

TRIBUNALE DI TRANI

R.G. n. 27/2023

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

e del socio

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Azzurra Guerra

CURATORE DELLA LIQUIDAZIONE:

Avv. Pierpaolo Matera

TECNICO INCARICATO

Dott. Ing. Pasquale Bruno

C.F.: BRNPQL69A30A285U

Con studio in Andria in Via Pontano, 92

Tel: 3382294813

pec: pasquale.bruno@inapec.eu

e-mail: pasbru2003@libero.it

Il sottoscritto **Dott. Ing. Pasquale BRUNO** regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Barletta-Andria-Trani al n.464, con studio tecnico nel Comune di Andria (BT) in Via G.B. Pontano, 92, su committenza dell'Avvocato Matera Pierpaolo, redige la seguente perizia tecnica al fine di determinare il valore più attendibile di mercato dei cespiti intestati alla [REDACTED] in agro di Bisceglie, oggetto di liquidazione giudiziale - R.G. n. 27/2023, in particolare i terreni allibrati in catasto al fg. 5 p.lle 1773-1776-2447-2450-2453-2456-2459-2462-1990-1855.

Si procede alla disamina e alla stima per singola destinazione urbanistica.

ZONE VIABILITA' PUBBLICA

Dal Sistema Informativo Territoriale del Comune di Bisceglie, si evince che, il terreno suddiviso nelle particelle sotto indicate e situato in Via Fondo Noce, ha come destinazione urbanistica "VIABILITA' PUBBLICA".

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: (R.D.= reddito dominicale; R.A.: reddito agrario)

- Fg 5, p.lla 1773 (FRUTTETO) Classe:03 R.D. Euro: 0,29 R.A. Euro: 0,15 = 25 ca
- Fg 5, p.lla 1776 (VIGNETO) Classe:01 R.D. Euro: 3,96 R.A. Euro: 1,81 = 2.19 are
- Fg 5, p.lla 2447 (VIGNETO) Classe:01 R.D. Euro: 0,25 R.A. Euro: 0,12 = 14 ca
- Fg 5, p.lla 2450 (VIGNETO) Classe: 01 R.D. Euro: 0,27 R.A. Euro: 0,12 = 15 ca
- Fg 5, p.lla 2453 (VIGNETO) Classe: 01 R.D. Euro: 0,27 R.A. Euro: 0,12 = 15 ca
- Fg 5, p.lla 2456 (VIGNETO) Classe: 01 R.D. Euro: 0,14 R.A. Euro: 0,07 = 8 ca
- Fg 5, p.lla 2459 (VIGNETO) Classe: 01 R.D. Euro: 0,74 R.A. Euro: 0,34 = 41 ca
- Fg 5, p.lla 2462 (VIGNETO) Classe: 01 R.D. Euro: 0,09 R.A. Euro: 0,04 = 5 ca

La somma delle superfici di tutte le particelle è pari a 3.42 are (342 mq).



SITUAZIONE URBANISTICA:

Le aree oggetto di stima risultano destinate a viabilità pubblica e pertanto, prive di autonoma capacità edificatoria. Le stesse non possono essere utilizzate in maniera diretta e devono essere valutate come suoli non edificabili.

Per la valutazione di tali aree si è preso come riferimento normativo il **D.P.R. 327/2001**, e più precisamente gli **articoli 32 e 37**.

Art. 32. Determinazione del valore del bene

1. Salvi gli specifici criteri previsti dalla legge, l'indennità di espropriazione è determinata sulla base delle caratteristiche del bene al momento dell'accordo di cessione o alla data dell'emanazione del decreto di esproprio, valutando l'incidenza dei vincoli di qualsiasi natura non aventi natura espropriativa e senza considerare gli effetti del vincolo preordinato all'esproprio e quelli connessi alla realizzazione dell'eventuale opera prevista, anche nel caso di espropriazione di un diritto diverso da quello di proprietà o di imposizione di una servitù.
2. Il valore del bene è determinato senza tenere conto delle costruzioni, delle piantagioni e delle migliorie, qualora risulti, avuto riguardo al tempo in cui furono fatte e ad altre circostanze, che esse siano state realizzate allo scopo di conseguire una maggiore indennità. Si considerano realizzate allo scopo di conseguire una maggiore indennità, le costruzioni, le piantagioni e le migliorie che siano state intraprese sui fondi soggetti ad esproprio dopo la comunicazione dell'avvio del procedimento.
3. Il proprietario, a sue spese, può asportare dal bene i materiali e tutto ciò che può essere tolto senza pregiudizio dell'opera da realizzare.

Art. 37. Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area edificabile

1. L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del 25 per cento.
(comma così sostituito dall'articolo 2, comma 89, legge n. 244 del 2007)
2. Nei casi in cui è stato concluso l'accordo di cessione, o quando esso non è stato concluso per fatto non imputabile all'espropriato ovvero perché a questi è stata offerta un'indennità provvisoria che, attualizzata, risulta inferiore agli otto decimi in quella determinata in via definitiva, l'indennità è aumentata del 10 per cento.
(comma così sostituito dall'articolo 2, comma 89, legge n. 244 del 2007)
3. Ai soli fini dell'applicabilità delle disposizioni della presente sezione, si considerano le possibilità legali ed effettive di edificazione, esistenti al momento dell'emanazione del decreto di esproprio o dell'accordo di cessione. In ogni caso si esclude il rilievo di costruzioni realizzate abusivamente.
4. Salva la disposizione dell'articolo 32, comma 1, non sussistono le possibilità legali di edificazione quando l'area è sottoposta ad un vincolo di inedificabilità assoluta in base alla normativa statale o regionale o alle previsioni di qualsiasi atto di programmazione o di pianificazione del territorio, ivi compresi il piano paesistico, il piano del parco, il piano di bacino, il piano regolatore generale, il programma di fabbricazione, il piano attuativo di iniziativa pubblica o privata anche per una parte limitata del territorio comunale per finalità di edilizia residenziale o di investimenti produttivi, ovvero in base ad un qualsiasi altro piano o provvedimento che abbia precluso il rilascio di atti, comunque denominati, abilitativi della realizzazione di edifici o manufatti di natura privata.
5. I criteri e i requisiti per valutare l'edificabilità di fatto dell'area sono definiti con regolamento da emanare con decreto del Ministro delle infrastrutture e trasporti. (comma così modificato dal d.lgs. n. 302 del 2002)

6. Fino alla data di entrata in vigore del regolamento di cui al comma 5, si verifica se sussistano le possibilità effettive di edificazione, valutando le caratteristiche oggettive dell'area.

8. Se per il bene negli ultimi cinque anni è stata pagata dall'espropriato o dal suo dante causa un'imposta in misura maggiore dell'imposta da pagare sull'indennità, la differenza è corrisposta dall'espropriante all'espropriato. (L)

9. Qualora l'area edificabile sia utilizzata a scopi agricoli, spetta al proprietario coltivatore diretto anche una indennità pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticato. La stessa indennità spetta al fittavolo, al mezzadro o al partecipante che, per effetto della procedura, sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte il fondo direttamente coltivato, da almeno un anno, col lavoro proprio e di quello dei familiari. (L)

(comma così modificato dal d.lgs. n. 302 del 2002).

VALORE DELLA SEDE AD USO VIABILITA' PUBBLICA (PRG)

Il valore di mercato più attendibile per questo tipo di suoli, è di **1,00 €/mq**.

La somma di tutte le superfici delle particelle è 3.42 are (342 mq).

Valore: 342 mq x 1,00 €/mq = **€. 342,00 (trecentoquarantadue/00)**.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

- CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ.
- CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ.
- CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ.
- CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ.

ZONE VERDE PRIVATO

Dal Sistema Informativo Territoriale del Comune di Bisceglie, reperibile presso il sito ufficiale del Comune di Bisceglie e al seguente link: <https://bisceglie-geonav-ai.serviziattivi.it/geonav-ai/webgis/?local=bisceglie>, si evince che il terreno sito in Viale Bruni, ha come destinazione urbanistica: "ZONE C3 CON VERDE PRIVATO".

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: (R.D.= reddito dominicale; R.A.: reddito agrario)

- Fg 5, p.lla 1990 (FRUTTETO) Classe: 02 R.D. Euro: 5,69 R.A. Euro: 2,35

SUDDIVISA SECONDO IL PIANO REGOLATORE GENERALE IN:

- ZONA A VERDE PRIVATO: 348 mq.
- ZONA DI ESPANSIONE C3: 2 mq.



SITUAZIONE URBANISTICA:

Si è preso come riferimento per la valutazione della superficie della particella, le N.T.A. in vigore del P.R.G. di Bisceglie.

Art. 26 - PIANO REGOLATORE GENERALE - VERDE PRIVATO

Oltre alle aree, costituite dalla parte di ogni lotto edificabile, che rimane libera, che vanno tenute a verde da parte dei privati (ed i P. P. potranno indicare particolari tipi di alberature nelle varie zone o la conservazione della vegetazione esistente), il P.R.G. prevede, soprattutto nei nuovi insediamenti, fasce di verde a carico dei privati lungo le strade ed a rispetto di zone con altra destinazione.

In esse e' vietata l'edificazione, salvo che per costruzioni di chioschi, portinerie od altri piccoli locali accessori a servizio delle residenze limitrofe

(ad esempio spogliatoi per campi da tennis privati od altre attrezzature simili, ecc.), e sempre di cubatura tale da non superare 0,03 mc/mq. calcolata sulla zona di verde privato.

Tali zone inoltre non possono essere considerate, come facenti parte del lotto e quindi non vanno computate ai fini del calcolo della cubatura edificabile sul lotto stesso.

Le vecchie costruzioni esistenti nelle zone a verde privato dovranno, di norma, essere demolite all'atto della utilizzazione del suolo attiguo edificabile, oppure, nel caso si voglia conservarle, essere soggette a restauro e miglioramenti, specie se il P. P. ne indichi la conservazione, se si tratta di vecchi edifici aventi un qualche valore ambientale.

In tal caso meta' della cubatura relativa va detratta da quella edificabile sul lotto attiguo.

ART. 39 - PIANO REGOLATORE GENERALE - ZONE RESIDENZIALI NUOVE (OMOGENEA C)

Sono quelle previste per l'insediamento di futuri nuovi quartieri. Nelle maglie destinate all'edificazione viene fissata, in questa sede, solo la massima cubatura costruibile; i P. P. quindi stabiliranno i massimi di altezza, superficie coperta, ed i minimi di distanze dal ciglio stradale, dai confini laterali ed interni, e tra fabbricati fronteggianti. Si curerà, nella redazione di tali norme, il rispetto delle prescrizioni contenute nel D.l. 2-4-968, anche per quanto attiene per il reperimento degli standards di legge. Le aree destinate a pubbliche attrezzature risultano, nel P.R.G. dimensionate ma non suddivise per destinazione, cosa che si rimanda ai P.P.. Gli indici di fabbricabilità massima fissati per le varie tipologie sono: a) zona di espansione C1: mc/mq 7 purché non superiore all'indice fondiario attinente la zona B1; in caso contrario vale il valore da definirsi per la zona B1; b) zona di espansione C2: mc/mq 4; c) zona di espansione C3: mc/mq 2,5. d) Nelle zone C1 -C2-C3 il rilascio delle singole licenze edilizie è subordinato alla redazione di piani particolareggiati piani di lottizzazione o piani quadro estesi a maglie di P.R.G.: Andranno inoltre rispettate per le tre zone C1 -C2-C3 valori almeno simili ai parametri ed indici di cui alla zona B2 per la C1 (fatta eccezione per l'indice di fabbricabilità fondiario per il quale valgono le prescrizioni precedenti) alla zona B3 per la C2 e alla zona B4 per la C3. Inoltre, in fase di redazione degli indispensabili piani particolareggiati o piani quadro o di lottizzazione andranno ripartite le aree per le attrezzature collettive in misura non inferiore ai 18 mq. per abitante ed andranno fissati idonei oneri di urbanizzazione con apposita convenzione. In attesa della realizzazione di tali nuove zone residenziali, valgono per tali aree le norme per le zone agricole.

VALORE DELLA SEDE AD USO C3 CON VERDE PRIVATO (PRG) / FRUTTETO (VISURA CATASTALE)

Per la stima del cespite, tenuto conto delle osservazioni del mercato locale, dei valori indiretti e delle transazioni OMI riferiti ai lotti urbanizzabili si è preso come valore medio di mercato più attendibile per la **zona destina a VERDE PRIVATO** la cifra di 50,00 €/mq.

- Fg 5, p.IIIa 1990 (frutteto) = 3.48 are (348 mq)

Per un valore pari a:

mq 348 x 50 €/mq = €. 17.400,00 (diciasettemilaquattrocento/00).

Mentre per la **zona di ESPANSIONE C3** il valore più attendibile è di 165 €/mq,

secondo le stime di mercato.

- Fg 5, p.lla 1990 (frutteto) = 2 ca (2 mq)

Per un valore pari a:

mq 2 x 165 €/mq = €. 330,00 (trecentotrenta/00).

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

- CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ.
- CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ.
- CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ.
- CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ.

ZONE FERROVIARIE E PORTUALI

Dal Sistema Informativo Territoriale del Comune di Bisceglie, reperibile presso il sito ufficiale del Comune di Bisceglie e al seguente link: <https://bisceglie-geonav-ai.serviziattivi.it/geonav-ai/webgis/?local=bisceglie>, si evince che il terreno sito alla Via Fondo Noce ha come destinazione urbanistica: "ZONE FERROVIARIE E PORTUALI".

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE: (R.D.= reddito dominicale; R.A.: reddito agrario)**

- Fg 5, p.lla 1855 (ORTO) Classe: 01 R.D. Euro: 30,01 R.A. Euro: 17,15 = 1660 mq

SITUAZIONE URBANISTICA:

Si è preso come riferimento per la valutazione della superficie della particella, le N.T.A. in vigore del P.R.G. di Bisceglie.

Art. 50-PIANO REGOLATORE GENERALE - ZONE FERROVIARIE E PORTUALI

Sono destinate al mantenimento e, eventualmente, all'ampliamento dei rispettivi impianti e servizi. Le profondità delle fasce di rispetto da tali zone,

sono quelle indicate nelle tavole di P. R., e in mancanza, quelle previste dalle leggi vigenti in materia. L'ampliamento delle opere portuali, indicato nel P.R.G. è quello previsto nel Piano regolatore particolare del porto, regolarmente approvato.

Art. II.52 - P.U.G. - Definizione, obiettivi e prestazioni per il CUR.1 Misto lungo la ferrovia

1. Il CUR.1 Misto lungo la ferrovia, articolato in CUR. 1a a ovest e CUR. 1b a est di via S. Andrea, è costituito da un insieme eterogeneo di tessuti e spazi, alcuni dei quali già coinvolti nei programmi comunali di completamento e riqualificazione (PEEP, PRUACS, DP della Rigenerazione e relativi Programmi). Si caratterizza per la cesura operata dal fascio ferroviario, cui si aggiungono le aree destinate dal PRG '77 a scalo merci, ad oggi non più necessarie.

Obiettivo del PUG/S è riqualificazione del contesto mirata a migliorare l'accessibilità e la permeabilità tra i contesti urbani a nord e a sud della ferrovia, al recupero degli spazi ad usi urbani e alla costituzione di elementi della rete ecologica locale; a tal fine è predisposto il Progetto Strategico PS.5 Foro urbano. 2.

3. Tali obiettivi sono perseguiti dal PUG/P attraverso la disciplina urbanistica, che integra la disciplina delle invarianti del PUG/S, nonché le indicazioni del vigente Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI). La disciplina del PUG/P dovrà essere rivolta al soddisfacimento delle seguenti prestazioni:

a) qualificazione della città costruita e conferma dei programmi di rigenerazione urbana, incentivando la complessificazione funzionale dei contesti, con attività di commercio diffuso, uffici, servizi;

b) realizzazione di una fascia mitigazione ambientale del fascio ferroviario costituita da verde pubblico e servizi prevalentemente a cielo aperto, finalizzata anche a soddisfare il fabbisogno pregresso di standard urbani e di quartiere;

c) realizzazione di una nuova centralità urbana costituita da soluzioni di attraversamento del fascio dei binari, attraverso passanti e piazze pedonali sopra la ferrovia integrati ad attrezzature di interesse pubblico caratterizzanti, anche con la finalità di costituire riferimenti funzionali visivi e morfologici per la città;

d) previsione di strutture di servizio per il settore agroalimentare, mirate alla promozione e allo sviluppo dell'economia agricola in stretta integrazione con il contesto rurale limitrofo.

4. Per dare attuazione agli obiettivi e prestazioni di cui ai commi 2 e 3, il PUG/S inoltre individua nell'Elab. PUG/S.1 Carta delle previsioni strutturali:

a) gli Ambiti di ristrutturazione ARist.3 e ARist.4, di cui all'art. II.57;

b) parte dell'Ambito di primo impianto API.4, di cui all'art. II.58.

VALUTAZIONE DEL FONDO AD USO FERROVIARIO E PORTUALE

Per la stima del fondo, dopo aver preso come riferimento i valori di mercato per l'area del Nord Barese delle zone simili a quella in oggetto di valutazione e avendo identificato tale zona come **zona FERROVIARIA E PORTUALE**, si è ritenuto di prendere come valore medio di mercato la cifra di **15,00 €/mq**.

- Fg 5, p.IIIa 1855 (ORTO) = 16.60 are (1660 mq)

Per un valore pari a:

mq 1660 x 15,00 €/mq = **€. 24.900,00 (ventiquattromilanovecento/00).**

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

- CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ.
- CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ.
- CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ.
- CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ.

CESPITE	VALORE DETERMINATO
FONDI CON DESTINAZIONE D'USO "VIABILITA' PUBBLICA (PRG). FG 5, P.LLA 1773-1776-2447-2450- 2453-2456-2459-2462	€. 342,00
FONDO CON DESTINAZIONE D'USO C3 CON VERDE PRIVATO (PRG). FG 5, P.LLA 1990.	€. 17.730,00
FONDO CON DESTINAZIONE D'USO FERROVIARIA E PORTUALE (PRG). FG 5, P.LLA 1855	€. 24.900,00
TOTALE	€. 42.972,00

CONCLUSIONI

Il valore complessivo dei cespiti oggetto di perizia ammonta ad €. **42.972,00**

(**quarantaduemilanovecentosettantadue/00**).

In fede

Dott. Ing. Pasquale BRUNO