



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

242/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa MOSCATELLI MARIA TERESA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/01/2022

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Arch. ANGELA PATRIZIA ULLOA SEVERINO

CF:LLSNLP62L44H645C

con studio in RUVO DI PUGLIA (BA) via Salamone, 43

telefono: 3314743010

email: archulloa@libero.it

PEC: ulloa@archworldpec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Arch. ANGELA PATRIZIA ULLOA SEVERINO

Pagina 1 di 43



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 242/2020

## LOTTO 1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

**A fabbricato per le attività produttive agricole** a TERLIZZI VIA CORIGLIANO - Contrada PEZZA COGNETTA SNC, della superficie commerciale di **341,99** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

L'immobile è costituito da più corpi di fabbrica e da terreno circostante di pertinenza. Il fabbricato principale si sviluppa su due livelli. Il livello terra è organizzato in vari ambienti con annessi servizi igienici, ha un ingresso principale su cui si affacciano i suddetti ambienti. In adiacenza ci sono altri ambienti a cui si accede direttamente dall'esterno, dal camminamento pavimentato che è a perimetro del fabbricato. Attraverso una scala esterna si accede al piano primo. Questo livello è ugualmente organizzato con vani e annessi servizi e la restante superficie non coperta è rifinita a terrazza. Poco distante dal fabbricato principale è ubicato il secondo corpo di fabbrica costituito da un ampio vano con annesso gruppo servizi. Alle spalle del fabbricato principale è ubicata una costruzione il cui fronte risulta completamente aperto e organizzata in due zone separate, oltre ad un piccolo locale tecnico. L'immobile è sito in un fondo rustico della stessa proprietà, ma la stretta pertinenza dei fabbricati non è fisicamente individuata da una recinzione. Allo stato attuale l'immobile, che è stato oggetto di ristrutturazione, risulta non completamente finito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, ha un'altezza interna di varie misure.

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 76 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/10, indirizzo catastale: VIA CORIGLIANO SNC - CONTRADA PEZZA COGNETTA, piano: terra e primo, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: particelle 75 e 389, stessa ditta  
Variazione nel Classamento del 31/07/2012 - prot. n. BA0303178 in atti dal 31/07/2012  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 33861.1/2012) - da ex sub 2 (Cat. A/7, vani 8) e sub 3 (Cat. C/2, mq 33)

Immobile ristrutturato nel 2012.

**B terreno agricolo** a TERLIZZI VIA CORIGLIANO - Contrada PEZZA COGNETTA SNC, della superficie commerciale di **2.897,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])  
L'immobile è costituito da suolo agricolo in agro di Terlizzi, fronte Strada Vicinale Corigliano, Contrada PEZZA COGNETTA

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 75 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe ULIVETO 2, superficie 2872, reddito agrario 11,12 €, reddito dominicale 14,83 €, indirizzo catastale: VIA CORIGLIANO SNC - CONTRADA PEZZA COGNETTA, piano: , intestato a [REDACTED]  
[REDACTED] derivante da denuncia nei passaggi per causa di morte del 20/04/1973 in atti dal 30/09/1977 - Reg. Bari n. 134/vol. 12 del 30/10/1973  
Coerenze: Strada Vicinale Corigliano, particelle 191, 388, 389 stessa ditta, 76 stessa ditta, 404
- foglio 61 particella 75 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe VIGNETO 1, superficie 25, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,38 €, indirizzo catastale: VIA CORIGLIANO SNC - CONTRADA PEZZA COGNETTA, intestato a [REDACTED] derivante da denuncia nei passaggi per causa di morte del 20/04/1973 in atti dal 30/09/1977 - Reg. Bari n. 134/vol. 12 del 30/10/1973

Coerenze: Strada Vicinale Corigliano, particelle 191, 388, 389 stessa ditta, 76 stessa ditta, 404

Presenta una forma trapezoidale allungata, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



assenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ULIVI

**C terreno agricolo** a TERLIZZI VIA CORIGLIANO - Contrada PEZZA COGNETTA SNC, della superficie commerciale di **2.106,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
L'immobile è costituito da suolo agricolo in agro di Terlizzi, Contrada PEZZA COGNETTA

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 389 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 2, superficie 21060, reddito agrario 8,16 €, reddito dominicale 10,88 €, indirizzo catastale: VIA CORIGLIANO SNC - CONTRADA PEZZA COGNETTA, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: Strada Vicinale Corigliano, particelle 191, 388, 389 stessa ditta, 76 stessa ditta, 404

Presenta una forma trapezoidale allungata, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: assenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ULIVI

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>5.344,99 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 321.535,29</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 305.400,00</b>
Data della valutazione:	<b>02/01/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto, stipulato il 21/09/2010, con scadenza il 21/09/2025, registrato il 21/09/2010 a BARI ai nn. 17136 (il contratto è stato stipulato in data antecedente al pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 180,00 euro.

Il contratto di fitto, in cui sono ricompresi i beni siti in agro di Terlizzi individuati Fg. 61 p.lle 75, 76, 389, Fg. 45 p.la 137, Fg. 25 p.la 126, autorizza l'affittuario ad effettuare tutti i miglioramenti fondiari che ritiene opportuni per la migliore conduzione dell'azienda agraria nonché, allo stesso fine, lo autorizza a richiedere e riscuotere qualsiasi tipo di agevolazione prevista dalle disposizioni regionali, nazionali e comunitarie, qualora si presenti l'opportunità. L'affittuario, secondo contratto, è obbligato ad esercitare l'attività agricola direttamente e quindi a non subaffittare il terreno con i titoli, ad utilizzare i titoli trasferiti nella loro totalità per tutta la durata del contratto.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/11/2011 a firma di Notaio D'ALELIO SALVATORE ai nn. 75597/18658 di repertorio, iscritta il 25/11/2011 a TRANI ai nn. 23021/3709, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.  
Importo ipoteca: 600.000,00 euro.  
Importo capitale: 300.000,00 euro.  
Durata ipoteca: 15 anni

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/11/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Trani ai nn. 2693/2020 di repertorio, trascritta il 29/12/2020 a TRANI ai nn. 25989/19535, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Atto esecutivo o cautelare

### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione, trascritto il 28/04/1961 a TRANI ai nn. 13701.

Il titolo è riferito solamente a immobili individuati in Catasto al Fg 61 P.lle 75 e 76 sub 4

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/03/2009), con atto stipulato il 12/03/2009 a firma di notaio DEMICHELE ROBERTO ai nn. 9455/4929 di repertorio, trascritto il 19/03/2009 a TRANI ai nn. 5321/3728.

Il titolo è riferito solamente a immobile individuato in NCT Fg. 61 P.lla 389

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED], in forza di atto di compravendita (dal 26/02/1998 fino al 20/03/2009), con atto stipulato il 26/02/1998 a firma di notaio D'ALELIO SALVATORE ai nn. 32824 di repertorio, trascritto il 20/03/1998 a TRANI ai nn. 4765/3808.

Il titolo è riferito solamente a immobile individuato in NCT Fg. 61 P.lla 389

[REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] in forza di atto di compravendita (dal 26/02/1998 fino al 20/03/2009), con atto stipulato il 26/02/1998 a firma di notaio D'ALELIO SALVATORE ai nn. 32824 di repertorio, trascritto il 20/03/1998 a TRANI ai nn. 4765/3808.



Il titolo è riferito solamente a immobile individuato in NCT Fg. 61 P.IIa 389

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **37/2011** e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di consolidamento strutturale, ristrutturazione completa e cambio di destinazione ad uso agriturismo da eseguirsi all'immobile sito a piano terra e primo con pertinenti corpi accessori, presentata il 02/05/2011 con il n. 13464 di protocollo, rilasciata il 14/11/2011.

Il titolo è riferito solamente a immobile identificato in NCEU Fg. 61 P.IIa 76 sub 4 (ex sub 2 e sub 3).

Il PdC n. 37/2011 e successive varianti non presenta una chiusura dei lavori, con successiva agibilità, poiché gli stessi non sono ad oggi giunti a compimento

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.S. n. 44 del 14.07.1994, approvato con delibera di G.R. n. 1051 del 04.08.2000 e variato con delibera di G.R. n. 7 del 16.01.2007, delibera di C.C. n. 40/2007, delibera di C.C. n. 24/2008, delibera di C.C. n. 7/2011 e delibera di C.C. n. 23/2011, l'immobile ricade in zona "E - AGRICOLA" giusto articoli 2.13 - 2.14 - 2.15 - 2.16 - 2.17 - 2.18 - 2.19. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 2.13 - Zone E: AREE PRODUTTIVE AGRICOLE - GENERALITÀ -Le zone agricole comprendono tutto il territorio comunale ad esclusione delle aree destinate dal P.R.G. ad altre attività e diversamente tipizzate. Vanno recepiti gli eventuali piani agricoli zonali che possono contenere previsioni insediative coerenti con l'ammodernamento dei sistemi produttivi agricoli o ad essi connessi. All'interno delle zone agricole vanno accuratamente salvaguardati i beni ambientali, archeologici, architettonici e paesaggistici. Nelle zone agricole le nuove costruzioni a titolo gratuito, sia produttive sia abitative, vanno ammesse esclusivamente per soddisfare le necessità della produzione agricola: in assenza di specifici strumenti (piano zonale e simili), tali necessità devono risultare da piani di utilizzazione o di sviluppo aziendale che, sulla base dei risultati colturali, esplicitano sia l'utilizzazione di costruzioni esistenti, sia la necessità delle nuove. Per gli interventi relativi alle attività agrituristiche ed agli aspetti ad esse connessi, bisogna fare esplicito riferimento ai contenuti della L.R. 22.05.85, n. 34. Nelle zone agricole sono ammesse nuove costruzioni abitative a titolo oneroso, ad eccezione delle aree sottoposte a vincoli legislativi, sia nazionali che regionali, il tutto fatte salve le norme di legge regionale (art. 9 LL.RR. 6/1979 e 66/1979, art. 51, lett. g, L.R. 56/1980) che disciplinano la possibilità di edificazione in zona agricola. Nelle zone agricole è ammessa la costruzione di impianti pubblici riferentesi a reti di telecomunicazione, di trasporto energetico, di acquedotti e fognature, discariche di rifiuti solidi; d'opere di riconosciuto interesse regionale (con delibera di Giunta Regionale). Non sono consentiti interventi che alterino il paesaggio agrario e l'equilibrio ecologico o che risultino in contrasto con i caratteri ambientali e paesaggistici. Per gli insediamenti connessi con la valorizzazione dell'agricoltura e della zootecnia si possono superare gli indici di fabbricazione sotto indicati, previa applicazione delle procedure di deroga dell'art. 16 della Legge 765/67 e art. 30 L.R. n. 56/80. Per le zone agricole va stabilita una quantità di aree a standard nella misura di mq 6/ab. da riservare complessivamente per l'istruzione e per attrezzature di interesse comune. Art. 2.14 - Zone E: NUOVE COSTRUZIONI - EDIFICI RURALI AD USO ABITATIVO - Gli edifici da realizzare in queste zone sono destinati esclusivamente alla residenza e la loro edificazione a titolo gratuito deve rispettare le prescrizioni della lettera g) dell'art. 51 della L.R. n. 56/80, mentre l'edificazione a titolo oneroso si deve attenere agli indici urbanistici vigenti. Le nuove costruzioni a titolo gratuito vanno ammesse esclusivamente per soddisfare le necessità della produzione agricola. (omissis) Art. 2.18 - Zone E - ATTIVITÀ AGRITURISTICHE - Secondo quanto stabilito dalla L.R. n. 34 del 22/05/1985, l'attività agriturbistica è volta a favorire lo sviluppo ed il riequilibrio del territorio, ad agevolare la permanenza dei produttori agricoli nelle zone rurali attraverso l'integrazione dei redditi aziendali ed il miglioramento delle condizioni di vita, ad utilizzare meglio il patrimonio rurale esistente sia edilizio sia naturale anche ai fini turistici, a creare un armonico rapporto tra città e campagna ed a favorire ed orientare i flussi turistici. Per attività agrituristiche si intendono le attività di ospitalità e promozione

svolte da imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del C.C., attraverso la utilizzazione di strutture aziendali, localizzate in zone agricole, la cui attività di produzione agricola deve comunque restare prioritaria rispetto a quella agrituristica.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Gli immobili riportati in NCEU al Foglio 61 Particella 76 Subalterno 2 e Subalterno 3 sono catastalmente soppressi ed hanno generato l'attuale immobile riportato in NCT al Foglio 61 Particella 76 Subalterno 4. Gli immobili riportati in NCEU al Foglio 61 Particella 76 Subalterno 2 e Subalterno 3 sono stati costituiti sull'ente urbano riportato in NCT al Foglio 61 Particella 76 (già Particella 75) in base alla nota di costituzione del 04/03/1997 in atti dal 04/03/1997 (n. a00547.1/1997).

L'immobile riportato in NCT al Foglio 61 Particella 389 deriva dal terreno riportato in NCT al Foglio 61 Particella 124.

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 TERLIZZI VIA CORIGLIANO - CONTRADA PEZZA COGNETTA SNC

FABBRICATO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE  
AGRICOLE

DI CUI AL PUNTO A

**fabbricato per le attività produttive agricole** a TERLIZZI VIA CORIGLIANO - Contrada PEZZA COGNETTA SNC, della superficie commerciale di **341,99** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile è costituito da più corpi di fabbrica e da terreno circostante di pertinenza. Il fabbricato principale si sviluppa su due livelli. Il livello terra è organizzato in vari ambienti con annessi servizi igienici, ha un ingresso principale su cui si affacciano i suddetti ambienti. In adiacenza ci sono altri ambienti a cui si accede direttamente dall'esterno, dal camminamento pavimentato che è a perimetro del fabbricato. Attraverso una scala esterna si accede al piano primo. Questo livello è ugualmente organizzato con vani e annessi servizi e la restante superficie non coperta è rifinita a terrazza. Poco distante dal fabbricato principale è ubicato il secondo corpo di fabbrica costituito da un ampio vano con annesso gruppo servizi. Alle spalle del fabbricato principale è ubicata una costruzione il cui fronte risulta completamente aperto e organizzata in due zone separate, oltre ad un piccolo locale tecnico. L'immobile è sito in un fondo rustico della stessa proprietà, ma la stretta pertinenza dei fabbricati non è fisicamente individuata da una recinzione. Allo stato attuale l'immobile, che è stato oggetto di ristrutturazione, risulta non completamente finito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, ha un'altezza interna di varie misure.

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 76 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/10, indirizzo catastale: VIA CORIGLIANO SNC - CONTRADA PEZZA COGNETTA, piano: terra e primo, intestato a

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Coerenze: particelle 75 e 389, stessa ditta  
Variazione nel Classamento del 31/07/2012 prot. n. BA0303178 in atti dal 31/07/2012  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 33861.1/2012) - da ex sub 2 (Cat. A/7, vani 8) e sub 3  
(Cat. C/2, mq 33)

Immobile ristrutturato nel 2012.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono BITONTO, MOLFETTA, GIOVINAZZO, RUVO DI PUGLIA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castel del Monte, Pulo di Molfetta, Museo Jatta Ruvo.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile, sito in agro di Terlizzi alla Via Corigliano snc, Contrada Pezza Cogna, è costituito da più corpi di fabbrica. Consiste in una costruzione residenziale, villa singola con annesso vano deposito, a cui si accede da cancello in ferro posto sulla Via Corigliano, dopo la percorrenza di viale in battuto, dotato di lampioni per l'illuminazione notturna. Il corpo di fabbrica principale ha una struttura in pietra e si sviluppa su due livelli, mentre il citato vano deposito si sviluppa a piano terra e ha una struttura in cemento armato con tetto a falde. In seguito al P.d.C. n. 37/2011 del 06/10/2011 e successive varianti "intervento di consolidamento strutturale, ristrutturazione completa e cambio di destinazione ad uso agriturismo da eseguirsi a piano terra e primo con pertinenziali corpi accessori", sono stati effettuati lavori anche di riorganizzazione interna, per rispondere maggiormente alla nuova destinazione d'uso. L'ingresso al fabbricato è situato sulla facciata principale. Da esso ci si immette in un disimpegno su cui si affacciano quattro vani, dotati ciascuno di servizio igienico esclusivo il cui impianto idrico-fognale denota la predisposizione alla completa attrezzabilità sanitaria. Ogni ambiente risulta areato naturalmente grazie alla presenza di un vano finestra. Tutti i vani risultano pavimentati e rifiniti con intonaco civile fine e battiscopa, i vani sanitari anche rivestiti. Gli impianti risultano tutti eseguiti, mancano tutti gli elementi a completamento degli stessi. Risultano mancanti anche tutti i serramenti interni, sono presenti solo i serramenti esterni, sostanzialmente non in buono stato di conservazione. I vani sono stati completamente controsoffittati, ma le opere non sono state portate a compimento, in alcune zone sono stati rimossi i pannelli di cartongesso per ispezione dello stato della copertura in seguito a problemi di infiltrazioni. In adiacenza a questo blocco di camere, sulla destra rispetto all'ingresso principale, c'è un ampio vano ed a seguire, con ingresso dal fronte laterale, il vano cucina con ripostiglio che è stato realizzato al di sotto della scala esterna di nuova realizzazione. Anche questi ultimi vani risultano essere nello stesso stato di finitura di quelli precedentemente descritti.

Sempre sul fronte principale c'è la scala esterna in pietra che conduce al primo livello. Anche questo livello presenta lo stesso stadio dei lavori di ristrutturazione all'interno. L'esterno, invece, risulta portato a compimento anche se sono presenti segni di degrado dovuti alla mancata manutenzione oltre ad evidenti segni di atti vandalici, come per la balaustra della terrazza che risulta quasi completamente divelta.

Il vano deposito, costituito da una costruzione a piano terra in cemento armato con copertura a falde, durante i lavori di ristrutturazione è stato ampliato, secondo progetto approvato in variante, per la realizzazione di servizi e vano deposito. Nel progetto il vano è destinato a sala. Risulta pavimentato e le pareti intonacate, i servizi sono rivestiti con piastrelle e gli impianti sono stati

eseguiti, mancano tutti gli elementi a completamento. Nel vano è presente un camino in muratura. Mancano molti infissi interni, battiscopa, elementi a completamento dell'impianto elettrico.

Alle spalle del fabbricato principale sono stati realizzati, seguendo le autorizzazioni, dei piccoli corpi in muratura autoportante, destinati a deposito e locali tecnici. Anche queste realizzazioni presentano uno stato di degrado per mancato utilizzo e manutenzione.

Il terreno circostante di pertinenza presenta alberature importanti ma nel complesso non presenta una sistemazione a verde a seguito di progettazione delle aree esterne. Pur evidenziandosi percorrenze, non sono state eseguite le dovute opere di finitura e non sono presenti impianti completi di illuminazione e di irrigazione.

L'immobile è sito in fondo rustico della stessa proprietà, individuato in Catasto Terreni, Fg. 61 p.lla 75

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano terra fabbricato principale	144,30	x	100 %	=	144,30
piano primo fabbricato principale	57,30	x	100 %	=	57,30
terrazzo	87,00	x	18 %	=	15,66
piano terra secondo fabbricato	75,00	x	100 %	=	75,00
porticato secondo fabbricato	9,80	x	35 %	=	3,43
vani deposito	38,00	x	20 %	=	7,60
locale tecnico	6,00	x	15 %	=	0,90
terreno di pertinenza	630,00	x	6 %	=	37,80
<b>Totale:</b>	<b>1.047,40</b>				<b>341,99</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, si è fatto ricorso al metodo di stima comparativo, ovvero al confronto con beni di caratteristiche similari, sulla base dei valori che esprime il mercato immobiliare. I prezzi storici relativi a compravendite di edifici similari sono stati reperiti mediante analisi di mercato, indagini presso la Conservatoria dei R.R.II di Trani, archivi notarili. Si è fatto ricorso, inoltre, ai valori pubblicati da agenzie immobiliari per immobili con caratteristiche simili, dal Borsino Immobiliare ed in particolare dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della direzione centrale dell'Agenzia del Territorio. Sulla base delle indagini eseguite e relative a immobili in piena proprietà, in ordine al valore medio di mercato, si ricava, per immobili allo stato conservativo normale, nel Comune di Terlizzi, codice di zona R1, zona rurale EXTRAURBANA/UNICA, una quotazione variabile, vali da nel 1° semestre 2021, da 690,00 €/mq a



1.007,00 €/mq. Analizzati i valori riscontrati, sono stati applicati opportuni coefficienti correttivi per tenere conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, dell'ubicazione, della destinazione d'uso, del grado di funzionalità, del coefficiente dimensionale, dello stato di conservazione e di manutenzione, nonché della dotazione e dello stato di efficienza degli impianti. In definitiva, si può attribuire all'immobile in esame, pur trovandosi in una condizione di non immediata fruibilità in quanto con lavori non completati, un valore di stima pari a 930,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 341,99 x 930,00 = 318.050,70

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 318.050,70  
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 318.050,70

BENI IN TERLIZZI VIA CORIGLIANO - CONTRADA PEZZA COGNETTA SNC

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo** a TERLIZZI VIA CORIGLIANO - Contrada PEZZA COGNETTA SNC, della superficie commerciale di **2.897,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. L'immobile è costituito da suolo agricolo in agro di Terlizzi, fronte Strada Vicinale Corigliano, Contrada PEZZA COGNETTA.

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 75 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe VIGNETO 1, superficie 25, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,38 €, indirizzo catastale: VIA CORIGLIANO SNC - CONTRADA PEZZA COGNETTA, intestato a [REDACTED] derivante da denuncia nei passaggi per causa di morte del 20/04/1973 in atti dal 30/09/1977 - Reg. Bari n. 134/vol. 12 del 30/10/1973  
Coerenze: Strada Vicinale Corigliano, particelle 191, 388, 389 stessa ditta, 76 stessa ditta, 404
- foglio 61 particella 75 sub. (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe ULIVETO 2, superficie 2872, reddito agrario 11,12 €, reddito dominicale 14,83 €, indirizzo catastale: VIA CORIGLIANO SNC - CONTRADA PEZZA COGNETTA, piano: , intestato a [REDACTED] derivante da denuncia nei passaggi per causa di morte del 20/04/1973 in atti dal 30/09/1977 - Reg. Bari n. 134/vol. 12 del 30/10/1973  
Coerenze: Strada Vicinale Corigliano, particelle 191, 388, 389 stessa ditta, 76 stessa ditta, 404

Presenta una forma trapezoidale allungata, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: assenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ULIVI

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono BITONTO, MOLFETTA, GIOVINAZZO, RUVO DI PUGLIA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castel del Monte, Pulo di Molfetta, Museo Jatta Ruvo.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 



luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile, sito in agro di Terlizzi alla Via Corigliano snc, Contrada Pezza Cogna, è costituito da suolo agricolo. Il lato su fronte stradale, che si sviluppa per circa 34 mt, risulta recintato con muretto in cemento e sovrastante struttura in ferro. In maniera assiale è presente un ampio cancello in ferro, leggermente arretrato rispetto al fronte stradale, da cui ha inizio un viale, dotato di impianto di illuminazione, che dall'ingresso conduce all'immobile individuato in NCEU al Fg. 61 P.lla 76 sub 4, stessa ditta. Il fondo si sviluppa in profondità per una lunghezza media di circa 110 mt, la sua orografia è pianeggiante e la piantumazione predominante è caratterizzata da alberature di ulivo. Risulta completamente recintato con muratura, nel rispetto della normativa vigente.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	2.897,00	x	100 %	=	2.897,00
<b>Totale:</b>	<b>2.897,00</b>				<b>2.897,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, si è fatto ricorso al metodo di stima comparativo, ovvero al confronto con beni di caratteristiche similari, sulla base dei valori che esprime il mercato immobiliare. I prezzi storici relativi a compravendite di terreni similari sono stati reperiti mediante analisi di mercato, indagini presso la Conservatoria dei R.R.II di Trani, archivi notarili. Si è fatto ricorso, inoltre, ai valori pubblicati da agenzie immobiliari e confrontati con i Valori Agricoli Medi (V.A.M.) dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Bari, Regione Agraria N. 7 (Pianura di Molfetta - Comuni di Giovinazzo, Molfetta, Terlizzi), Annualità 2013. Sulla base delle indagini eseguite e relative a immobili in piena proprietà, in ordine al valore medio di mercato, si ritiene che il valore desunto dalle pubblicazioni reperibili dei V.A.M. della Provincia di Bari vada congruamente aumentato in quanto detto valore (calcolo di indennità di esproprio per pubblica utilità) viene triplicato in caso di terreno coltivato (art. 45, comma 2, lett. d, del D.P.R. n° 327/2001) ed in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona. Per terreni in buono stato di conduzione, nel Comune di Terlizzi, in zona CONTRADA PEZZA COGNETTA, si considera una quotazione variabile da 1,60 €/mq a 4,80 €/mq. Al valore medio sono stati applicati opportuni coefficienti correttivi per tenere conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, in considerazione del livello degli standard dei servizi, della destinazione d'uso, del grado di funzionalità, del coefficiente dimensionale, dello stato di conduzione, nonché della dotazione e dello stato di efficienza degli impianti. In definitiva, con appropriati arrotondamenti, si può attribuire all'immobile in esame un valore di stima pari a 4,50 €/mq.

ASTE  
GIUDIZIARIE.ittecnico incaricato: Arch. ANGELA PATRIZIA ULLOA SEVERINO  
Pagina 10 di 43

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.897,00 x 4,50 = 13.036,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 13.036,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 13.036,50

BENI IN TERLIZZI VIA CORIGLIANO - CONTRADA PEZZA COGNETTA SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a TERLIZZI VIA CORIGLIANO - Contrada PEZZA COGNETTA SNC, della superficie commerciale di 2.106,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. L'immobile è costituito da suolo agricolo in agro di Terlizzi, Contrada PEZZA COGNETTA.

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 389 (catasto terreni), qualità/classe ULIVETO 2, superficie 21060, reddito agrario 8,16 €, reddito dominicale 10,88 €, indirizzo catastale: VIA CORIGLIANO SNC - CONTRADA PEZZA COGNETTA, intestato a [REDACTED].  
Coerenze: Strada Vicinale Corigliano, particelle 191, 388, 389 stessa ditta, 76 stessa ditta, 404

Presenta una forma trapezoidale allungata, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: assenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ULIVI

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono BITONTO, MOLFETTA, GIOVINAZZO, RUVO DI PUGLIA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castel del Monte, Pulo di Molfetta, Museo Jatta Ruvo.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: nella media ★★★★★★★★★★  
luminosità: nella media ★★★★★★★★★★  
panoramicità: nella media ★★★★★★★★★★  
stato di manutenzione generale: al di sotto della media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile, sito in agro di Terlizzi, Contrada Pezza Cognetta, è costituito da suolo agricolo. Detto suolo si trova in stretta adiacenza dell'immobile in Catasto al Fg. 61 P.lle 75 e 76, stessa ditta, da cui si accede. Ha uno sviluppo trapezoidale e risulta recintato, per la parte confinante con altre proprietà, con muratura alta, nel rispetto della normativa. Il fondo si sviluppa per una lunghezza media di circa 70 mt, la sua orografia è pianeggiante e la piantumazione predominante è caratterizzata da alberature di ulivo.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Catastale - Visura catastale

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza		indice	commerciale
terreno agricolo	2.106,00	x	100 %	2.106,00
<b>Totale:</b>	<b>2.106,00</b>			<b>2.106,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, si è fatto ricorso al metodo di stima comparativo, ovvero al confronto con beni di caratteristiche similari, sulla base dei valori che esprime il mercato immobiliare. I prezzi storici relativi a compravendite di terreni similari sono stati reperiti mediante analisi di mercato, indagini presso la Conservatoria dei R.R.II di Trani, archivi notarili. Si è fatto ricorso, inoltre, ai valori pubblicati da agenzie immobiliari e confrontati con i Valori Agricoli Medi (V.A.M.) dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Bari, Regione Agraria N. 7 (Pianura di Molfetta - Comuni di Giovinazzo, Molfetta, Terlizzi), Annualità 2013. Sulla base delle indagini eseguite e relative a immobili in piena proprietà, in ordine al valore medio di mercato, si ritiene che il valore desunto dalle pubblicazioni reperibili dei V.A.M. della Provincia di Bari vada congruamente aumentato in quanto detto valore (calcolo di indennità di esproprio per pubblica utilità) viene triplicato in caso di terreno coltivato (art. 45, comma 2, lett. d, del D.P.R. n° 327/2001) ed in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona. Per terreni in buono stato di conduzione, nel Comune di Terlizzi, in zona CONTRADA PEZZA COGNETTA, si considera una quotazione variabile da 1,60 €/mq a 4,80 €/mq. Al valore medio sono stati applicati opportuni coefficienti correttivi per tenere conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, in considerazione del livello degli standard dei servizi, della destinazione d'uso, del grado di funzionalità, del coefficiente dimensionale, dello stato di conduzione, nonché della dotazione e dello stato di efficienza degli impianti. In definitiva, con appropriati arrotondamenti, si può attribuire all'immobile in esame un valore di stima pari a 3,50 €/mq.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.106,00 x 3,50 = 7.371,00

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 7.371,00  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 7.371,00

#### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di BARI, conservatoria dei registri immobiliari di

TRANI, ufficio tecnico di TERLIZZI, agenzie: TERLIZZI, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Imprese di costruzione, Tecnici, Siti agenzie immobiliari

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	fabbricato per le attività produttive agricole	341,99	0,00	318.050,70	318.050,70
B	terreno agricolo	2.897,00	0,00	13.036,50	13.036,50
C	terreno agricolo	2.106,00	0,00	7.371,00	7.371,00
				<b>338.458,20 €</b>	<b>338.458,20 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art. 720 Cod.Civ, postula, "sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso".

Studiato con la massima attenzione l'immobile de quibus, valutando lo stesso sia sotto l'aspetto tecnico-funzionale sia sotto l'aspetto economico, nonché se il detto immobile sia divisibile senza rendere pregiudizio ai diritti degli acquirenti, sono pervenuto alla conclusione che l'immobile non è comodamente divisibile per i motivi di seguito riportati:

- Il numero delle quote che rappresentano i diritti dei comproprietari futuri

(almeno due) non sono congruenti rispetto all'immobile;

- L'intervento di frazionamento potrebbe prevedere al massimo la realizzazione di due separate unità, che, per il numero delle quote da formare e per le servitù che ne deriverebbero, non consentirebbe comunque di pervenire ad una comoda divisione nel rispetto dei diritti dei due conviventi

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Riduzione del <b>5%</b> per lo stato di occupazione:	€. 16.922,91
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 321.535,29

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

Riduzione del valore del <b>5%</b> 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:	€. 16.076,76
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 58,53
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 305.400,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 242/2020

## LOTTO 2

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

**A terreno agricolo** a TERLIZZI Strada Vicinale Magnone - CONTRADA MAGNONE, della superficie commerciale di **7.985,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. L'immobile è costituito da suolo agricolo in agro di Terlizzi, Contrada MAGNONE.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 126 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 3, superficie 7985, reddito agrario 24,74 €, reddito dominicale 35,05 €, indirizzo catastale: CONTRADA MAGNONE, piano: , intestato a [REDACTED].  
Coerenze: Strada Vicinale Magnone, P.lle 125, 164, 570, 144, 127

Presenta una forma trapezoidale allungata, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: assenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ULIVI

**B terreno agricolo** a TERLIZZI Strada Vicinale detta VIA APPIA - CONTRADA PLANELLA, della superficie commerciale di **3.454,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED]). L'immobile è costituito da suolo agricolo in agro di Terlizzi, Strada Vicinale detta VIA APPIA; Contrada PLANELLA.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 137 sub. (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 2, superficie 3454, reddito agrario 13,38 €, reddito dominicale 17,84 €, indirizzo catastale: Strada Vicinale detta VIA APPIA - CONTRADA PLANELLA, piano: , intestato a [REDACTED].  
Coerenze: Strada Vicinale detta VIA APPIA, P.lle nn. 194, 122, 240, 176, 129

Presenta una forma trapezoidale , un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: assenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ULIVI

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	11.439,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 38.034,68
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 36.132,94
Data della valutazione:	02/01/2022

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto, stipulato il 21/09/2010, con scadenza il 21/09/2025, registrato il 21/09/2010 a BARI ai nn. 17136 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Arch. ANGELA PATRIZIA ULLOA SEVERINO  
Pagina 15 di 43



l'importo dichiarato di 180,00 euro.

Il contratto di fitto, in cui sono ricompresi i beni siti in agro di Terlizzi individuati Fg. 61 p.lle 75, 76, 389, Fg. 45 p.la 137, Fg. 25 p.la 126, autorizza l'affittuario ad effettuare tutti i miglioramenti fondiari che ritiene opportuni per la migliore conduzione dell'azienda agraria nonché, allo stesso fine, lo autorizza a richiedere e riscuotere qualsiasi tipo di agevolazione prevista dalle disposizioni regionali, nazionali e comunitarie, qualora si presenti l'opportunità. L'affittuario, secondo contratto, è obbligato ad esercitare l'attività agricola direttamente e quindi a non subaffittare il terreno con i titoli, ad utilizzare i titoli trasferiti nella loro totalità per tutta la durata del contratto.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

###### 4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/11/2011 a firma di Notaio D'ALESIO SALVATORE ai nn. 75597/18658 di repertorio, iscritta il 25/11/2011 a TRANI ai nn. 23021/3709, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 600.000,00 euro.

Importo capitale: 300.000,00 euro.

Durata ipoteca: 15 anni

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

pignoramento, stipulata il 23/11/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Trani ai nn. 2693/2020 di repertorio, trascritta il 29/12/2020 a TRANI ai nn. 25989/19535, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

derivante da Atto esecutivo o cautelare

###### 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Arch. ANGELA PATRIZIA ULLOA SEVERINO  
Pagina 16 di 43





## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di certificato di denuncia di successione (dal 20/12/2002), registrato il 20/12/2002 a BARI ai nn. 89/118, trascritto il 24/04/2004 a TRANI ai nn. 8621/6026.

Il titolo è riferito solamente a immobile individuato in NCT Fg. 25 P.IIa 126.

La Denuncia di Successione si rileva da scrittura privata di Accettazione Tacita di Eredità del Notaio Demichele Roberto del 19/04/2003 rep. n. 2118 e trascritto a Trani il 02/01/2004 nn. 55/45

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata di divisione a stralcio (dal 18/04/2003), con atto stipulato il 18/04/2003 a firma di Notaio DEMICHELE ROBERTO ai nn. 2118 di repertorio, trascritto il 13/05/2003 a TRANI ai nn. 10749/8115.

Il titolo è riferito solamente a immobile individuato in NCT Fg. 45 P.IIa 137.

La scrittura privata di divisione a stralcio è sottoscritta dagli eredi della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] deceduta il 28/06/2002, su testamento olografo pubblicato il 12/07/2002 con verbale a rogito del Notaio Demichele Roberto, registrato il 17/07/2002 n. 3586, denuncia di successione dell'Ufficio del Registro di Bari del 20/12/2002 rep. 89/118

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1 (dal 01/01/1973 fino al 28/06/2002).

Il titolo è riferito solamente a immobile individuato in NCT Fg. 25 P.IIa 126.

L'immobile è pervenuto alla sig.ra [REDACTED] deceduta il 28/06/2002, in data antecedente il 01/01/1973

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 02/04/1993 fino al 28/06/2002), con atto stipulato il 02/04/1993 a firma di notaio FRANCESCO MAZZA ai nn. 2884/965 di repertorio, trascritto il 14/04/1993 a TRANI ai nn. 6491/5303.

Il titolo è riferito solamente a immobile individuato in NCT Fg. 45 P.IIa 137

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.S. n. 44 del 14.07.1994, approvato con delibera di G.R. n. 1051 del 04.08.2000 e variato con delibera di G.R. n. 7 del 16.01.2007, delibera di C.C. n. 40/2007, delibera di C.C. n. 24/2008, delibera di C.C. n. 7/2011 e delibera di C.C. n. 23/2011, l'immobile ricade in zona "E - AGRICOLA" giusto articoli 2.13 - 2.14 - 2.15 - 2.16 - 2.17 - 2.18 - 2.19. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 2.13 - Zone E: AREE PRODUTTIVE AGRICOLE - GENERALITÀ -Le zone agricole comprendono tutto il territorio comunale ad esclusione delle aree destinate dal P.R.G. ad altre attività e diversamente tipizzate. Vanno recepiti gli eventuali piani agricoli zonali che possono contenere previsioni insediative coerenti con l'ammodernamento dei sistemi produttivi agricoli o ad essi connessi. All'interno delle zone agricole vanno accuratamente salvaguardati i beni ambientali, archeologici, architettonici e paesaggistici. Nelle zone agricole le nuove costruzioni a titolo gratuito, sia produttive sia abitative, vanno ammesse esclusivamente per soddisfare le necessità della produzione agricola: in assenza di specifici strumenti (piano zonale e simili), tali necessità devono risultare da piani di utilizzazione o di sviluppo aziendale che, sulla base dei risultati colturali, esplicitano sia l'utilizzazione di costruzioni esistenti, sia la necessità delle nuove. Per gli interventi relativi alle attività agrituristiche ed agli aspetti ad esse connessi, bisogna fare esplicito riferimento ai contenuti della L.R. 22.05.85, n. 34. Nelle zone agricole sono ammesse nuove costruzioni abitative a titolo oneroso, ad eccezione delle aree sottoposte a vincoli legislativi, sia nazionali che regionali, il tutto fatte salve le norme di legge regionale (art. 9 LL.RR. 6/1979 e



66/1979, art. 51, lett. g, L.R. 56/1980) che disciplinano la possibilità di edificazione in zona agricola. Nelle zone agricole è ammessa la costruzione di impianti pubblici riferentesi a reti di telecomunicazione, di trasporto energetico, di acquedotti e fognature, discariche di rifiuti solidi; d'opere di riconosciuto interesse regionale (con delibera di Giunta Regionale). Non sono consentiti interventi che alterino il paesaggio agrario e l'equilibrio ecologico o che risultino in contrasto con i caratteri ambientali e paesaggistici. Per gli insediamenti connessi con la valorizzazione dell'agricoltura e della zootecnia si possono superare gli indici di fabbricazione sotto indicati, previa applicazione delle procedure di deroga dell'art. 16 della Legge 765/67 e art. 30 L.R. n. 56/80. Per le zone agricole va stabilita una quantità di aree a standard nella misura di mq 6/ab. da riservare complessivamente per l'istruzione e per attrezzature di interesse comune. Art. 2.14 – Zone E: NUOVE COSTRUZIONI – EDIFICI RURALI AD USO ABITATIVO – Gli edifici da realizzare in queste zone sono destinati esclusivamente alla residenza e la loro edificazione a titolo gratuito deve rispettare le prescrizioni della lettera g) dell'art. 51 della L.R. n. 56/80, mentre l'edificazione a titolo oneroso si deve attenere agli indici urbanistici vigenti. Le nuove costruzioni a titolo gratuito vanno ammesse esclusivamente per soddisfare le necessità della produzione agricola. (omissis) Art. 2.18 - Zone E - ATTIVITA' AGRITURISTICHE - Secondo quanto stabilito dalla L.R. n. 34 del 22/05/1985, l'attività agrituristica è volta a favorire lo sviluppo ed il riequilibrio del territorio, ad agevolare la permanenza dei produttori agricoli nelle zone rurali attraverso l'integrazione dei redditi aziendali ed il miglioramento delle condizioni di vita, ad utilizzare meglio il patrimonio rurale esistente sia edilizio sia naturale anche ai fini turistici, a creare un armonico rapporto tra città e campagna ed a favorire ed orientare i flussi turistici. Per attività agrituristiche si intendono le attività di ospitalità e promozione svolte da imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del C.C., attraverso la utilizzazione di strutture aziendali, localizzate in zone agricole, la cui attività di produzione agricola deve comunque restare prioritaria rispetto a quella agrituristica. Il titolo è riferito solamente al fondo rustico distinto in NCT Fg. 25 P.IIa 126

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.S. n. 44 del 14.07.1994, approvato con delibera di G.R. n. 1051 del 04.08.2000 e variato con delibera di G.R. n. 7 del 16.01.2007, delibera di C.C. n. 40/2007, delibera di C.C. n. 24/2008, delibera di C.C. n. 7/2011 e delibera di C.C. n. 23/2011, l'immobile ricade in zona "E1 - DI INTERESSE PER LA SALVAGUARDIA PAESISTICA, AMBIENTALE, ARCHEOLOGICA, MONUMENTALE" giusto artt. 2.20 e 2.20 bis delle relative N.T.E. Norme tecniche di attuazione ed indici Art. 2.20 - Zone E: TUTELA DEI MANUFATTI EDILIZI DIFFUSI NEL TERRITORIO EXTRAURBANO - Il PRG ed il PCT riconoscono ai manufatti edilizi diffusi nel territorio comunale, ricompresi o meno nella mappatura dei beni ambientali e derivanti dalle attività agricole praticate, valore di peculiari elementi architettonici spontanei, nonché di emergenze storiche da tutelare e trasmettere alle generazioni future. Per tale motivo in tutto il territorio comunale extraurbano, inteso quale area ricadente all'esterno di maglie od aree previste come edificabili dal PRG, trova applicazione la disciplina stabilita dal presente articolo. Per pagliai, muretti a secco e tutti gli immobili aventi caratteristiche tipologiche similari e/o rappresentativi di architettura spontanea, anche qualora non ricompresi nella mappatura dei beni ambientali, né tutelati da specifiche leggi, dovranno essere osservate le disposizioni che seguono: • I beni suddetti possono essere sottoposti solo ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di tipo conservativo e/o a risanamenti o restauri sempre di tipo conservativo, che non alterino comunque i caratteri specifici del manufatto. Crolli e/o dissesti di qualsiasi tipo vanno recuperati con interventi di ripristino. Per opere di questo tipo deve essere richiesto Permesso di Costruire non oneroso o deve essere presentata regolare Denuncia di Inizio Attività. • I beni non devono essere computati nella volumetria edificata, né nelle distanze tra edifici. • Nei grafici relativi alle istanze per l'edificazione deve essere indicata la presenza di beni tutelati ai sensi del presente articolo. (omissis) Art. 2.20 bis – Zone E1: DI INTERESSE PER LA SALVAGUARDIA PAESISTICA, AMBIENTALE, ARCHEOLOGICA, MONUMENTALE In quest'ambito il Piano include aree inedificate o parzialmente edificate collocate in siti che rivestono particolare importanza sotto il profilo della salvaguardia paesistica, ambientale, archeologica monumentale e soggetta alla disciplina del vincolo paesistico a norma della L.n. 1497/1939 e quelle perimetrate ai sensi della L. n. 431/1985, che includono al loro interno l'area di pertinenza del Tratturello "Via Appia Traiana", S.C. n. 81, come definito in sede di Piano Comunale dei Tratturi. Viene riconosciuto che un'ulteriore edificazione porterebbe alla caduta dei valori sopra accennati e quindi, in generale, si prescrive il blocco di ogni ulteriore edificazione, tranne: • la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti; •

l'adeguamento igienico sanitario per gli edifici carenti sotto questo profilo, con un incremento di cubatura massimo ammissibile del 10%; • la ristrutturazione di tutta la maglia viaria, sia pedonale che veicolare, con la realizzazione di parcheggi. L'esecuzione delle opere suddette deve comunque essere oggetto di preventiva autorizzazione e/o di parere vincolante della Soprintendenza archeologica e della soprintendenza per i beni architettonici e del paesaggio. (omissis) La P.lla 137 del Fg. 45 è interessata da ulteriori contesti paesaggistici - Aree di Rispetto delle Componenti Culturali e Insediative - rete tratturi del Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia, approvato giusta Delibera della Giunta Regionale n. 176 del 16.02.2015. Inoltre ricade nell'area annessa al suolo tratturale - Via Traiana- TAV. P1 del Piano Comunale dei Tratturi approvato con Delibera del C.C. n. 24/2008. Il titolo è riferito solamente al fondo rustico distinto in NCT Fg. 45 P.lla 137

## 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/VATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TERLIZZI STRADA VICINALE MAGNONE - CONTRADA MAGNONE

### TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a TERLIZZI Strada Vicinale Magnone - CONTRADA MAGNONE, della superficie commerciale di **7.985,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. L'immobile è costituito da suolo agricolo in agro di Terlizzi, Contrada MAGNONE

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 126 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 3, superficie 7985, reddito agrario 24,74 €, reddito dominicale 35,05 €, indirizzo catastale: CONTRADA MAGNONE, piano: , intestato a [REDACTED].  
Coerenze: Strada Vicinale Magnone, P.lle 125, 164,570,144,127

Presenta una forma trapezoidale allungata, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: assenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ULIVI

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono BITONTO, MOLFETTA, GIOVINAZZO, RUVO DI PUGLIA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castel del Monte, Pulo di Molfetta, Museo Jatta Ruvo.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizioni:

nella media



luminosità:

nella media



panoramicità:

nella media



stato di manutenzione generale:

al di sotto della media



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile, sito in agro di Terlizzi alla Via Strada Vicinale Magnone, Contrada Magnone, è costituito da suolo agricolo. Il lato su fronte stradale si sviluppa per circa 32 mt. Il fondo si sviluppa in profondità per una lunghezza media di circa 200 mt, la sua orografia è pianeggiante e la piantumazione predominante è caratterizzata da alberature di ulivo. Non risulta dotato di impianto di irrigazione ma in prossimità è presente pozzetto per allaccio di acquedotto agricolo.



## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	7.985,00	x	100 %	=	7.985,00
<b>Totale:</b>	<b>7.985,00</b>				<b>7.985,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, si è fatto ricorso al metodo di stima comparativo, ovvero al confronto con beni di caratteristiche similari, sulla base dei valori che esprime il mercato immobiliare. I prezzi storici relativi a compravendite di terreni similari sono stati reperiti mediante analisi di mercato, indagini presso la Conservatoria dei R.R.II. di Trani, archivi notarili. Si è fatto ricorso, inoltre, ai valori pubblicati da agenzie immobiliari e confrontati con i Valori Agricoli Medi (V.A.M.) dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Bari, Regione Agraria N. 7 (Pianura di Molfetta - Comuni di Giovinazzo, Molfetta, Terlizzi), Annualità 2013. Sulla base delle indagini eseguite e relative a immobili in piena proprietà, in ordine al valore medio di mercato, si ritiene che il valore desunto dalle pubblicazioni reperibili dei V.A.M. della Provincia di Bari vada congruamente aumentato in quanto detto valore (calcolo di indennità di esproprio per pubblica utilità) viene triplicato in caso di terreno coltivato (art. 45, comma 2, lett. d, del D.P.R. n° 327/2001) ed in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona. Per terreni in buono stato di conduzione, in base alla coltivazione predominante, nel Comune di Terlizzi, in zona CONTRADA MAGNONE, si considera una quotazione variabile da 1,60 €/mq a 4,80 €/mq. Al valore medio sono stati applicati opportuni coefficienti correttivi per tenere conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, in considerazione del livello degli standard dei servizi, della destinazione d'uso, del grado di funzionalità, del coefficiente dimensionale, dello stato di conduzione, nonché della dotazione e dello stato di efficienza degli impianti. In definitiva, con appropriati arrotondamenti, si può attribuire all'immobile in esame un valore di stima pari a 3,50 €/mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 7.985,00 x 3,50 = 27.947,50



tecnico incaricato: Arch. ANGELA PATRIZIA ULLOA SEVERINO  
Pagina 20 di 43



RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 27.947,50  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 27.947,50

BENI IN TERLIZZI STRADA VICINALE DETTA VIA APPIA - CONTRADA PLANELLA

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo** a TERLIZZI Strada Vicinale detta VIA APPIA - CONTRADA PLANELLA, della superficie commerciale di **3.454,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])  
L'immobile è costituito da suolo agricolo in agro di Terlizzi, Strada Vicinale detta VIA APPIA, Contrada PLANELLA

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 137 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 2, superficie 3454, reddito agrario 13,38 €, reddito dominicale 17,84 €, indirizzo catastale: Strada Vicinale detta VIA APPIA - CONTRADA PLANELLA, piano: , intestato a [REDACTED]  
Coerenze: Strada Vicinale detta VIA APPIA, P.lle nn. 194, 122, 240, 176, 129

Presenta una forma trapezoidale , un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: assenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ULIVI

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Molfetta, Giovinazzo, Bitonto, Ruvo di Puglia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castel del Monte, Pulo di Molfetta, Museo Jatta Ruvo.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

esposizione: nella media ★★★★★★★★  
luminosità: nella media ★★★★★★★★  
panoramicità: nella media ★★★★★★★★  
stato di manutenzione generale: al di sotto della media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile, sito in agro di Terlizzi alla Via Strada Vicinale detta Via Appia, Contrada PLANELLA, è costituito da suolo agricolo. Il lato su fronte stradale si sviluppa per circa 58 mt. Il fondo si sviluppa in profondità per una lunghezza media di circa 72 mt, la sua orografia è pianeggiante e la piantumazione è caratterizzata da alberature di ulivo. Non risulta dotato di impianto di irrigazione ma in prossimità è presente pozzetto per allaccio di acque dotto agricolo.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	3.454,00	x	100 %	=	3.454,00



<b>Totale:</b>	<b>3.454,00</b>	<b>3.454,00</b>
----------------	-----------------	-----------------

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, si è fatto ricorso al metodo di stima comparativo, ovvero al confronto con beni di caratteristiche similari, sulla base dei valori che esprime il mercato immobiliare. I prezzi storici relativi a compravendite di terreni similari sono stati reperiti mediante analisi di mercato, indagini presso la Conservatoria dei R.R.II di Trani, archivi notarili. Si è fatto ricorso, inoltre, ai valori pubblicati da agenzie immobiliari e confrontati con i Valori Agricoli Medi (V.A.M.) dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Bari, Regione Agraria N. 7 (Pianura di Molfetta - Comuni di Giovinazzo, Molfetta, Terlizzi), Annualità 2013. Sulla base delle indagini eseguite e relative a immobili in piena proprietà, in ordine al valore medio di mercato, si ritiene che il valore desunto dalle pubblicazioni reperibili dei V.A.M. della Provincia di Bari vada congruamente aumentato in quanto detto valore (calcolo di indennità di esproprio per pubblica utilità) viene triplicato in caso di terreno coltivato (art. 45, comma 2, lett. d, del D.P.R. n° 327/2001) ed in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona. Per terreni in buono stato di conduzione, in base alla coltivazione predominante, nel Comune di Terlizzi, in zona CONTRADA PLANELLA, si considera una quotazione variabile da 1,60 €/mq a 4,80 €/mq. Al valore medio sono stati applicati opportuni coefficienti correttivi per tenere conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, in considerazione del livello degli standard dei servizi, della destinazione d'uso, del grado di funzionalità, del coefficiente dimensionale, dello stato di conduzione, nonché della dotazione e dello stato di efficienza degli impianti. In definitiva, con appropriati arrotondamenti, si può attribuire all'immobile in esame un valore di stima pari a 3,50 €/mq.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.454,00 x 3,50 = 12.089,00

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 12.089,00  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 12.089,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima degli immobili si utilizza il metodo sintetico-comparativo. Tale metodo si basa sulla determinazione sintetica del più probabile valore di mercato di un bene in esame riferito all'attualità, effettuato assumendo come parametro unitario il valore del metro quadrato di superficie commerciale dello stesso. La stima del valore di un bene è eseguita considerando beni consimili nella stessa zona di ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di riferimento e le risultanze emerse dagli accertamenti compiuti presso i pubblici uffici. Le informazioni sui valori di mercato vengono reperite mediante acquisizione diretta presso le agenzie immobiliari della zona e mediante l'esame delle banche dati dei valori di mercato espresse dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di BARI, conservatoria dei registri immobiliari di TRANI, ufficio tecnico di TERLIZZI, agenzie: TERLIZZI, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Imprese di costruzione, Tecnici, Siti agenzie immobiliari

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 al 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	7.985,00	0,00	27.947,50	27.947,50
B	terreno agricolo	3.454,00	0,00	12.089,00	12.089,00
				<b>40.036,50 €</b>	<b>40.036,50 €</b>

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: €. 2.001,83

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: €. 38.034,68

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 1.901,73

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: €. 36.132,94



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 242/2020

**LOTTO 3**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A terreno agricolo** a TERLIZZI Strada Vicinale Pozzo Misuriello - CONTRADA MAGNONE, della superficie commerciale di **8.161,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
L'immobile è costituito da suolo agricolo in agro di Terlizzi, Contrada MAGNONE

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 566 sub. (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 3, superficie 8161, reddito agrario 25,29 €, reddito dominicale 35,83 €, indirizzo catastale: STRADA POZZO MISURIELLO - CONTRADA MAGNONE, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: P.lle 91, 438, 125

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: assenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ULIVI

**B trullo in pietra** a TERLIZZI Strada Vicinale Pozzo Misuriello - CONTRADA MAGNONE, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
L'immobile è costituito da manufatto in pietra, tipico delle aree rurali pugliesi, sito in suolo agricolo in agro di Terlizzi, Contrada MAGNONE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 567 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 22,72 Euro, indirizzo catastale: STRADA POZZO MISURIELLO - CONTRADA MAGNONE, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: P.lle 566 stessa ditta, in cui è inserito

**C terreno agricolo** a TERLIZZI CONTRADA DEL CONTE, della superficie commerciale di **13.407,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
L'immobile è costituito da suolo agricolo in agro di Terlizzi, fronte Strada Vicinale, Contrada Torre del Conte

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 44 (catasto terreni), qualita/classe MANDORLETO 3, superficie 13407, reddito agrario 20,77 €, reddito dominicale 48,47 €, indirizzo catastale: CONTRADA TORRE DEL CONTE, intestato a [REDACTED] derivante da variazione del 10/03/2017 prot. n. BA 0081720 in atti dal 10/03/2017 n. 1533.1/2017  
Coerenze: Strada Vicinale, P.lle nn. 335, 42,297,29,15,383,16,17,30,45,364,288

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: presenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: MANDORLI

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**Consistenza commerciale complessiva unità principali: **21.588,00 m<sup>2</sup>**Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m<sup>2</sup>**ASTE  
GIUDIZIARIE.ittecnico incaricato: Arch. ANGELA PATRIZIA ULLOA SEVERINO  
Pagina 24 di 43



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.000,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 56.000,00
Data della valutazione:	02/01/2022

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

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

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

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*
- 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 23/11/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Trani ai nn. 2693/2020 di repertorio, trascritta il 29/12/2020 a TRANI ai nn. 25989/19535, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Atto esecutivo o cautelare

- 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*
- 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/03/2012), con atto stipulato il 07/03/2012 a firma di Notaio DEMICHELE ROBERTO ai nn. 12030/6638 di repertorio, trascritto il 14/03/2012 a TRANI ai nn. 4737/3805.

Il titolo è riferito solamente a immobile individuato in NCT Fg. 25 P.lla 566 e in NCEU Fg. 25 P.lla 567

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



sub1

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/07/2013), con atto stipulato il 31/07/2013 a firma di Notaio DEMICHELE ROBERTO ai nn. 13050/7360 di repertorio, trascritto il 07/08/2013 a TRANI ai nn. 14737/11559.

Il titolo è riferito solamente a immobile individuato in NCT Fg. 38 P.IIa 44

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/12/1972 fino al 07/03/2012), con atto stipulato il 29/12/1972 a firma di notaio MASTROPASQUA FRANCO ai nn. 61697/3724 di repertorio, trascritto il 22/01/1973 a TRANI ai nn. 7289/6796.

Il titolo è riferito solamente a immobile individuato in NCT Fg. 25 P.IIa 566 e in NCEU Fg. 25 P.IIa 567 sub1

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/10/1988 fino al 31/07/2013), con atto stipulato il 10/10/1988 a firma di notaio COLELLA DOMENICO ai nn. 175329/27507 di repertorio, trascritto il 29/10/1988 a TRANI ai nn. 19812/15508.

Il titolo è riferito solamente a immobile individuato in NCT Fg. 38 P.IIa 44

## 7. PRACTICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRACTICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.S. n. 44 del 14.07.1994, approvato con delibera di G.R. n. 1051 del 04.08.2000 e variato con delibera di G.R. n. 7 del 16.01.2007, delibera di C.C. n. 40/2007, delibera di C.C. n. 24/2008, delibera di C.C. n. 7/2011 e delibera di C.C. n. 23/2011, l'immobile ricade in zona "E - AGRICOLA" giusto articoli 2.13 - 2.14 - 2.15 - 2.16 - 2.17 - 2.18 - 2.19. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 2.13 - Zone E: AREE PRODUTTIVE AGRICOLE - GENERALITÀ -Le zone agricole comprendono tutto il territorio comunale ad esclusione delle aree destinate dal P.R.G. ad altre attività e diversamente tipizzate. Vanno recepiti gli eventuali piani agricoli zonali che possono contenere previsioni insediative coerenti con l'ammodernamento dei sistemi produttivi agricoli o ad essi connessi. All'interno delle zone agricole vanno accuratamente salvaguardati i beni ambientali, archeologici, architettonici e paesaggistici. Nelle zone agricole le nuove costruzioni a titolo gratuito, sia produttive sia abitative, vanno ammesse esclusivamente per soddisfare le necessità della produzione agricola: in assenza di specifici strumenti (piano zonale e simili), tali necessità devono risultare da piani di utilizzazione o di sviluppo aziendale che, sulla base dei risultati colturali, esplicitano sia l'utilizzazione di costruzioni esistenti, sia la necessità delle nuove. Per gli interventi relativi alle attività agrituristiche ed agli aspetti ad esse connessi, bisogna fare esplicito riferimento ai contenuti della L.R. 22.05.85, n. 34. Nelle zone agricole sono ammesse nuove costruzioni abitative a titolo oneroso, ad eccezione delle aree sottoposte a vincoli legislativi, sia nazionali che regionali, il tutto fatte salve le norme di legge regionale (art. 9 LL.RR. 6/1979 e 66/1979, art. 51, lett. g, L.R. 56/1980) che disciplinano la possibilità di edificazione in zona agricola. Nelle zone agricole è ammessa la costruzione di impianti pubblici riferentesi a reti di telecomunicazione, di trasporto energetico, di acquedotti e fognature, discariche di rifiuti solidi, d'opere di riconosciuto interesse regionale (con delibera di Giunta Regionale). Non sono consentiti interventi che alterino il paesaggio agrario e l'equilibrio ecologico o che risultino in contrasto con i caratteri ambientali e paesaggistici. Per gli insediamenti connessi con la valorizzazione dell'agricoltura e della zootecnia si possono superare gli indici di fabbricazione sotto indicati, previa applicazione delle procedure di deroga dell'art. 16 della Legge 765/67 e art. 30 L.R. n.56/80. Per le zone agricole va stabilita una quantità di aree a standard nella misura di mq 6/ab. da riservare complessivamente per l'istruzione e per attrezzature di interesse comune. Art. 2.14 - Zone E: NUOVE COSTRUZIONI - EDIFICI RURALI AD USO ABITATIVO - Gli edifici da realizzare in queste zone sono destinati esclusivamente alla residenza e la loro edificazione a titolo gratuito deve rispettare le

prescrizione della lettera g) dell'art. 51 della L.R. n. 56/80, mentre l'edificazione a titolo oneroso si deve attenere agli indici urbanistici vigenti. Le nuove costruzioni a titolo gratuito vanno ammesse esclusivamente per soddisfare le necessità della produzione agricola. (omissis) Art. 2.18 - Zone E - ATTIVITA' AGRITURISTICHE - Secondo quanto stabilito dalla L.R. n. 34 del 22/05/1985, l'attività agrituristica è volta a favorire lo sviluppo ed il riequilibrio del territorio, ad agevolare la permanenza dei produttori agricoli nelle zone rurali attraverso l'integrazione dei redditi aziendali ed il miglioramento delle condizioni di vita, ad utilizzare meglio il patrimonio rurale esistente sia edilizio sia naturale anche ai fini turistici, a creare un armonico rapporto tra città e campagna ed a favorire ed orientare i flussi turistici. Per attività agrituristiche si intendono le attività di ospitalità e promozione svolte da imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del C.C., attraverso la utilizzazione di strutture aziendali, localizzate in zone agricole, la cui attività di produzione agricola deve comunque restare prioritaria rispetto a quella agrituristica. Il titolo è riferito solamente al fondo rustico distinto in NCT Fg. 25 P.lla 566

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.S. n. 44 del 14.07.1994, approvato con delibera di G.R. n. 1051 del 04.08.2000 e variato con delibera di G.R. n. 7 del 16.01.2007, delibera di C.C. n. 40/2007, delibera di C.C. n. 24/2008, delibera di C.C. n. 7/2011 e delibera di C.C. n. 23/2011, l'immobile ricade in zona "E 2 - DI SALVAGUARDIA DELL'INTERESSE ARCHEOLOGICO" - artt. 2.20 e 2.20 ter delle NTE. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 2.20 : TUTELA DEI MANUFATTI EDILIZI DIFFUSI NEL TERRITORIO EXTRAURBANO Il PRG ed il PCT riconoscono ai manufatti edilizi diffusi nel territorio comunale, ricompresi o meno nella mappatura dei beni ambientali e derivanti dalle attività agricole praticate, valore di peculiari elementi architettonici spontanei, nonché di emergenze storiche da tutelare e trasmettere alla generazioni future. Per tale motivo in tutto il territorio comunale extraurbano, inteso quale area ricadente all'esterno di maglie od aree previste come edificabili dal PRG, trova applicazione la disciplina stabilita dal presente articolo. Per pagliai, muretti a secco e tutti gli immobili aventi caratteristiche tipologiche simili e/o rappresentativi di architettura spontanea, anche qualora non ricompresi nella mappatura dei beni ambientali, né tutelati da specifiche leggi, dovranno essere osservate le disposizioni che seguono: a. I beni suddetti possono essere sottoposti solo ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di tipo conservativo e/o a risanamenti o restauri sempre di tipo conservativo, che non alterino comunque i caratteri specifici del manufatto. Crolli e/o dissesti di qualsiasi tipo vanno recuperati con interventi di ripristino. Per opere di questo tipo deve essere richiesto Permesso di Costruire non oneroso o deve essere presentata regolare Denuncia di Inizio Attività. b. I beni non devono essere computati nella volumetria edificata, né nelle distanze tra edifici. c. Nei grafici relativi alle istanze per l'edificazione deve essere indicata la presenza di beni tutelati ai sensi del presente articolo. Art. 2.20 ter : DI SALVAGUARDIA DELL'INTERESSE ARCHEOLOGICO La zona di salvaguardia dell'interesse archeologico comprende le aree indicate dal Piano Comunale dei Tratturi nella tav. P1 dello stesso e le aree già individuate dal PUTT/P della Regione Puglia, approvato con Delib. G.R. 15.12.2000, n. 1748, come "Zone archeologiche", disciplinate dall'art. 3.15 delle Norme Tecniche dello stesso PUTT/P. Tale classificazione tutela le aree ove è possibile il rinvenimento di beni culturali archeologici da vincolare e segnalare, ovvero beni di riconosciuto rilevante interesse scientifico, ai sensi del titolo I del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 e s.m.i. Il rilascio di titoli edilizi nella zona di salvaguardia dell'interesse archeologico per l'esecuzione di opere di restauro, di ristrutturazione, di risanamento, di demolizione e costruzione, di scasso, devono essere oggetto di preventiva autorizzazione e/o di parere vincolante della Soprintendenza archeologica e della Soprintendenza per i beni architettonici e del paesaggio ed eventualmente preceduto dall'esecuzione di saggi di scavo da parte della Soprintendenza, o sotto la sorveglianza del personale della stessa, finalizzati all'individuazione di eventuali depositi archeologici ed alla definizione della loro estensione e consistenza. Il parere della Soprintendenza Archeologica dovrà essere richiesto anche nel caso in cui si debba procedere alla posa in opera di impianti di pubblica utilità (impianti elettrici, telefonici, rete idrica, metanodotti, ecc.). Qualora si giunga al reperimento di beni archeologici, dovranno essere rispettate le seguenti previsioni, già contenute nell'art. 3.15 delle Norme Tecniche del PUTT/P della Regione Puglia. Il reperimento di beni archeologici comporta l'instaurazione di due specifici regimi di salvaguardia, relativi a: a. "area di pertinenza", costituita dall'area direttamente impegnata dal bene archeologico, secondo le rilevazioni condotte in loco ed approvate dalla competente Soprintendenza; b. "area annessa", costituita dall'area contermina all'intero contorno dell'area di pertinenza, che viene dimensionata in funzione della natura e significatività del rapporto esistente tra il bene archeologico ed il suo intorno espresso in termini sia ambientali (vulnerabilità da insediamento e da dissesto), sia di contiguità e di integrazione delle forme d'uso e di fruizione visiva.

In assenza di previsioni della Soprintendenza, e fino alla formulazione delle stesse, tale area consiste di una fascia della larghezza costante di 100 metri. (omissis) La P.lla 44 del Fg. 38 rientra nelle aree definite quali "Area annessa al suolo tratturale" di cui al Piano Comunale dei Tratturi approvato con Delibera di C.C. n.24/2008. E' inoltre interessata da Componenti Idrologiche - Beni Paesaggistici - Fiumi, torrenti e acque pubbliche ed inoltre dal reticolo idrografico di cui all'art. 6, punto 8, delle N.T.A. del P.A.I. Il titolo è riferito solamente al fondo rustico distinto in NCT Fg. 38 P.lla 44

## 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 TERLIZZI STRADA VICINALE POZZO MISURIELLO - CONTRADA MAGNONE

### TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a TERLIZZI Strada Vicinale Pozzo Misuriello - CONTRADA MAGNONE, della superficie commerciale di **8.161,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. L'immobile è costituito da suolo agricolo in agro di Terlizzi, Contrada MAGNONE

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 566 (catasto terreni), qualità/classe ULIVETO 3, superficie 8161, reddito agrario 25,29 €, reddito dominicale 35,83 €, indirizzo catastale: STRADA POZZO MISURIELLO - CONTRADA MAGNONE, piano: , intestato a [REDACTED].  
Coerenze: P.lle 91, 438, 125

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: assenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ULIVETO

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono BITONTO, MOLFETTA, GIOVINAZZO, RUVO DI PUGLIA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castel del Monte, Pulo di Molfetta, Museo Jatta Ruvo.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media



luminosità:

nella media



panoramicità:

nella media



stato di manutenzione generale:

al di sotto della media



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

tecnico incaricato: Arch. ANGELA PATRIZIA ULLOA SEVERINO

Pagina 28 di 43

L'immobile, sito in agro di Terlizzi, nelle prossimità di Strada Pozzo Misuriello, Contrada Magnone, è costituito da suolo agricolo a forma rettangolare. Il lato minore si sviluppa per circa 63 mt. Il fondo si sviluppa in profondità per una lunghezza media di circa 133 mt, la sua orografia è pianeggiante e la piantumazione predominante è caratterizzata da alberature di ulivo. Non risulta dotato di impianto di irrigazione. Al suo interno è presente un manufatto in pietra, trullo, in stato di degrado, individuato in NCEU alla particella 567 sub 1.

**CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	8.161,00	x	100 %	=	8.161,00
<b>Totale:</b>	<b>8.161,00</b>				<b>8.161,00</b>

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

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

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, si è fatto ricorso al metodo di stima comparativo, ovvero al confronto con beni di caratteristiche similari, sulla base dei valori che esprime il mercato immobiliare. I prezzi storici relativi a compravendite di terreni similari sono stati reperiti mediante analisi di mercato, indagini presso la Conservatoria dei R.R.II di Trani, archivi notarili. Si è fatto ricorso, inoltre, ai valori pubblicati da agenzie immobiliari e confrontati con i Valori Agricoli Medi (V.A.M.) dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Bari, Regione Agraria N. 7 (Pianura di Molfetta - Comuni di Giovinazzo, Molfetta, Terlizzi), Annualità 2013. Sulla base delle indagini eseguite e relative a immobili in piena proprietà, in ordine al valore medio di mercato, si ritiene che il valore desunto dalle pubblicazioni reperibili dei V.A.M. della Provincia di Bari vada congruamente aumentato in quanto detto valore (calcolo di indennità di esproprio per pubblica utilità) viene triplicato in caso di terreno coltivato (art. 45, comma 2, lett. d, del D.P.R. n° 327/2001) ed in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona. Per terreni in buono stato di conduzione, in base alla coltivazione predominante, nel Comune di Terlizzi, in zona CONTRADA MAGNONE, si considera una quotazione variabile da 1,60 €/mq a 4,80 €/mq. Al valore medio sono stati applicati opportuni coefficienti correttivi per tenere conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, in considerazione del livello degli standard dei servizi, della destinazione d'uso, del grado di funzionalità, del coefficiente dimensionale, dello stato di conduzione, nonché della dotazione e dello stato di efficienza degli impianti. In definitiva, con appropriati arrotondamenti, si può attribuire all'immobile in esame un valore di stima pari a 3,00 €/mq.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 8.161,00 x 3,00 = 24.483,00

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 24.483,00**

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

€. 24.483,00

BENI IN TERLIZZI STRADA VICINALE POZZO MISURIELLO - CONTRADA MAGNONE

## TRULLO IN PIETRA

DI CUI AL PUNTO B

**trullo in pietra** a TERLIZZI Strada Vicinale Pozzo Misuriello - CONTRADA MAGNONE, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. L'immobile è costituito da manufatto in pietra, tipico delle aree rurali pugliesi, sito in suolo agricolo in agro di Terlizzi, Contrada MAGNONE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 567 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 22,72 Euro, indirizzo catastale: STRADA POZZO MISURIELLO - CONTRADA MAGNONE, piano: , intestato a [REDACTED].  
Coerenze: P.Ila 566 stessa ditta, in cui è inserito

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono BITONTO, MOLFETTA, GIOVINAZZO, RUVO DI PUGLIA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castel del Monte, Pulo di Molfetta, Museo Jatta Ruvo.

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

stato di manutenzione generale:



### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile, sito in agro di Terlizzi, nelle prossimità di Strada Pozzo Misuriello, Contrada Magnone, è costituito da manufatto in pietra, trullo, tipica costruzione della zona rurale pugliese. E' sito in suolo agricolo della stessa proprietà, attraverso cui si accede. E' riportato in catasto nella categoria C/2, deposito, ma in realtà è in stato di completo abbandono, pericolante, e non utilizzato.

### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
trullo	20,00	x	100 %	=	20,00
<b>Totale:</b>	<b>20,00</b>				<b>20,00</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.



**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Immobili di questo genere, nei territori del Nord-barese, non hanno un valore classificato, soprattutto perchè, utilizzati in passato per ricovero, oggi sono genericamente in stato di abbandono e difficilmente fruibili in quanto la tecnica costruttiva non ne ha preservato nel tempo la stabilità e la funzionalità. Il recupero comporta un impegno tecnico-costruttivo ed economico ingente. Si giunge dunque ad una stima a corpo pari a € 1.000,00.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo: **1.000,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.000,00**

**BENI IN TERLIZZI CONTRADA DEL CONTE**

**TERRENO AGRICOLO**

**DI CUI AL PUNTO C**

**terreno agricolo** a TERLIZZI CONTRADA DEL CONTE, della superficie commerciale di **13.407,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile è costituito da suolo agricolo in agro di Terlizzi, fronte Strada Vicinale, Contrada Torre del Conte

**Identificazione catastale:**

- foglio 38 particella 44 (catasto terreni), qualita/classe MANDORLETO 3, superficie 13407, reddito agrario 20,77 €, reddito dominicale 48,47 €, indirizzo catastale: CONTRADA TORRE DEL CONTE, intestato a [REDACTED] derivante da variazione del 10/03/2017 prot. n. BA 0081720 in atti dal 10/03/2017 n. 1533.1/2017  
Coerenze: Strada Vicinale, P.lle nn. 335, 42,297,29,15,383,16,17,30,45,364,288

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: presenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: MANDORLI

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Ruvo di Puglia, Bitonto, Molfetta). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

L'immobile è costituito da suolo agricolo in agro di Terlizzi, fronte Strada Vicinale, Contrada TORRE DEL CONTE, da cui avviene l'accesso, a circa 170 mt dallo svincolo della Strada Provinciale 231. Sulla strada ha un fronte di circa 30 mt e si sviluppa in profondità con lunghezza di circa 90 mt.



Subito a seguire si sviluppa con forma quadrangolare con fronti di circa 100 mt. L'orografia è perfettamente pianeggiante e la piantumazione è caratterizzata da alberature di mandorle di giovane impianto e ben distanziate. E' presente un completo impianto di irrigazione.

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	13.407,00	x	100 %	=	13.407,00
<b>Totale:</b>	<b>13.407,00</b>				<b>13.407,00</b>

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

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

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, si è fatto ricorso al metodo di stima comparativo, ovvero al confronto con beni di caratteristiche similari, sulla base dei valori che esprime il mercato immobiliare. I prezzi storici relativi a compravendite di terreni similari sono stati reperiti mediante analisi di mercato, indagini presso la Conservatoria dei R.R.II. di Trani, archivi notarili. Si è fatto ricorso, inoltre, ai valori pubblicati da agenzie immobiliari e confrontati con i Valori Agricoli Medi (V.A.M.) dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Bari, Regione Agraria N. 7 (Pianura di Molfetta - Comuni di Giovinazzo, Molfetta, Terlizzi), Annualità 2013. Sulla base delle indagini eseguite e relative a immobili in piena proprietà, in ordine al valore medio di mercato, si ritiene che il valore desunto dalle pubblicazioni reperibili dei V.A.M. della Provincia di Bari, anno 2018, vada congruamente aumentato in quanto detto valore (calcolo di indennità di esproprio per pubblica utilità) viene triplicato in caso di terreno coltivato (art. 45, comma 2, lett. d, del D.P.R. n° 327/2001) ed in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona. Per terreni in buono stato di conduzione, in base alla coltivazione predominante, nel Comune di Terlizzi, in zona CONTRADA TORRE DEL CONTE, coltivazione MANDORLETO, si può considerare una quotazione variabile da 0,80 €/mq a 2,80 €/mq. Al valore medio sono stati applicati opportuni coefficienti correttivi per tenere conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, in considerazione dell'ubicazione, del livello degli standard dei servizi, del grado di funzionalità, del coefficiente dimensionale, dello stato di conduzione, nonché della dotazione e dello stato di efficienza degli impianti. In definitiva, con appropriati arrotondamenti, si può attribuire all'immobile in esame un valore di stima pari a 2,50 €/mq.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 13.407,00 x 2,50 = 33.517,50

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 33.517,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 33.517,50

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la stima degli immobili si utilizza il metodo sintetico-comparativo. Tale metodo si basa sulla

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it





determinazione sintetica del più probabile valore di mercato di un bene in esame riferito all'attualità, effettuato assumendo come parametro unitario il valore del metro quadrato di superficie commerciale dello stesso. La stima del valore di un bene è eseguita considerando beni consimili nella stessa zona di ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di riferimento e le risultanze emerse dagli accertamenti compiuti presso i pubblici uffici. Le informazioni sui valori di mercato vengono reperite mediante acquisizione diretta presso le agenzie immobiliari della zona e mediante l'esame delle banche dati dei valori di mercato espresse dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di BARI, conservatoria dei registri immobiliari di TRANI, ufficio tecnico di TERLIZZI, agenzie: TERLIZZI, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Imprese di costruzione, Tecnici, Siti agenzie immobiliari

#### 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	8.161,00	0,00	24.483,00	24.483,00
B	trullo in pietra	20,00	0,00	1.000,00	1.000,00
C	terreno agricolo	13.407,00	0,00	33.517,50	33.517,50
				<b>59.000,50 €</b>	<b>59.000,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 59.000,50

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

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 2.950,03

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

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

Riduzione per arrotondamento:

€. 50,48

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

€. 56.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Arch. ANGELA PATRIZIA ULLOA SEVERINO  
Pagina 34 di 43



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 242/2020

## LOTTO 4

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

**A terreno agricolo** a TERLIZZI Strada Vicinale Pozzo Misuriello - CONTRADA MAGNONE, della superficie commerciale di **24.052,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. L'immobile è costituito da suolo agricolo in agro di Terlizzi, Contrada CONCA D'ORO.

Identificazione catastale:

- foglio 57 particella 156 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 1, superficie 970, reddito agrario 4,26 €, reddito dominicale 6,01 €, indirizzo catastale: CONTRADA CONCA D'ORO, piano: , intestato a [REDACTED]  
Coerenze: P.lle nn. 149, 309, 464, 168, 157
- foglio 57 particella 168 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 2, superficie 741, reddito agrario 2,87 €, reddito dominicale 3,83 €, indirizzo catastale: CONTRADA CONCA D'ORO, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: P.lle nn. 156, 464, 170, 249
- foglio 57 particella 462 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe ULIVETO 1, superficie 1186, reddito agrario 5,21 €, reddito dominicale 7,35 €, indirizzo catastale: CONTRADA CONCA D'ORO, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: P.lle nn. 155, 267, 464, strada vicinale
- foglio 57 particella 464 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 1, superficie 5588, reddito agrario 24,53 €, reddito dominicale 34,63 €, indirizzo catastale: CONTRADA CONCA D'ORO, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: P.lle nn. 170, 168, 156, 309, 155, 462, 463, 465, strada vicinale
- foglio 57 particella 149 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 1, superficie 2312, reddito agrario 10,15 €, reddito dominicale 14,33 €, indirizzo catastale: CONTRADA CONCA D'ORO, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: P.lle nn. 309, 156, 157, 150, 139, 141
- foglio 57 particella 155 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 1, superficie 5241, reddito agrario 23,01 €, reddito dominicale 32,48 €, indirizzo catastale: CONTRADA CONCA D'ORO, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: P.lle nn. 366, 137, 367, 277, 267, 462, 464, 309
- foglio 57 particella 309 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 1, superficie 4032, reddito agrario 17,70 €, reddito dominicale 24,99 €, indirizzo catastale: CONTRADA CONCA D'ORO, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: P.lle nn. 149, 266, 138, 366, 155, 464, 156
- foglio 57 particella 462 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe VIGNETO 1, superficie 3982, reddito agrario 32,90 €, reddito dominicale 60,67 €, indirizzo catastale: CONTRADA CONCA D'ORO, intestato a [REDACTED]

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: assenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ULIVI

**B fabbricato collabente** a TERLIZZI Strada Vicinale Pozzo Misuriello - CONTRADA MAGNONE per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. L'immobile consiste in un fabbricato di più ambienti che si sviluppa a livello terra, in completo stato di inagibilità.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Arch. ANGELA PATRIZIA ULLOA SEVERINO  
Pagina 35 di 43



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra.

Identificazione catastale:

- foglio 57 particella 463 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: TRAVERSA DI STRADA VICINALE SPECCHIONE SNC, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 21/02/2011 - prot. n. BA0088732 in atti dal 21/02/2011  
Coerenze: P.lle nn. 462, 464, 465, 246

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	24.052,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.156,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.800,00
Data della valutazione:	02/01/2022

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

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

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*
- 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 23/11/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Trani ai nn. 2693/2020 di repertorio, trascritta il 29/12/2020 a TRANI ai nn. 25989/19535, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., contro [REDACTED] derivante da Atto esecutivo o cautelare

- 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*
- 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

ASTE GIUDIZIARIE.it  
€ 0,00  
€ 0,00  
€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/11/2013), con atto stipulato il 22/11/2013 a firma di Notaio DEMICHELE ROBERTO ai nn. 13205/7450 di repertorio, trascritto il 09/12/2013 a TRANI ai nn. 21090/16506

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione testamentaria (dal 02/02/1987 fino al 22/11/2013), registrato il 02/02/1987 a TRANI ai nn. 405, trascritto il 22/05/1989 a TRANI ai nn. 8870/6950.

Il titolo è riferito solamente a immobile individuato in NCT Fg. 57 P.IIe nn. 168, 462, 464

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/02/1990 fino al 22/11/2013), con atto stipulato il 26/02/1990 a firma di notaio D'ALELIO SALVATORE ai nn. 4323 di repertorio, registrato il 16/03/1990 a BARI ai nn. 3784/V, trascritto il 21/03/1990 a TRANI ai nn. 6562/5325.

Il titolo è riferito solamente a immobile individuato in NCT Fg. 57 P.IIa n. 156

[REDACTED] per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 11/03/1998 fino al 22/11/2013), con atto stipulato il 11/03/1998 a firma di notaio BERARDI ROBERTO ai nn. 6564 di repertorio, trascritto il 02/04/1998 a TRANI ai nn. 5594/4462.

Il titolo è riferito solamente a immobile individuato in NCT Fg. 57 P.IIe nn. 149, 155, 309

[REDACTED] per la quota di 1/2 usufrutto, in forza di atto di compravendita (dal 11/03/1998 fino al 22/11/2013), con atto stipulato il 11/03/1998 a firma di notaio BERARDI ROBERTO ai nn. 6564 di repertorio, trascritto il 02/04/1998 a TRANI ai nn. 5594/4462.

Il titolo è riferito solamente a immobile individuato in NCT Fg. 57 P.IIe nn. 149, 155, 309

[REDACTED] per la quota di 1/2 usufrutto, in forza di atto di compravendita (dal 11/03/1998 fino al 22/11/2013), con atto stipulato il 11/03/1998 a firma di notaio BERARDI ROBERTO ai nn. 6564 di repertorio, trascritto il 02/04/1998 a TRANI ai nn. 5594/4462.

Il titolo è riferito solamente a immobile individuato in NCT Fg. 57 P.IIe nn. 149, 155, 309

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.S. n. 44 del 14.07.1994, approvato con delibera di G.R. n. 1051 del 04.08.2000 e variato con delibera di G.R. n. 7 del 16.01.2007, delibera di C.C. n. 40/2007, delibera di C.C. n. 24/2008, delibera di C.C. n. 7/2011 e delibera di C.C. n. 23/2011, l'immobile ricade in zona "E - AGRICOLA" giusto articoli 2.13 - 2.14 - 2.15 - 2.16 - 2.17 - 2.18 - 2.19.

ASTE GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Arch. ANGELA PATRIZIA ULLOA SEVERINO  
Pagina 37 di 43



Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 2.13 - Zone E: AREE PRODUTTIVE AGRICOLE - GENERALITÀ -Le zone agricole comprendono tutto il territorio comunale ad esclusione delle aree destinate dal P.R.G. ad altre attività e diversamente tipizzate. Vanno recepiti gli eventuali piani agricoli zonali che possono contenere previsioni insediative coerenti con l'ammodernamento dei sistemi produttivi agricoli o ad essi connessi. All'interno delle zone agricole vanno accuratamente salvaguardati i beni ambientali, archeologici, architettonici e paesaggistici. Nelle zone agricole le nuove costruzioni a titolo gratuito, sia produttive sia abitative, vanno ammesse esclusivamente per soddisfare le necessità della produzione agricola: in assenza di specifici strumenti (piano zonale e simili), tali necessità devono risultare da piani di utilizzazione o di sviluppo aziendale che, sulla base dei risultati colturali, esplicitano sia l'utilizzazione di costruzioni esistenti, sia la necessità delle nuove. Per gli interventi relativi alle attività agrituristiche ed agli aspetti ad esse connessi, bisogna fare esplicito riferimento ai contenuti della L.R. 22.05.85, n. 34. Nelle zone agricole sono ammesse nuove costruzioni abitative a titolo oneroso, ad eccezione delle aree sottoposte a vincoli legislativi, sia nazionali che regionali, il tutto fatte salve le norme di legge regionale (art. 9 LL.RR. 6/1979 e 66/1979, art. 51, lett. g, L.R. 56/1980) che disciplinano la possibilità di edificazione in zona agricola. Nelle zone agricole è ammessa la costruzione di impianti pubblici riferentesi a reti di telecomunicazione, di trasporto energetico, di acquedotti e fognature, discariche di rifiuti solidi, d'opere di riconosciuto interesse regionale (con delibera di Giunta Regionale). Non sono consentiti interventi che alterino il paesaggio agrario e l'equilibrio ecologico o che risultino in contrasto con i caratteri ambientali e paesaggistici. Per gli insediamenti connessi con la valorizzazione dell'agricoltura e della zootecnia si possono superare gli indici di fabbricazione sotto indicati, previa applicazione delle procedure di deroga dell'art. 16 della Legge 765/67 e art. 30 L.R. n.56/80. Per le zone agricole va stabilita una quantità di aree a standard nella misura di mq 6/ab. da riservare complessivamente per l'istruzione e per attrezzature di interesse comune. Art. 2.14 - Zone E: NUOVE COSTRUZIONI - EDIFICI RURALI AD USO ABITATIVO - Gli edifici da realizzare in queste zone sono destinati esclusivamente alla residenza e la loro edificazione a titolo gratuito deve rispettare le prescrizioni della lettera g) dell'art. 51 della L.R. n. 56/80, mentre l'edificazione a titolo oneroso si deve attenere agli indici urbanistici vigenti. Le nuove costruzioni a titolo gratuito vanno ammesse esclusivamente per soddisfare le necessità della produzione agricola. (omissis) Art. 2.18 - Zone E - ATTIVITA' AGRITURISTICHE - Secondo quanto stabilito dalla L.R. n. 34 del 22/05/1985, l'attività agriturbistica è volta a favorire lo sviluppo ed il riequilibrio del territorio, ad agevolare la permanenza dei produttori agricoli nelle zone rurali attraverso l'integrazione dei redditi aziendali ed il miglioramento delle condizioni di vita, ad utilizzare meglio il patrimonio rurale esistente sia edilizio sia naturale anche ai fini turistici, a creare un armonico rapporto tra città e campagna ed a favorire ed orientare i flussi turistici. Per attività agrituristiche si intendono le attività di ospitalità e promozione svolte da imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del C.C., attraverso la utilizzazione di strutture aziendali, localizzate in zone agricole, la cui attività di produzione agricola deve comunque restare prioritari rispetto a quella agriturbistica. (omissis)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile individuato in NCEU al Fg. 57 P.lla 463 sub 1 è riportato erroneamente nell'atto di pignoramento al Fg. 53.

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 TERLIZZI STRADA VICINALE POZZO MISURIELLO - CONTRADA MAGNONE

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**terreno agricolo** a TERLIZZI Strada Vicinale Pozzo Misuriello - CONTRADA MAGNONE, della superficie commerciale di **24.052,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. L'immobile è costituito da suolo agricolo in agro di Terlizzi, Contrada CONCA D'ORO

Identificazione catastale:

- foglio 57 particella 156 sub (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 1, superficie 970, reddito agrario 4,26 €, reddito dominicale 6,01 €, indirizzo catastale: CONTRADA CONCA D'ORO, piano: [REDACTED], intestato a [REDACTED]  
Coerenze: P.lle nn. 149, 309, 464, 168, 157
- foglio 57 particella 168 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 2, superficie 741, reddito agrario 2,87 €, reddito dominicale 3,83 €, indirizzo catastale: CONTRADA CONCA D'ORO, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: P.lle nn. 156, 464, 170, 249
- foglio 57 particella 462 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe ULIVETO 1, superficie 1186, reddito agrario 5,21 €, reddito dominicale 7,35 €, indirizzo catastale: CONTRADA CONCA D'ORO, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: P.lle nn. 155, 267, 464, strada vicinale
- foglio 57 particella 464 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 1, superficie 5588, reddito agrario 24,53 €, reddito dominicale 34,63 €, indirizzo catastale: CONTRADA CONCA D'ORO, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: P.lle nn. 170, 168, 156, 309, 155, 462, 463, 465, strada vicinale
- foglio 57 particella 149 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 1, superficie 2312, reddito agrario 10,15 €, reddito dominicale 14,33 €, indirizzo catastale: CONTRADA CONCA D'ORO, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: P.lle nn. 309, 156, 157, 150, 139, 141
- foglio 57 particella 155 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 1, superficie 5241, reddito agrario 23,01 €, reddito dominicale 32,48 €, indirizzo catastale: CONTRADA CONCA D'ORO, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: P.lle nn. 366, 137, 367, 277, 267, 462, 464, 309
- foglio 57 particella 309 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 1, superficie 4032, reddito agrario 17,70 €, reddito dominicale 24,99 €, indirizzo catastale: CONTRADA CONCA D'ORO, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: P.lle nn. 149, 266, 138, 366, 155, 464, 156
- foglio 57 particella 462 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe VIGNETO 1, superficie 3982, reddito agrario 32,90 €, reddito dominicale 60,67 €, indirizzo catastale: CONTRADA CONCA D'ORO, intestato a [REDACTED]

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: assenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ULIVI

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono BITONTO, MOLFETTA, GIOVINAZZO, RUVO DI PUGLIA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castel del Monte, Pulo di Molfetta, Museo Jatta Ruvo.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Arch. ANGELA PATRIZIA ULLOA SEVERINO  
Pagina 39 di 43



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media



luminosità:

nella media



panoramicità:

nella media



stato di manutenzione generale:

sui di sopra della media



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile, sito in agro di Terlizzi, Contrada Conca D'Oro, è costituito da suolo agricolo a forma quadrangolare. Il lato prospiciente la strada vicinale si sviluppa per circa 130 mt. Il fondo si sviluppa in profondità per una lunghezza media di circa 150 mt. La sua orografia è pianeggiante e la piantumazione predominante è caratterizzata da alberature di ulivo. Non risulta dotato di impianto di irrigazione. In una porzione del fondo individuato in catasto alla particella 462 è presente una struttura a serra, di circa 1000 mq, solo per quanto attiene la parte di struttura metallica.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	24.052,00	x	100 %	=	24.052,00
<b>Totale:</b>	<b>24.052,00</b>				<b>24.052,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, si è fatto ricorso al metodo di stima comparativo, ovvero al confronto con beni di caratteristiche similari, sulla base dei valori che esprime il mercato immobiliare. I prezzi storici relativi a compravendite di terreni similari sono stati reperiti mediante analisi di mercato, indagini presso la Conservatoria dei R.R.II di Trani, archivi notarili. Si è fatto ricorso, inoltre, ai valori pubblicati da agenzie immobiliari e confrontati con i Valori Agricoli Medi (V.A.M.) dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Bari, Regione Agraria N. 7 (Pianura di Molfetta - Comuni di Giovinazzo, Molfetta, Terlizzi), Annualità 2013. Sulla base delle indagini eseguite e relative a immobili in piena proprietà, in ordine al valore medio di mercato, si ritiene che il valore desunto dalle pubblicazioni reperibili dei V.A.M. della Provincia di Bari vada congruamente aumentato in quanto detto valore (calcolo di indennità di esproprio per pubblica utilità) viene triplicato in caso di terreno coltivato (art. 45, comma 2, lett. d, del D.P.R. n° 327/2001) ed in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona. Per terreni in buono stato di conduzione, in base alla coltivazione predominante, nel Comune di Terlizzi, in zona CONTRADA CONCA D'ORO, si considera una quotazione variabile da 1,60 €/mq a 4,80 €/mq. Al valore medio sono stati applicati opportuni coefficienti correttivi per tenere conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, in considerazione del livello degli standard dei servizi, della destinazione d'uso, del grado di funzionalità, del coefficiente dimensionale, dello stato di conduzione, nonché della dotazione e dello stato di efficienza degli impianti. In definitiva, con appropriati arrotondamenti, si può attribuire all'immobile in esame un valore di stima pari a 3,00 €/mq.





promossa da: [REDACTED]

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 24.052,00 x 3,00 = 72.156,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 72.156,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 72.156,00

BENI IN TERLIZZI STRADA VICINALE POZZO MISURIELLO - CONTRADA MAGNONE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## FABBRICATO COLLABENTE

DI CUI AL PUNTO B

**fabbricato collabente** a TERLIZZI Strada Vicinale Pozzo Misuriello - CONTRADA MAGNONE per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile consiste in un fabbricato di più ambienti che si sviluppa a livello terra, in completo stato di inagibilità

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra.

Identificazione catastale:

- foglio 57 particella 463 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: TRAVERSA DI STRADA VICINALE SPECCHIONE SNC, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 21/02/2011 - prot. n. BA0088732 in atti dal 21/02/2011  
Coerenze: P.lle nn. 462, 464, 465, 246

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono BITONTO, MOLFETTA, GIOVINAZZO, RUVO DI PUGLIA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castel del Monte, Pulo di Molfetta, Museo Jatta Ruvo.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile consiste in un fabbricato di più ambienti che si sviluppa a livello terra, in completo stato di inagibilità.

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile, per le sue caratteristiche di fabbricato collabente, non ha un'autonomia funzionale ed una valenza reddituale. Pur ritenendo che allo stato attuale non possa avere un valore di mercato e dunque una distinta possibilità di vendita e che il recupero comporterebbe un impegno tecnico-costruttivo ed economico ingente, si è valutato di conferire un valore "a corpo" pari a € 1.000,00 in considerazione della eventuale potenzialità edilizia.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Arch. ANGELA PATRIZIA ULLOA SEVERINO  
Pagina 41 di 43



Valore a corpo: **1.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la stima degli immobili si utilizza il metodo sintetico-comparativo. Tale metodo si basa sulla determinazione sintetica del più probabile valore di mercato di un bene in esame riferito all'attualità, effettuato assumendo come parametro unitario il valore del metro quadrato di superficie commerciale dello stesso. La stima del valore di un bene è eseguita considerando beni consimili nella stessa zona di ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di riferimento e le risultanze emerse dagli accertamenti compiuti presso i pubblici uffici. Le informazioni sui valori di mercato vengono reperite mediante acquisizione diretta presso le agenzie immobiliari della zona e mediante l'esame delle banche dati dei valori di mercato espresse dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di BARI, conservatoria dei registri immobiliari di TRANI, ufficio tecnico di TERLIZZI, agenzie: TERLIZZI, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Imprese di costruzione, Tecnici, Siti agenzie immobiliari

## 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	24.052,00	0,00	72.156,00	72.156,00
B	fabbricato collabente	0,00	0,00	1.000,00	1.000,00
				<b>73.156,00 €</b>	<b>73.156,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 73.156,00**

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

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 7.315,60**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 40,40**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 65.800,00**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it  
data 02/01/2022

il tecnico incaricato  
Arch. ANGELA PATRIZIA ULLOA SEVERINO

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Arch. ANGELA PATRIZIA ULLOA SEVERINO  
Pagina 43 di 43

