



# TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 100/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Giuseppe Viola

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Marco Mauro Marangio

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/12/2019

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

**arch. Flavio Pinto**

CF: PNTFLV83T26L328W

con studio in ANDRIA (BA) VIA P. MICCA, 15

telefono: 0883594582

email: flavio@architettipinto.it





TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2019

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**appartamento** a CANOSA DI PUGLIA SS93 km 32,20 35, frazione Loconia (frazione di Canosa di Puglia), della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Premessa

Il Tribunale di Trani, sezione esecuzioni immobiliari, nella persona del giudice Dott. Marco Mauro Marangio, in data 03/09/2019 ha incaricato lo scrivente arch. Flavio Pinto di redigere una relazione di stima riguardante i beni e gli immobili compresi nella procedura n. 100/2019. Lo scrivente perito ha ritenuto idoneo, per la tipologia di beni afferenti, creare n.2 lotti di stima contenenti, rispettivamente, un immobile e dei terreni agricoli.

Il lotto 1 contiene un bene immobile, identificato con la lettera A. L'immobile è un appartamento, di modesta entità, sito in una frazione del comune di Canosa di Puglia, denominata Borgata Loconia.

Per espletare l'incarico ricevuto il bene è stato oggetto di diversi sopralluoghi.

Descrizione del contorno

Loconia è un borgo rurale che conta 172 abitanti ed è stata inaugurata nel 1948. L'abitato sorge nei pressi dell'affluenza tra il fiume Ofanto ed il torrente Locone, da cui prende il nome. Dista 14 chilometri da Canosa e 18 da Lavello. Si compone di case coloniche pensate esclusivamente per i lavoratori agricoli impiegati nei campi circostanti. Il bene nella fattispecie è un appartamento a piano terra posto in un complesso bifamiliare. L'edificio è prospiciente la SS93, strada a scorrimento veloce che attraversa la borgata Loconia. Il tessuto è prevalentemente residenziale, salvo attività legate al mondo agricolo.

Descrizione dell'immobile e del bene

L'immobile è stato realizzato prima del 1967, quindi in assenza di titolo abilitativo, ed è di modesta qualità. La tipologia è quella della casa colonica costituita da area antistante comune, delimitata da ringhiere e cancello, per ricovero mezzi agricoli. Essa consta di un blocco a due piani e di uno a piano terra. Il bene A si identifica con l'appendice a piano terra. La sua superficie è pari a circa mq 90,00. Si compone di un ambiente unico ad uso cucina/soggiorno, un bagno e due camere da letto. Ogni ambiente è dotato di luce e areazione diretta. Sono presenti impianto elettrico e di riscaldamento. Nella zona giorno è installato uno split per raffrescamento estivo. Le finiture sono medio basse.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.75. Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 843 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, consistenza 87 mq, rendita 255,65 Euro

L'intero edificio sviluppa 2 piani, .



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	90,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 39.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 35.910,00
Data della valutazione:	12/12/2019

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* 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: *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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 05/03/2019 a firma di Pubblico Ufficiale ai nn. 954 di repertorio, trascritto il 27/03/2019 ai nn. 4846, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare

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:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di precisazione, divisione e donazione (dal 23/12/2016), con atto stipulato il 23/12/2016 a firma di Notaio Paolo Porziotta ai nn. 32224 di repertorio, trascritto il 30/12/2016 a Trani ai nn. 27650-27651

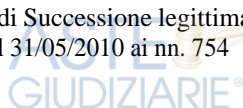
#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/9, in forza di Successione legittima (dal 17/06/2009 fino al 23/12/2016), con atto stipulato il 17/06/2009, trascritto il 31/05/2010 ai nn. 754

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/9, in forza di Successione legittima (dal 17/06/2009 fino al 23/12/2016), con atto stipulato il 17/06/2009, trascritto il 31/05/2010 ai nn. 754

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/9, in forza di Successione legittima (dal 17/06/2009 fino al 23/12/2016), con atto stipulato il 17/06/2009, trascritto il 31/05/2010 ai nn. 754

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di Successione legittima (dal 17/06/2009 fino al 23/12/2016), con atto stipulato il 17/06/2009, trascritto il 31/05/2010 ai nn. 754



### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

##### Opere precedenti il 1967.

I precedenti autorizzativi sono assenti perché l'edificio risulta realizzato in periodo antecedente il 1967.

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi variazioni di posizione delle aperture finestrate e di una tramezzatura interna

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione aggiornamento catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento catastale telematico: €600,00

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



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

BENI IN CANOSA DI PUGLIA SS93 KM 32,20 35, FRAZIONE LOCONIA (FRAZIONE DI





CANOSA DI PUGLIA)

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CANOSA DI PUGLIA SS93 km 32,20 35, frazione Loconia (frazione di Canosa di Puglia), della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

### Premessa

Il Tribunale di Trani, sezione esecuzioni immobiliari, nella persona del giudice Dott. Marco Mauro Marangio, in data 03/09/2019 ha incaricato lo scrivente arch. Flavio Pinto di redigere una relazione di stima riguardante i beni e gli immobili compresi nella procedura n. 100/2019. Lo scrivente perito ha ritenuto idoneo, per la tipologia di beni afferenti, creare n.2 lotti di stima contenenti, rispettivamente, un immobile e dei terreni agricoli.

Il lotto 1 contiene un bene immobile, identificato con la lettera A. L'immobile è un appartamento, di modesta entità, sito in una frazione del comune di Canosa di Puglia, denominata Borgata Loconia.

Per espletare l'incarico ricevuto il bene è stato oggetto di diversi sopralluoghi.

### Descrizione del contorno

Loconia è un borgo rurale che conta 172 abitanti ed è stata inaugurata nel 1948. L'abitato sorge nei pressi dell'affluenza tra il fiume Ofanto ed il torrente Locone, da cui prende il nome. Dista 14 chilometri da Canosa e 18 da Lavello. Si compone di case coloniche pensate esclusivamente per i lavoratori agricoli impiegati nei campi circostanti. Il bene nella fattispecie è un appartamento a piano terra posto in un complesso bifamiliare. L'edificio è prospiciente la SS93, strada a scorrimento veloce che attraversa la borgata Loconia. Il tessuto è prevalentemente residenziale, salvo attività legate al mondo agricolo.

### Descrizione dell'immobile e del bene

L'immobile è stato realizzato prima del 1967, quindi in assenza di titolo abilitativo, ed è di modesta qualità. La tipologia è quella della casa colonica costituita da area antistante comune, delimitata da ringhiere e cancello, per ricovero mezzi agricoli. Essa consta di un blocco a due piani e di uno a piano terra. Il bene A si identifica con l'appendice a piano terra. La sua superficie è pari a circa mq 90,00. Si compone di un ambiente unico ad uso cucina/soggiorno, un bagno e due camere da letto. Ogni ambiente è dotato di luce e areazione diretta. Sono presenti impianto elettrico e di riscaldamento. Nella zona giorno è installato uno split per raffrescamento estivo. Le finiture sono medio basse.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.75. Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 843 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, consistenza 87 mq, rendita 255,65 Euro

L'intero edificio sviluppa 2 piani, .

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### 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
superficie esterna lorda	90,00	x	100 %	=	90,00
<b>Totale:</b>	<b>90,00</b>				<b>90,00</b>

#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato nella presente procedura è quello di tipo sintetico comparativo in base al prezzo medio. Sono stati consultati, a questo proposito, i valori di riferimento pubblicati dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare Italiano relativi ai prezzi delle compravendite di beni immobili del secondo semestre 2018. I dati sono riferiti al segmento di mercato nel quale ricade la borgata Loconia e registrano una variabilità di prezzo di vendita, per metro quadrato di superficie, compresa tra €420 e €580 (come si rileva dalla documentazione allegata alla presente relazione). Per confermare la bontà di questo dato sono stati inoltre consultati i principali operatori sul mercato immobiliare del comune di Canosa di Puglia che hanno fornito un valore parametrico di €450 per unità di superficie (metro quadro). Si è ritenuto idoneo questo parametro.

Il valore di stima sarà quindi dato dal prodotto tra €450 x 90,00 mq di superficie.

Al valore ottenuto si applica poi una decurtazione pari al 10% per l'immediatezza della vendita in assenza di garanzia e vizi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 90,00 x 450,00 = **40.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 40.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 40.500,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo di stima monoparametrico in base al prezzo medio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Trani, ufficio del registro di Trani, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Canosa di Puglia

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	90,00	0,00	40.500,00	40.500,00
				<b>40.500,00 €</b>	<b>40.500,00 €</b>



*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*  
Il bene non è divisibile.



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

€ 600,00

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

€ 39.900,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** 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:

€ 3.990,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

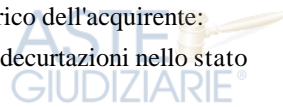
€ 0,00

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:

€ 35.910,00





TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2019

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno agricolo a CANOSA DI PUGLIA contrada "Pantanelle", della superficie commerciale di **22.417,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene A è costituito da terreni agricoli contigui identificati catastalmente al fg. 80 p.lle 195-234-287-288-598-914-916-918-919-920-921-924-926. Sono divisi in due blocchi (come si può rilevare dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione) entrambi prospicienti il torrente Locone. L'orografia è pianeggiante e l'esposizione al sole è buona. E' presente impianto di irrigazione e pozzo artersiano.

I terreni sono attualmente coltivati a vigneto per uva da vino con tipologia a tendone. Sulla particella 921, inoltre, grava servitù di passaggio a favore delle particelle 928 e 929 come da atto stipulato da Notaio Paolo Milone, allegato alla presente relazione.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 195 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 1, superficie 5378, reddito agrario 44,44 € reddito dominicale 79,16 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 80 particella 234 (catasto terreni), qualita/classe 1 seminativo, superficie 16080, reddito agrario 4,77 € reddito dominicale 10,41 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 80 particella 287 (catasto terreni), qualita/classe 1 vigneto, superficie 370, reddito agrario 0,70 € reddito dominicale 0,54 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 80 particella 288 (catasto terreni), qualita/classe 1 vigneto, superficie 250, reddito agrario 0,48 € reddito dominicale 1,05 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 80 particella 598 (catasto terreni), qualita/classe 1 vigneto, superficie 1070, reddito agrario 0,48 € reddito dominicale 1,05 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 80 particella 914 (catasto terreni), qualita/classe 1 vigneto, superficie 791, reddito agrario 6,54 € reddito dominicale 11,64 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 80 particella 916 (catasto terreni), qualita/classe 1 vigneto, superficie 250, reddito agrario 0,21 € reddito dominicale 0,37 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 80 particella 918 (catasto terreni), qualita/classe 1 vigneto, superficie 9525, reddito agrario 78,71 € reddito dominicale 140,20 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 80 particella 919 (catasto terreni), qualita/classe 1 VIGNETO, superficie 470, reddito agrario 3,88 € reddito dominicale 6,92 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 80 particella 920 (catasto terreni), qualita/classe 1 vigneto, superficie 2986, reddito agrario 24,87 € reddito dominicale 43,95 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 80 particella 921 (catasto terreni), qualita/classe 1 vigneto, superficie 193, reddito agrario 1,59 € reddito dominicale 2,84 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 80 particella 924 (catasto terreni), qualita/classe 1 vigneto, superficie 1092, reddito agrario 9,02 € reddito dominicale 16,07 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 80 particella 926 (catasto terreni), qualita/classe 1 vigneto, superficie 450, reddito agrario 0,37 € reddito dominicale 0,66 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*





## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	22.417,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 44.834,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 40.350,60
Data della valutazione:	12/12/2019

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* 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:

servitù: passaggio volontario, stipulata il 04/05/2017 a firma di Notaio Paolo Milone ai nn. 2648 di repertorio, trascritta il 05/05/2017 ai nn. 9944, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto

#### 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: *Nessuna.*

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 05/03/2019 a firma di Pubblico Ufficiale ai nn. 954 di repertorio, trascritto il 27/03/2019 ai nn. 4846, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare

#### 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:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di precisazione, divisione e donazione (dal 23/12/2016), con atto stipulato il 23/12/2016 a firma di Notaio Paolo Porziotta ai nn. 32224 di repertorio, trascritto il 30/12/2016 a Trani ai nn. 27650-27651

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/9, in forza di Successione legittima (dal 17/06/2009 fino al 23/12/2016), con atto stipulato il 17/06/2009, trascritto il 31/05/2010 ai nn. 754

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/9, in forza di Successione legittima (dal 17/06/2009 fino al 23/12/2016), con atto stipulato il 17/06/2009, trascritto il 31/05/2010 ai nn. 754

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/9, in forza di Successione legittima (dal 17/06/2009 fino al 23/12/2016), con atto stipulato il 17/06/2009, trascritto il 31/05/2010 ai nn. 754

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di Successione legittima (dal 17/06/2009 fino al 23/12/2016), con atto stipulato il 17/06/2009, trascritto il 31/05/2010 ai nn. 754

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Come si evince da certificato di destinazione urbanistica, richiesto al comune di Canosa di Puglia e ritirato in data 11/12/2019, sui fondi si individuano le seguenti specificità, nessuna inficiante la conduzione agricola:

PUG vigente, in forza di delibera 18/04/2014, l'immobile ricade in zona CUT SL. CONTESTO SPECIALE LOCONIA. Il titolo è riferito solamente al p.lla 234

PUG vigente, in forza di delibera 28/04/2014, l'immobile ricade in zona CUT SL. CONTESTI SPECIALI LOCONIA e CONTESTO RURALE CON VALORE AMBIENTALE, ECOLOGICO e PAESAGGISTICO RELATIVO. Il titolo è riferito solamente al p.lla 924

PUG vigente, in forza di delibera 28/04/2014, l'immobile ricade in zona CONTESTO RURALE CON VALORE AMBIENTALE, ECOLOGICO e PAESAGGISTICO RELATIVO. Il titolo è riferito solamente al p.lle 287-288-195-598-920-919-918-916-926-914-921

PUG vigente, in forza di delibera 28/04/2014, l'immobile ricade in zona AREA DI RISPETTO IMPIANTI SPECIALI. Il titolo è riferito solamente al p.lle 598 - 195- 918 - 914

PUG vigente, in forza di delibera 28/04/2014, l'immobile ricade in zona INVARIANTI STRUTTURANTI DELLA STRATIFICAZIONE STORICA - Area annessa - masserie, poste . Il titolo è riferito solamente al p.lle 287 - 288 - 195 - 918 - 919 - 920

PPTR vigente l'immobile ricade in zona AMBITO DI PAESAGGIO: "OFANTO" CON FIGURA TERRITORIALE PAESISTICA "LA VALLE DEL LOCONO". Il titolo è riferito solamente al tutte le



particelle

PPTR vigente l'immobile ricade in zona U.C.P : AREA DI RISPETTO DELLE COMPONENTI CULTURALI INSEDIATIVE . Il titolo è riferito solamente al p.lle 287 - 288 - 195 - 919 - 920 - 921 - 918

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CANOSA DI PUGLIA CONTRADA "PANTANELLE"

### TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a CANOSA DI PUGLIA contrada "Pantanelle", della superficie commerciale di **22.417,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene A è costituito da terreni agricoli contigui identificati catastalmente al fg. 80 p.lle 195-234-287-288-598-914-916-918-919-920-921-924-926. Sono divisi in due blocchi (come si può rilevare dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione) entrambi prospicienti il torrente Locone. L'orografia è pianeggiante e l'esposizione al sole è buona. E' presente impianto di irrigazione e pozzo artersiano.

I terreni sono attualmente coltivati a vigneto per uva da vino con tipologia a tendone. Sulla particella 921, inoltre, grava servitù di passaggio a favore delle particelle 928 e 929 come da atto stipulato da Notaio Paolo Milone, allegato alla presente relazione.

Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 195 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 1, superficie 5378, reddito agrario 44,44 € reddito dominicale 79,16 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 80 particella 234 (catasto terreni), qualita/classe 1 seminativo, superficie 16080, reddito agrario 4,77 € reddito dominicale 10,41 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 80 particella 287 (catasto terreni), qualita/classe 1 vigneto, superficie 370, reddito agrario 0,70 € reddito dominicale 0,54 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 80 particella 288 (catasto terreni), qualita/classe 1 vigneto, superficie 250, reddito agrario 0,48 € reddito dominicale 1,05 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 80 particella 598 (catasto terreni), qualita/classe 1 vigneto, superficie 1070, reddito agrario 0,48 € reddito dominicale 1,05 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 80 particella 914 (catasto terreni), qualita/classe 1 vigneto, superficie 791, reddito agrario 6,54 € reddito dominicale 11,64 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 80 particella 916 (catasto terreni), qualita/classe 1 vigneto, superficie 250, reddito agrario 0,21 € reddito dominicale 0,37 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 80 particella 918 (catasto terreni), qualita/classe 1 vigneto, superficie 9525, reddito



agrario 78,71 € reddito dominicale 140,20 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- foglio 80 particella 919 (catasto terreni), qualita/classe 1 VIGNETO, superficie 470, reddito agrario 3,88 € reddito dominicale 6,92 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 80 particella 920 (catasto terreni), qualita/classe 1 vigneto, superficie 2986, reddito agrario 24,87 € reddito dominicale 43,95 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 80 particella 921 (catasto terreni), qualita/classe 1 vigneto, superficie 193, reddito agrario 1,59 € reddito dominicale 2,84 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 80 particella 924 (catasto terreni), qualita/classe 1 vigneto, superficie 1092, reddito agrario 9,02 € reddito dominicale 16,07 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 80 particella 926 (catasto terreni), qualita/classe 1 vigneto, superficie 450, reddito agrario 0,37 € reddito dominicale 0,66 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie totale	22.417,00	x	100 %	=	22.417,00
<b>Totale:</b>	<b>22.417,00</b>				<b>22.417,00</b>

#### VALUTAZIONE:



#### DEFINIZIONI:

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



#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione di un terreno agricolo si basa, usualmente, su metodi parametrici. Si effettua un confronto con terreni comparabili per posizione e coltivazione, all'interno dello stesso segmento di mercato, oggetto di compravendita nel periodo della stima.

E' possibile inoltre acquisire ulteriori informazioni dalla disamina delle tabelle dei valori agricoli medi dei terreni pubblicate, annualmente, dalle province competenti (nel caso in esame provincia Bat e precedentemente Bari).

Le tabelle pubblicate dalla Commissione provinciale di Bari dividono il territorio in zone agrarie. La zona agraria di interesse per la stima in oggetto è la n. 10, corrispondente ai comuni di Andria, Canosa di Puglia, Trinitapoli e San Ferdinando. Le ultime tabelle disponibili per la zona 10 sono quelle riferite al 2013 e pubblicate nel 2015. Esse riportano un valore agricolo medio per terreni condotti a vigneto da uva da vino intelaiata alta pari a €18.000/ha. E' opportuno poi reperire atti di compravendita di terreni comparabili presso gli studi notarili. Nel caso in oggetto è stato possibile consultare alcuni atti, stipulati dal Notaio Paolo Porziotta nell'anno 2018, relativi a terreni appartenenti allo stesso foglio di mappa (80). Essi riportano, per superfici di dimensioni pari a circa 1 ha, un prezzo pari a €20.000/ettaro, in linea quindi con le tabelle di cui sopra.

Per concludere l'indagine sono stati contattati i principali operatori sul territorio (mediatori e



agenzie). E' stato suggerito, per terreni ben posizionati e irrigati, un range di €20.000-25.000/ettaro, valore più alto di quello osservato in precedenza.

Tutto ciò premesso quindi, in considerazione dei valori di riferimento nel segmento di mercato, della buona esposizione delle superfici, della presenza di irrigazione dei terreni stessi, si è ritenuto congruo il parametro di €20.000/ettaro.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 22.417,00 x 2,00 = **44.834,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 44.834,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 44.834,00**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Trani, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Canosa di Puglia, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato immobiliare italiano

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	22.417,00	0,00	44.834,00	44.834,00
				<b>44.834,00 €</b>	<b>44.834,00 €</b>

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: **€ 44.834,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 4.483,40**

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: **€ 40.350,60**

data 12/12/2019

il tecnico incaricato

tecnico incaricato: arch. Flavio Pinto  
Pagina 13 di 14

ASTE  
GIUDIZIARIE®

arch. Flavio Pinto

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: arch. Flavio Pinto  
Pagina 14 di 14

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

