nn.11384/8692

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] (quota 1/2), [REDACTED] (quota 1/2), in forza di atto di compravendita (fino al 26/02/2013), con atto stipulato il 05/07/1982 a firma di Notaio Bottaro Onofrio ai nn. 31892 di repertorio, trascritto il 10/07/1982 a Trani ai nn. 12621/10120.
Variata in data 26/08/2005

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **25/1980-36/1980** e successive varianti, per lavori di Nuova costruzione, agibilità del 05/04/1982 con il n. 11 di protocollo.

Concessione edilizia n.25 del 28 febbraio 1980 [REDACTED] volturata alla società [REDACTED] con concessione n.36 del 26 marzo 1980, e di variante approvata dalla commissione edilizia di Trani in data 19 giugno 1981

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.G. vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n.8 del 31.03.2009, l'immobile ricade in zona "SI" - Zona residenziale semintensiva. Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda all'Art. 5.01, 6.06 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.G.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: All'interno della cantina è presente un soppalco, costituito da travi di ferro e pianali in legno, la cui realizzazione non risulta autorizzata da alcun titolo abilitativo. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e presentazione della pratica edilizia all'U.T.C: €800,00
- Lavori per smontaggio e trasporto a discarica autorizzata: €1.500,00





Questa situazione è riferita solamente a cantina (Fig. 26, p.la 765, sub.7)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: All'interno dell'appartamento, la destinazione d'uso attribuita ad un vano cieco è "letto". In realtà tale destinazione è difforme da quella autorizzata dal titolo abilitativo, che invece riporta correttamente "spogliatoio" ai sensi della normativa vigente in materia igienico-sanitaria. (normativa di riferimento: D.M. 05/07/1975 - Regolamento edilizio comunale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione della planimetria catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e presentazione pratica all'Ufficio Catasto: €800,00



Questa situazione è riferita solamente a appartamento (Fig. 26, p.la 431, sub.38)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TRANI VIA DON PASQUALE UVA 24

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TRANI Via Don Pasquale Uva 24, della superficie commerciale di **128,95** mq per la quota di 1/9 di piena proprietà [REDAZIONE]

Appartamento composto da cucina, soggiorno, due camere, bagno e ripostiglio, oltre che da ampi balconi con affaccio su pubblica via e su cortile condominiale. Pertinenze dell'appartamento sono una cantina al piano interrato con accesso da Via Pozzo Piano n.25, e un posto auto scoperto all'interno del cortile condominiale, ad uso parcheggio, con accesso da via Via Pozzo Piano n.27.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 8, scala C, ha un'altezza interna di 2,95 m (appartamento) - 4,26/3,15 m (cantina). Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 431 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 454,48 Euro, indirizzo catastale: Via Don Pasquale Uva n.24, piano: 2, interno:8, scala C, intestato a [REDAZIONE]

Coerenze: a nord mappale con altra proprietà; a est mappale con Via Don Pasquale Uva e altra proprietà; a sud mappale con altra proprietà e vano scale; a ovest mappale con cortile condominiale

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/02/2016 protocollo n. BA0059677 in atti dal 08/02/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 38467.1/2016); Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; COSTITUZIONE del 16/12/1998 in atti dal 01/03/1991 (n. 164.1/1982) Mappali Terreni Correlati Codice Comune L328 - Sezione - Foglio 26 - Particella 431

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

DESCRIZIONE DELLA ZONA





I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Barletta, Andria, Bisceglie). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Cattedrale, Monastero di Colonna, Castello Svevo, Parco dell'Alta Murgia.

SERVIZI

scuola elementare
scuola per l'infanzia
farmacie
negozi al dettaglio
supermercato
spazi verde



COLLEGAMENTI

autostrada distante 6,70 km
superstrada distante 1,20 km
ferrovia distante 2,40 km
porto distante 2,50 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento consta di un vano adibito a cucina e di uno adibito a soggiorno, entrambi dotati di porte finestre con accesso su un ampio balcone prospiciente il cortile condominiale adibito a parcheggio. Attraverso un corridoio si accede: alla prima camera da letto dotata di porta finestra con accesso sul secondo balcone prospiciente il predetto cortile condominiale; ad un vano ad uso ripostiglio cieco; alla seconda camera da letto con porta finestra da cui si accede al terzo balcone prospiciente via Don Pasquale Uva; ed infine da un bagno con finestra prospiciente la predetta pubblica via. L'appartamento al suo interno si presenta in uno stato manutentivo discreto, e con rifiniture e caratteristiche costruttive simili a quelle di un fabbricato residenziale di tipo civile.

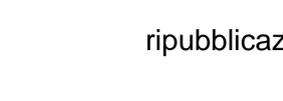
Pertinenze dell'appartamento sono: una cantina posta al piano interrato, a cui si accede dalla rampa carrabile che si diparte da Via Pozzo Piano n.25 o dall'interno del vano scala condominiale; e un posto auto scoperto all'interno del cortile condominiale ad uso parcheggio con accesso da Via Pozzo Piano n.27.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno



tecnico incaricato: Arch. Valentina Mongelli
Pagina 6 di 26





infissi interni: anta battente realizzati in legno tamburato/vetro

pareti esterne: costruite in tufo/laterizio con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco

pavimentazione esterna: realizzata in mattonelle di granigliato

pavimentazione interna: realizzata in tavelloni marmo

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno/vetro

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in pvc

scale: esterna con rivestimento in pietra

rivestimento interno: posto in cucina, bagno realizzato in piastrelle di ceramica

Degli Impianti:

ascensore:

citofonico: audio/video

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

fognatura: sottotraccia con recapito in collettore o rete comunale

gas: sottotraccia con alimentazione a cucina/caldaia

idrico: con alimentazione in cucina, bagno

termico: radiante con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori

Delle Strutture:

balconi:

solai:

strutture verticali:

travi:

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
cucina	18,50	x	100 %	=	18,50
soggiorno	26,30	x	100 %	=	26,30
letto 1	20,20	x	100 %	=	20,20
ripostiglio	9,50	x	100 %	=	9,50
letto 2	19,40	x	100 %	=	19,40
bagno	8,10	x	100 %	=	8,10

tecnico incaricato: Arch. Valentina Mongelli
Pagina 7 di 26



nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

al di sotto della media 

nella media 

nella media 

al di sotto della media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 



nella media 

nella media 

nella media 

nella media 



Firmato Da: MONGELLI VALENTINA Emesso Da: ARUBAPECO S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63c0411dd12b1ce318106776ef0ec43e





corridoio	21,40	x	100 %	=	21,40
balconi	18,50	x	30 %	=	5,55
Totale:	141,90				128,95

ACCESSORI:

cantina, composto da 1 vano, sviluppa una superficie commerciale di **7,25** Mq, identificato con il numero 33.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 765 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 26 mq, rendita 65,80 Euro, indirizzo catastale: Via Pozzo Piano n.25, piano: S1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a nord mappale con altra proprietà; a est mappale con terrapieno; a sud mappale con altra proprietà; a ovest mappale con corsia di manovra

posto auto, sviluppa una superficie commerciale di **2,75** Mq, identificato con il numero 107.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 431 sub. 83 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 14,20 Euro, indirizzo catastale: Via Pozzo Piano n.27, piano: T, interno 107, intestato a [REDACTED]

Coerenze: a nord mappale con altra proprietà; a est mappale con marciapiede; a sud mappale con altra proprietà; a ovest mappale con cortile condominiale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In ordine al metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, si sono considerati i valori di mercato riferiti alla zona omogenea OMI "D1 - Periferica/VIA BORSELLINO-VIA GENOVA-MATINELLE" (anno 2020, II semestre) in cui ricade l'immobile oggetto di stima. Si è proceduto al calcolo del "valore normale unitario" riferito agli immobili residenziali secondo quanto previsto dall'allegato al provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate n.2007/120811 del 27 luglio 2007 in merito alle disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'Art.1, comma 307 della legge 27/12/2006 n.296. Nello specifico l'Agenzia dell'Entrate fissa tra 1.100,00 e 1.350,00 euro/mq il valore di mercato di abitazioni di tipo civile con

uno stato conservativo normale. Applicando la formula:

$Val\ OMI\ min + (Val\ OMI\ max - Val\ OMI\ min) \times K$

con $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

(media ponderata dei coefficienti K1 e K2 che tengono conto rispettivamente del taglio superficie e livello di piano dell'immobile),

il valore unitario è pari a 1.200,00 euro/mq.

Dalle interviste effettuate presso le agenzie immobiliari della zona, dagli annunci di vendita pubblicati su diversi siti internet, è emerso che il valore succitato trova riscontro con quello espresso dal mercato immobiliare locale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale:	128,95	x	1.200,00	=	154.740,00
Valore superficie accessori:	10,00	x	1.200,00	=	12.000,00
					166.740,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 166.740,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 18.526,67

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima si utilizza il metodo sintetico-comparativo. Tale metodo si basa sulla determinazione sintetica del più probabile valore di mercato di un bene in esame riferito all'attualità, effettuato assumendo come parametro unitario il valore del metro quadrato di superficie commerciale dello stesso. La stima del valore di un bene è eseguita considerando beni consimili nella stessa zona di ubicazione, la distribuzione interna, le caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (età, qualità e stato) e le risultanze emerse dagli accertamenti compiuti presso i pubblici uffici. Le informazioni sui valori di mercato vengono reperite mediante acquisizione diretta presso le agenzie immobiliari della zona, e mediante l'esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio del registro di Trani, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Trani, agenzie: Gabetti, Omnicasa Immobiliare, Iconacasa, Rubino Immobiliare, Tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: siti internet

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	128,95	10,00	166.740,00	18.526,67
				166.740,00 €	18.526,67 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 15.426,67**

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: **€ 2.314,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 13.112,67**

TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 61/2021

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **Deposito agricolo** a TRANI Contrada Moschetto snc, della superficie commerciale di **46,00** mq per la quota di 1/9 di piena proprietà [REDACTED]
Vano rurale per deposito attrezzi agricoli.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 549 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 24 mq, rendita 60,74 Euro, indirizzo catastale: Strada vicinale Moschetto snc, piano: T, intestato a [REDACTED]

Coerenze: terreno agricolo pertinenziale circostante il fabbricato (Fg. 59, p.lle 545, 547)

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/05/2011 protocollo n. BA0259621 in atti dal 24/05/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 31688.1/2011); COSTITUZIONE del 11/06/2010 protocollo n. BA0303259 in atti dal 11/06/2010 COSTITUZIONE (n. 4090.1/2010) Mappali Terreni Correlati Codice Comune L328 - Sezione - Foglio 59 - Particella 549

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

B **terreno agricolo** a TRANI Contrada Moschetto snc, della superficie commerciale di **2.864,00** mq per la quota di 1/9 di piena proprietà [REDACTED]
Terreno agricolo, costituito da più particelle, con piante di ulivo.

Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 545 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto/4, superficie 778, reddito agrario 2,41 €, reddito dominicale 2,81 €, indirizzo catastale: Contrada Moschetto, intestato a [REDACTED]

Coerenze: con p.lle 24-23-22-334-549-547-96

Tabella di variazione del 26/05/2010 protocollo n. BA0273141 in atti dal 26/05/2010 presentato il 26/05/2010 (n. 273141.1/2010); Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 59 particella 333 - foglio 59 particella 335 - foglio 59 particella 546 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 59 particella 546 - foglio 59 particella 547 - foglio 59 particella 548 - foglio 59 particella 548 FRAZIONAMENTO del 17/04/2001 protocollo n. 252375 in atti dal 17/04/2001 (n. 1132.1/1999); Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 59 particella 21 - foglio 59 particella 41 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 59 particella 334 - foglio 59 particella 335 - foglio 59 particella 336 Impianto meccanografico del 10/12/1975

- foglio 59 particella 547 (catasto terreni), qualita/classe Mandorleto/4, superficie 971, reddito agrario 1,25 €, reddito dominicale 3,01 €, indirizzo catastale: Contrada Moschetto, intestato a [REDACTED]

Coerenze: con p.lle 96-545-336-549-112

Tabella di variazione del 26/05/2010 protocollo n. BA0273141 in atti dal 26/05/2010 presentato il 26/05/2010 (n. 273141.1/2010); Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 59 particella 333 - foglio 59 particella 335 - foglio 59 particella 546 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 59 particella 545 - foglio 59 particella 546 - foglio 59



particella 548 - foglio 59 particella 548 FRAZIONAMENTO del 17/04/2001 protocollo n. 252375 in atti dal 17/04/2001 (n. 1132.1/1999); Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 59 particella 21 - foglio 59 particella 41 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 59 particella 333 - foglio 59 particella 334 - foglio 59 particella 336 Impianto meccanografico del 10/12/1975

- foglio 59 particella 96 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto/4, superficie 1115, reddito agrario 3,46 €, reddito dominicale 4,03 €, indirizzo catastale: Contrada Moschetto, intestato a [REDACTED]
Coerenze: con p.lle 42-24-545-547-119
Impianto meccanografico del 10/12/1975



Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ulivi ,Il terreno



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.910,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ -5.663,56
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ -4.814,02
Data della valutazione:	09/10/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario.



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.*

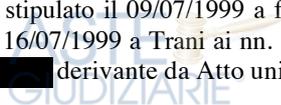
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:



atto di asservimento dell'area sita nel comune TRANI , stipulato il 09/07/1999 a firma di Notaio Di Gregorio Giuseppe ai nn. 18779 di repertorio, trascritto il 16/07/1999 a Trani ai nn. 14494, a favore di Comune di Trani, contro [REDACTED] derivante da Atto unilaterale d'obbligo edilizio.

La formalità è riferita solamente a Terreni al Fg.59, p.lla 41, 96, 21.

"a maggiore pubblicità della nota si precisa che: i signori [REDACTED], hanno



dichiarato di asservire, vincolare in modo permanente ai fini dell'edificabilità del costruendo vano rurale (ad uso deposito di attrezzi agricoli) l'intera superficie del proprio fondo rustico in agro di Trani alla contrada Moschetto superficie rappresentata al foglio 59, dalle intere particelle 41,96 e 21. Pertanto, a seguito di quanto innanzi il terreno di cui trattasi non potrà essere utilizzato per la costruzione di ulteriori cubature anche in caso di alienazione a terzi di quella parte che dovesse risultare non coperta da opere stabili. Inoltre le parti hanno autorizzato la trascrizione dell'atto in oggetto a favore del Comune di Trani ed a carico dei cedenti coniugi, con esonero per il competente signor conservatore dei rr.ii, da ogni personale responsabilità al riguardo"

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/04/2021 a firma di Uff. Giudiziario Trib. Trani ai nn. 250 di repertorio, trascritta il 12/04/2021 a Trani ai nn. 7660/6082, a favore [REDACTED] derivante da Atto esecutivo cautelare.

La formalità è riferita solamente a quota pari a 1/9 per il diritto di proprietà

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] (quota 1/9), [REDACTED] (quota 1/9), [REDACTED] (quota 1/9), [REDACTED] (quota 6/9), in forza di denuncia di successione, con atto stipulato il 27/02/2014 ai nn. 120/9990/14 di repertorio, trascritto il 04/03/2014 a Trani ai nn. 3804/3090.

Data di morte di [REDACTED] 26/02/2013. Accettazione tacita di eredità con atto notarile pubblico stipulato il 09/05/2017 da Notaio Trapanese Antonella ai nn.25844/11625, trascritto a Trani il 23/05/2017 ai nn.11384/8692

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] (quota 1/2), [REDACTED] (quota 1/2), in forza di atto di compravendita (fino al 26/02/2013), con atto stipulato il 04/03/1987 a firma di Notaio Bottaro Onofrio ai nn. 43300 di repertorio, trascritto il 14/03/1987 a Trani ai nn. 5092/4126.

Il titolo è riferito solamente a Terreni al Fg.59, p.lla 96 - Fg.59, p.lla 547 (originata dalla p.lla 41).

Variata in data 04/11/2004

[REDACTED] (quota 1/2), [REDACTED] (quota 1/2), in forza di atto di compravendita (fino al 26/02/2013), con atto stipulato il 05/10/1987 a firma di Notaio Bottaro Onofrio ai nn. 44828 di repertorio, trascritto il 27/10/1987 a Trani ai nn. 18747/14661.



Il titolo è riferito solamente a Terreni al Fg.59, p.lla 545 (originata dalla p.lla 21).
Variata in data 06/11/2004

[REDACTED] (quota 1/2), [REDACTED] (quota 1/2) , in forza di atto di cessione (fino al 09/07/1999), con atto stipulato il 09/07/1999 a firma di Notaio Di Gregorio Giuseppe ai nn. 18779 di repertorio, trascritto il 16/07/1999 a Trani ai nn. 14493/10376.

Il titolo è riferito solamente a Terreni al Fg.59, p.lla 334, 336, 21/B, 41/B.

Cessione di suolo per formazione sede stradale a favore del Comune di Trani



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 55/1999 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione di un vano rurale per deposito attrezzi agricoli, rilasciata il 27/08/1999, agibilità del 03/12/2002.

In data 26/10/1999 è stata acquisita al protocollo generale la Comunicazione di Inizio Attività ai sensi della Legge n. 493 del 04/12/1993 riguardante: a) varianti a concessioni che non incidono sui parametri urbanistici



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.G. vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n.8 del 31.03.2009, l'immobile ricade in zona "E1" - Zone per attività agricole - "ATE E". Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda all'Art. 4.01, 4.02, 4.03 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.G.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dalle indagini effettuate presso l'U.T.C., l'immobile risulta difforme rispetto al progetto allegato al titolo autorizzativo rilasciato. Infatti il progetto prevedeva la realizzazione di un vano rurale per deposito attrezzi agricoli delle dimensioni complessive di 7,00 m x 4,00 m, ma di fatto sono presenti altri volumi, tettoie e scale esterne in aggiunta al vano succitato, non autorizzati e dunque abusivi. Inoltre, viste le caratteristiche delle opere abusive nonché la loro realizzazione in assenza di calcoli strutturali depositati presso i competenti Uffici, si ritiene che non vi siano i presupposti per la richiesta di "sanatoria" mancando di fatto la doppia conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione che ad oggi, così come stabilito dall'art. 36 del D.P.R.380/2001. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e presentazione della pratica edilizia all'U.T.C: €800,00
- Costi presunti per demolizione opere abusive, trasporto a discarica e ripristino dei luoghi: €6.500,00



Questa situazione è riferita solamente a Fg. 59, p.lla 549, sub.1

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA





Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale in atti risulta difforme dal progetto assentito.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento della planimetria catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e presentazione pratica all'Ufficio Catasto: €800,00

Questa situazione è riferita solamente a Fg. 59, p.lla 549, sub.1

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal sopralluogo effettuato è emersa una coltura diversa rispetto a quella dichiarata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione culturale da Mandorleto a Uliveto
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e presentazione pratica all'Ufficio Catasto: €500,00

Questa situazione è riferita solamente a Terreno al Fg. 59, p.lla 547

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TRANI CONTRADA MOSCHETTO SNC

DEPOSITO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

Deposito agricolo a TRANI Contrada Moschetto snc, della superficie commerciale di **46,00** mq per la quota di 1/9 di piena proprietà [REDAZIONE]

Vano rurale per deposito attrezzi agricoli.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 549 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 24 mq, rendita 60,74 Euro, indirizzo catastale: Strada vicinale Moschetto snc, piano: T, intestato a [REDAZIONE]

Coerenze: terreno agricolo pertinenziale circostante il fabbricato (Fg. 59, p.lle 545, 547)

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/05/2011 protocollo n. BA0259621 in atti dal 24/05/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 31688.1/2011); COSTITUZIONE del 11/06/2010 protocollo n. BA0303259 in atti dal 11/06/2010 COSTITUZIONE (n. 4090.1/2010) Mappali Terreni Correlati Codice Comune L328 - Sezione - Foglio 59 - Particella 549

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

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 Barletta, Andria, Bisceglie). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Cattedrale, Monastero di Colonna, Castello Svevo, Parco dell'Alta Murgia.



COLLEGAMENTI

autostrada distante 5,30 km
superstrada distante 1,60 km
ferrovia distante 4,20 km
porto distante 4,70 km



nella media 
nella media 
nella media 
al di sopra della media 



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media 
buono 
nella media 
buono 
al di sotto della media 
nella media 
mediocre 



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Vano rurale per deposito attrezzi agricoli dotato di aperture opache e vetrate atte a garantire l'accesso, nonché il necessario apporto aeroilluminante. I volumi in aggiunta (bagno, vano 1, vano 2, vano adiacente alla cucina-soggiorno), la tettoia esterna e la scala che conduce sul lastrico solare risultano opere abusive da demolire perchè non ricorrono i presupposti per un'eventuale richiesta di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. Inoltre, sono visibili fenomeni di imbarcamento delle travi della tettoia (dovuti a un non corretto dimensionamento delle sezioni utilizzate), e fessurazioni in corrispondenza della scala esterna e delle murature perimetrali (la cui causa è attribuibile a cedimenti strutturali del sottofondo).



Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno

pareti esterne: costruite in tufo/laterizio con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco

pavimentazione esterna: realizzata in gres/battuto di cemento

pavimentazione interna: realizzata in gres

cancello: doppia anta a battente realizzato in metallo

protezioni infissi esterni: inferriate realizzate in metallo

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V

idrico: serbatoio esterno

Delle Strutture:



nella media 

nella media 

al di sotto della media 

nella media 

al di sotto della media 

nella media 

nella media 



al di sotto della media 

nella media 





solai: legno

strutture verticali:



nella media



nella media



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
Deposito agricolo	28,00	x	100 %	=	28,00
Area pertinenziale esterna	180,00	x	10 %	=	18,00
Totale:	208,00				46,00



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In ordine al metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, si sono considerati i soli dati forniti dalle banche dati OMI dell'Agenzia dell'Entrate, in quanto non è stato possibile reperire ulteriori informazioni (dalle Agenzie Immobiliari nella zona) essendo l'immobile di questo tipo unico per tipologia, ubicazione e stato di conservazione/manutenzione, dunque al di fuori del normale mercato immobiliare. Si sono considerati i valori, riferiti al Comune di Trani, afferenti alla zona omogenea OMI limitrofa, "D2 - Periferica/TURRISANA-ALBEROLONGO-CAPIRRO" (anno 2020, II semestre), e quindi la più prossima a quella in cui ricade l'immobile oggetto di stima, zona quest'ultima di cui invece mancano dati ufficiali reperibili dalle banche dati. Nello specifico l'Agenzia dell'Entrate fissa tra 590,00 e 790,00 euro/mq il valore di mercato di magazzini con uno stato conservativo normale. Si procederà alla determinazione del valore di mercato applicando al valore minimo, vista la diversa ubicazione dell'immobile rispetto alla zona OMI considerata, un coefficiente correttivo pari a 1,3.

Per quanto sopra esposto

il valore di mercato è pari a 450,00 euro/mq.

Dalle interviste effettuate presso le agenzie immobiliari della zona, dagli annunci di vendita pubblicati su diversi siti internet, è emerso che il valore succitato trova riscontro con quello espresso dal mercato immobiliare locale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 46,00 x 450,00 = **20.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 20.700,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.300,00

BENI IN TRANI CONTRADA MOSCHETTO SNC



TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a TRANI Contrada Moschetto snc, della superficie commerciale di **2.864,00** mq per la quota di 1/9 di piena proprietà [REDACTED]
Terreno agricolo, costituito da più particelle, con piante di ulivo.

Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 545 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto/4, superficie 778, reddito agrario 2,41 €, reddito dominicale 2,81 €, indirizzo catastale: Contrada Moschetto, intestato a [REDACTED]

Coerenze: con p.lle 24-23-22-334-549-547-96

Tabella di variazione del 26/05/2010 protocollo n. BA0273141 in atti dal 26/05/2010 presentato il 26/05/2010 (n. 273141.1/2010); Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 59 particella 333 - foglio 59 particella 335 - foglio 59 particella 546 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 59 particella 546 - foglio 59 particella 547 - foglio 59 particella 548 - foglio 59 particella 548 FRAZIONAMENTO del 17/04/2001 protocollo n. 252375 in atti dal 17/04/2001 (n. 1132.1/1999); Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 59 particella 21 - foglio 59 particella 41 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 59 particella 334 - foglio 59 particella 335 - foglio 59 particella 336 Impianto meccanografico del 10/12/1975

- foglio 59 particella 547 (catasto terreni), qualita/classe Mandorleto/4, superficie 971, reddito agrario 1,25 €, reddito dominicale 3,01 €, indirizzo catastale: Contrada Moschetto, intestato a [REDACTED]

Coerenze: con p.lle 96-545-336-549-112

Tabella di variazione del 26/05/2010 protocollo n. BA0273141 in atti dal 26/05/2010 presentato il 26/05/2010 (n. 273141.1/2010); Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 59 particella 333 - foglio 59 particella 335 - foglio 59 particella 546 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 59 particella 545 - foglio 59 particella 546 - foglio 59 particella 548 - foglio 59 particella 548 FRAZIONAMENTO del 17/04/2001 protocollo n. 252375 in atti dal 17/04/2001 (n. 1132.1/1999); Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 59 particella 21 - foglio 59 particella 41 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 59 particella 333 - foglio 59 particella 334 - foglio 59 particella 336 Impianto meccanografico del 10/12/1975

- foglio 59 particella 96 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto/4, superficie 1115, reddito agrario 3,46 €, reddito dominicale 4,03 €, indirizzo catastale: Contrada Moschetto, intestato a [REDACTED]

Coerenze: con p.lle 42-24-545-547-119

Impianto meccanografico del 10/12/1975

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ulivi ,Il terreno

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 Barletta, Andria, Bisceglie). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Cattedrale, Monastero di Colonna, Castello Svevo, Parco dell'Alta Murgia.

COLLEGAMENTI



autostrada distante 5,30 km
superstrada distante 1,60 km
ferrovia distante 4,20 km
porto distante 4,70 km



nella media 
nella media 
nella media 
al di sopra della
media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



ottimo 
buono 
ottimo 
ottimo 
scarso 
al di sopra della
media 
scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le tre particelle possono considerarsi, di fatto, un unico appezzamento di terreno di forma longilinea pianeggiante. Fronteggiano la Strada Comunale Vicinale Moschetto da cui vi si accede. Allo stato attuale i terreni presentano piante di ulivo e sono sprovvisti di sistemi di irrigazione e di sistemazioni agrarie di qualsiasi genere.



CONSISTENZA:

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



descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno al Fg.59, p.lla 545	778,00	x	100 %	=	778,00
Terreno al Fg.59, p.lla 547	971,00	x	100 %	=	971,00
Terreno al Fg.59, p.lla 96	1.115,00	x	100 %	=	1.115,00
Totale:	2.864,00				2.864,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

In ordine al metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, si è tenuto conto dei Valori Agricoli Medi (VAM) riferiti all'annualità 2013 (pubblicazione sul BUR n.125 del 24/09/2015), e nello specifico dei valori dei terreni ricadenti nella Regione Agraria n.12 - Trani. Un terreno nel comune di Trani, la cui coltura prevalente è "uliveto" (coltura effettivamente praticata sui fondi) ha un valore agricolo medio pari a:

VAM Trani: 20.000,00 euro/Ha = 2,00 euro/mq;

Tuttavia, poiché i VAM vengono determinati da apposite commissioni (Commissioni Provinciali





Espropri) per fini di indennizzo in caso di esproprio e non sono generati dal mercato (come è noto il valore di mercato dei terreni agricoli è generalmente ben superiore a quello previsto dai citati valori VAM), si ritiene che nel contesto in esame possano solo essere utilizzati come valori orientativi e confrontabili con quelli legati alle libere contrattazioni di compravendita.

Pertanto, si sono considerati i dati desunti dall'Osservatorio dei Terreni Agricoli (O.V.A.) e pubblicati nel "Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli - Provincia di Barletta- Andria-Trani – listino 2018 - rilevazione anno 2017" dalla Exeo (editore di pubblicazioni specializzate di settore). I valori riportati nell'Osservatorio dei Valori Agricoli, O.V.A., sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, e rappresentano valori agricoli minimi e massimi ordinari, espressi in euro ed unitari per ettaro, poiché gli stessi possono variare in presenza di fondi con caratteristiche particolari. Per i terreni con "uliveti" i valori tengono conto anche del soprassuolo, che mette in relazione età delle piante e durata del ciclo di estirpazione. Inoltre, sono presenti altre caratteristiche ad alta variabilità locale. L'intervallo dei valori unitari, minimo e massimo, ordinariamente riscontrabili e riferiti al Comune di Canosa di Puglia e Barletta, in relazione alla specifica qualità di coltura è il seguente:



Qualità di coltura: **uliveti**

Val max = 26.000,00 €/ha

Val min = 13.000,00 €/ha



I valori riportati nell'osservatorio prescindono da fattori estranei alla mera natura agricola dei beni (es.: possibilità edificatorie per la vicinanza a centri abitati, ubicazione in zone di particolare rilevanza dal punto di vista paesaggistico, ecc.), e riguardano esclusivamente il terreno e le opere di sistemazione, ad esclusione di eventuali costruzioni rurali presenti, sia a destinazione abitativa che funzionali all'attività agricola. Da un'accurata ispezione dei fondi, tenuto conto del mercato immobiliare, delle caratteristiche intrinseche dei terreni in esame (fertilità, accesso, esposizione, età delle piante, qualità della coltura e dell'impianto, presenza di sistemi irrigui), dei valori numerici dei vari parametri di stima (tabella A669C) applicati all'algoritmo di calcolo

$V \text{ fondo unitario} = V \text{ max} * K1 * K2 * K3 * \dots * Kn$

V max = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale (comunale) Kn = coefficiente numerico uguale o inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di oggettiva variabilità si ritiene congruo applicare il valore medio, pertanto:



il valore di mercato è pari a 2,00 euro/mq.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.864,00 x 2,00 = **5.728,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.728,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 636,44**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima si utilizza il metodo sintetico-comparativo. Tale metodo si basa sulla determinazione sintetica del più probabile valore di mercato di un bene in esame riferito all'attualità, effettuato assumendo come parametro unitario il valore del metro quadrato di superficie commerciale dello stesso. La stima del valore di un bene immobile è eseguita considerando beni consimili nella stessa zona di ubicazione, la distribuzione interna, le caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (età, qualità e stato) e le risultanze emerse dagli accertamenti compiuti presso i pubblici uffici. La stima del valore di un terreno è eseguita considerando beni consimili nella stessa zona di ubicazione, l'orientamento, la panoramicità del luogo, la configurazione plano-altimetrico, la geologia, il volume edificabile, la consistenza complessiva, la salubrità del luogo, le colture e il sistema irriguo. Le





informazioni sui valori di mercato vengono reperite mediante acquisizione diretta presso le agenzie immobiliari della zona, e mediante l'esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio del registro di Trani, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Trani, agenzie: Gabetti, Omnicasa Immobiliare, Iconacasa, Rubino Immobiliare, Tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli" - Barletta - Andria - Trani - 2018 rilevazione 2017", collana: "Osservatorio dei valori agricoli", Edizioni Exeo 2018, ed inoltre: siti internet



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Deposito agricolo	46,00	0,00	20.700,00	2.300,00
B	terreno agricolo	2.864,00	0,00	5.728,00	636,44
				26.428,00 €	2.936,44 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 8.600,00

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

€ -5.663,56

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:

€ -849,53



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:

€ -4.814,02



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 61/2021

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B terreno industriale a TRANI Strada provinciale 189, della superficie commerciale di **1.712,00** mq per la quota di 2/9 di piena proprietà [REDACTED]
Terreno industrial incolto.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 484 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto/2, superficie 1712, reddito agrario 12,82 €, reddito dominicale 20,34 €, intestato a [REDACTED]

Coerenze: con p.lle 461-912-strada vicinale-910

FRAZIONAMENTO del 07/07/2009 protocollo n. BA0337364 in atti dal 07/07/2009 ISTANZA PROT. N. BA279628/2009 (n. 96.1/1977); Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 12 particella 461 FRAZIONAMENTO del 15/02/1977 in atti dal 30/09/1980 (n. 88179); Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 12 particella 149 Impianto meccanografico del 10/12/1975

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture arboree: incolto ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.712,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.108,89
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.042,56
Data della valutazione:	09/10/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/04/2021 a firma di Uff. Giudiziario Trib. Trani ai nn. 250 di repertorio, trascritta il 12/04/2021 a Trani ai nn. 7660/6082, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Atto esecutivo cautelare.

La formalità è riferita solamente a quota pari a 1/9 per il diritto di proprietà

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 insolte alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] (quota 2/9), [REDACTED] (quota 2/9), [REDACTED] (quota 2/9), Divittorio Lucia (quota 3/9), in forza di denuncia di successione, con atto stipulato il 27/02/2014 ai nn. 120/9990/14 di repertorio, trascritto il 04/03/2014 a Trani ai nn. 3804/3090.

Data di morte di [REDACTED] 26/02/2013. Accettazione tacita di eredità con atto notarile pubblico stipulato il 09/05/2017 da Notaio Trapanese Antonella ai nn.25844/11625, trascritto a Trani il 23/05/2017 ai nn.11384/8692

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 26/02/2013), con atto stipulato il 15/02/1977 a firma di Notaio Bonito Sergio ai nn. 89706 di repertorio, trascritto il 26/02/1977 a Trani ai nn. 3215/2618

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di cessione (fino al 23/11/2005), con atto stipulato il 23/11/2005 a firma di Prefetto di Bari ai nn. 13162 di repertorio, trascritto il 20/12/2005 a Trani ai nn. 31783/20483.

Espropriazione per pubblica utilità La presente espropriazione si è resa necessaria per la costruzione del tratto di strada tra il pl km 602+056 della linea Foggia - Bari e la strada provinciale n. 189, a seguito alla soppressione del pl al 602+056 della linea ferroviaria sopra citata. Per tale espropriazione è stata corrisposta l'indennità di euro 3.052,06. La neo-formata particella 461 del foglio 12 è scaturita dal frazionamento della particella 484.





7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.G. vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n.8 del 31.03.2009, l'immobile ricade in zona "D1e" - Zona Produttiva di completamento ad alta densita' (Iff=2,50). Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda all'Art. 4.01, 4.10, 4.10.1.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.G.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal sopralluogo effettuato è emersa una coltura diversa rispetto a quella dichiarata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione colturale da Vigneto a Incolto
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e presentazione pratica all'Ufficio Catasto: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN TRANI STRADA PROVINCIALE 189

TERRENO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO B

terreno industriale a TRANI Strada provinciale 189, della superficie commerciale di **1.712,00** mq per la quota di 2/9 di piena proprietà [REDACTED]
Terreno industrial incolto.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 484 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto/2, superficie 1712, reddito agrario 12,82 €, reddito dominicale 20,34 €, intestato a [REDACTED]

Coerenze: con p.lle 461-912-strada vicinale-910

FRAZIONAMENTO del 07/07/2009 protocollo n. BA0337364 in atti dal 07/07/2009 ISTANZA PROT. N. BA279628/2009 (n. 96.1/1977); Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 12 particella 461 FRAZIONAMENTO del 15/02/1977 in atti dal 30/09/1980 (n. 88179); Sono





stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 12 particella 149 Impianto meccanografico del 10/12/1975



Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture arboree: incolto ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Barletta, Andria, Bisceglie). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Cattedrale, Monastero di Colonna, Castello Svevo, Parco dell'Alta Murgia.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 9,00 km
superstrada distante 1,50 km
ferrovia distante 5,00 km
porto distante 5,00 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno è di forma longilinea pianeggiante. Fronteggia la Strada Provinciale 189 da cui vi si accede. Allo stato attuale il terreno risulta incolto e sprovvisto di sistemazioni agrarie di qualsiasi genere.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno al Fg.12, p.lla 484	1.712,00	x	100 %	=	1.712,00
Totale:	1.712,00				1.712,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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





SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è proceduto mediando ponderalmente due distinti valori. Il primo, ottenuto utilizzando il metodo sintetico a vista dell'intero corpo, tiene conto dei valori di mercato reperiti mediante acquisizione diretta presso le agenzie immobiliari della zona; il secondo, ottenuto mediante acquisizione del valore di espropriazione applicato a novembre 2005, tiene conto del valore venale del bene all'epoca dell'esproprio e successivamente attualizzato a oggi. Nello specifico, con decreto di esproprio del 23/11/2005, è stata riconosciuta alla porzione di terreno edificabile espropriata, pari a 193 mq, una indennità (determinata nella misura pari al valore venale del bene ai sensi dell'art.37, comma 1 del D.P.R.327/01 e s.m.i.) pari a 3.052,06 euro. Attualizzando il valore di esproprio al mq ad oggi, considerando i valori di mercato reperiti e tenendo conto della limitata potenzialità edificatoria del terreno per le sue caratteristiche geometriche:

il valore di mercato è pari a 20,00 euro/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.712,00 x 20,00 = **34.240,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 34.240,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.608,89**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima si utilizza il metodo sintetico-comparativo. Tale metodo si basa sulla determinazione sintetica del più probabile valore di mercato di un bene in esame riferito all'attualità, effettuato assumendo come parametro unitario il valore del metro quadrato di superficie commerciale dello stesso. La stima del bene è eseguita considerando beni consimili nella stessa zona di ubicazione, l'orientamento, la panoramicità del luogo, la configurazione plano-altimetrico, la geologia, il volume edificabile, la consistenza complessiva, la salubrità del luogo, le colture e il sistema irriguo. Le informazioni sui valori di mercato vengono reperite mediante acquisizione diretta presso le agenzie immobiliari della zona, e mediante l'esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenda dell'Entrate.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio del registro di Trani, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Trani, agenzie: Gabetti, Omnicasa Immobiliare, Iconacasa, Rubino Immobiliare, Barone Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare dell'Agenda delle Entrate, "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli" – Barletta – Andria - Trani – 2018 rilevazione 2017", collana: "Osservatorio dei valori agricoli ", Edizioni Exeo 2018, ed inoltre: siti internet

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	terreno industriale	1.712,00	0,00	34.240,00	7.608,89

34.240,00 € **7.608,89 €**

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: **€ 7.108,89**



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

€ **1.066,33**

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:

€ **6.042,56**



il tecnico incaricato
Arch. Valentina Mongelli

