

H. LOTTO 8: TERRENI IMMOBILI N. 69-70: C.da Santa Croce – Barletta



44

SOPRALLUOGO: 29-12-2021

Premessa

Per quanto concerne la valutazione dei terreni agricoli è stata fatta una distinzione tra quelli a destinazione propriamente agricola, nella fattispecie i terreni di c.da Santa Croce (immobili n. 69-70) e di c.da Petrarò (immobili n. 75-76), ed i terreni che costituiscono delle risultanze di edificazione, nella fattispecie i terreni di via Vecchia Camposanto (immobili n. 71-74) e via Violante (immobili n. 72-73).

Descrizione del bene oggetto di perizia

Il terreno in questione, ubicato nei pressi di via Foggia, in contrada "Santa Croce", della superficie complessiva di totali 2.033,00 mq, possiede una buona classe di percorribilità denotando un andamento del tutto pianeggiante e alla data del sopralluogo si presenta privo di qualsiasi coltura agricola.

Il terreno presenta una forma rettangolare e, seppur dotato di un accesso autonomo attraverso una strada sterrata, esso a tutti gli effetti fa parte dell'adiacente attività , in

quanto risulta completamente inglobato dalla stessa, poiché su di esso si svolgono lavorazioni di stoccaggio e approvvigionamento di inerti per edilizia.

A differenza dei terreni limitrofi che risultano coltivati, esso si presenta privo di coltivazione, nonostante dalla visura catastale risulti avere una destinazione a vigneto.

Dal punto di vista urbanistico, secondo l'attuale PRG esso è classificato come "zona omogenea E", per la quale lo strumento prevede attività prevalentemente primarie e di tutela paesaggistico-ambientale destinate all'agricoltura ed alla coltivazione.

In particolare, il certificato di destinazione urbanistica, ottenuto in data 03/11/2022 dall'ufficio tecnico del comune di Barletta, attesta che le particelle n. 739 e n. 740 su citate ricadono in Zona E - zona per attività primarie di tipo "E". Ai fini della tutela del paesaggio di cui al PPTR e del PAI l'area è interessata da:

- Ambito di paesaggio "Ofanto";
- Figura territoriale e paesaggistica "La bassa valle dell'Ofanto".

Il certificato di destinazione urbanistica è parte integrante dell'**Allegato G** al presente elaborato.

H.1. Quesito 1

La certificazione ventennale del bene in oggetto è rintracciabile nella "Relazione Notariale Ventennale" prodotta, di cui all'**Allegato E**.

H.2. Quesito 2

Il bene in oggetto, censito al catasto terreni del comune di Barletta al foglio 11, particelle 739-740, risulta accatastato come vigneto, mentre dal sopralluogo risulta essere adibito ad attività di lavorazioni di stoccaggio e approvvigionamento di inerti per edilizia.

La visura storica dell'immobile, e la relativa planimetria catastale, sono parte integrante dell'**Allegato D** al presente elaborato.

H.3. Quesito 3

H.3.1. Determinazione della superficie commerciale

Per la determinazione della superficie commerciale del terreno, si è ricorso a quella riportata sulla visura catastale, da cui risulta una superficie di 1.052 mq per il terreno censito al foglio 11, particella 739 e di 981 mq per quello al foglio 11 particella 740, per un totale di 2.033 mq. Seppur costituito da due differenti particelle catastali, il bene è considerato indivisibile per cui il valore economica sarà unico.

H.3.2. Stima del bene



ING. VITO D'AVANZO

Via Duca D'Aosta, 172 - Andria - 76123 - BT

Per la determinazione del valore economico, in virtù delle considerazioni fatte, si è assunto il valore medio unitario scaturito mediando il valore "incolto produttivo" del terreno in questione con i valori di "vigneto e uliveto" dei terreni adiacenti e predominanti nella zona.

I valori unitari presi in considerazione sono i "Valori Agricoli Medi della provincia di Bari", regione agraria n. 11 corrispondente alla BAT 3, comuni di Barletta, Bisceglie, Trani e Margherita di Savoia, per l'anno 2013. Nella fattispecie si è considerato il valore del terreno vigneto/uliveto pari a 2 €/mq e quello di incolto produttivo pari a 0,3 €/mq, per cui il valore medio è di 1,15 €/mq. Tale valore è stato attualizzato in base al coefficiente ISTAT, che dal 2013 a gennaio 2022 è pari a 1,077, per cui il valore unitario considerato è: 1,238 €/mq.

Il valore rinveniente dalla media considerata è pari a: $1,238 \text{ €/mq} \times 2.033 \text{ mq} = \text{€ } 2.517,00$

Il valore così ottenuto va maggiorato di un opportuno coefficiente che tenga conto del fatto che su di esso si svolga un'attività produttiva che genera reddito, per cui il sottoscritto tecnico ha ritenuto congruo considerare un coefficiente moltiplicativo pari a 2,5.

Per cui il più probabile valore di mercato del terreno considerato è:

$$\text{€ } 2.517,00 \times 2,5 = \text{€ } 6.292,50 \text{ € arrotondato a € } 6.300,00$$

H.4. Conclusioni

Alla luce di quanto sino ad ora esposto, si può affermare che l'immobile non possa avere appetibilità sul mercato se non da parte della confinante ditta I che su di esse già esercita "impropriamente" la propria attività.

Il valore economico stimato è di: **€ 6.300,00.**