



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

86/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Maria Azzurra Guerra

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/09/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

Paolo Petruzzella

CF:PTRPLA80S12L1090

con studio in MOLFETTA (BA) VICO MADONNA DEI MARTIRI, 53

telefono: 0803385628

email: paolopetruzzella@inwind.it

PEC: paolo.petruzzella@pec.enpaia.it

tecnico incaricato: Paolo Petruzzella

Pagina 1 di 45



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 86/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreno in agro di Canosa di Puglia fg. 86 p.lla 36 contrada Posta Piana



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.653,12
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.653,12
Data della valutazione:	20/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta in fitto a .

Al momento del sopralluogo il terreno appare gestito. Da un verifica presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di BT- è emerso che il terreno oggetto di pignoramento è stato concesso in locazione al Sig. ; Il contratto di locazione include anche altre particelle, nello specifico le p.lle 304 e 305 facenti parte di un altro lotto. Il canone di locazione pattuito tra le parti è di euro 2800,00 per le tre particelle. Tipologia di contratto: durata 15 anni con scadenza 19/07/2034. Nello stesso è precisato (al punto 10) che l' affittuario dovrà restituire al concedente, previa disdetta da inviare almeno tre mesi prima della scadenza del contratto a mezzo di raccomandata A.R., i fondi in oggetto del contratto che dovranno essere liberi e disponibili, senza indugio alcuno, fermo restando il diritto di poter portare a compimento il raccolto in essere dei frutti pendenti. In mancanza della relativa disdetta il contratto s'intenderà rinnovato di anno in anno. Pertanto in caso di risoluzione del contratto di affitto prima dei 15 anni stipulati, non avendo rispettato i termini previsti nel contratto, all'eventuale acquirente spetterebbe il pagamento di una penale nei confronti dell' affittuario pari a n. 1 annualità. Tale annualità è da calcolarsi proporzionalmente al valore del terreno in questione. Nel caso specifico, quindi spetterebbe una somma pari a euro 403,00.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:



ISCRIZIONE NN. 21089/4375 DEL 20/10/2010 IPOTECA LEGALE nascente a norma ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM.602 del 11/10/2010 numero di repertorio 589/14 emesso da EQUITALIA ETR S.P.A. SEDE DI COSENZA. A favore di EQUITALIA ETR S.P.A. sede di Cosenza C.F. 12158250154 (Domicilio ipotecario eletto da EQUITALIA ETR S.P.A. Via Re David 195 Bari), contro capitale € 14.210,81 Totale € 28.421,62. Grava su CANOSA DI PUGLIA fg. 86 p.lla 36 e altre proprietà del debitore.

ISCRIZIONE NN. 14096/1786 del 21/06/2018 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 09/03/2017 numero di repertorio 1349 emesso da TRIBUNALE DI BARI sede Bari a favore di Liuzzi Nicolò nato il 13/04/1967 a Monopoli (BA) c.f. LZZNCL67D13F376W (domicilio ipotecario eletto dall'AVV. Gentile Samanta, Monopoli Via C. Battisti,10), contro capitale € 8.970,50 Totale € 13.000,00. Grava su CANOSA DI PUGLIA fg.86 p.lla 36 e altre proprietà del debitore.

ISCRIZIONE NN. 6657/868 del 21/03/2022 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 21/03/2022 numero repertorio 7847/1422 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE sede Roma. A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE sede Roma c.f. 13756881002 (domicilio ipotecario eletto Via Demetrio Marin, ISPEZIONE IPOTECARIA UFFICIO PROVINCIALE DI BARI TERRITORIO data 09/06/2022 SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBI), contro capitale € 91.272,25 Totale € 182.544,50. Grava su CANOSA DI PUGLIA fg. 86 p.lla 36 e altre proprietà del debitore.

Trascrizione nn.10942/8536 del 06/05/2022 nascente dal verbale di pignoramento Giud. UNEP di Trani a favore di Petrarulo S.A.S. di g.R. Petrarulo & C. con sede in Lavello (PZ) codice fiscale 01390970760 contro gravante su Canosa di Puglia fg.86 p.lla 36.

Atto Esecutivo o Cautelare NN.12065/9394 del 17/03/2022 derivante dal verbale di pignoramento immobili del 05/04/2022 emesso da Uff. Giudiziario di Trani numero di repertorio 1309

Trascrizione NN 12065/9394 del 17/05/2022 nascente dal verbale di pignoramento immobili del 05/04/2022 di repertorio 1309 emesso da Ufficiale Giudiziario di Trani a favore di Petrarulo S.A.S. di G.R. Petrarulo & C con sede in Lavello (PZ) codice fiscale 01390970760 richiedente Avv. Giovanni Daloiso, contro gravante su Canosa di Puglia fg.86 p.lla 36. In rettifica alla formalità del 06/05/2022 NN. 10942/8536 atto esecutivo o cautelare verbale pignoramento immobili.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A la quota pari a 1/4 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno dell'immobile sito in Canosa di Puglia fg. 86 p.la 36 è pervenuta con atto di compravendita del 15/02/1994 notaio Coppola di Canosa di Puglia rep. 64204/11551 trascritto il 05/03/1994 nn.3803/3145 da potere di

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile identificato catastalmente al fg. 86 p.la 36 ha la seguente destinazione urbanistica: Ricade in CONTESTO RURALE CON VALORE AMBIENTALE, ECOLOGICO E PAESAGGISTICO RELATIVO (ATE "D") (100% circa); Regolamentate dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.G.

Ai fini della tutela paesaggistica di cui al P.P.T.R. le p.lle sopra citate sono individuate in Ambito di Paesaggio : "OFANTO" con Figura Territoriale Paesaggistica " LA VALLE DEL LOCONO" inoltre la p.la 36 è interessata in parte da U.C.P. Sito Storico. Regolamentati dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.T.R.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Per quanto concerne la regolarità catastale, il terreno risulta rispondente alla planimetria catastale attualmente riportata in atti.

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



TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

Terreno in agro di Canosa di Puglia fg. 86 p.lla 36 contrada Posta Piana

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Ubicato nell'agro di Canosa di Puglia (BT) alla contrada Posta Piana dista in linea d'aria dal Comune di Canosa 16,40 km, si identifica catastalmente al fg. 86 p.lla 36 con una superficie pari a 0,3456 ha. Lo stesso si presenta con una configurazione regolare (forma rettangolare), con giacitura pianeggiante. Confina da un lato con la strada statale 93, da un'altro lato con terreno di proprietà del debitore e altri; i restanti due lati con altri proprietari.

Dal punto di vista pedo-agronomico il terreno risulta abbastanza omogeneo nell'insieme lo si può considerare di medio impasto, tendenzialmente argilloso con una buona fertilità relativamente alle esigenze delle colture praticate. Il soprassuolo è rappresentato da coltivazioni ortensi, irriguo. Il fondo si trova in condizioni giudicate ordinarie in quanto riflettenti quelle più diffuse nella zona. Buona la produttività se ci si rapporta alle coltivazioni ortensi presenti al momento del sopralluogo.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

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



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**Procedimento di stima: *a corpo*.**OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:****COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: raccolta dati effettuata dallo scrivente

Descrizione: terreno coltivato ad ortaggi

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato del lotto in oggetto si basa prendendo come riferimento la tabella dei valori medi della Provincia di Barletta- Andria - Trani annualità 2021 - Commissione Provinciale Espropri (rif. verbale della commissione espropri n.31 del 02/03/2023) e la tabella dei valori medi dell'Agenzia delle Entrate.

Nella predetta tabella per il comune di Canosa di Puglia viene attribuito alla coltura orto un valore agricolo (€/ha) di 31.500,00

Sulla base di questo dato, si quantifica quanto segue:

- valore ad ettaro di un orto = € 31.500,00
 - superficie totale del terreno coltivato a orto = 0,3456 Ha
- di conseguenza di avrà $31.500,00 \times 0,3456 = 10880,10$

Considerato che lo stesso affaccia sulla strada statale 93 si quantifica un maggiorazione di valore pari al 20% quantificandolo pari a 13893,12 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

13.056,12ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:**

descrizione	importo
-------------	---------

tecnico incaricato: Paolo Petruzzella
Pagina 6 di 45

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

penale da pagare all'affittuario in caso di risoluzione del contratto

-403,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 12.653,12

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 12.653,12

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Le fonti di informazione consultate sono: , ed inoltre: Tabella valori medi della Provincia di Barletta - Andria - Trani e la tabella valori medi dell'Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	0,00	0,00	12.653,12	12.653,12
				12.653,12 €	12.653,12 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Da un punto di vista di divisibilità considerando la forma rettangolare e che uno dei due lati più lunghi confina sulla strada statale 93, lo si ritiene comodamente divisibile.

Se invece si considera la sua modesta superficie (0,3456 Ha), sarebbe auspicabile venderlo nello stato in cui si trova, in quando una divisione in porzioni più piccole comporterebbe una perdita di valore.

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

€ 0,00

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

€ 12.653,12

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



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

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 12.653,12





TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 86/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B

terreno agricolo a CANOSA DI PUGLIA

Identificazione catastale:

- foglio 86 particella 304 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe Semin Irrig classe U, superficie 9590, reddito agrario 79,25 €, reddito dominicale 91,63 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 86 particella 305 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe SEMIN IRRIG CLASSE U, superficie 10967, reddito agrario 90,62 €, reddito dominicale 104,78 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 62.420,55
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.420,55
Data della valutazione:	20/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta in fitto a

Al momento del sopralluogo il terreno appare gestito. Da una verifica presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di BT è emerso che il terreno oggetto di pignoramento è stato concesso in locazione al sig. ; Il contratto di locazione include anche un'altra particella, nello specifico la p.lla 36 facente parte di un altro lotto. Il canone di locazione pattuito tra le parti è di euro 2800,00 per tutte le particelle. Tipologia di contratto: durata 15 anni con scadenza 19/07/2034. Nello stesso è precisato (al punto 10) che l'affittuario dovrà restituire al concedente, previa disdetta da inviare almeno tre mesi prima della scadenza del contratto a mezzo di raccomandata A.R., i fondi in oggetto del contratto che dovranno essere liberi e disponibili, senza indugio alcuno, fermo restando il diritto di poter portare a compimento il raccolto in essere dei frutti pendenti. In mancanza della relativa disdetta il contratto s'intenderà rinnovato di anno in anno. Pertanto in caso di risoluzione del contratto di affitto prima dei 15 anni stipulati, non avendo rispettato i termini previsti nel contratto, all'eventuale



acquirente spetterebbe il pagamento di una penale nei confronti dell'affittuario pari a n. 1 annualità. Tale annualità è da calcolarsi proporzionalmente al valore del terreno in questione. Nel caso specifico, quindi spetterebbe una somma pari a euro 2397,00

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ISCRIZIONE NN. 21089/4375 del 20/10/2010 IPOTECA LEGALE nascente da da NORMA ART.77 DPR29/0971973 num. 602 del 11/10/2010 numero di repertorio 5894/14 emesso da EQUITALIA ETR S.P.A. Sede Cosenza.

A favore di EQUITALIA ETR S.P.A. sede Cosenza Codice Fiscale 12158250154 (Domicilio ipotecario eletto EQUITALIA ETR S.P.A. Via Re DAVID 195 BARI) contro capitale € 14.210,81 Totale € 28.421,62. Grava su Canosa di Puglia fg.86 p.lle 304 - 305 e altre proprietà del debitore.

ISCRIZIONE NN.14096/1786 del 21/06/2018 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO DEL 09/03/2017 Numero di repertorio 1349 emesso dal Tribunale di Bari sede Bari a favore (domicilio ipotecario eletto AVV.Gentile Samanta con sede a Monopoli Via C. Battisti, 10) contro capitale €8.970,50 Totale € 13.000,00. Grava su Canosa di Puglia fg.86 p.lle 304-305 e altre proprietà del debitore.

ISCRIZIONE NN. 6657/868 del 21/03/2022 IPOTECA DI RISCOSSIONE nscente da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO DEL 21/03/2022 numero di repertorio 7847/1422 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE sede di Roma. a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE sede Roma C.F. 13756881002 (domicilio ipotecario eletto Via Demetrio Marin, ISPEZIONE IPOTECARIA UFFICIO PROVINCIALE DI BARI TRERRITORIO data 09/06/2022 ora 11.21:52 SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBI) contro capitale € 91.272,25 Totale € 182.544,50 Grava su Canosa di Puglia fg.86 p.lle 304-305 e altre proprietà del debitore.

TRASCRIZIONE NN.10942/8536 del 06/05/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 05/04/2022 numero di repertorio 1309 emesso da UFF. GIUD. ENEP TRANI sede TRANI a favore . Grava su Canosa di Puglia fg.86 p.lle 304-305 e altre proprietà del debitore.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE NN. 12065/9394 del 17/05/2022 derivante da verbale di pignoramento immobili del 05/04/2022 emesso da UFF. GIUD. UNEP TRANI numero di repertorio 1309

TRASCRIZIONE NN. 12065/9394 DEL 17/05/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 05/04/2022 numero di repertorio 1309 emesso da UFF. Giud.UNEP TRANI sede TRANI a favore di Grava su Canosa di Puglia fg.86 p.lle 304-305 e altre proprietà del debitore. In rettifica alla formalità del 06/05/2022 NN. 10942/8536 atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A per la quota di 1/4 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno degli immobili siti in Canosa di Puglia al Fg. 86 p.lle 304 e 305 è pervenuta con atto di compravendita del 15/02/1994 notaio Coppola Italo di Canosa di Puglia rep. 64204/11551 trascritto il 05/03/1994 nn.3803/3145 da potere di

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile identificato catastalmente al fg. 86 p.lle 304 -305 ha la seguente destinazione urbanistica:

Ricade in CONTESTO RURALE CON VALORE AMBIENTALE, ECOLOGICO E PAESAGGISTICO RELATIVO (ATE "E") (100% circa); Regolamentate dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.G.

Ai fini della tutela paesaggistica di cui al P.P.T.R. le p.lle sopra citate sono individuate in Ambito di Paesaggio : "OFANTO" con Figura Territoriale Paesaggistica " LA VALLE DEL LOCONO". Regolamentati dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.T.R.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Si esprime giudizio di conformità relativamente alla regolarità catastale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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



BENI IN CANOSA DI PUGLIA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B



terreno agricolo a CANOSA DI PUGLIA



Identificazione catastale:

- foglio 86 particella 304 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe Semin Irrig classe U, superficie 9590, reddito agrario 79,25 €, reddito dominicale 91,63 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 86 particella 305 (catasto terreni), porzione A, qualita/classe SEMIN IRRIG CLASSE U, superficie 10967, reddito agrario 90,62 €, reddito dominicale 104,78 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

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



VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Paolo Petruzzella
Pagina 13 di 45



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: raccolta dati effettuata dallo scrivente

Descrizione: terreno coltivato a colture ortensi stagionali

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato del lotto in oggetto - si basa prendendo come riferimento la tabella dei valori medi della Provincia di Barletta- Andria - Trani annualità 2021 - Commissione Provinciale Espropri (rif. verbale della commissione espropri n.31 del 02/03/2023) e la tabella dei valori medi dell'Agenzia delle Entrate.

Nella predetta tabella per il comune di Canosa di Puglia viene attribuito alla coltura orto un valore agricolo (€/ha) di 31.500,00

Sulla base di questo dato, si quantifica quanto segue:

- valore ad ettaro di un orto = € 31.500,00
- superficie totale particella 304 = 0,9590 Ha
- superficie totale particella 305 = 1,0987 Ha
- di conseguenza di avrà $31.500,00 \times 2,0577 \text{ Ha} = 64817,55$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **64.817,55**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
penale da pagare all'affittuario in caso di risoluzione contratto	-2.397,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 62.420,55

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 62.420,55

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

tecnico incaricato: Paolo Petruzzella
Pagina 14 di 45

- 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
B	terreno agricolo	0,00	0,00	62.420,55	62.420,55
				62.420,55 €	62.420,55 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Da un punto di vista di divisibilità considerando la forma rettangolare, lo si ritiene comodamente divisibile.

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

€. 0,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 62.420,55****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 62.420,55



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 86/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:



terreno agricolo a ANDRIA

Identificazione catastale:

- foglio 74 particella 46 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto classe 3, superficie 2160, reddito agrario 6,69 €, reddito dominicale 9,48 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 2.713,54
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.713,54
Data della valutazione:	20/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta in fitto a .

Al momento del sopralluogo il terreno appare gestito. Da un verifica presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di BT è emerso che il terreno oggetto di pignoramento è stato concesso in locazione al sig.ra ; Il contratto di locazione include anche altre particelle, nello specifico le p.lle 55-56-42-312-148-116 E 119 facenti parte di un altro lotto. Il canone di locazione pattuito tra le parti è di euro 3000,00 per tutte le particelle. Tipologia di contratto: durata 15 anni con scadenza 09/06/2033. . Pertanto in caso di risoluzione del contratto di affitto prima dei 15 anni stipulati, non avendo rispettato i termini previsti nel contratto, all'eventuale acquirente spetterebbe il pagamento di una penale nel confronti dell'affittuario par a n. 1 annualità. Tale annualità è da calcolarsi proporzionalmente al valore del terreno in questione. Nel caso specifico, quindi spetterebbe una somma pari a euro 210,46.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nel ventennio preso in esame viene di seguito dettagliato tutti i gravami e le formalità pregiudizievoli a carico dell'immobile sito in agro di Andria Fg.74 p.lla 46.



ISCRIZIONE NN. 14096/1786 del 21/06/2018 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 09/03/2017 numero Repertorio 1349 emesso da Tribunale di Bari a favore di (domicilio ipotecario eletto dall'AVV Gentile Samanta, in Monopoli Via C. Battisti 10), contro capitale € 8.970,50 Totale €. 13.000,00

ISCRIZIONE NN. 6657/868 del 21/03/2022 IPOTECA DI RISCOSSIONE nascente da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO DEL 21/03/2022 numero di repertorio 7847/1422 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE sede di Roma, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE sede Roma C.F. 13756881002 (domicilio ipotecario eletto Via Demetrio Marin, ISPEZIONE IPOTECARIA UFFICIO PROVINCIALE DI BARI TRERRITORIO data 09/06/2022 ora 11.21:52 SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBI) contro capitale € 91.272,25 Totale € 182.544,50 Grava su Andria fg. 74 p.la 46 e altre proprietà del debitore.

TRASCRIZIONE NN.10942/8536 del 06/05/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 05/04/2022 numero di repertorio 1309 emesso da UFF. GIUD. ENEP TRANI sede TRANI a favore di Grava su Andria Fg.74 p.la 46 e altre proprietà del debitore.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE NN. 12065/9394 del 17/05/2022 derivante da verbale di pignoramento immobili del 05/04/2022 emesso da UFF. GIUD. UNEP TRANI numero di repertorio 1309

TRASCRIZIONE NN. 12065/9394 DEL 17/05/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 05/04/2022 numero di repertorio 1309 emesso da UFF. Giud.UNEP TRANI sede TRANI a favore di (Richiedente : AVV. Giovanni Daloiso Via F. D'Aragona,53 Barletta), contro Grava su Andria fg.74 p.la 46 e altre proprietà del debitore. In rettifica alla formalità del 06/05/2022 NN. 10942/8536 atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nel ventennio preso in esame sono elencati e dettagliati tutti i passaggi di proprietà degli ultimi vent'anni.

A la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni dell'immobile sito in agro di Andria Fg. 74 p.lla 46 è pervenuta per atto di compravendita del 17/10/2012 numero di Repertorio 26755/13979 notaio Porziotta Paolo con sede in Andria trascritto il 20/01/2012 nn.1198/987 da potere di .

A , la quota dell'intero in piena proprietà del bene personale dell'immobile dell'agro di Andria fg. 74 p.lla 46 è pervenuta per atto di donazione accettata del 12/02/2000 numero di Repertorio 102427 notaio Bisogno Antonio con sede in Andria trascritto il 15/02/2000 nn.2759/2040 da potere di

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

il fondo rustico sito in Andria fg.74 p.lla 46 ricade in zona: E1 : AREE A CONDUZIONE AGRICOLA.

Per tali aree si applicano le Norme Tecniche di Attuazione di cui agli articoli 4.1- 4.11- 4.12 del P.G.R. approvate in via definitiva con D.G.R. n. 2951 del 26/06/1995, così come variate con delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 10/07/2023. (vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato)

Art. 4.12 - ZONE E1 : AREE A CONDUZIONE AGRICOLA

Dette zone sono destinate all'agricoltura, alla forestazione, al pascolo ed all'allevamento, secondo le esigenze culturali prevedibili. In esse sono ammesse tutte le attività e le trasformazioni purchè queste non costituiscono attività a carattere industriale e non producano inquinamento.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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 DIFFORMITA

BENI IN ANDRIA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a ANDRIA

Identificazione catastale:

- foglio 74 particella 46 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto classe 3, superficie 2160, reddito agrario 6,69 €, reddito dominicale 9,48 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Ubicato nell' agro di Andria (BT) si identifica catastalmente al fg. 74 p.lle 46 per una superficie complessiva pari a 0,2160 Ha. con una configurazione regolare a forma rettangolare, con giacitura pianeggiante, confinano con altre proprietà su tre lati e un lato con la strada interpoderale.

Da un punto di vista pedo-agronomico il terreno risulta abbastanza omogeneo. Nell' insieme lo si può considerare di medio impasto, tendenzialmente argilloso, con una buona fertilità relativamente alle esigenze delle colture praticate. Il soprassuolo è rappresentato da coltivazioni a seminativo. Il fondo si trova in condizioni giudicate ordinarie in quanto riflettenti quelle più diffuse nella zona. Buona la produttività se ci si rapporta alle coltivazioni presenti al momento del sopralluogo.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

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



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: raccolta dati effettuata dallo scrivente

Descrizione: terreno agricolo (seminativo)

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato del lotto in oggetto si basa prendendo come riferimento la tabella dei valori medi della Provincia di Barletta- Andria - Trani annualità 2021 - Commissione Provinciale Espropri (rif. verbale della commissione espropri n.31 del 02/03/2023) e la tabella dei valori medi dell'Agenzia delle Entrate.

Nella predetta tabella per il comune di Andria viene attribuito alla coltura orto un valore agricolo (€/ha) di 14.000,00

Sulla base di questo dato, si quantifica quanto segue:

- valore ad ettaro di un seminativo = € 14.000,00

- superficie totale particella del lotto = 0,2160 Ha

di conseguenza di avrà $14.000,00 \times 0,2160 \text{ Ha} = 3024,00$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

3.024,00



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:



descrizione	importo
adeguamento catastale dell'indirizzo culturale (da oliveto a seminativo)	-100,00
penale da pagare all'affittuario in caso di risoluzione contratto	-210,46

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.713,54**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** € 2.713,54**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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

Le fonti di informazione consultate sono: , ed inoltre: tabella valori medi medi agricoli -(Rif. Verbale della Commissione Provinciale Espropri N. 31 del 02/03/2023) Agenzia delle Entrate

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
C	terreno agricolo	0,00	0,00	2.713,54	2.713,54
				2.713,54 €	2.713,54 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Considerando la modesta superficie che lo compone, nonché la sua configurazione lo si ritiene indivisibile.

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: € 2.713,54**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**



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

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 2.713,54





TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 86/2022

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**terreno agricolo a ANDRIA**

Identificazione catastale:

- foglio 74 particella 42 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe orto irriguo classe U, superficie 1006, reddito agrario 11,69 €, reddito dominicale 22,08 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 74 particella 42 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe uliveto classe 3, superficie 2848, reddito agrario 8,83 €, reddito dominicale 12,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 10.404,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.404,60
Data della valutazione:	20/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta in fitto a

Al momento del sopralluogo il terreno appare gestito. Da una verifica presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di BT è emerso che il terreno oggetto di pignoramento è stato concesso in locazione al sig.ra ; Il contratto di locazione include anche altre particelle, nello specifico le p.lle 55-56-46-312-148-116 E 119 facenti parte di un altro lotto. Il canone di locazione pattuito tra le parti è di euro 3000,00 per tutte le particelle. Tipologia di contratto: durata 15 anni con scadenza 09/06/2033. Pertanto in caso di risoluzione del contratto di affitto prima dei 15 anni stipulati, non avendo rispettato i termini previsti nel contratto, all'eventuale acquirente spetterebbe il pagamento di una penale nei confronti dell'affittuario pari a n. 1 annualità. Tale annualità è da calcolarsi proporzionalmente al valore del terreno in questione. Nel caso specifico, quindi spetterebbe una somma pari a euro 375,50.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nel ventennio preso in esame viene di seguito dettagliato tutti i gravami e le formalità pregiudizievoli a carico dell'immobile sito in agro di Andria Fg.74 p.la 42.

ISCRIZIONE NN. 14096/1786 del 21/06/2018 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 09/03/2017 numero Repertorio 1349 emesso da Tribunale di Bari a favore di (domicilio ipotecario eletto dall'AVV. Gentile Samanta, in Monopoli Via C. Battisti 10), contro capitale €8.970,50 Totale €. 13.000,00. Grava sull'agro di Andria fg. 74 p.la 42 e altri terreni di proprietà del debitore.

ISCRIZIONE NN. 6657/868 del 21/03/2022 IPOTECA DI RISCOSSIONE nscente da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO DEL 21/03/2022 numero di repertorio 7847/1422 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE sede di Roma. a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE sede Roma C.F. 13756881002 (domicilio ipotecario eletto Via Demetrio Marin, ISPEZIONE IPOTECARIA UFFICIO PROVINCIALE DI BARI TRERRITORIO data 09/06/2022 ora 11.21:52 SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBI) contro capitale € 91.272,25 Totale € 182.544,50 Grava su Andria fg. 74 p.la 42 e altre proprietà del debitore.

TRASCRIZIONE NN.10942/8536 del 06/05/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 05/04/2022 numero di repertorio 1309 emesso da UFF. GIUD. ENEP TRANI sede TRANI a favore di Grava su Andria Fg.74 p.la 42 e altre proprietà del debitore.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE NN. 12065/9394 del 17/05/2022 derivante da verbale di pignoramento immobili del 05/04/2022 emesso da UFF. GIUD. UNEP TRANI numero di repertorio1309

TRASCRIZIONE NN. 12065/9394 DEL 17/05/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del05/04/2022 numero di repertorio 1309 emesso da UFF. Giud.UNEP TRANI sede TRANI a favore di Grava su Andria fg.74 p.la 42 e altre proprietà del debitore. In rettifica alla formalità del 06/05/2022 NN. 10942/8536 atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nel ventennio preso in esame sono elencati e dettagliati tutti i passaggi di proprietà degli ultimi vent'anni.

A, la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni dell'immobile sito in agro di Andria Fg. 74 p.lla 42 è pervenuta per atto di compravendita del 17/10/2012 numero di Repertorio 26755/13979 notaio Porziotta Paolo con sede in Andria trascritto il 20/01/2012 nn.1198/987 da potere di .

A Cristiani Maria , la quota dell'intero in piena proprietà del bene personale dell'immobile dell'agro di Andria fg. 74 p.lla 42 è pervenuta per atto di donazione accettata del 12/02/2000 numero di Repertorio 102427 notaio Bisogno Antonio con sede in Andria trascritto il 15/02/2000 nn.2759/2040 da potere di

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fondo rustico sito in Andria fg.74 p.lla 42 ricade in zona: E1 : AREE A CONDUZIONE AGRICOLA.

Per tali aree si applicano le Norme Tecniche di Attuazione di cui agli articoli 4.1- 4.11- 4.12 del P.G.R. approvate in via definitiva con D.G.R. n. 2951 del 26/06/1995, così come variate con delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 10/07/2023. (vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato)

Art. 4.12 - ZONE E1 : AREE A CONDUZIONE AGRICOLA

Dette zone sono destinate all'agricoltura, alla forestazione, al pascolo ed all'allevamento, secondo le esigenze culturali prevedibili. In esse sono ammesse tutte le attività e le trasformazioni purchè queste non costituiscono attività a carattere industriale, e non producano inquinamento.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**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 ANDRIA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a ANDRIA

Identificazione catastale:

- foglio 74 particella 42 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe orto irriguo classe U, superficie 1006, reddito agrario 11,69 €, reddito dominicale 22,08 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 74 particella 42 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe uliveto classe 3 , superficie 2848, reddito agrario 8,83 €, reddito dominicale 12,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Totale:	0,00		0,00

tecnico incaricato: Paolo Petruzzella
Pagina 26 di 45

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Raccolta dati effettuata dallo scrivente

Descrizione: terreno agricolo (coltivazioni ortensi)

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato del lotto in oggetto si basa prendendo come riferimento la tabella dei valori medi della Provincia di Barletta- Andria - Trani annualità 2021 - Commissione Provinciale Espropri (rif. verbale della commissione espropri n.31 del 02/03/2023) e la tabella dei valori medi dell'Agenzia delle Entrate.

Nella predetta tabella per il comune di Canosa di Puglia viene attribuito alla coltura orto un valore agricolo (€/ha) di 31.500,00

Sulla base di questo dato, si quantifica quanto segue:

- valore ad ettaro di un orto = € 31.500,00
 - superficie totale del terreno coltivato a orto = 0,3454 Ha
- di conseguenza di avrà $31.500,00 \times 0,3454 = 10.880,10$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

10.880,10

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
penale da pagare all'affittuario in caso di risoluzione contratto	-375,50



adeguamento catastale dell'indirizzo colturale (da oliveto a orto irriguo)

-100,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 10.404,60

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 10.404,60

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
D	terreno agricolo	0,00	0,00	10.404,60	10.404,60
				10.404,60 €	10.404,60 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Da un punto di vista di divisibilità, tenuto conto della sua forma rettangolare si ritiene comodamente divisibile, se invece si considera la sua modesta estensione, la sua divisione in più parti comporterebbe una riduzione del valore.

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

€. 0,00

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

€. 10.404,60

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

tecnico incaricato: Paolo Petruzzella
Pagina 28 di 45



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:

€. 10.404,60





TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 86/2022

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

E

terreno agricolo a ANDRIA

Identificazione catastale:

- foglio 74 particella 148 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe semin irrig U, superficie 147, reddito agrario 1,33 €, reddito dominicale 1,59 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 74 particella 148 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe orto irriguo U, superficie 1958, reddito agrario 22,75 €, reddito dominicale 42,98 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 74 particella 116 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe orto irrig. U, superficie 5960, reddito agrario 69,23 €, reddito dominicale 130,77 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 74 particella 116 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe ULIVETO 3, superficie 2, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 74 particella 119 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 3, superficie 4096, reddito agrario 12,69 €, reddito dominicale 17,98 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 74 particella 148 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe uliveto 3, superficie 45, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,20 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.159,60
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.159,60
Data della valutazione:	20/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta in fitto a .

Al momento del sopralluogo il terreno appare gestito. Da un verifica presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di BT è emerso che il terreno oggetto di pignoramento è stato concesso in locazione al sig.ra Il contratto di locazione include anche altre particelle, nello specifico le



p.lle 42-55-56-46-312 facenti parte di un altro lotto. Il canone di locazione pattuito tra le parti è di euro 3000,00 per tutte le particelle. Tipologia di contratto: durata 15 anni con scadenza 09/06/2033. . Pertanto in caso di risoluzione del contratto di affitto prima dei 15 anni stipulati, non avendo rispettato i termini previsti nel contratto, all'eventuale acquirente spetterebbe il pagamento di una penale nei confronti dell'affittuario pari a n. 1 annualità. Tale annualità è da calcolarsi proporzionalmente al valore del terreno in questione. Nel caso specifico, quindi spetterebbe una somma pari a euro 1189,30.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 21089/4375 DEL 20/10/2010 IPOTECA LEGALE nascente a norma ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM.602 del 11/10/2010 numero di repertorio 589/14 emesso da EQUITALIA ETR S.P.A. SEDE DI COSENZA. A favore di EQUITALIA ETR S.P.A. sede di Cosenza C.F. 12158250154 (Domicilio ipotecario eletto da EQUITALIA ETR S.P.A. Via Re David 195 Bari), contro capitale € 14.210,81 Totale € 28.421,62. Grava su Andria fg. 74 p.la 148 e altre proprietà del debitore.

ISCRIZIONE NN. 23703/2823 del 21/11/2016 IPOTECA DI RISCOSSIONE nascente da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 18/11/2016 numero di repertorio 4089/1416 emesso da EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA SEDE ROMA a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA sede ROMA c.f. 13756881002 (domicilio ipotecario eletto Via Demetrio Marin,3 Bari) contro capitale € 60.498,25 Totale € 120.996,50 grava su Andria fg.74 p.la 116 e altre proprietà del debitore.

ISCRIZIONE NN. 14096/1786 del 21/06/2018 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 09/03/2017 numero di repertorio 1349 emesso da TRIBUNALE DI BARI sede Bari a favore di capitale € 8.970,50 Totale € 13.000,00. Grava su Andria fg.74 p.la 116-119 e 148 e altre proprietà sempre del debitore.

ISCRIZIONE NN. 6657/868 del 21/03/2022 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 21/03/2022 numero repertorio 7847/1422 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE sede Roma. A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE sede Roma c.f. 13756881002 (domicilio ipotecario eletto Via Demetrio Marin, ISPEZIONE IPOTECARIA UFFICIO PROVINCIALE DI BARI TERRITORIO data 09/06/2022 SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILI), contro capitale € 91.272,25 Totale € 182.544,50. Grava su Andria fg. 74 p.la 116-119 e 148 e altre proprietà di proprietà del debitore.

Trascrizione nn.10942/8536 del 06/05/2022 nascente dal verbale di pignoramento Giud. UNEP di Trani a favore di gravante su Andria fg.74 p.lle 148- 116-119 e altre proprietà del debitore.

Atto Esecutivo o Cautelare NN.12065/9394 del 17/03/2022 derivante dal verbale di pignoramento immobili del 05/04/2022 emesso da Uff. Giudiziario di Trani numero di repertorio 1309

Trascrizione NN 12065/9394 del 17/05/2022 nascente dal verbale di pignoramento immobili del 05/04/2022 di repertorio 1309 emesso da Ufficiale Giudiziario di Trani a favore di gravante su Andria fg.74 p.lle 116-119-148. In rettifica alla formalità del 06/05/2022 NN. 10942/8536 atto esecutivo o cautelare verbale pignoramento immobili.

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



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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si dettagliano di seguito tutti i passaggi di proprietà dell'immobile oggetto di valutazione, degli ultimi vent'anni.

A , la quota dell' intero in piena proprietà bene personale degli immobili siti in Andria fg. 74 p.lle 116-119 è pervenuta per atto di compravendita del 27/06/2013 numero di repertorio 28499/15340 Notaio Porziotta Paolo sede in Andria trascritto il 01/07/2013 ai nn. 11592/8941 da potere di la quota pari a 2/9 di piena proprietà ciascuno degli immobili Andria fg. 74 p.lle 116 e 119.

A



95/374 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 26/04/2000 ai NN. 8324/6202 devoluta per legge in quanto non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fondo rustico sito in Andria fg.74 p.lle 116-119 - 148 ricade in zona: E1 : AREE A CONDUZIONE AGRICOLA.

Per tali aree si applicano le Norme Tecniche di Attuazione di cui agli articoli 4.1- 4.11- 4.12 del P.G.R. approvate in via definitiva con D.G.R. n. 2951 del 26/06/1995, così come variate con delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 10/07/2023. (vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato)

Art. 4.12 - ZONE E1 : AREE A CONDUZIONE AGRICOLA

Dette zone sono destinate all'agricoltura, alla forestazione, al pascolo ed all'allevamento, secondo le esigenze culturali prevedibili. In esse sono ammesse tutte le attività e le trasformazioni purchè queste non costituiscono attività a carattere industriale e non producano inquinamento.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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 ANDRIA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a ANDRIA

Identificazione catastale:

- foglio 74 particella 148 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe semin irrig U, superficie 147, reddito agrario 1,33 €, reddito dominicale 1,59 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 74 particella 148 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe orto irriguo U, superficie 1958, reddito agrario 22,75 €, reddito dominicale 42,98 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



- foglio 74 particella 116 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe orto irrg. U, superficie 5960, reddito agrario 69,23 €, reddito dominicale 130,77 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 74 particella 116 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe ULIVETO 3, superficie 2, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 74 particella 119 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 3, superficie 4096, reddito agrario 12,69 €, reddito dominicale 17,98 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 74 particella 148 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe uliveto 3, superficie 45, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,20 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Ubicato nell'agro di Andria (BT) si identifica catastalmente al fg. 74 p.lle 116-119 e 148 per una superficie complessiva pari a 12206 Ha. con una configurazione irregolare, con giacitura pianeggiante, confinano con altre proprietà su tre lati e un lato con la strada interpoderale.

Da un punto di vista pedo-agronomico il terreno risulta abbastanza omogeneo. Nell'insieme lo si può considerare di medio impasto, tendenzialmente argilloso, con una buona fertilità relativamente alle esigenze delle colture praticate. Il soprassuolo è rappresentato da coltivazioni a ortensi, irriguo. Il fondo si trova in condizioni giudicate ordinarie in quanto riflettenti quelle più diffuse nella zona. Buona la produttività se ci si rapporta alle coltivazioni presenti al momento del sopralluogo.





CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

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

tecnico incaricato: Paolo Petruzzella
Pagina 35 di 45

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: raccolta dati effettuata dallo scrivente

Descrizione: terreno agricolo (coltivazioni ortensi)

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato del lotto in oggetto si basa prendendo come riferimento la tabella dei valori medi della Provincia di Barletta- Andria - Trani annualità 2021 - Commissione Provinciale Espropri (rif. verbale della commissione espropri n.31 del 02/03/2023) e la tabella dei valori medi dell'Agenzia delle Entrate.

Nella predetta tabella per il comune di Canosa di Puglia viene attribuito alla coltura orto un valore agricolo (€/ha) di 31.500,00

Sulla base di questo dato, si quantifica quanto segue:

- valore ad ettaro di un orto = € 31.500,00
- superficie totale del terreno coltivato a orto = 1,2206 Ha
- di conseguenza di avrà $31.500,00 \times 1,2206 = 38.448,90$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

38.448,90

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo

tecnico incaricato: Paolo Petruzzella
Pagina 36 di 45

penale da pagare all'affittuario in caso di risoluzione contratto	-1.189,30
adeguamento catastale dell'indirizzo culturale (da uliveto a orto irriguo)	-100,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 37.159,60****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 37.159,60****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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

Le fonti di informazione consultate sono: , ed inoltre: tabella valori medi medi agricoli -(Rif. Verbale della Commissione Provinciale Espropri N. 31 del 02/03/2023) Agenzia delle Entrate

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
E	terreno agricolo	0,00	0,00	37.159,60	37.159,60
				37.159,60 €	37.159,60 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Per come strutturato il terreno si esprime giudizio di comoda divisibilità, se invece, si considera la modesta estensione, la sua divisione in più parti comporterebbe una riduzione di valore.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 37.159,60****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese **€. 0,00**

tecnico incaricato: Paolo Petruzzella
Pagina 37 di 45



condominali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 37.159,60





TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 86/2022

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

F

terreno agricolo a ANDRIA

Identificazione catastale:

- foglio 74 particella 55 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe ULIVETO 3 , superficie 153, reddito agrario 0,47 €, reddito dominicale 0,67 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 74 particella 55 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe VIGNETO 2, superficie 7, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 74 particella 312 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IRRIGUO U , superficie 39, reddito agrario 0,45 €, reddito dominicale 0,86 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 74 particella 56 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe orto irriguo U, superficie 8055, reddito agrario 93,60 €, reddito dominicale 176,80 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 74 particella 56 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe ULIVETO 3, superficie 554, reddito agrario 1,72 €, reddito dominicale 2,43 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 74 particella 56 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe VIGNETO 2, superficie 20, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 74 particella 55 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe orto irriguo U , superficie 3733, reddito agrario 43,38 €, reddito dominicale 81,94 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 38.243,15
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 38.243,15
Data della valutazione:	20/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta in fitto a

Al momento del sopralluogo il terreno appare gestito. Da un verifica presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di BT è emerso che il terreno oggetto di pignoramento è stato concesso in

locazione al sig.ra ; Il contratto di locazione include anche altre particelle, nello specifico le p.lle 42-46-116-119-148 facenti parte di un altro lotto. Il canone di locazione pattuito tra le parti è di euro 3000,00 per tutte le particelle. Tipologia di contratto: durata 15 anni con scadenza 09/06/2033. . Pertanto in caso di risoluzione del contratto di affitto prima dei 15 anni stipulati, non avendo rispettato i termini previsti nel contratto, all'eventuale acquirente spetterebbe il pagamento di una penale nei confronti dell'affittuario pari a n. 1 annualità. Tale annualità è da calcolarsi proporzionalmente al valore del terreno in questione. Nel caso specifico, quindi spetterebbe una somma pari a euro 1224,00.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 23703/2823 del 21/11/2016 IPOTECA DI RISCOSSIONE nascente da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 18/11/2016 numero di repertorio 4089/1416 emesso da EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA SEDE ROMA a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA sede ROMA c.f. 13756881002 (domicilio ipotecario eletto Via Demetrio Marin,3 Bari) contro capitale € 60.498,25 Totale € 120.996,50 grava su Andria fg.74 p.lle 55-56 e altre proprietà del debitore.

ISCRIZIONE NN. 14096/1786 del 21/06/2018 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 09/03/2017 numero di repertorio 1349 emesso da TRIBUNALE DI BARI sede Bari a favore di (domicilio ipotecario eletto dall'AVV. Gentile Samanta, Monopoli Via C. Battisti,10), contro capitale € 8.970,50 Totale € 13.000,00. Grava su Andria fg.74 p.lle 55-56 e 312 e altre proprietà sempre del debitore.

ISCRIZIONE NN. 6657/868 del 21/03/2022 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 21/03/2022 numero repertorio 7847/1422 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE sede Roma. A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE sede Roma c.f. 13756881002 (domicilio ipotecario eletto Via Demetrio Marin, ISPEZIONE IPOTECARIA UFFICIO PROVINCIALE DI BARI TERRITORIO data 09/06/2022 SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILI), contro capitale € 91.272,25 Totale € 182.544,50. Grava su Andria fg. 74 p.lle 55-56-312 e altre proprietà di proprietà del debitore.

Trascrizione nn.10942/8536 del 06/05/2022 nascente dal verbale di pignoramento Giud. UNEP di Trani a favore di

Atto Esecutivo o Cautelare NN.12065/9394 del 17/03/2022 derivante dal verbale di pignoramento immobili del 05/04/2022 emesso da Uff. Giudiziario di Trani numero di repertorio 1309

Trascrizione NN 12065/9394 del 17/05/2022 nascente dal verbale di pignoramento immobili del 05/04/2022 di repertorio 1309 emesso da Ufficiale Giudiziario di Trani a favore di gravante su Andria fg.74 p.lle 55-56 e 312 e altre proprietà del debitore. In rettifica alla formalità del 06/05/2022 NN. 10942/8536 atto esecutivo o cautelare verbale pignoramento immobili.

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

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

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



4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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



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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A a, la quota pari 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno degli immobili siti in Andria fg.74 p.lla 312 e 55 è pervenuta per atto di compravendita del 08/08/2012 numero di repertorio 54193/21335 Notaio LA SERRA CLAUDIO con sede in Corato(BA) trascritto il 04/09/2012 ai nn. 15468/11924 da potere di

A , la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili di Andria fg.74 p.lla 312 e p.lla 55 era pervenuta per successione, in morte di registrata il 06/08/2012 al numero di repertorio 4509/9990 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 04/03/2013 ai NN. 4050/3086 devoluta per legge. Risulta trascritta in data 07/08/2013 ai NN. 14728/11552 accettazione dell'eredità in morte di

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



Il fondo rustico sito in Andria fg.74 p.lle 55-56-312 ricade in zona: E1 : AREE A CONDUZIONE AGRICOLA.

Per tali aree si applicano le Norme Tecniche di Attuazione di cui agli articoli 4.1- 4.11- 4.12 del P.G.R. approvate in via definitiva con D.G.R. n. 2951 del 26/06/1995, così come variate con delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 10/07/2023. (vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato)

Art. 4.12 - ZONE E1 : AREE A CONDUZIONE AGRICOLA

Dette zone sono destinate all'agricoltura, alla forestazione, al pascolo ed all'allevamento, secondo le esigenze culturali prevedibili. In esse sono ammesse tutte le attività e le trasformazioni purchè queste non costituiscono attività a carattere industriale e non producano inquinamento.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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 ANDRIA
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO F

terreno agricolo a ANDRIA

Identificazione catastale:

- foglio 74 particella 55 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe ULIVETO 3 , superficie 153, reddito agrario 0,47 €, reddito dominicale 0,67 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 74 particella 55 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe VIGNETO 2, superficie 7, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 74 particella 312 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IRRIGUO U , superficie 39, reddito agrario 0,45 €, reddito dominicale 0,86 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 74 particella 56 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe orto irriguo U, superficie 8055, reddito agrario 93,60 €, reddito dominicale 176,80 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 74 particella 56 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe ULIVETO 3, superficie 554, reddito agrario 1,72 €, reddito dominicale 2,43 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 74 particella 56 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe VIGNETO 2, superficie 20, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



- foglio 74 particella 55 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe orto irriguo U , superficie 3733, reddito agrario 43,38 €, reddito dominicale 81,94 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Ubicato nell'agro di Andria (BT) si identifica catastalmente al fg. 74 p.lle 55-56 e 312 per una superficie complessiva pari a 1,2561Ha. con una configurazione irregolare, con giacitura pianeggiante, confinano con altre proprietà su tre lati e un lato con la strada interpoderale.

Da un punto di vista pedo-agronomico il terreno risulta abbastanza omogeneo . Nell'insieme lo si può considerare di medio impasto, tendenzialmente argilloso, con una buona fertilità relativamente alle esigenze delle colture praticate. Il soprassuolo è rappresentato da coltivazioni a ortensi, irriguo. Il fondo si trova in condizioni giudicate ordinarie in quanto riflettenti quelle più diffuse nella zona. Buona la produttività se ci si rapporta alle coltivazioni presenti al momento del sopralluogo.



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
-------------	-------------	--------	-------------

tecnico incaricato: Paolo Petruzzella
Pagina 43 di 45

ASTE
GIUDIZIARIE®

Totale:

0,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

0,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato del lotto in oggetto si basa prendendo come riferimento la tabella dei valori medi della Provincia di Barletta- Andria - Trani annualità 2021 - Commissione Provinciale Espropri (rif. verbale della commissione espropri n.31 del 02/03/2023) e la tabella dei valori medi dell'Agenzia delle Entrate.

Nella predetta tabella per il comune di Canosa di Puglia viene attribuito alla coltura orto un valore agricolo (€/ha) di 31.500,00

Sulla base di questo dato, si quantifica quanto segue:

- valore ad ettaro di un orto = € 31.500,00
- superficie totale del terreno coltivato a orto = 1,2561 Ha
- di conseguenza di avrà $31.500,00 \times 1,2561 = 39.567,15$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

39.567,15

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
penale da pagare all'affittuario in caso di risoluzione contratto	-1.224,00
adeguamento catastale dell'indirizzo colturale (da oliveto e vigneto a orto irriguo)	-100,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):**€ 38.243,15****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€ 38.243,15**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Le fonti di informazione consultate sono: , ed inoltre: tabella valori medi medi agricoli -(Rif. Verbale della Commissione Provinciale Espropri N. 31 del 02/03/2023) Agenzia delle Entrate

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
F	terreno agricolo	0,00	0,00	38.243,15	38.243,15
				38.243,15 €	38.243,15 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Per come strutturato il terreno si esprime giudizio di comoda divisibilità.

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:

€. 38.243,15

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 38.243,15

data 20/09/2023

il tecnico incaricato
Paolo Petruzzella

tecnico incaricato: Paolo Petruzzella
Pagina 45 di 45