

---

## TRIBUNALE DI BARI

---

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Dalena Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 435/2020 del R.G.E.

promossa da

**\*\*\*omissis\*\*\***

contro

**\*\*\*omissis\*\*\***

**\*\*\*omissis\*\*\***



# SOMMARIO

---

---

<b>TRIBUNALE DI BARI.....</b>	<b>1</b>
<b>SOMMARIO.....</b>	<b>2</b>
<b>PREMESSA .....</b>	<b>4</b>
<b>INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA.....</b>	<b>14</b>
CORRISPONDENZA CATASTALE .....	14
INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA .....	16
<b>IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA.....</b>	<b>20</b>
DESCRIZIONE LOTTO 1.....	20
DATI CATASTALI .....	22
NORMATIVA URBANISTICA e PAESAGGISTICA .....	24
TITOLARITA' E CONFINI.....	40
CONSISTENZA DELL'IMMOBILE .....	41
CONDIZIONI DELL'IMMOBILE .....	43
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, IMPIANTISTICHE, FINITURE E DOTAZIONI PREVALENTI .....	43
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....	43
REGOLARITA' EDILIZIA .....	44
STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE .....	44
PROVENIENZE VENTENNALI .....	45
VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE .....	45
<b>STIMA LOTTO 1 .....</b>	<b>48</b>
VALUTAZIONE IMMOBILI E RELATIVE PERTINENZE.....	48
VALUTAZIONE TERRENI .....	52
FOGLIO 32 PARTICELLA 17.....	52
FOGLIO 32 PARTICELLA 18.....	54
FOGLIO 32 PARTICELLA 19.....	54
FOGLIO 32 PARTICELLA 21.....	56
FOGLIO 32 PARTICELLA 22.....	57



FOGLIO 32 PARTICELLA 23.....	59
FOGLIO 32 PARTICELLA 86.....	60
FOGLIO 32 PARTICELLA 432.....	61
FOGLIO 32 PARTICELLA 309.....	62
FOGLIO 32 PARTICELLA 311.....	63
FOGLIO 33 PARTICELLA 283.....	64
FOGLIO 33 PARTICELLA 3.....	66
VALORE DI STIMA FINALE DEL LOTTO 1 .....	68
<b>CONCLUSIONI .....</b>	<b>69</b>
<b>RIEPILOGO BANDO D'ASTA.....</b>	<b>70</b>
<b>SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 435/2020 DEL R.G.E.....</b>	<b>74</b>
LOTTO 1 – PREZZO BASE D'ASTA: € 930.000,00 .....	74
<b>FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO.....</b>	<b>78</b>
<b>ALLEGATI.....</b>	<b>80</b>



In data 24/03/2021, il sottoscritto Arch. Dalena Maurizio, con studio in via Napoleone Bonaparte 17/d6 – 70017 Putignano (BA), email arch.mauriziodalena@gmail.com, PEC arch.mdalena@pec.it, Tel. 3284648296, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/03/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Antonio Ruffino presso il Tribunale di Bari.

## PREMESSA

---

---

Lo scrivente CTU, dopo aver accettato l'incarico, ha preso contatto con il Custode Giudiziario nominato, Avv. Vittorio Tarsia, e insieme ha fissato la data del sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima per il giorno 13/04/2021 alle ore 15.30.

Durante il sopralluogo, sono state espletate tutte le operazioni peritali necessarie. Il dettaglio dell'accesso è ampiamente discusso nella relazione del Custode Giudiziario e nel verbale di accesso del Custode redatto di concerto con il sottoscritto CTU, allegato alla presente relazione.

In tale occasione, lo scrivente CTU, ha provveduto alla verifica della consistenza degli immobili pignorati, effettuando un accurato rilievo metrico e fotografico degli stessi. Tutte le misurazioni eseguite sono state registrate su separati fogli.

Lo scrivente ha raccolto, inoltre, tutti gli elementi necessari ed utili al fine di determinare le caratteristiche principali dei beni pignorati, la regolarità urbanistica, la qualità e lo stato di conservazione degli elementi di finitura, riscontrando la mancanza totale di qualsiasi impianto tecnologico, vista la vetustà dell'immobile.

Successivamente, ha provveduto all'integrazione ed aggiornamento della documentazione in suo possesso, attraverso il reperimento delle pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto, attraverso istanza di accesso agli atti depositata presso l'ufficio tecnico del Comune di Polignano a Mare (BA) nonché degli atti di provenienza dell'immobile, attraverso istanza di accesso agli atti depositata presso l'Archivio Notarile di Bari.

A seguito dell'analisi degli atti reperiti, gli ultimi dei quali ricevuti solo e soltanto a giugno 2022, si è reso necessario un nuovo sopralluogo, per verificare la corrispondenza dell'immobile rispetto a quanto rilevato.

Gli immobili riportati nell'atto di pignoramento ed oggetto della procedura di esecuzione immobiliare sono i seguenti:

### **beni immobili di proprietà per diritti di piena proprietà pari all'intero della società**

**\*\*\*omissis\*\*\*:**

- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 210, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **folio 32 particella 20 subalterno 1** rendita Euro 596,51;



- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 43, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 20 subalterno 2** rendita Euro 142,13;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 14, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 1** rendita Euro 46,27;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. A/4 abitazione di tipo popolare della consistenza di vani 2, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 2** rendita Euro 101,23;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 97, piano T,, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 3** rendita Euro 275,53;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 54, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 4** rendita euro 153,39;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 36, piano T, , identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 5** rendita Euro 118,99;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. A/4 abitazione di tipo popolare, della consistenza di vani 2, piano T,, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 6** rendita euro 101,23;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 26, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 7**, rendita euro 85,94;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. A/3 abitazione di tipo economico della consistenza di vani 5,5, piano 1,, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 8**, rendita euro 355,06;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 44, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 9**, rendita euro 145,43;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA uliveto della consistenza are 2, R.D. euro 1,03, R.A. euro 0,77, AB pascolo della consistenza di 14 are e 1 centiare, R.D. euro 1,23, R.A. euro 0,58, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 2**;



- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo arboreo, della consistenza di 11 are e 45 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 4**, R.D. euro 2,66, R.A. euro 2,07;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA uliveto della consistenza di are 4, R.D. euro 2,07, R.A. euro 1,55, AB incolt.prod. della consistenza di 1 ettari 57 are e 88 centiare, R.D. euro 6,52, R.A. euro 2,45, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 17**;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo arboreo, della consistenza di 6 are e 93 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 18** R.D. euro 1,61, R.A. euro 1,25;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA uliveto, della consistenza di 18 are, RD euro 9,30 R.A euro 6,97, AB seminativo arboreo della consistenza di 32 are 96 centiare R.D. euro 7,66, R.A. euro 5,96, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 19**;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA uliveto della consistenza di are 10 R.D. euro 5,16 R.A. euro 3,87, AB incolt.prod. della consistenza di are 61 centiare 47 R.D. euro 2,54 R.A. euro 0,95, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 21**;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA uliveto della consistenza di 4 are R.D. euro 2,07 R.A. euro 1,55, AB seminativo arboreo della consistenza di are 20 centiare 75 R.D. euro 4,82 R.A. euro 3,75, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 22**;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, orto, della consistenza di 19 are e 96 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 23** R.D. euro 34,02 R.A. euro 19,59;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA uliveto della consistenza di 1 are R.D euro 0,52 R.A. euro 0,39, AB incot.prod. della consistenza di 20 are 67 centiare R.D. euro 0,85, R.a euro 0,32 identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 86**;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni,, AA uliveto della consistenza di 5 are RD euro 2,58 RA euro 1,94, AB incolt.prod della consistenza di are 64 centiare 04 RD euro 2,65 RA euro 0,99 identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 92**;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA pascolo arb della consistenza di 7 are e 5 centiare, RD euro 0,73, RA euro 0,36, AB seminativo della consistenza di are 2



centiare 77, RD euro 0,43 RA euro 0,50, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 229**;

- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA orto della consistenza di 14 are 04 centiare, RD euro 23,93 RA euro 13,78, AB pascolo della cons. di are 89 centiare 26 RD euro 7,84 RA euro 3,69, AC seminativo della consistenza di are 08 centiare 91, RD euro 1,38, RA euro 1,61 identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 231**;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 68 are e 61 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 234** RD euro 10,63, RA euro 12,40;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, pascolo della consistenza di 1 ettari 4 are e 92 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 236** RD euro 9,21 RA euro 4,33;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, pascolo della consistenza di 1 ettari 57 are e 39 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 237**, RD euro 13,82 RA euro 6,50;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, pascolo della consistenza di 11 are e 48 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 238** RD euro 1,01 RA euro 0,47;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, pascolo della consistenza di 5 are e 47 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 239**, RD euro 0,48 RA euro 0,23;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, pascolo della consistenza di 1 are e 82 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 241**, RD euro 0,16 RA euro 0,08;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, pascolo della consistenza di 73 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 242**, RD euro 0,06 RA euro 0,03;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA orto della consistenza di are 46 centiare 74 RD euro 79,66 RA euro 45,86, AB pascolo della consistenza di are 95 centiare 51 RD euro 8,39 RA euro 3,95, AC seminativo della consistenza di ettari 2 are 78 centiare 66 identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 297** RD euro 43,17 RA euro 50,37;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 8 are, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 300** RD euro 1,24 RA euro 1,45;



- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA orto della consistenza di are 2 centiare 36 RD euro 4,02 RA euro 2,32, AB seminativo della consistenza di 32 are e 37 centiare, RD euro 5,02 RA euro 5,85 identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 302**;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 15 are e 28 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 304** RD euro 2,37 RA euro 2,76;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA orto della consistenza di 1 are 66 centiare, RD euro 2,83 RA euro 1,63, AB pascolo della consistenza di are 01 centiare 20 RD euro 0,11 RA euro 0,05, AC seminativo della consistenza di are 03 centiare 91 RD euro 0,61 RA euro 0,71 identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 305**;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA orto della consistenza di 80 are e 47 centiare, RD euro 137,15 RA euro 78,96, AB pascolo della consistenza di ettari 1 are 77 centiare 41 RD euro 15,58 RA euro 7,33 identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 308**;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA orto della consistenza di 2 ettari 27 are 34 centiare, RD euro 387,46 ra euro 223,08, AB pascolo della consistenza di ettari 5 are 90 centiare 11 RD euro 51,81 RA euro 24,38 identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 309**;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 14 are e 79 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 311** RD euro 2,29 RA euro 2,67;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA uliveto della consistenza di 20 are RD euro 3,62 RA euro 4,13, AB incolt.prod della cons. di are 48 centiare 47 RD euro 2,00 RA euro 0,75, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 3**;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, della consistenza di 1 ettari 71 are e 35 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 12** RD euro 57,52 RA euro 35,40;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo arboreo della consistenza di 1 ettari 58 are 79 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 13** RD euro 36,90, RA euro 28,70;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, incolt prod della consistenza di 50 are e 6 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 105** RD euro 2,07 RA euro 0,78;





- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, incolt.prod della consistenza di 78 are 22 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 106** RD euro 3,23 RA euro 1,21;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 84 are e 73 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 107** RD euro 13,13 RA 15,32;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 1 ettari 58 are 32 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 108** RD euro 24,53 RA euro 28,62;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 1 ettari 44 are, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 109** RD euro 22,31 RA euro 26,03;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 1 ettari 8 are 24 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 110** RD euro 16,77 RA euro 19,57;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 1 ettari 73 are e 67 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 111** RD euro 26,91 RA euro 31,39;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 1 ettari 16 are 30 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 112** RD euro 18,02 RA euro 21,02;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 27 are e 83 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 113** RD euro 4,31 RA euro 5,03;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 42 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 114** RD euro 0,07 RA euro 0,08;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 1 ettari 42 are e 70 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 115** RD euro 22,11 RA euro 25,79;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 19 are 39 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 116** RD euro 3,00 RA euro 3,50;



- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 1 ettari 54 are e 84 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 117** RD euro 23,99 RA euro 27,99;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo arboreo della consistenza di 12 are e 18 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 122** RD euro 2,83 RA euro 2,20;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo arboreo della consistenza di 11 are 74 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 123** RD euro 2,73 RA euro 2,12;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo arboreo della consistenza di 6 are e 54 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 124** RD euro 1,52 RA euro 1,18;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo arboreo della consistenza di 16 are e 9 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 125** RD euro 3,74 RA euro 2,91;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 2 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 142** RD euro 0,01 RA euro 0,01;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 1 are e 39 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 143** RD euro 0,22 RA euro 0,25;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 1 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 144** Rd euro 0,01 RA euro 0,01;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 15 are 53 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 145** RD euro 2,41 RA euro 2,81;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 14 are e 5 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 146** RD euro 2,18 RA euro 2,54;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 75 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 147** RD euro 0,12 RA euro 0,14;



- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 10 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 148** RD euro 0,02 RA euro 0,02;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 9 are 22 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 149** RD euro 1,43 RA euro 1,67;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 18 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 150** RD euro 0,03 RA euro 0,03;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 15 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 151** RD euro 0,02 RA euro 0,03;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 30 are, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 155** RD euro 4,65 RA euro 5,42;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA orto della consistenza di 1 ettari 46 are 5 centiare, RD euro 248,91 RA euro 143,31, AB pascolo della consistenza di ettari 6 are 51 centiare 30 RD euro 57,18 RA euro 26,91 identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 283**;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 47 are 92 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 285** RD euro 7,42 RA euro 8,66;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo arboreo della consistenza di 30 are 67 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 287** RD euro 7,13 RA euro 5,54;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 1 ettari 78 are 6 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 289** RD euro 57,59 RA euro 32,19;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 2 are 46 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 291** RD euro 0,38 RA euro 0,44;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 1 are 89 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 292** RD euro 0,29 RA euro 0,34;



- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 50 are 25 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 294** RD euro 7,79 RA euro 9,08;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 18 are 26 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 296** RD euro 2,83 RA euro 3,30;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 8 ettari 15 are 93 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 301** RD euro 126,42 RA euro 147,49
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 1 ettari 1 are 35 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 303** RD euro 15,70 RA euro 18,32;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 15 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 304** RD euro 0,02 RA euro 0,03;

### **beni immobili di proprietà per diritti di piena proprietà pari all'intero della società**

**\*\*\*omissis\*\*\*:**

- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo arboreo della consistenza di 56 are 60 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 6** RD euro 13,15 RA euro 10,23;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo arboreo della consistenza di 21 are 45 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 69** RD euro 4,99 RA euro 3,88;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo arboreo della consistenza di 9 are 93 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 71** RD euro 2,31 RA euro 1,79;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo arboreo della consistenza di 71 are 1 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 126** RD euro 16,50 RA euro 12,84;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo arboreo della consistenza di 12 are 81 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 127** RD euro 2,98 RA euro 2,32;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo arboreo della consistenza di 2 are 56 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 154** RD euro 0,59 RA euro 0,46;



- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA uliveto della consistenza di 3 ettari 56 are 96 centiare, RD euro 64,52 RA euro 73,74, AB seminativo arboreo della consistenza di ettari 2 are 67 centiare 74 RD euro 89,88 RA euro 55,31 identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 234**;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo arboreo della consistenza di 59 are 27 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 298** RD euro 19,00 RA euro 12,24;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo arboreo della consistenza di 1 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 300** RD euro 0,01 RA euro 0,01.



# INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

---

## CORRISPONDENZA CATASTALE

---

In virtù di quanto rilevato durante i sopralluoghi effettuati, e dal confronto con i documenti catastali reperiti, si precisa che gli immobili facenti parte del pignoramento risultano essere in parte difformi rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali.

Prima di procedere con l'individuazione e stima dei lotti di vendita è stato quindi necessario procedere con una sanatoria catastale.

Tenuto conto che la realizzazione degli immobili è stata legittimata nel tempo da titoli edilizi regolarmente depositati presso l'ufficio tecnico del Comune di Polignano a Mare (vedasi paragrafo regolarità urbanistica), è parere del sottoscritto CTU ritenere che allo stato attuale vi è una errata rappresentazione delle planimetrie catastali in atti. A comprova di ciò, dagli allegati alla presente perizia, è possibile notare che la data di presentazione dei docfa relativi alle planimetrie catastali è antecedente quella del rilascio del titolo edilizio.

Tale situazione riguarda, in particolar modo, gli immobili di cui al foglio 32 particella 20 subalterno 1 e 2, per i quali esiste la presentazione del docfa all'ufficio Catasto in data 01/10/1986 e la successiva sanatoria rilasciata attraverso condono edilizio in data 08/02/2000.

Per quanto riguarda invece, gli immobili di cui al foglio 32 particella 226 subalterni da 1 a 8, appartengono ad un edificio la cui esistenza è stata dichiarata ante 1967. Non vi sono in merito ad essi titoli edilizi attestanti la legittimità e le planimetrie catastali in atti, riportanti data di presentazione il 13/10/1983, forniscono una rappresentazione grafica internamente agli ambienti difforme rispetto a quanto rilevato.

Per quanto concerne l'immobile di cui al foglio 32 particella 226 subalterno 9, legittimato con la pratica di condono edilizio di cui sopra, risulta in atti una planimetria catastale conforme rispetto a quanto rilevato.

Ai fini della vendita dell'immobile si è resa quindi necessaria una sanatoria catastale riguardante tutti i subalterni sopra menzionati, prima di procedere con la stima dell'intero lotto.

Il primo step è consistito nel rilievo Gps volto ad individuare le corrette sagome dei fabbricati e dei punti fiduciali necessari all'approvazione del nuovo Tipo Mappale, in quanto il tipo mappale dell'epoca non presentava le corrette sagome ad oggi rilevate.

Successivamente si è proceduto con l'accorpamento delle colture della p.lla 92 necessario per la presentazione del Tipo Mappale, in quanto è stato rilevato che il corpo di fabbrica di uno dei subalterni di cui al precedente paragrafo, sbordava sulla limitrofa particella 92 (sempre di proprietà della \*\*\*omissis\*\*\*) e quindi non interamente contenuto nella particella di appartenenza riportata in catasto.



In terza battuta è stato richiesto l'estratto di mappa e quindi presentato il nuovo tipo Mappale presso l'AdT provinciale di Bari.

Quindi è stato effettuato il ripristino delle Colture a seguito dell'approvazione dell'atto di aggiornamento e infine a seguito del rilievo metrico interno di tutti i fabbricati è stato possibile presentare i Docfa concatenati per poter aggiornare le rendite e le planimetrie catastali all'attualità, oltre che le categorie catastali.

La sanatoria catastale sopra riportata ha comportato una modifica delle seguenti particelle del foglio 32: 20, 226 e 92. La particella 20 e 92 sono state soppresse originando la particella 432, mentre la nella particella 226 sono stati inseriti tutti i subalterni identificativi dei immobili compresi quelli precedentemente afferenti alla particella 20. A seguito delle modifiche sopra riportate, gli immobili afferenti al foglio 32 particella 20 e 226 sono stati così modificati:

- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 13, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 1** rendita Euro 50,35;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. A/4 abitazione di tipo popolare della consistenza di vani 4,5, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 10** rendita Euro 267,27;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 46 piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 5** rendita Euro 152,04;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 53, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 4** rendita euro 175,18;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 94, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 3** rendita Euro 267,01;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 26, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al foglio **32 particella 226 subalterno 7**, rendita euro 100,71;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 43, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al foglio **32 particella 226 subalterno 9**, rendita euro 142,13.
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. A/4 abitazione di tipo popolare della consistenza di vani 6,5, piano T, 1, 2, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al foglio **32 particella 226 subalterno 11**, rendita euro 453,19;



- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 36, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 14** rendita Euro 118,99;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 43, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 15** rendita Euro 102,16;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. F/2, unità collabente, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 16**;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, bene comune non censibile, unità collabente, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 17**;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 7, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 12** rendita Euro 27,11;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. F/2, unità collabente, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 13**;

## **INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA**

---

A seguito della sanatoria catastale eseguita e dell'allineamento di tutte le particelle catastali (vedasi paragrafo "Corrispondenza catastale"), è stato possibile suddividere i beni pignorati nei diversi lotti, tenendo conto non soltanto della collocazione geografica degli stessi e della natura, ma soprattutto di eventuali vincoli urbanistici e paesaggistici esistenti.

Il **LOTTO 1** è quindi formato dai seguenti beni:

- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 13, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 1** rendita Euro 50,35;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. A/4 abitazione di tipo popolare della consistenza di vani 4,5, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 10** rendita Euro 267,27;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 46 piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 5** rendita Euro 152,04;





- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 53, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 4** rendita euro 175,18;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 94, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 3** rendita Euro 267,01;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 26, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al foglio **32 particella 226 subalterno 7**, rendita euro 100,71;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 43, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al foglio **32 particella 226 subalterno 9**, rendita euro 142,13.
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. A/4 abitazione di tipo popolare della consistenza di vani 6,5, piano T, 1, 2, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al foglio **32 particella 226 subalterno 11**, rendita euro 453,19;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 36, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 14** rendita Euro 118,99;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 43, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 15** rendita Euro 102,16;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. F/2, unità collabente, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 16**;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, bene comune non censibile, unità collabente, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 17**;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 7, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 12** rendita Euro 27,11;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. F/2, unità collabente, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 13**;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA uliveto della consistenza di are 4, R.D. euro 2,07, R.A. euro 1,55, AB incolt.prod. della consistenza di 1 ettari 57 are e 88



- centiare, R.D. euro 6,52, R.A. euro 2,45, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 17**;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo arboreo, della consistenza di 6 are e 93 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 18** R.D. euro 1,61, R.A. euro 1,25;
  - immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA uliveto, della consistenza di 18 are, RD euro 9,30 R.A euro 6,97, AB seminativo arboreo della consistenza di 32 are 96 centiare R.D. euro 7,66, R.A. euro 5,96, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 19**;
  - immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA uliveto della consistenza di are 10 R.D. euro 5,16 R.A. euro 3,87, AB incolt.prod. della consistenza di are 61 centiare 47 R.D. euro 2,54 R.A. euro 0,95, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 21**;
  - immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA uliveto della consistenza di 4 are R.D. euro 2,07 R.A. euro 1,55, AB seminativo arboreo della consistenza di are 20 centiare 75 R.D. euro 4,82 R.A. euro 3,75, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 22**;
  - immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, orto, della consistenza di 19 are e 96 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 23** R.D. euro 34,02 R.A. euro 19,59;
  - immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA uliveto della consistenza di 1 are R.D euro 0,52 R.A. euro 0,39, AB incot.prod. della consistenza di 20 are 67 centiare R.D. euro 0,85, R.a euro 0,32 identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 86**;
  - immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni,, AA uliveto della consistenza di 5 are RD euro 2,58 RA euro 1,94, AB incolt.prod della consistenza di are 63 centiare 75 RD euro 2,63 RA euro 0,99 identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 432**;
  - immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA orto della consistenza di 2 ettari 27 are 34 centiare, RD euro 387,46 ra euro 223,08, AB pascolo della consistenza di ettari 5 are 90 centiare 11 RD euro 51,81 RA euro 24,38 identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 309**;
  - immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 14 are e 79 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 311** RD euro 2,29 RA euro 2,67;



- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA uliveto della consistenza di 20 are RD euro 3,62 RA euro 4,13, AB incolt.prod della cons. di are 48 centiare 47 RD euro 2,00 RA euro 0,75, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 3**;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA orto della consistenza di 1 ettari 46 are 5 centiare, RD euro 248,91 RA euro 143,31, AB pascolo della consistenza di ettari 6 are 51 centiare 30 RD euro 57,18 RA euro 26,91 identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 283**;



# IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

## DESCRIZIONE LOTTO 1

Il lotto n.1 è costituito da un complesso edilizio costituito da più corpi di fabbrica e una serie di particelle di terreno circostanti.

Il complesso edilizio è composto da un edificio principale su due livelli, un casale, di cui fanno parte i beni pignorati di seguito dettagliati e variati a seguito della sanatoria catastale sopra riportata. Al piano terra sono ubicati:

- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 13, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 1** rendita Euro 50,35;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. A/4 abitazione di tipo popolare della consistenza di vani 4,5, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 10** rendita Euro 267,27;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 46 piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 5** rendita Euro 152,04;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 53, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 4** rendita euro 175,18;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 94, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 3** rendita Euro 267,01;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 26, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al foglio **32 particella 226 subalterno 7**, rendita euro 100,71;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 43, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al foglio **32 particella 226 subalterno 9**, rendita euro 142,13.

Al piano primo, attraverso scala accessibile dal piano terra e con accesso da essa anche al lastrico solare, è ubicato:

- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. A/4 abitazione di tipo popolare della consistenza di vani 6,5, piano T, 1, 2, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al foglio **32 particella 226 subalterno 11**, rendita euro 453,19;

Adiacente al copro principale ma distaccata da esso, ci sono altri due corpi di fabbrica.



Il primo a seguito della sanatoria catastale sopra riportata, è costituito da:

- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 36, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 14** rendita Euro 118,99;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 43, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 15** rendita Euro 102,16;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. F/2, unità collabente, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 16**;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, bene comune non censibile, unità collabente, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 17**;

Il secondo corpo di fabbrica, a seguito della sanatoria catastale sopra riportata, è costituito da:

- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 7, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 12** rendita Euro 27,11;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. F/2, unità collabente, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 13**;

L'immobile principale, il casale, è costituito quindi da una serie di locali adiacenti, comunicanti e dislocati su più livelli, terra, primo e lastrico solare, aventi diversa conformazione e destinazione d'uso.

Il piano terra è costituito da ambienti aventi struttura portante mista in tufo e pietra, voltati adibiti per lo più a magazzino/deposito. L'unico subalterno adibito ad abitazione è il n. 10, costituito da quattro stanze voltate con volta a schifo in pietra, di forma quadrata aventi ingresso sul prospetto principale dell'edificio e affacci finestrati sul prospetto retro. Adiacente alla parte residenziale ci sono due depositi, uno sul lato sinistro (subalterno 1), di modeste dimensioni e in parte voltato a botte; l'altro sul lato destro (subalterno 5) costituito da un unico ambiente di forma rettangolare voltato a botte avente accesso dal prospetto principale. Tale locale è comunicante a sinistra con il "blocco" residenziale e a destra con il vano scala conducente al piano primo dell'edificio.

Il vano scala è posto in posizione centrale rispetto all'intero stabile, ha accesso diretto dall'esterno e conduce agli ambienti superiori dell'edificio, interamente destinati alla residenza (sub 11). Il piano primo è costituito da quattro ambienti principali con volta semplice a sesto acuto e un quinto ambiente voltato a botte, aventi tutti affaccio balconato sul lato principale dell'edificio e affaccio sul



retro e comunicanti verso l'esterno con due terrazze ad uso esclusivo dislocate sui lati opposti. Da questo piano si accede attraverso un'ulteriore scala al lastrico solare.

Ritornando al piano terra, adiacente al vano scala, vi è un vano avente destinazione d'uso magazzino/deposito, costituito da due ambienti con volta a botte lunettata, con accesso sul prospetto principale e finestra sul retro (subalterno 4). Il vano adiacente (subalterno 3) è costituito da un unico ambiente suddiviso in tre campate longitudinali e due trasversali, formanti sei "ambienti" voltati a vela e caratterizzati dalla presenza di otto nicchie scavate nel muro confinante con il retro dell'edificio. Il subalterno 7 è costituito da un ambiente voltato a botte, in fondo allo stesso è stata rilevata la presenza di un piccolo locale ad uso wc.

Il subalterno 9 è l'ultimo ambiente realizzato e adibito ad uso deposito/magazzino. La sua realizzazione non è coeva a quella degli ambienti precedenti, come dimostrato dal tipo di copertura, inclinata con lastre di eternit e dalla tipologia costruttiva, murature in blocco di tufo semplice ad eccezione di quella in comunione con il blocco storico dell'edificio.

Tutti gli ambienti finora descritti versano in stato generale manutentivo scadente e fatiscente: oltre ad essere privi di impianti, mancano nella maggior parte degli ambienti le pavimentazioni; gli infissi, sia interni che esterni, sono in parte divelti e non utilizzabili, in alcuni casi inesistenti. Gli intonaci ammalorati e in parte scrostati sia dalle pareti che dalle volte. Le scale sono prive dei gradini. I balconi privi di ringhiere. In generale l'immobile è da ritenersi completamente inagibile.

Risultano completamente inagibili anche i restanti due blocchi edificati e ubicati all'interno della ex particella numero 20, entrambi con destinazione d'uso catastale magazzino/deposito. Del primo blocco, di cui ai subalterni n. 14-15-16-17, sono visibili e tangibili solo i muri perimetrali e parte delle coperture pericolanti in lamiera spiovente. Anche del secondo blocco, di cui ai subalterni 12-13, sono visibili in loco solo le murature perimetrali in pietra.

L'area circostante i tre corpi di fabbrica, è in parte occupata da arbusti facenti parte della cosiddetta "macchia mediterranea" e in parte sterrata e pavimentata a pietra.

L'accesso all'intero complesso edilizio avviene tramite una strada sterrata collegata con la complanare est del SS 16 "Adriatica"

Le restanti particelle facenti parte del lotto di vendita n. 1, sono terreni attualmente incolti e occupati da vegetazione facente parte della cosiddetta "macchia mediterranea".

## **DATI CATASTALI**

---

Per la determinazione del LOTTO 1 si procederà prima con l'analisi del valore di vendita dei beni riportati al catasto fabbricati e successivamente si passerà all'analisi del valore di vendita dei beni riportati al catasto terreni. Successivamente si quantificherà la somma dei valori ottenuti definendo il valore del LOTTO 1 da porre in vendita.



**CATASTO FABBRICATI (CF)**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					
	SEZ. URB.	FOGLIO	PARTIC.	SUB	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEG.	CLASSE	CONSISTEN.	RENDITA
1		32	226	1			C/2		13 mq	€ 50.35
2		32	226	10			A/4		4,5 vani	€ 267.27
3		32	226	5			C/2		46 mq	€ 152.04
4		32	226	4			C/2		53 mq	€ 175.18
5		32	226	3			C/2		94 mq	€ 267.01
6		32	226	7			C/2		26 mq	€ 100.71
7		32	226	9			C/2		43 mq	€ 142.13
8		32	226	11			A/4		6.5 vani	€ 453.19
9		32	226	12			C/2		7 mq	€ 27.11
10		32	226	13			F/2			
11		32	226	14			C/2		2 vani	€ 118.99
12		32	226	15			C/2		43 mq	€ 102.16
13		32	226	16			F/2			
14		32	226	17			BCNC			

**CATASTO TERRENI (CT)**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							
	FOGLIO	PARTIC.	SUB	PORZ	QUALITA' CLASSE	SUPERF.			DEDU Z	REDDITO	
						ha	are	ca		DOMIN.	AGRA.
1	32	17		AA	ULIVETO 1	04 00				€ 2.07	€ 1.55
				AB	INCOLT PROD	1 57 88				€ 6.52	€ 2.45
2	32	18			SEMIN ARB 4	6 93				€ 1.61	€ 1.25
3	32	19		AA	ULIVETO 1	18 00				€ 9.30	€ 6.97
				AB	SEMIN ARB 4	32 96				€ 7.66	€ 5.96



4	32	21		AA	ULIVETO 1	10 00		€ 5.16	€ 3.87
				AB	INCOLT PROD	61 47		€ 2.54	€ 0.95
5	32	22		AA	ULIVETO 1	4 00		€ 2.07	€ 1.55
				AB	SEMIN ARB 4	20 75		€ 4.82	€ 3.75
6	32	23			ORTO U	19 96		€ 34.02	€ 19.59
7	32	86		AA	ULIVETO 1	1 00		€ 0.52	€ 0.39
				AB	INCOLT PROD	20 67		€ 0.85	€ 0.32
8	32	432		AA	ULIVETO 1	5 00		€ 2.58	€ 1.94
				AB	INCOLT PROD	63 75		€ 2.63	€ 0.99
9	32	309		AA	ORTO	2 27 34		€387.46	€ 223.08
				AB	PASCOLO	5 90 11		€ 51.81	€ 24.38
10	32	311			SEMINTAIVO 4	14 79		€ 2.29	€ 2.67
11	33	283		AA	ORTO	1 46 5		€248.91	€ 143.31
				AB	PASCOLO	6 51 30		€ 57.18	€ 26.91
12	33	3		AA	ULIVETO 5	20 00		€ 3.62	€ 4.13
				AB	INCOLT PROD	48 47		€ 2.00	€ 0.75

## **NORMATIVA URBANISTICA e PAESAGGISTICA**

Le particelle 226, 17, 18, 19, 21, 22 23, 86, 432, 309 e 311 del foglio 32 e le particelle 3 e 283 del foglio 33, su cui insistono gli immobili facenti parte del lotto n. 1 posto in vendita, ricadono all'interno delle seguenti zone urbanistiche come da stralci cartografici sotto riportati:

- P.R.G.: zona E2 – Attività primarie (Art. 26 N.T.A) (retino verde largo quadrettato)

Le zone per attività primarie di tipo E2 sono destinate in prevalenza alla agricoltura ed alla tutela di caratteristiche naturali e ambientali: non è ammessa la costruzione e utilizzazione di serre; non vi sono ammesse attività di carattere industriale o estrattive; in esse sono consentite costruzioni connesse con l'agricoltura, nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

Iff Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,01 mc/mq

H Altezza massima: m 4,00, salvo costruzioni speciali

Dc Distanza dai confini: min m 5,00





Df Distanza tra i fabbricati: semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti: min. m. 10,00.

Ds Distanza dalle strade di uso pubblico: secondo le disposizioni del D.M. 1.4.68 n° 1404, del Codice della Strada e comunque non inferiore a m. 20,00.

Deve essere assicurato il mantenimento e il recupero delle costruzioni in pietra esistenti, e in particolare dei trulli, ove presenti, delle murature a secco (parieti) e di altri eventuali segni storici dell'uso agricolo dell'area (norie, cisterne, etc.).

**Le costruzioni esistenti possono essere utilizzate, oltre che per attività agricole e residenziali, anche per attività agrituristiche, alberghiere, di ristorazione e simili. Su queste sono consentiti solo interventi di:**

- **manutenzione ordinaria;**
- **manutenzione straordinaria;**
- **restauro conservativo**

**così come definiti nei rispettivi articoli del Regolamento Edilizio Comunale. Sono anche consentiti interventi di ampliamento.**

**Detti interventi devono comunque rispettare il più possibile le caratteristiche architettoniche degli edifici stessi e quelle ambientali del contesto**

Nelle zone E2 non è consentita l'istallazione di campeggi e di serre.



Nella stessa area, come si evince dallo stralcio PRG sopra, è rilevata la presenza di:

- una ex cava di calcarenite (retino nero quadrettato);
- una zona ad uso pubblico, accesso al mare (retino linea blu);
- una zona destinata a parco urbano (retino verde quadrettato piccolo) - (Art. 19 N.T.A)



Tali aree, pubbliche o private, riconoscibili come "zone territoriali omogenee F" definite all'art. 2 del DM 2 aprile 1968, sono destinate, nel loro complesso, alle attività rivolte ad assicurare alla comunità sia servizi relativi alla vita sociale e culturale, sia servizi di tipo tecnico o diretti ad assicurare il controllo dell'ambiente.

Nel caso specifico, l'area caratterizzata come tale, interessa prevalentemente le zone costiere delle particelle facenti parte del LOTTO 1 e corrisponde a un "Fp" parco urbano/regionale ossia è un'area destinata alla conservazione e alla valorizzazione di particolari ambienti e al loro pubblico uso (tempo libero). Deve essere assicurata **la conservazione dell'ambiente e in particolare delle sue varie componenti** (delle alberature esistenti, del "paesaggio" agrario, delle costruzioni eseguite con tecniche e materiali "storici" e in particolare dei ricoveri a trullo e in pietra a secco, delle pareti in pietra a secco, etc); deve essere curata la posa a dimora di essenze vegetali e nuove alberature, secondo un progetto (controllato anche da un agronomo iscritto al relativo albo professionale) che tenga anche in debito conto le preesistenze, della natura e della vocazione dell'ambiente. In tali zone è possibile ubicare **piccole attrezzature precarie di servizio come chioschi da adibire a bar, attrezzature igieniche, spogliatoi etc.,** nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Ift      Indice di fabbricabilità territoriale: 0,01 mc/mq

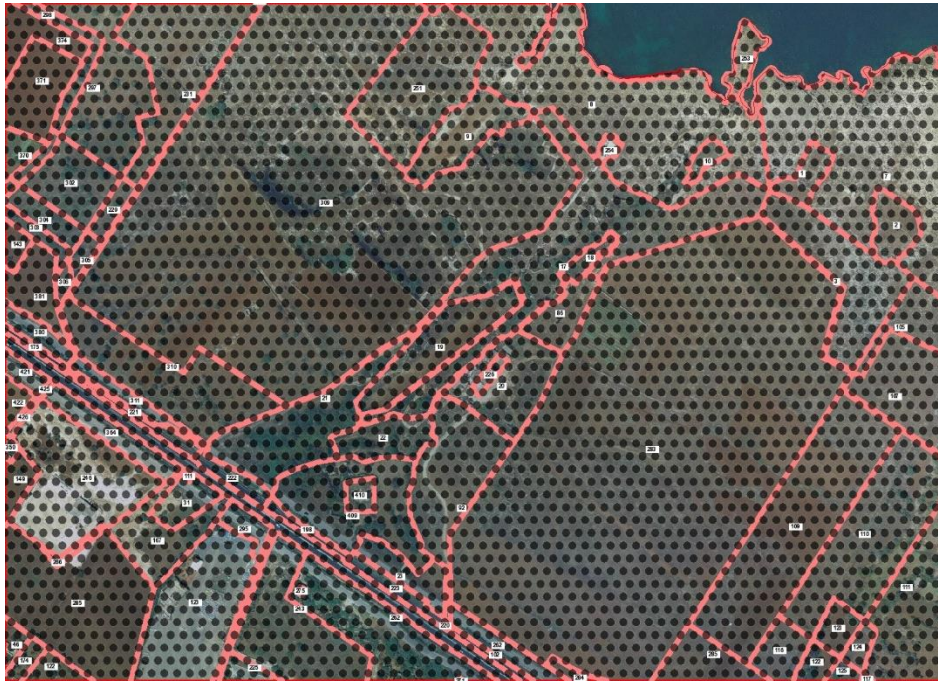
H        Altezza massima: m 3,50

Possono anche ubicarsi, fatte salve le disposizioni dell'art. 51 della L.R. 56/80, attrezzature aperte (che non comportano volume) come: parchi acquatici, aree attrezzate per il gioco dei bambini, campi sportivi per l'uso diretto (privi di strutture per il pubblico), teatri all'aperto e simili. Tali attrezzature non potranno interessare una superficie superiore al 5% dell'area totale destinata a parco. Dovranno essere previste aree per parcheggi (all'interno dell'area o in zone esterne, ad essa funzionalmente collegate) nella misura minima del 10% dell'area totale. **Nel caso le aree a parco pubblico siano comprese nella fascia costiera di 100 metri (misurati dal limite demaniale), non sono ammesse attrezzature di alcun genere, di servizio, sportive, di spettacolo ecc.**

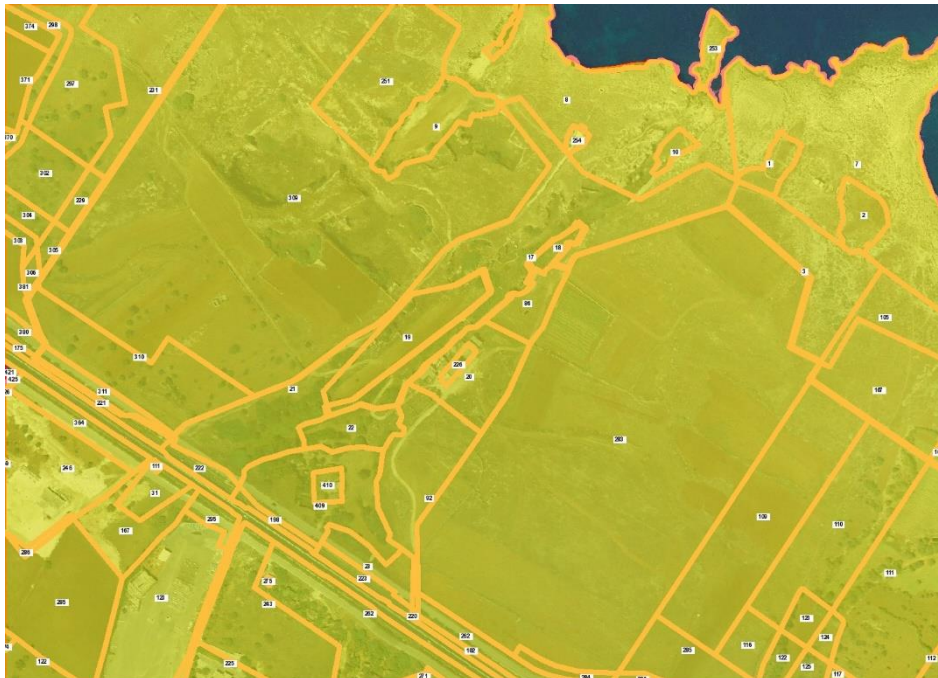
Per quanto concerne invece la rispondenza alle norme contenute nel PPTR Puglia D.G.R. 1103/2021, l'intero LOTTO 1 è caratterizzato dai seguenti contesti:



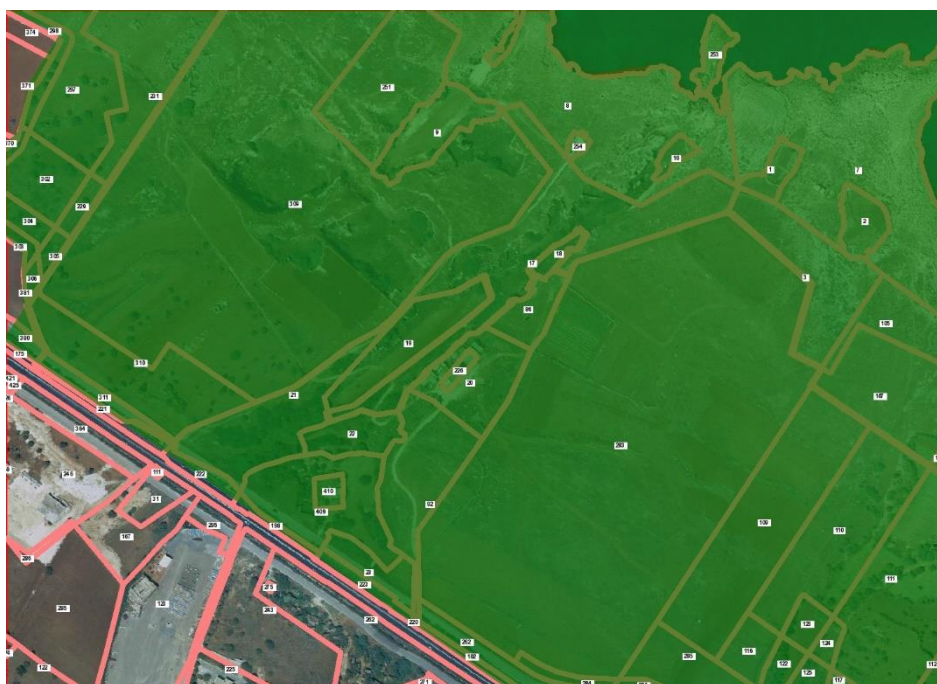
- 6.3.1 Componenti culturali e insediativi – UCP Paesaggi rurali



- 6.3.1 Componenti culturali e insediativi – BP Immobili e aree di notevole interesse pubblico



- 6.2.2 Componenti delle Aree Protette – BP Parchi e riserve



- 6.2.1 Componenti Botanico Vegetazionali – UCP Prati e pascoli naturali



- 6.2.1 Componenti Botanico Vegetazionali – UCP Formazioni arbustive



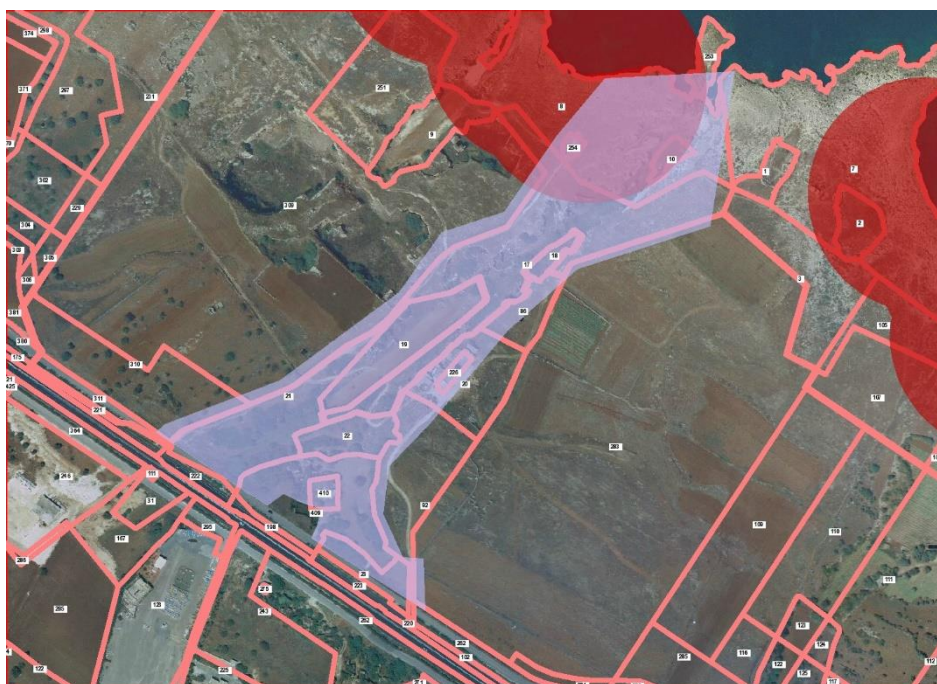
- 6.1.2 Componenti Idrologiche – UCP Sorgenti e Reticolo idrografico di connessione della R.E .R. (100m)



- 6.1.2 Componenti Idrologiche – BP territori costieri



- 6.1.1 Componenti Geomorfologiche – UCP Lane e Gravine e Grotte 100 m



- Parco Naturale Regionale Costa Ripagnola



Ai fini della valutazione del lotto è bene quindi specificare quali sono gli interventi previsti, ove possibile realizzarli, anche secondo le Norme Tecniche di Attuazione degli strumenti Urbanistici regionali sopra menzionati.

Per quanto concerne gli **UCP "lame e gravine"** secondo il PPTR, in sede di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 91, ai fini della salvaguardia e della corretta utilizzazione dei siti di cui al presente articolo, si considerano non ammissibili tutti i piani, progetti e interventi in contrasto con gli obiettivi di qualità e le normative d'uso di cui all'art. 37 e in particolare, fatta eccezione per quelli di cui al comma 3, quelli che comportano:

a1) trasformazioni del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente che:

- compromettono i caratteri naturali, morfologici e storico-culturali del contesto paesaggistico;
- interrompono la continuità delle lame e delle gravine o ne compromettono la loro visibilità, fruibilità e accessibilità;

a2) escavazioni ed estrazioni di materiali litoidi;

a3) nuove attività estrattive e ampliamenti;

a4) trasformazione profonda dei suoli, dissodamento o movimento di terra, e qualsiasi intervento che turbi gli equilibri idrogeologici o alteri il profilo del terreno;

a5) sversamento dei reflui non trattati a norma di legge, realizzazione e ampliamento di impianti per la depurazione delle acque reflue, per lo smaltimento e il recupero dei rifiuti;

a6) realizzazione e ampliamento di impianti per la produzione di energia, fatta eccezione per gli interventi indicati nella parte seconda dell'elaborato del PPTR 4.4.1 - Linee guida sulla progettazione e localizzazione di impianti di energia rinnovabile;



a7) realizzazione di gasdotti, elettrodotti, linee telefoniche o elettriche secondarie, fatta eccezione per gli allacciamenti domestici e tutti gli impianti a rete se interrati sotto strada esistente.

Fatta salva la procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 91, nel rispetto degli obiettivi di qualità e delle normative d'uso di cui all'art. 37, nonché degli atti di governo del territorio vigenti ove più restrittivi, sono ammissibili i seguenti piani, progetti e interventi:

b1) salvaguardia e integrazione dei complessi vegetazionali naturali esistenti e delle cure previste dalle prescrizioni di polizia forestale;

b2) adeguamento di tracciati viari e ferroviari esistenti che non comportino alterazioni dell'idrologia e non compromettano i caratteri morfologici, ecosistemici e paesaggistici;

b3) ristrutturazione di manufatti edilizi legittimamente esistenti e privi di valore identitario, destinati ad attività connesse con l'agricoltura senza alcun aumento di volumetria.

4. Nel rispetto delle norme per l'accertamento di compatibilità paesaggistica, si auspicano piani, progetti e interventi:

c1) per la realizzazione di percorsi per la "mobilità dolce" su viabilità esistente e correttamente inserite nel paesaggio;

c2) strettamente legati alla tutela della lama o gravina e delle componenti ecologiche e storico-culturali che la caratterizzano, alla sistemazione della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idrico senza opere di artificializzazione, al disinquinamento ed alla disinfestazione del corso d'acqua e al recupero/ripristino dei valori ecologici e paesistico/ambientali;

c3) per la ristrutturazione edilizia di manufatti legittimamente esistenti che preveda la rimozione di parti in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi e sia finalizzata al loro migliore inserimento nel contesto paesaggistico.

Per quanto concerne gli **BP "territori costieri 300 m"** secondo il PPTR, non sono ammissibili piani, progetti e interventi che comportano:

a1) realizzazione di qualsiasi nuova opera edilizia, fatta eccezione per le opere finalizzate al recupero/ripristino dei valori paesistico/ambientali;

a2) demolizione e ricostruzione di edifici esistenti e di infrastrutture stabili, salvo il trasferimento di quelli privi di valore identitario e paesaggistico al di fuori della fascia tutelata, anche attraverso specifiche incentivazioni previste da norme comunitarie, nazionali o regionali o atti di governo del territorio;

a3) mutamenti di destinazione d'uso di edifici esistenti per insediare attività produttive industriali e della grande distribuzione commerciale;

a4) realizzazione di recinzioni che riducano l'accessibilità alla costa e la sua fruibilità visiva e l'apertura di nuovi accessi al mare che danneggino le formazioni naturali rocciose o dunali;

a5) trasformazione del suolo con aumento della superficie impermeabile, fatta eccezione per le opere





specificamente indicate al comma 3;

a6) escavazione delle sabbie se non all'interno di un organico progetto di sistemazione ambientale;

a7) realizzazione e ampliamento di impianti per la depurazione delle acque reflue, di impianti per lo smaltimento e recupero dei rifiuti, fatta eccezione per quanto previsto al comma 3;

a8) realizzazione e ampliamento di impianti per la produzione di energia, fatta eccezione per gli interventi indicati nella parte seconda dell'elaborato del PPTR 4.4.1 - Linee guida sulla progettazione e localizzazione di impianti di energia rinnovabile;

a9) realizzazione di nuovi tracciati viari, fatta eccezione per quanto previsto al comma 3;

a10) nuove attività estrattive e ampliamenti;

a11) eliminazione dei complessi vegetazionali naturali che caratterizzano il paesaggio costiero o lacuale.

3. Fatta salva la procedura di autorizzazione paesaggistica, nel rispetto degli obiettivi di qualità e delle normative d'uso di cui all'art. 37, nonché degli atti di governo del territorio vigenti ove più restrittivi, sono ammissibili i seguenti piani, progetti e interventi:

b1) trasformazione di manufatti legittimamente esistenti per una volumetria aggiuntiva non superiore al 10%, purché detti piani e/o progetti e interventi:

- siano finalizzati all'adeguamento strutturale o funzionale, all'efficientamento energetico e alla sostenibilità ecologica degli immobili;
- comportino la riqualificazione paesaggistica dei luoghi;
- non interrompano la continuità naturalistica della fascia costiera, assicurando nel contempo l'incremento della superficie permeabile e la rimozione degli elementi artificiali che compromettono visibilità, fruibilità e accessibilità del mare nonché percorribilità longitudinale della costa;
- garantiscano il mantenimento, il recupero o il ripristino delle caratteristiche costruttive, delle tipologie, dei materiali, dei colori tradizionali del luogo, evitando l'inserimento di elementi dissonanti;
- promuovano attività che consentono la produzione di forme e valori paesaggistici di contesto (agricoltura, allevamento, ecc.) e fruizione pubblica (accessibilità ecc.) del bene paesaggio;

b2) realizzazione di aree a verde attrezzato con percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati, con l'esclusione di ogni opera comportante la impermeabilizzazione dei suoli;

b3) realizzazione di attrezzature facilmente rimovibili per la balneazione e altre attività connesse al tempo libero, che non compromettano gli elementi naturali e non riducano la fruibilità ed accessibilità dei territori costieri e di quelli contermini ai laghi, che siano realizzate con materiali ecocompatibili, senza utilizzo di materiali cementati di qualsiasi genere e fondazioni nel sottosuolo, nel rispetto delle specifiche norme di settore e purché siano installate senza alterare la morfologia dei luoghi;



b4) realizzazione di aree di sosta e parcheggio unicamente al servizio delle attività esistenti, progettate in modo che non compromettano i caratteri naturali, non aumentino la frammentazione dei corridoi di connessione ecologica e che non comportino la realizzazione di superficie impermeabili, garantendo la salvaguardia delle specie vegetazionali naturali che caratterizzano il paesaggio costiero o lacuale e prevedendone la piantumazione in misura adeguata alla mitigazione degli impatti e al migliore inserimento paesaggistico;

b5) realizzazione di porti, infrastrutture marittime, sistemazioni idrauliche e relative opere di difesa se inserite in organici piani di assetto e progetti di sistemazione ambientale, utilizzando tecnologie/materiali appropriati ai caratteri del contesto e opere di mitigazione degli effetti indotti dagli interventi in coerenza con il progetto territoriale "Valorizzazione e riqualificazione integrata dei paesaggi costieri" elab. 4.2.4;

b6) realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici per gli insediamenti esistenti, purché la posizione e la disposizione planimetrica non contrastino con la morfologia dei luoghi e le tipologie, i materiali e i colori siano coerenti con i caratteri paesaggistici dell'insediamento;

b7) realizzazione di opere infrastrutturali a rete interrata pubbliche e/o di interesse pubblico, a condizione che siano di dimostrata assoluta necessità e non siano localizzabili altrove;

4. Nel rispetto delle norme per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, si auspicano piani, progetti e interventi:

c 1) volti ad assicurare il mantenimento o il ripristino delle condizioni di equilibrio con l'ambiente per la tutela o il recupero dei caratteri idro-geo-morfologici e dei complessi vegetazionali naturali esistenti, i rimboschimenti effettuati con modalità rispondenti ai criteri di silvicoltura naturalistica e ai caratteri paesistici dei luoghi, nonché le opere di forestazione secondo le prescrizioni di Polizia Forestale;

c2) per la realizzazione di sistemi per la raccolta e di riuso delle acque piovane, di reti idrico/fognarie duali, di sistemi di affinamento delle acque reflue attraverso tecniche di lagunaggio e fitodepurazione anche ai fini del loro riciclo;

c3) per la realizzazione di percorsi per la "mobilità dolce" su viabilità esistente, senza opere di impermeabilizzazione dei suoli e correttamente inserite nel paesaggio;

c4) per la ristrutturazione edilizia di manufatti legittimamente esistenti che preveda la rimozione di parti in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi e sia finalizzata al loro migliore inserimento nel contesto paesaggistico.

Per quanto concerne gli **UCP "reticolo idrografico di connessione della Rete ecologica regionale"** secondo il PPTR, in tali territori interessati in sede di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 91, ai fini della salvaguardia e della corretta utilizzazione dei siti di cui al



presente articolo, si considerano non ammissibili tutti i piani, progetti e interventi in contrasto con gli obiettivi di qualità e le normative d'uso di cui all'art. 37.

3. Fatta salva la procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 91, nel rispetto degli obiettivi di qualità e delle normative d'uso di cui all'art. 37, nonché degli atti di governo del territorio vigenti ove più restrittivi, sono ammissibili i seguenti piani, progetti e interventi:

b1) trasformazione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente a condizione che:

- garantiscano la salvaguardia o il ripristino dei caratteri naturali, morfologici e storico-culturali del contesto paesaggistico;
- non interrompano la continuità del corso d'acqua e assicurino nel contempo l'incremento della superficie permeabile e la rimozione degli elementi artificiali che compromettono visibilità, fruibilità e accessibilità del corso d'acqua;
- garantiscano la salvaguardia delle visuali e dell'accessibilità pubblica ai luoghi dai quali è possibile godere di tali visuali;
- assicurino la salvaguardia delle aree soggette a processi di rinaturalizzazione;

b2) realizzazione di strutture facilmente rimovibili di piccole dimensioni per attività connesse al tempo libero, realizzate in materiali naturali, che non compromettano i caratteri dei luoghi, non aumentino la frammentazione dei corridoi di connessione ecologica e non comportino l'aumento di superficie impermeabile, prevedendo idonee opere di mitigazione degli impatti;

b3) realizzazione di impianti per la produzione di energia così come indicati nella parte seconda dell'elaborato del PPTR 4.4.1 - Linee guida sulla progettazione e localizzazione di impianti di energia rinnovabile.

4. Nel rispetto delle norme per l'accertamento di compatibilità paesaggistica, si auspicano piani, progetti e interventi:

c1) per la ricostituzione della continuità ecologica del corso d'acqua attraverso opere di rinaturalizzazione dei tratti artificializzati;

c2) per la ristrutturazione edilizia di manufatti legittimamente esistenti che preveda la rimozione di parti in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi e sia finalizzata al loro migliore inserimento nel contesto paesaggistico;

c3) per la realizzazione di percorsi di mobilità dolce attraverso l'adeguamento della viabilità esistente, senza interventi di impermeabilizzazione e, correttamente inseriti nel paesaggio;

c4) per la rimozione di tutti gli elementi artificiali estranei all'alveo, che ostacolano il naturale decorso delle acque.

Per quanto concerne gli **UCP "prati e pascoli naturali"** secondo il PPTR, in sede di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 91, ai fini della salvaguardia e della corretta utilizzazione dei siti di cui al presente articolo, si considerano non ammissibili tutti i piani, progetti e interventi in



contrasto con gli obiettivi di qualità e le normative d'uso di cui all'art. 37 e in particolare, fatta eccezione per quelli di cui al comma 3, quelli che comportano:

- a1) rimozione della vegetazione erbacea, arborea od arbustiva naturale, fatte salve le attività agrosilvopastorali e la rimozione di specie alloctone invasive;
- a2) eliminazione o trasformazione degli elementi antropici e seminaturali del paesaggio agrario con alta valenza ecologica e paesaggistica;
- a3) dissodamento e macinazione delle pietre nelle aree a pascolo naturale;
- a4) conversione delle superfici a vegetazione naturale in nuove colture agricole e altri usi;
- a5) realizzazione di nuclei insediativi isolati rispetto a quelli esistenti;
- a6) realizzazione e ampliamento di impianti per la produzione di energia, fatta eccezione per gli interventi indicati nella parte seconda dell'elaborato del PPTR 4.4.1 - Linee guida sulla progettazione e localizzazione di impianti di energia rinnovabile;
- a7) realizzazione e ampliamento di impianti per la depurazione delle acque reflue, per lo smaltimento e il recupero dei rifiuti. Fanno eccezione i sistemi per la raccolta delle acque piovane, di reti idrica/fognaria duale, di sistemi di riciclo delle acque reflue attraverso tecniche di lagunaggio e fitodepurazione. L'installazione di tali sistemi tecnologici deve essere realizzata in modo da mitigare l'impatto visivo, non alterare la struttura edilizia originaria, non comportare aumenti di superficie coperta o di volumi, non compromettere la lettura dei valori paesaggistici;
- a8) nuove attività estrattive e ampliamenti, fatta eccezione per attività estrattive connesse con il reperimento di materiali di difficile reperibilità (come definiti dal P.R.A.E.).

3. Tutti gli interventi ammissibili devono essere realizzati nel rispetto dell'assetto paesaggistico, non compromettendo gli elementi storico-culturali e di naturalità esistenti, garantendo elevati livelli di piantumazione e di permeabilità dei suoli, assicurando la salvaguardia delle visuali e dell'accessibilità pubblica ai luoghi dai quali è possibile godere di tali visuali, e prevedendo per l'eventuale divisione dei fondi:

- muretti a secco realizzati con materiali locali e nel rispetto dei caratteri costruttivi e delle qualità paesaggistiche dei luoghi;
- siepi vegetali realizzate con specie arbustive e arboree autoctone, ed eventualmente anche recinzioni a rete coperte da vegetazione arbustiva e rampicante autoctona; e comunque con un congruo numero di varchi per permettere il passaggio della fauna selvatica.

4. Nel rispetto delle norme per l'accertamento di compatibilità paesaggistica, si auspicano piani, progetti e interventi:

- c1) di manutenzione e ripristino dei muretti a secco esistenti limitati alle parti in cattivo stato di conservazione, senza smantellamento totale del manufatto;



c2) di conservazione dell'utilizzazione agro-pastorale dei suoli, manutenzione delle strade poderali senza opere di impermeabilizzazione, nonché salvaguardia e trasformazione delle strutture funzionali alla pastorizia mantenendo, recuperando o ripristinando le caratteristiche costruttive, le tipologie, i materiali, i colori tradizionali del luogo ed evitando l'inserimento di elementi dissonanti;

c3) di ristrutturazione edilizia di manufatti legittimamente esistenti che preveda la rimozione di parti in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi e sia finalizzata al loro migliore inserimento nel contesto paesaggistico;

c4) per la realizzazione di percorsi per la "mobilità dolce" su viabilità esistente, senza opere di impermeabilizzazione dei suoli e correttamente inserite nel paesaggio.

Per quanto concerne gli **BP "immobili e aree di interesse pubblico"** secondo il PPTR, per tutti gli interventi di trasformazione ricadenti nell'area interessata da dichiarazione di notevole interesse pubblico, assumono carattere prescrittivo:

a) per i manufatti rurali

- Elaborato del PPTR 4.4.4 – Linee guida per il restauro e il riuso dei manufatti in pietra a secco;
- Elaborato del PPTR 4.4.6 – Linee guida per il recupero, la manutenzione e il riuso dell'edilizia e dei beni rurali;
- Elaborato del PPTR 4.4.7 - Linee guida per il recupero dei manufatti edilizi pubblici nelle aree naturali protette;

b) per la progettazione e localizzazione di impianti di energia rinnovabile

- Elaborato del PPTR 4.4.1: Linee guida sulla progettazione e localizzazione di impianti di energia rinnovabile;

c) per le trasformazioni urbane

- Documento regionale di assetto generale (DRAG) - criteri per la formazione e la localizzazione dei piani urbanistici esecutivi (pue) – parte II - criteri per perseguire la qualità dell'assetto urbano;
- Elaborato del PPTR 4.4.3: linee guida per il patto città-campagna: riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane;

d) per la progettazione e localizzazione delle infrastrutture

- Elaborato del PPTR 4.4.5: Linee guida per la qualificazione paesaggistica e ambientale delle infrastrutture;

e) per la progettazione e localizzazione di aree produttive

- Elaborato del PPTR 4.4.2: Linee guida sulla progettazione di aree produttive paesaggisticamente ed ecologicamente attrezzate.



Per quanto concerne gli **UCP "paesaggi rurali"** secondo il PPTR, In sede di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 91, ai fini della salvaguardia e della corretta utilizzazione dei siti di cui al presente articolo, si considerano non ammissibili tutti i piani, progetti e interventi in contrasto con gli obiettivi di qualità e le normative d'uso di cui all'art. 37 e in particolare, fatta eccezione per quelli di cui al comma 3, quelli che comportano:

- a1) compromissione degli elementi antropici, seminaturali e naturali caratterizzanti il paesaggio agrario e in particolare: dei muretti a secco e dei terrazzamenti; delle architetture minori in pietra o tufo, a secco e non quali specchie, trulli, lamie, cisterne, fontanili, neviere, pozzi, piscine e sistemi storici di raccolta delle acque piovane; della vegetazione arborea e arbustiva naturale, degli ulivi secolari, delle siepi, dei filari alberati, dei pascoli e delle risorgive; dei caratteri geomorfologici come le lame, le serre, i valloni e le gravine. Sono fatti salvi gli interventi finalizzati alle normali pratiche colturali, alla gestione agricola e quelli volti al ripristino/recupero di situazioni degradate;
- a2) ristrutturazione edilizia e nuova edificazione che non garantiscano il corretto inserimento paesaggistico, il rispetto delle tipologie edilizie e dei paesaggi agrari tradizionali, nonché gli equilibri ecosistemico-ambientali;
- a3) trasformazioni urbanistiche, ove consentite dagli atti di governo del territorio, che alterino i caratteri della trama insediativa di lunga durata;
- a4) realizzazione e ampliamento di impianti per la produzione di energia, fatta eccezione per gli interventi indicati nella parte seconda dell'elaborato del PPTR 4.4.1 - Linee guida sulla progettazione e localizzazione di impianti di energia rinnovabile;
- a5) nuove attività estrattive e ampliamenti.

3. Fatta salva la procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica, nel rispetto degli obiettivi di qualità e delle normative d'uso di cui all'art. 37, nonché degli atti di governo del territorio vigenti ove più restrittivi, sono ammissibili i seguenti piani, progetti e interventi:

- b1) realizzazione di sistemi per la raccolta delle acque piovane, di reti idrico/fognarie duali, di sistemi di affinamento delle acque reflue attraverso tecniche di lagunaggio e fitodepurazione anche ai fini del loro riciclo.

L'installazione di tali sistemi tecnologici deve essere realizzata in modo da mitigare l'impatto visivo, non alterando la struttura edilizia originaria, senza comportare aumenti di superficie coperta o di volumi, non incidendo in modo significativo nella lettura dei valori paesaggistici.

4. Nel rispetto delle norme per l'accertamento di compatibilità paesaggistica, si auspicano piani, progetti e interventi:

- c1) di demolizione senza ricostruzione di edifici esistenti e/o parti di essi dissonanti e in contrasto con le peculiarità paesaggistiche dei luoghi;



c2) manutenzione e ripristino dei muretti a secco esistenti limitati alle parti in cattivo stato di conservazione, senza smantellamento totale del manufatto;

c3) realizzazione di percorsi per la "mobilità dolce" su viabilità esistente, senza opere di impermeabilizzazione dei suoli e correttamente inserite nel paesaggio;

c4) rinaturalizzazione, manutenzione, restauro, conservazione e valorizzazione delle emergenze naturalistiche e geomorfologiche, dei manufatti e delle architetture minori.

5. Per tutti gli interventi di trasformazione ricadenti nelle aree identificate come paesaggi rurali dal PPTR assumono carattere prescrittivo:

a) per i manufatti rurali

- Elaborato del PPTR 4.4.4 – Linee guida per il restauro e il riuso dei manufatti in pietra a secco;
- Elaborato del PPTR 4.4.6 – Linee guida per il recupero, la manutenzione e il riuso dell'edilizia e dei beni rurali;
- Elaborato del PPTR 4.4.7 - Linee guida per il recupero dei manufatti edilizi pubblici nelle aree naturali protette;

b) per la progettazione e localizzazione di impianti di energia rinnovabile

- Elaborato del PPTR 4.4.1: Linee guida sulla progettazione e localizzazione di impianti di energia rinnovabile;

c) per le trasformazioni urbane

- Documento regionale di assetto generale (DRAG) - criteri per la formazione e la localizzazione dei piani urbanistici esecutivi (pue) – parte II - criteri per perseguire la qualità dell'assetto urbano;
- Elaborato del PPTR 4.4.3: linee guida per il patto città-campagna: riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane;

d) per la progettazione e localizzazione delle infrastrutture

- Elaborato del PPTR 4.4.5: Linee guida per la qualificazione paesaggistica e ambientale delle infrastrutture;

e) per la progettazione e localizzazione di aree produttive

- Elaborato del PPTR 4.4.2: Linee guida sulla progettazione di aree produttive paesaggisticamente ed ecologicamente attrezzate.

Infine per quanto concerne la **"zona 2 PNR" – Parco Regionale Ripagnola**, la Legge n.30/2020 prevede interventi che riguardano:

- riqualificazione e recupero ambientale complessivo;
- rinaturalizzazione, riconversione e aumento della superficie occupata dalle formazioni vegetali naturali;



- diversificazione degli habitat attualmente presenti, con ripristino delle aree incolte e a pascolo;
- rinaturalizzazione delle lame, anche con funzione di corridoi ecologici e difesa idrogeologica;
- messa in sicurezza delle grotte costiere, delle lame e delle cavità carsiche;
- monitoraggio dell'inquinamento e dello stato degli indicatori biologici presenti;
- recupero e conservazione e fruizione compatibile dei beni storici e architettonici diffusi;
- creazione di sentieri natura, didattici e ricreativi a uso delle scuole e dei cittadini;
- valorizzazione delle aree costiere mediante la realizzazione di forme di fruizione-sostenibile;
- coinvolgimento degli operatori nei vari settori economici e produttivi, per fornire la propria collaborazione nella tutela degli ecosistemi, nel miglioramento dell'offerta di servizi ecosistemici e nella realizzazione di interventi di protezione e valorizzazione del territorio, anche attraverso la sottoscrizione di accordi e convenzioni;
- implementazione di progetti di recupero, conservazione e fruizione compatibile dei beni archeologici diffusi nel territorio;
- introduzione della previsione di ricorrere alle procedure dell'archeologia preventiva, ai sensi dell'articolo 25 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 (Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture) come misure di mitigazione dei possibili impatti sui beni archeologici;
- creazione di percorsi archeologici - naturalistici a scopo didattico e turistico.

## **TITOLARITA' E CONFINI**

---

Tutti gli immobili facenti parte del LOTTO 1, appartengono a:

- \*\*\*omissis\*\*\* (proprietà 1/1) Codice fiscale: \*\*\*omissis\*\*\*

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*omissis\*\*\* (proprietà 1/1)

Gli immobili facenti parte del LOTTO 1 confinano:

censito al NCEU al foglio 32, particella 226 sub. da 1-9 e particella 20 sub 1 e 2 confinano:

- a sud-ovest con la complanare della SS 16 "Adriatica"
- a sud-est con particelle facenti parte del foglio 33;
- ad nord-ovest con altri terreni facenti parte del foglio 32;
- ad nord-est con la costa e il mare.





## CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

### LOTTO 1

DESTINAZIONE	SUP. LORDA (mq)	INCIDENZA	SUP. COMMERCIALE (mq)	ESPOSIZ. (accesso)	STATO
DEPOSITO FG 32 PTC 226 SUB 1	20.70	100%	20.70	SE	DEGRADATO
ABITAZIONE FG 32 PTC 226 SUB 10	79.45	100%	79.45	SE	DEGRADATO
DEPOSITO FG 32 PTC 226 SUB 5	59.35	100%	59.35	SE	DEGRADATO
DEPOSITO FG 32 PTC 226 SUB 4	69.90	100%	69.90	SE	DEGRADATO
DEPOSITO FG 32 PTC 226 SUB 3	125.11	100%	125.11	SE	DEGRADATO
DEPOSITO FG 32 PTC 226 SUB 7	42.76	100%	42.76	SE	DEGRADATO
DEPOSITO FG 32 PTC 226 SUB 9	54.43	100%	54.43	SE	DEGRADATO
ABITAZIONE FG 32 PTC 226 SUB 11	151.52	100%	151.52	SE	DEGRADATO
TERRAZZE DEL SUB 11*	248.34	25%	10.71	-----	DEGRADATO
LASTRICO SOLARE SUB 11	138.08	25%	8.51	-----	DEGRADATO
<b>TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE</b>			<b>622.44</b>	-----	-----

\*Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

### DEPOSITO/MAGAZZINO: FG. 32 PTC 226 SUB 14 E 15

DESTINAZIONE	SUP. LORDA (mq)	INCIDENZ A	SUP. CONVENZIONAL E (mq)	ESPOSIZ. (accesso)	STATO
DEPOSITI	128.37	100%	128.37	SE	DEGRADATO
<b>TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE</b>			<b>128.37</b>	-----	-----

### DEPOSITO/MAGAZZINO: FG. 32 PTC 226 SUB 12

DESTINAZIONE	SUP. LORDA (mq)	INCIDENZ A	SUP. CONVENZIONAL E (mq)	ESPOSIZ. (accesso)	STATO
DEPOSITI	9.15	100%	9.15	NE	DEGRADATO



<b>TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE</b>	<b>9.15</b>	-----	-----
--	-------------	-------	-------

**SUPERFICIE CONVENZIONALE TOTALE DEGLI IMMOBILI: 759.96 mq**

AREA DI PERTINENZA CIRCOSTANTE GLI IMMOBILI: FG 32 PTC 226

DESTINAZIONE	SUP. NETTA (mq)	SUP. LORDA (mq)	INCIDENZA	SUP. CONVENZIONALE (mq)	ESPOSIZ. (accesso)	STATO
<b>AREA DI PERTINENZA</b>	-----	<b>5117</b>	<b>10%*</b>	<b>104.34</b>	-----	<b>DEGRADATO</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE</b>				<b>104.34</b>	-----	-----

\*Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							
	FOGLIO	PARTIC.	SUB	PORZ	QUALITA' CLASSE	SUPERF.			DEDUZ	REDDITO	
						ha	are	ca		DOMIN.	AGRA.
<b>1</b>	<b>32</b>	<b>17</b>		<b>AA</b>	<b>ULIVETO</b>	<b>04 00</b>				<b>€ 2.07</b>	<b>€ 1.55</b>
				<b>AB</b>	<b>INCOLT PROD</b>	<b>1 57 88</b>				<b>€ 6.52</b>	<b>€ 2.45</b>
<b>2</b>	<b>32</b>	<b>18</b>			<b>SEMIN ARB</b>	<b>6 93</b>				<b>€ 1.61</b>	<b>€ 1.25</b>
				<b>3</b>	<b>32</b>	<b>19</b>		<b>AA</b>	<b>ULIVETO</b>	<b>18 00</b>	
	<b>AB</b>	<b>SEMIN ARB</b>	<b>32 96</b>						<b>€ 7.66</b>	<b>€ 5.96</b>	
<b>4</b>	<b>32</b>	<b>21</b>		<b>AA</b>	<b>ULIVETO</b>	<b>10 00</b>				<b>€ 5.16</b>	<b>€ 3.87</b>
				<b>AB</b>	<b>INCOLT PROD</b>	<b>61 47</b>				<b>€ 2.54</b>	<b>€ 0.95</b>
<b>5</b>	<b>32</b>	<b>22</b>		<b>AA</b>	<b>ULIVETO</b>	<b>4 00</b>				<b>€ 2.07</b>	<b>€ 1.55</b>
				<b>AB</b>	<b>SEMIN ARB</b>	<b>20 75</b>				<b>€ 4.82</b>	<b>€ 3.75</b>
<b>6</b>	<b>32</b>	<b>23</b>			<b>ORTO U</b>	<b>19 96</b>				<b>€ 34.02</b>	<b>€ 19.59</b>
<b>7</b>	<b>32</b>	<b>86</b>		<b>AA</b>	<b>ULIVETO</b>	<b>1 00</b>				<b>€ 0.52</b>	<b>€ 0.39</b>
				<b>AB</b>	<b>INCOLT PROD</b>	<b>20 67</b>				<b>€ 0.85</b>	<b>€ 0.32</b>
<b>8</b>	<b>32</b>	<b>432</b>		<b>AA</b>	<b>ULIVETO</b>	<b>5 00</b>				<b>€ 2.58</b>	<b>€ 1.94</b>
				<b>AB</b>	<b>INCOLT PROD</b>	<b>63 75</b>				<b>€ 2.63</b>	<b>€ 0.99</b>
<b>9</b>	<b>32</b>	<b>309</b>		<b>AA</b>	<b>ORTO</b>	<b>2 27 34</b>				<b>€387.46</b>	<b>€ 223.08</b>



				<b>AB</b>	<b>PASCOLO</b>	<b>5 90 11</b>		<b>€ 51.81</b>	<b>€ 24.38</b>
<b>10</b>	<b>32</b>	<b>311</b>			<b>SEMINATIVO</b>	<b>14 79</b>		<b>€ 2.29</b>	<b>€ 2.67</b>
<b>11</b>	<b>33</b>	<b>283</b>		<b>AA</b>	<b>ORTO</b>	<b>1 46 5</b>		<b>€248.91</b>	<b>€ 143.31</b>
				<b>AB</b>	<b>PASCOLO</b>	<b>6 51 30</b>		<b>€ 57.18</b>	<b>€ 26.91</b>
<b>12</b>	<b>33</b>	<b>3</b>		<b>AA</b>	<b>ULIVETO</b>	<b>20 00</b>		<b>€ 3.62</b>	<b>€ 4.13</b>
				<b>AB</b>	<b>INCOLT PROD</b>	<b>48 47</b>		<b>€ 2.00</b>	<b>€ 0.75</b>

### **CONDIZIONI DELL'IMMOBILE**

Nel corso del sopralluogo effettuato, si è acclarato uno status manutentivo e conservativo di completo degrado e abbandono. Gli immobili si presentano completamente inagibili e necessitano di importanti opere di restauro conservativo e consolidamento strutturale.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, IMPIANTISTICHE, FINITURE E DOTAZIONI PREVALENTI**

Il fabbricato oggetto di perizia è situato nell'area rurale ad est del comune di Polignano a Mare, non lontano dalla SS16, con accesso lungo la complanare. La struttura dell'edificio è in gran parte in pietra e blocchi di tufo.

Le altezze degli ambienti, lì dove misurabili, variano a seconda del tipo di volta posta a copertura degli stessi. Si rimanda al rilievo grafico per le specifiche.

La pavimentazione interna, dove presente è in parte in piastrelle di gres e in parte in pietra; nei restanti ambienti in battuto di cemento e sabbia.

- Wc non funzionante.
- Infissi interni: porte e finestre in legno completamente degradate. Mancanza di ringhiere ai balconi;
- Infissi esterni: legno degradati.
- Dotazione impiantistica: inesistente.

### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

In merito all'attestato di prestazione energetica, va specificato quanto segue.

Il DM 26/6/2015 ha introdotto tra le tipologie di immobili che possono essere **esclusi dall'APE**:

- gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del DPR 412/93, il cui utilizzo standard non prevede



l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali i **depositi**, fatto salvo le porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica.

In base a quanto riportato dal DM sopra, gli immobili di cui al foglio 32 particella 226 subalterni 1, ,3,4,5, 7 e 9, 12, 13, 14, 15, 16 non sono oggetto di redazione APE.

Per quanto concerne invece gli immobili di cui al foglio 32 particella 226 subalterni 10 e 11, destinati alla residenza (secondo le visure catastali aggiornate), ai fini della vendita è necessario procedere con la redazione dell'attestato di prestazione energetica. Trattandosi di immobili privi di impianti, la redazione dell'attestato di prestazione energetica prevede l'attribuzione di una classe energetica simulando un impianto esistente, imponendo come limite di validità dell'attestato stesso, un anno dal deposito presso il Catasto regionale energetico.

L'Epi gl,nren relativo al subalterno 10 è pari a 319,44 kwh/mq anno, valore questo che pone l'immobile in **Classe energetica G**.

L'Epi gl,nren relativo al subalterno 11 è pari a 363,07 kwh/mq anno, valore questo che pone l'immobile in **Classe energetica G**.

Gli attestati di prestazione energetica, prodotti e allegati alla presente perizia, hanno validità di un anno come per legge, trattandosi di immobili con impianto simulato.

Per non gravare sui costi della procedura, il sottoscritto CTU, allega gli stessi alla relazione peritale e si impegna a trasmetterli al catasto energetico regionale qualora si espletì la vendita degli immobili stessi, così da poter estendere la validità dell'attestato stesso.

## **REGOLARITA' EDILIZIA**

---

La costruzione del blocco principale dell'edificio di cui alla particella 226 subalterni da 1,3,4,5,7,9,10,11, risale ad epoca antecedente al 1967. Gli immobili di cui al foglio 32 particella 226 subalterno 12,13,14,15,16,17 sono invece legittimati dalla seguente pratica edilizia:

- Concessione in sanatoria 3627-538 R.G. rilasciata il 08/02/2000.

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla pratica di cui sopra e quanto rilevato in sede di sopralluogo, non risultano irregolarità edilizie che presuppongono la necessità di procedere con sanatorie urbanistiche, anche per quanto concerne gli immobili per i quali è stato possibile solo rilevare la sagoma. Lo stato dei luoghi è conforme con quanto legittimato urbanisticamente.

## **STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

---

Gli immobili oggetto della procedura sono attualmente inoccupati.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Gli immobili sono pervenuti al pignorato attraverso i seguenti atti:

PERIODO	PROPRIETA'	ATTI			
dal 27/02/2001 al 22/12/2005	***omissis*** (proprietà 1/1)	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		ROGANTE	DATA	REPERTORIO N°	RACCOLTA N°
		Luigi D'agosto	27/02/2001	84452	
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		TIPO CATASTO	PRESSO	DATA	REG. GEN.
Fabbricati	Bari	12/03/2001	8932	6465	
dal 22/12/2005 ad oggi	***omissis*** (proprietà 1/1)	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		ROGANTE	DATA	Rep. N°	VOLUME
		Luigi D'agosto	22/12/2005	93003	
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		TIPO CATASTO	PRESSO	DATA	REG. GEN.
Fabbricati	Bari	13/01/2006	2052	1324	

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- la situazione della proprietà risulta attualmente invariata alla data del pignoramento.

## VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento l'unità immobiliare sopra descritta ha formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito rogato dal Notaio Giovanni Panzera il 23/07/2009 n. 34826/8102  
Iscritta a Bari il 24/07/2009 Reg. Gen. N.34071 Reg. Part. N.6716.  
A favore di \*\*\*omissis\*\*\*



Contro \*\*\*omissis\*\*\*

## **Trascrizioni**

### ➤ **Costituzione di vincolo**

del 23/03/2006 Reg. Gen. N. 15634 Reg. Part. N. 10287, rogato dal Notaio Luigi D'agosto il 16/03/2006 n. 93478.

A favore di \*\*\*omissis\*\*\*

Contro \*\*\*omissis\*\*\*

### ➤ **Convenzione edilizia**

del 13/07/2004 Reg. Gen. N. 35734 Reg. Part. N. 24005, rogato dal Notaio Luigi D'agosto il 17/06/2004 n. 89964.

A favore di \*\*\*omissis\*\*\*

Contro \*\*\*omissis\*\*\*

Si specifica che la convenzione, come da atto, ha validità di dieci anni dalla sottoscrizione e che decade allo scadere di tale periodo di validità salvo atto di rinnovo che in questo caso non è stato redatto. Il vincolo a parcheggio invece, sancito con apposito atto, permane e conserva la sua efficacia fin quando vige la normativa edilizia in cui si è perfezionato.

Dal 2003, a seguito di costituzione della \*\*\*omissis\*\*\*:

### ➤ **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

del 14/11/2006 Reg. Gen. N. 63088 Reg. Part. N. 42527, rogato dal Notaio Luigi D'agosto il 24/10/2006 n. 94466.

A favore di \*\*\*omissis\*\*\*

Contro \*\*\*omissis\*\*\*

### ➤ **Atto esecutivo o cautelare, rinnovo verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a BARI il 17/07/2013 Reg. Gen. N. 25283 Reg. Part. N. 18847, atto giudiziario numero 18524 del 16-07-1993 pubblico ufficiale Tribunale Di Bari Sez. Dist. Di Putignano di Bari C.F. 80018350720

A favore \*\*\*omissis\*\*\*

Contro \*\*\*omissis\*\*\*

### ➤ **Atto esecutivo o cautelare, rinnovo verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a BARI il 15/01/2014 Reg. Gen. N. 1428 Reg. Part. N. 1204, atto giudiziario numero 3128 del 19-01-1994 pubblico ufficiale Tribunale Di Bari Sez. Dist. Di Putignano di Bari C.F. 80018350720

A favore \*\*\*omissis\*\*\*

Contro \*\*\*omissis\*\*\*

### ➤ **Pignoramento immobiliare**



Trascritto a BARI il 12/01/2021 Reg. Gen. N.966 Reg. Part. N.717, atto giudiziario numero 6829 del 18-11-2020 pubblico ufficiale Tribunale Di Bari di Bari C.F. 80018350720.

A favore di \*\*\*omissis\*\*\*

Contro \*\*\*omissis\*\*\*



# STIMA LOTTO 1

## VALUTAZIONE IMMOBILI E RELATIVE PERTINENZE

Il calcolo del valore di stima dei beni facenti parte del lotto n.1 ha tenuto conto innanzitutto di quanto riportato nel paragrafo "Normativa urbanistica e paesaggistica" in relazione agli interventi edilizi che è possibile o meno realizzare nell'area oggetto di valutazione.

La quantificazione del valore di mercato del cespite in oggetto è stata eseguita attraverso la media del valore economico trovato con l'utilizzo del metodo di stima sintetico-comparativa e di quello calcolato con il metodo per capitalizzazione del reddito e attraverso un confronto con beni analoghi. Nel caso specifico non essendo noti i valori dell'Agenzia delle Entrate nella zona rurale di riferimento, sono stati considerati i valori tratti dal Borsino Immobiliare per la medesima zona.

1. La stima sintetico-comparativa per punti di merito è stata supportata dai valori dettati dalla Banca Dati del Borsino Immobiliare.

Con riguardo alla tipologia di bene periziata, si considerano i seguenti dati di partenza:

- RESIDENZIALE

- Zona: R1 ZONA AGRICOLA A CONFINE COL TERRITORIO DI CASTELLANA GROTTA

Per la zona in oggetto non sono disponibili i valori delle quotazioni immobiliari dell'AdE, ma in virtù della tipologia del contesto ambientale e degli edifici presenti è possibile considerare attendibili i valori relativi alla zona limitrofa E8, come sotto riportato, con riferimento alla tipologia "ville e villini", per analogia con il complesso edilizio in oggetto.

- Valore di mercato I semestre 2023: min. €/mq 1100,00 - max. €/mq 1.400,00

Il valore del bene è dato da:

$$V_m = V_{ma} \times \sum S_j K_i$$

Dove:

$V_m$  = il valore del bene oggetto di stima

$V_{ma}$  = il valore del bene con caratteristiche migliori (considerando i dati della Banca dati del Borsino Immobiliare).

$\sum S_j K_i$  = Sommatoria dei coefficienti delle caratteristiche migliori

Le caratteristiche considerate per la stima dell'immobile sono:

- $K_e$  = Caratteristiche posizionali estrinseche (dipendenti dalla localizzazione)
- $K_i$  = Caratteristiche posizionali intrinseche (luminosità, esposizione, etc)
- $K_t$  = Caratteristiche tipologiche (tipologia costruttiva e impiantistica)
- $K_p$  = Caratteristiche produttive (pregio e fattura dei materiali, costi gestionali, etc)

Ne consegue questa tabella riepilogativa:





DEPOSITI	Bene <sub>max</sub>	Bene <sub>min</sub>	Bene stimato
K <sub>e</sub>	0,35	0,175	0,35
K <sub>i</sub>	0,25	0,125	0,25
K <sub>t</sub>	0,25	0,125	0,1875
K <sub>p</sub>	0,15	0,075	0,1125
	$\Sigma K_{max} = 1,00$	$\Sigma K_{min} = 0,5$	$\Sigma K = 0,90$

Relativamente ai valori sopra riportati, si specifica quanto segue.

Seppur vero che attualmente l'intero complesso edilizio versa in condizioni totali di inagibilità, la posizione in cui sorge è panoramica con vista mare, molto luminosa e al centro di una vasta area naturalistica. E' accessibile direttamente dalla complanare della SS 16 "Adriatica" ed è metà strada tra due centri turistici di particolare importanza per la costa sud barese, ossia Polignano a Mare e Monopoli.

Da un punto di vista costruttivo, è interamente realizzata in pietra e tufo e soprattutto è dotata al suo interno di sistemi voltati in copertura di particolare rilievo architettonico vista la tipologia degli stessi. Tale situazione sicuramente compensa la mancanza di impianti o di altre finiture che sicuramente possono essere implementati con opportune opere di restauro e manutenzione.

In virtù di tali considerazioni sono stati assegnati i valori al bene stimato rapportandoli ai valori massimi e minimi come da tabella sopra.

Ne consegue che il valore del bene da stimare vale il 90% del valore del bene con caratteristiche simili migliori.

Si prenderanno in considerazione i seguenti valori unitari:

- 1.400,00 €/mq x 90% = 1.260,00 €/mq

Ne consegue che il valore di stima dell'immobile è il seguente:

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZ. (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	QUOTA IN VENDITA	VALORE COMPLESSIVO (€)
<b>IMMOBILI</b>	<b>759,96</b>	<b>1 260,00 €</b>	<b>100%</b>	<b>957 549,60 €</b>
<b>PERTINENZA</b>	<b>104,34</b>	<b>1 260,00 €</b>	<b>100%</b>	<b>131 468,40 €</b>
<b>(A) VALORE COMPLESSIVO (€)</b>				<b>1 089 018,00 €</b>

2. La stima per capitalizzazione del reddito comprende i metodi, le tecniche e le procedure per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.



Nel caso in esame, la consultazione della banca dati OMI porta ad individuare come valori minimi e massimi per le locazioni, i seguenti:

- Valore di locazione immobili residenziali: min. €/mq/mese 3,70 - max. €/mq/mese 4,70

Per il calcolo della stima del valore del bene pignorato si è tenuto conto inoltre del:

- reddito lordo annuo dell'immobile;
- percentuale media di spese annue (comprendente le spese per manutenzione ordinaria e straordinaria, le spese per servizi e amministrazioni, le aliquote per imposte e tasse);
- saggio di capitalizzazione medio per il tipo di fabbricato (ricavato dalla somma degli incrementi e dei decrementi che definiscono le caratteristiche dell'immobile);

<b>REDDITO LORDO ANNUO DELL'IMMOBILE (RLTOT)</b> (4,70 x 90% x 864.30 x 12)	<b>43 871,87 €</b>
<b>PERCENTUALE MEDIA DI SPESE ANNUE (S%)</b>	<b>30%</b>
<b>SPESE TOTALI ANNUE (STOT)</b>	<b>13 161,56 €</b>
<b>REDDITO MEDIO ANNUO RICAVABILE DAL FABBRICATO (RN= RLTOT-STOT)</b>	<b>30 710,31 €</b>
<b>SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE (r)</b>	<b>4,50%</b>
<b>(B) VALORE MEDIO DI CAPITALIZZAZIONE (VN=RN/r)</b>	<b>682 451,31 €</b>

CATASTO TERRENI (CT)											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							
	FOGLIO	PARTIC.	SUB	PORZ	QUALITA' CLASSE	SUPERF.			DEDU Z	REDDITO	
						ha	are	ca		DOMIN.	AGRA.
1	32	2		AA	ULIVETO 1	02 00				€ 1.03	€ 0.77
				AB	PASCOLO U	14 01				€ 1.23	€ 0.58
2	32	4			SEMIN ARB	11 45				€ 2.66	€ 2.07
3	32	229		AA	PASCOLO ARB	7 05				€ 0.73	€ 0.36
				AB	SEMIN	02 77				€ 0.43	€ 0.50
4	32	231		AA	ORTO	14 04				€ 23.93	€ 13.78



				AB	PASCOLO	89 26		€ 7.84	€ 3.69
				AC	SEMINATIVO	08 91		€ 1.38	€ 1.61
5	32	234			SEMINATIVO	68 61		€ 10.63	€ 12.40
6	32	236			PASCOLO	1 04 92		€ 9.21	€ 4.33
7	32	237			PASCOLO	1 57 39		€ 13.82	€ 6.50
8	32	238			PASCOLO	11 48		€ 1.01	€ 0.47
9	32	239			PASCOLO	05 47		€ 0.48	€ 0.23
10	32	241			PASCOLO	01 82		€ 0.16	€ 0.08
11	32	242			PASCOLO	00 73		€ 0.06	€ 0.03
12	32	297		AA	ORTO	46 74		€ 79.66	€ 45.86
				AB	PASCOLO	95 51		€ 8.39	€ 3.95
				AC	SEMINATIVO	02 78 66		€ 43.17	€ 50.37
13	32	300			SEMINATIVO	08 00		€ 1.24	€ 1.45
14	32	302		AA	ORTO	02 36		€ 4.02	€ 2.32
				AB	SEMINATIVO	32 37		€ 5.02	€ 5.85
15	32	304			SEMINATIVO	15 28		€ 2.37	€ 2.76
16	32	305		AA	ORTO	01 66		€ 2.83	€ 1.63
				AB	PASCOLO	01 20		€ 0.11	€ 0.05
				AC	SEMINATIVO	03 91		€ 0.61	€ 0.71
17	32	308		AA	ORTO	80 47		€ 137.15	€ 78.96
				AB	PASCOLO	01 77 41		€ 15.58	€ 7.33

Dalla media dei valori di stima (A+B), ottenuti attraverso il metodo di stima sintetico comparativo e per capitalizzazione del reddito, si ottiene il valore di mercato dell'immobile pignorato in oggetto:

<b>VALORE LOTTO CON METODO STIMA SINTETICO-COMPARATIVA (A+B)</b>	<b>1 089 018,00 €</b>
<b>VALORE LOTTO CON METODO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO (C)</b>	<b>682 451,31 €</b>
<b>VALORE DI MERCATO DEI FABBRICATI E RELATIVE PERTINENZE</b>	<b>885 734,66 €</b>



## VALUTAZIONE TERRENI

I terreni oggetto di valutazione presentano caratteristiche agricoli eterogenee. In virtù di quanto verificato dalla normativa urbanistica e paesaggistica vigente, sugli stessi è chiara l'impossibilità di nuova edificazione, fatto salvo l'intervento di ampliamento, comunque limitato, degli edifici esistenti. Ne consegue quindi che il valore degli stessi possa essere calcolato in virtù della qualità agricola oggi posseduta. Per la quantificazione del valore di stima dei terreni sono stati considerati i valori agricoli medi riportati nel listino comunale facendo riferimento al valore minimo e massimo per ettaro relativo alla qualità di coltura di riferimento e come riportato nella tabella sottostante:

Valorizzazioni Zona 1 - Polignano a Mare

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	A662A	8.000	15.000
Seminativo irriguo	A662A	12.000	23.000
Orto irriguo	A662B	26.000	40.000
Frutteto	A662D	15.000	32.000
Vigneto	A662C	17.000	50.000
Vigneto in zona D.O.C. o IGP	A662N	24.000	48.000
Uliveto	A662I	10.000	20.000
Pascolo	A662F	1.500	3.000
Bosco alto fusto	A662E	2.700	7.000
Bosco ceduo	A662L	1.300	5.000
Agrumeto	A662D	15.000	32.000
Mandorieto	A662D	7.000	14.000
Incolto sterile	A662F	900	1.700

Per il calcolo del valore di stima dei terreni va quindi considerato il seguente algoritmo di calcolo che utilizza la seguente espressione:

$$V \text{ fondo} = V_{\text{max}} * k_1 * k_2 * k_3 * \dots * k_n$$

dove

$V_{\text{max}}$  = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale (comunale)

$K_i$  = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

### FOGLIO 32 PARTICELLA 17

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							
	FOGLIO	PARTIC.	SUB	PORZ	QUALITA' CLASSE	SUPERF.			DEDUZ	REDDITO	
						ha	are	ca		DOMIN.	AGRA.
1	32	17		AA	ULIVETO 1	04 00				€ 2.07	€ 1.55
				AB	INCOLT PROD	1 57 88				€ 6.52	€ 2.45



Per la particella 17 vanno considerati sia i valori relativi alla coltura "uliveto" che quelli relativi al terreno incolto. Nel caso della porzione di terreno a prevalente destinazione uliveto il prezzo massimo stabilito per ettaro pari a 20.000,00 €/ha. Nel caso specifico i coefficienti kn sono determinati assegnando i valori più congrui rispetto a quanto rilevato e in virtù della seguente tabella:

Tabella A662I					
<b>Fertilità</b>		<b>Accesso</b>		<b>Densità</b>	
buona	0.98	buono	1	alta	1
discreta	0.95	insufficiente	0.85	bassa	0.8
ottima	1	sufficiente	0.95		
<b>Età</b>					
piena maturità	1				
prossimo estirp	0.8				
prossimo impianto	0.9				

fertilità	discreta	0.95
accesso	insufficiente	0.85
età	Piena maturità	1
densità	bassa	0.8

Ne consegue:  $V \text{ fondo} = 20.000,00 \times 0.95 \times 0.85 \times 1 \times 0.80 = \mathbf{12.920,00 \text{ €/ha}}$

Tale valore va infine moltiplicato per la superficie totale della porzione di terreno pari a **0,040 ha**.

**$12.920 \times 0,04 = 516,80 \text{ €}$**

Per quanto riguarda la restante porzione di terreno a prevalente destinazione incolto, il prezzo massimo stabilito per ettaro è 1.700,00 €/ha e la tabella di riferimento è la seguente:

Tabella A662F					
<b>Giacitura</b>		<b>Accesso</b>		<b>Ubicazione</b>	
molto acclive	0.8	buono	1	Cattiva	0.8
pianeggiante o poco acclive	1	insufficiente	0.8	Eccellente	1
		sufficiente	0.9	Normale	0.9

giacitura	Pianeggiante o poco acclive	1
accesso	insufficiente	0.8
ubicazione	normale	0.9

Ne consegue:  $V \text{ fondo} = 1.700,00 \times 1 \times 0.80 \times 0.90 = \mathbf{1.224,00 \text{ €/ha}}$

Tale valore va infine moltiplicato per la superficie totale della porzione di terreno pari a **1,5788 ha**.

**$1.224 \times 1.5788 = 1.932,45 \text{ €}$**

E' possibile quindi considerare come valore finale di stima della particella di terreno 17, pari a **€ 2.500,00**.



**FOGLIO 32 PARTICELLA 18**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							
	FOGLIO	PARTIC.	SUB	PORZ	QUALITA' CLASSE	SUPERF.			DEDUZ	REDDITO	
						ha	are	ca		DOMIN.	AGRA.
2	32	18			SEMIN ARB 4	6 93				€ 1.61	€ 1.25

Per la particella 18 va considerato il valore relativo alla coltura "seminativo" con un prezzo massimo stabilito per ettaro pari a 15.000,00 €/ha.

Nel caso specifico i coefficienti kn sono determinati assegnando i valori più congrui rispetto a quanto rilevato e in virtù della seguente tabella:

Tabella A662A					
<b>Fertilità</b>		<b>Giacitura</b>		<b>Accesso</b>	
buona	0.93	acclive	0.95	buono	1
discreta	0.85	mediocre	0.9	insufficiente	0.9
ottima	1	pianeggiante	1	sufficiente	0.95
<b>Forma</b>		<b>Ubicazione</b>		<b>Ampiezza</b>	
Normale	0.95	Cattiva	0.9	Grande app	0.9
Penalizzante	0.9	Eccellente	1	Medio app	1
Regolare	1	Normale	0.95	Piccolo app	0.95

Fertilità	Discreta	0.85
Giacitura	Pianeggiante	1
Accesso	Insufficiente	0.9
Forma	Penalizzante	0.9
Ubicazione	Normale	0.95
Ampiezza	Piccolo app	0.95

Ne consegue: V fondo = 15.000,00 x 0.85 x 1 x 0.90 x 0.90 x 0.95 x 0.95 = **9.320,57 €/ha**

Tale valore va infine moltiplicato per la superficie totale del terreno pari a **0,0693 ha**.

**9.320,57 x 0.0693 = 645,91 €**

E' possibile quindi considerare come valore finale di stima della particella di terreno 18, pari a **€ 650,00**.

**FOGLIO 32 PARTICELLA 19**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							
	FOGLIO	PARTIC.	SUB	PORZ	QUALITA' CLASSE	SUPERF.			DEDUZ	REDDITO	
						ha	are	ca		DOMIN.	AGRA.



<b>3</b>	<b>32</b>	<b>19</b>		<b>AA</b>	<b>ULIVETO 1</b>	<b>18 00</b>		<b>€ 9.30</b>	<b>€ 6.97</b>
				<b>AB</b>	<b>SEMIN ARB 4</b>	<b>32 96</b>		<b>€ 7.66</b>	<b>€ 5.96</b>

Per la particella 19 vanno considerati sia i valori relativi alla coltura " uliveto" che quelli relativi al seminativo.

Nel caso della porzione di terreno a prevalente destinazione uliveto il prezzo massimo stabilito per ettaro pari a 20.000,00 €/ha.

Nel caso specifico i coefficienti kn sono determinati assegnando i valori più congrui rispetto a quanto rilevato e in virtù della seguente tabella:

<b>Tabella A662I</b>					
<b>Fertilità</b>		<b>Accesso</b>		<b>Densità</b>	
buona	0.98	buono	1	alta	1
discreta	0.95	insufficiente	0.85	bassa	0.8
ottima	1	sufficiente	0.95		
<b>Età</b>					
piena maturità	1				
prossimo estirp	0.8				
prossimo impianto	0.9				

fertilità	discreta	0.95
accesso	insufficiente	0.85
età	Piena maturità	1
densità	bassa	0.8

Ne consegue:

V fondo = 20.000,00 x 0.95 x 0.85 x 1 x 0.80= **12.920,00 €/ha**

Tale valore va infine moltiplicato per la superficie totale della porzione di terreno pari a **0,180 ha.**

**12.920 x 0,18 = 2.325,60 €**

Per quanto riguarda la restante porzione di terreno a prevalente destinazione seminativo, il prezzo massimo stabilito per ettaro è 15.000,00 €/ha e la tabella di riferimento è la seguente:

<b>Tabella A662A</b>					
<b>Fertilità</b>		<b>Giacitura</b>		<b>Accesso</b>	
buona	0.93	acclive	0.95	buono	1
discreta	0.85	mediocre	0.9	insufficiente	0.9
ottima	1	pianeggiante	1	sufficiente	0.95
<b>Forma</b>		<b>Ubicazione</b>		<b>Ampiezza</b>	
Normale	0.95	Cattiva	0.9	Grande app	0.9
Penalizzante	0.9	Eccellente	1	Medio app	1
Regolare	1	Normale	0.95	Piccolo app	0.95



Fertilità	Discreta	0.85
Giacitura	Pianeggiante	1
Accesso	Insufficiente	0.9
Forma	Penalizzante	0.9
Ubicazione	Normale	0.95
Ampiezza	Piccolo app	0.95

Ne consegue:

V fondo = 15.000,00 x 0.85 x 1 x 0.90 x 0.90 x 0.95 x 0.95 = **9.320,57 €/ha**

Tale valore va infine moltiplicato per la superficie totale del terreno pari a **0,3296 ha**.

**9.320,57 x 0,3296 = 3.072,06 €**

E' possibile quindi considerare come valore finale di stima della particella di terreno 19, pari a **€ 5.400,00**.

### **FOGLIO 32 PARTICELLA 21**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							
	FOGLIO	PARTIC.	SUB	PORZ	QUALITA' CLASSE	SUPERF.			DEDUZ	REDDITO	
						ha	are	ca		DOMIN.	AGRA.
4	32	21		AA	ULIVETO 1	10	00			€ 5.16	€ 3.87
				AB	INCOLT PROD	61	47			€ 2.54	€ 0.95

Per la particella 21 vanno considerati sia i valori relativi alla coltura " uliveto" che quelli relativi al terreno incolto. Nel caso della porzione di terreno a prevalente destinazione uliveto il prezzo massimo stabilito per ettaro pari a 20.000,00 €/ha.

Nel caso specifico i coefficienti kn sono determinati assegnando i valori più congrui rispetto a quanto rilevato e in virtù della seguente tabella:

Fertilità		Accesso		Densità	
buona	0.98	buono	1	alta	1
discreta	0.95	insufficiente	0.85	bassa	0.8
ottima	1	sufficiente	0.95		
Età					
piena maturità	1				
prossimo estirp	0.8				
prossimo impianto	0.9				





fertilità	discreta	0.95
accesso	insufficiente	0.85
età	Piena maturità	1
densità	bassa	0.8

Ne consegue:  $V \text{ fondo} = 20.000,00 \times 0.95 \times 0.85 \times 1 \times 0.80 = \mathbf{12.920,00 \text{ €/ha}}$

Tale valore va infine moltiplicato per la superficie totale della porzione di terreno pari a **0,1 ha**.

**$12.920 \times 0,1 = 1.292,00 \text{ €}$**

Per quanto riguarda la restante porzione di terreno a prevalente destinazione incolto, il prezzo massimo stabilito per ettaro è 1.700,00 €/ha e la tabella di riferimento è la seguente:

Tabella A662F					
Giacitura		Accesso		Ubicazione	
molto acclive	0.8	buono	1	Cattiva	0.8
planeggiante o poco acclive	1	insufficiente	0.8	Eccellente	1
		sufficiente	0.9	Normale	0.9

giacitura	Pianeggiante o poco acclive	1
accesso	insufficiente	0.8
ubicazione	normale	0.9

Ne consegue:  $V \text{ fondo} = 1.700,00 \times 1 \times 0.80 \times 0.90 = \mathbf{1.224,00 \text{ €/ha}}$

Tale valore va infine moltiplicato per la superficie totale della porzione di terreno pari a **0,6147 ha**.

**$1.224 \times 0,6147 = 752,39 \text{ €}$**

E' possibile quindi considerare come valore finale di stima della particella di terreno 21, pari a **€ 2.000,00**.

### **FOGLIO 32 PARTICELLA 22**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							
	FOGLIO	PARTIC.	SUB	PORZ	QUALITA' CLASSE	SUPERF.			DEDUZ	REDDITO	
						ha	are	ca		DOMIN.	AGRA.
5	32	22		AA	ULIVETO 1	4 00				€ 2.07	€ 1.55
				AB	SEMIN ARB 4	20 75				€ 4.82	€ 3.75

Per la particella 22 vanno considerati sia i valori relativi alla coltura " uliveto" che quelli relativi al seminativo. Nel caso della porzione di terreno a prevalente destinazione uliveto il prezzo massimo stabilito per ettaro pari a 20.000,00 €/ha.



Nel caso specifico i coefficienti kn sono determinati assegnando i valori più congrui rispetto a quanto rilevato e in virtù della seguente tabella:

Tabella A662I					
<b>Fertilità</b>		<b>Accesso</b>		<b>Densità</b>	
buona	0.98	buono	1	alta	1
discreta	0.95	insufficiente	0.85	bassa	0.8
ottima	1	sufficiente	0.95		
<b>Età</b>					
piena maturità	1				
prossimo estirp	0.8				
prossimo impianto	0.9				

fertilità	discreta	0.95
accesso	insufficiente	0.85
età	Piena maturità	1
densità	bassa	0.8

Ne consegue:  $V \text{ fondo} = 20.000,00 \times 0.95 \times 0.85 \times 1 \times 0.80 = \mathbf{12.920,00 \text{ €/ha}}$

Tale valore va infine moltiplicato per la superficie totale della porzione di terreno pari a **0,040 ha**.

**$12.920 \times 0,04 = 516,80 \text{ €}$**

Per quanto riguarda la restante porzione di terreno a prevalente destinazione seminativo, il prezzo massimo stabilito per ettaro è 15.000,00 €/ha e la tabella di riferimento è la seguente:

Tabella A662A					
<b>Fertilità</b>		<b>Giacitura</b>		<b>Accesso</b>	
buona	0.93	acclive	0.95	buono	1
discreta	0.85	mediocre	0.9	insufficiente	0.9
ottima	1	pianeggiante	1	sufficiente	0.95
<b>Forma</b>		<b>Ubicazione</b>		<b>Ampiezza</b>	
Normale	0.95	Cattiva	0.9	Grande app	0.9
Penalizzante	0.9	Eccellente	1	Medio app	1
Regolare	1	Normale	0.95	Piccolo app	0.95

Fertilità	Discreta	0.85
Giacitura	Pianeggiante	1
Accesso	Insufficiente	0.9
Forma	Penalizzante	0.9
Ubicazione	Normale	0.95
Ampiezza	Piccolo app	0.95

Ne consegue:  $V \text{ fondo} = 15.000,00 \times 0.85 \times 1 \times 0.90 \times 0.90 \times 0.95 \times 0.95 = \mathbf{9.320,57 \text{ €/ha}}$



Tale valore va infine moltiplicato per la superficie totale del terreno pari a **0,2075 ha.**

$$9.320,57 \times 0,2075 = 1.934,01 \text{ €}$$

E' possibile quindi considerare **come valore finale di stima** della particella di terreno 22, pari a **€ 2.500,00.**

### **FOGLIO 32 PARTICELLA 23**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							
	FOGLIO	PARTIC.	SUB	PORZ	QUALITA' CLASSE	SUPERF.			DEDUZ	REDDITO	
						ha	are	ca		DOMIN.	AGRA.
6	32	23			ORTO U	19 96				€ 34.02	€ 19.59

Per la particella 23 va considerato il valore relativo alla coltura "orto" con un prezzo massimo stabilito per ettaro pari a 40.000,00 €/ha. Nel caso specifico i coefficienti kn sono determinati assegnando i valori più congrui rispetto a quanto rilevato e in virtù della seguente tabella:

Tabella A662B					
<b>Fertilità</b>		<b>Giacitura</b>		<b>Accesso</b>	
buona	0.95	acclive	0.95	buono	1
discreta	0.9	mediocre	0.9	insufficiente	0.9
ottima	1	pianeggiante	1	sufficiente	0.95
<b>Ubicazione</b>					
Cattiva	0.9				
Eccellente	1				
Normale	0.95				

Fertilità	ottima	1
Giacitura	Pianeggiante	1
Accesso	buono	1
Ubicazione	Normale	0.95

Ne consegue: V fondo = 40.000,00 x 1x 1 x 1 x 0.90 x 0.95 = **38.000,00 €/ha**

Tale valore va infine moltiplicato per la superficie totale del terreno pari a **0,1996 ha.**

$$38.000 \times 0,1996 = 7.584,80 \text{ €}$$

E' possibile quindi considerare come valore finale di stima della particella di terreno 23, pari a **€ 7.600,00.**



**FOGLIO 32 PARTICELLA 86**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							
	FOGLIO	PARTIC.	SUB	PORZ	QUALITA' CLASSE	SUPERF.			DEDUZ	REDDITO	
						ha	are	ca		DOMIN.	AGRA.
7	32	86		AA	ULIVETO 1	1 00				€ 0.52	€ 0.39
				AB	INCOLT PROD	20 67				€ 0.85	€ 0.32

Per la particella 86 vanno considerati sia i valori relativi alla coltura " uliveto" che quelli relativi al terreno incolto. Nel caso della porzione di terreno a prevalente destinazione uliveto il prezzo massimo stabilito per ettaro pari a 20.000,00 €/ha.

Nel caso specifico i coefficienti kn sono determinati assegnando i valori più congrui rispetto a quanto rilevato e in virtù della seguente tabella:

Tabella A662I					
<b>Fertilità</b>		<b>Accesso</b>		<b>Densità</b>	
buona	0.98	buono	1	alta	1
discreta	0.95	insufficiente	0.85	bassa	0.8
ottima	1	sufficiente	0.95		
<b>Età</b>					
piena maturità	1				
prossimo estirp	0.8				
prossimo impianto	0.9				

fertilità	discreta	0.95
accesso	insufficiente	0.85
età	Piena maturità	1
densità	bassa	0.8

Ne consegue:  $V \text{ fondo} = 20.000,00 \times 0.95 \times 0.85 \times 1 \times 0.80 = \mathbf{12.920,00 \text{ €/ha}}$

Tale valore va infine moltiplicato per la superficie totale della porzione di terreno pari a **0,1 ha.**

**$12.920 \times 0,1 = 1.292,00 \text{ €}$**

Per quanto riguarda la restante porzione di terreno a prevalente destinazione incolto, il prezzo massimo stabilito per ettaro è 1.700,00 €/ha e la tabella di riferimento è la seguente:

Tabella A662F					
<b>Giacitura</b>		<b>Accesso</b>		<b>Ubicazione</b>	
molto acclive	0.8	buono	1	Cattiva	0.8
planeggiante o poco acclive	1	insufficiente	0.8	Eccellente	1
		sufficiente	0.9	Normale	0.9



giacitura	Pianeggiante o poco acclive	1
accesso	insufficiente	0.8
ubicazione	normale	0.9

Ne consegue: V fondo = 1.700,00 x 1 x 0.80 x 0.90 = **1.224,00 €/ha**

Tale valore va infine moltiplicato per la superficie totale della porzione di terreno pari a **0,2067 ha.**

**1.224 x 0,2067 = 253,00 €**

E' possibile quindi considerare come valore finale di stima della particella di terreno 86, pari a **€ 1.545,00.**

### **FOGLIO 32 PARTICELLA 432**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							
	FOGLIO	PARTIC.	SUB	PORZ	QUALITA' CLASSE	SUPERF.			DEDU Z	REDDITO	
						ha	are	ca		DOMIN.	AGRA.
8	32	432		AA	ULIVETO 1	5 00				€ 2.58	€ 1.94
				AB	INCOLT PROD	63 75				€ 2.63	€ 0.99

Per la particella 432 vanno considerati sia i valori relativi alla coltura " uliveto" che quelli relativi al terreno incolto. Nel caso della porzione di terreno a prevalente destinazione uliveto il prezzo massimo stabilito per ettaro pari a 20.000,00 €/ha.

Nel caso specifico i coefficienti kn sono determinati assegnando i valori più congrui rispetto a quanto rilevato e in virtù della seguente tabella:

Fertilità		Accesso		Densità	
buona	0.98	buono	1	alta	1
discreta	0.95	insufficiente	0.85	bassa	0.8
ottima	1	sufficiente	0.95		
Età					
piena maturità	1				
prossimo estirp	0.8				
prossimo impianto	0.9				

fertilità	discreta	0.95
accesso	insufficiente	0.85
età	Piena maturità	1
densità	bassa	0.8

Ne consegue: V fondo = 20.000,00 x 0.95 x 0.85 x 1 x 0.80 = **12.920,00 €/ha**



Tale valore va infine moltiplicato per la superficie totale della porzione di terreno pari a **0,05 ha**.

$$12.920 \times 0,1 = 646,00 \text{ €}$$

Per quanto riguarda la restante porzione di terreno a prevalente destinazione incolto, il prezzo massimo stabilito per ettaro è 1.700,00 €/ha e la tabella di riferimento è la seguente:

Tabella A662F					
Giacitura		Accesso		Ubicazione	
molto acclive	0.8	buono	1	Cattiva	0.8
pianeggiante o poco acclive	1	insufficiente	0.8	Eccellente	1
		sufficiente	0.9	Normale	0.9

giacitura	Pianeggiante o poco acclive	1
accesso	insufficiente	0.8
ubicazione	normale	0.9

Ne consegue:

$$V \text{ fondo} = 1.700,00 \times 1 \times 0.80 \times 0.90 = 1.224,00 \text{ €/ha}$$

Tale valore va infine moltiplicato per la superficie totale della porzione di terreno pari a **0,6375 ha**.

$$1.224 \times 0,6375 = 780,30 \text{ €}$$

E' possibile quindi considerare come **valore finale di stima** della particella di terreno 432, pari a **€ 1.400,00**.

### **FOGLIO 32 PARTICELLA 309**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							
	FOGLIO	PARTIC.	SUB	PORZ	QUALITA' CLASSE	SUPERF.			DEDUZ	REDDITO	
						ha	are	ca		DOMIN.	AGRA.
<b>9</b>	<b>32</b>	<b>309</b>		<b>AA</b>	<b>ORTO</b>	<b>2</b>	<b>27</b>	<b>34</b>		<b>€387.46</b>	<b>€ 223.08</b>
				<b>AB</b>	<b>PASCOLO</b>	<b>5</b>	<b>90</b>	<b>11</b>		<b>€ 51.81</b>	<b>€ 24.38</b>

Per la particella 309 vanno considerati sia i valori relativi alla coltura "orto" che quelli relativi al pascolo. Nel caso della porzione di terreno a prevalente destinazione orto il prezzo massimo stabilito per ettaro pari a 40.000,00 €/ha.

Nel caso specifico i coefficienti kn sono determinati assegnando i valori più congrui rispetto a quanto rilevato e in virtù della seguente tabella:



Tabella A662B					
<b>Fertilità</b>		<b>Giacitura</b>		<b>Accesso</b>	
buona	0.95	acclive	0.95	buono	1
discreta	0.9	mediocre	0.9	insufficiente	0.9
ottima	1	pianeggiante	1	sufficiente	0.95
<b>Ubicazione</b>					
Cattiva	0.9				
Eccellente	1				
Normale	0.95				

Fertilità	ottima	1
Giacitura	Pianeggiante	1
Accesso	buono	1
Ubicazione	Normale	0.95

Ne consegue:  $V \text{ fondo} = 40.000,00 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0.95 = \mathbf{38.000,00 \text{ €/ha}}$

Tale valore va infine moltiplicato per la superficie totale della porzione di terreno pari a **2,2734 ha.**

**$38.000 \times 2,2734 = 86.389,20 \text{ €}$**

Per quanto riguarda la restante porzione di terreno a prevalente destinazione incolto, il prezzo massimo stabilito per ettaro è 1.700,00 €/ha e la tabella di riferimento è la seguente:

Tabella A662F					
<b>Giacitura</b>		<b>Accesso</b>		<b>Ubicazione</b>	
molto acclive	0.8	buono	1	Cattiva	0.8
pianeggiante o poco acclive	1	insufficiente	0.8	Eccellente	1
		sufficiente	0.9	Normale	0.9

giacitura	Pianeggiante o poco acclive	1
accesso	sufficiente	0.9
ubicazione	normale	0.9

Ne consegue:  $V \text{ fondo} = 3.000,00 \times 1 \times 0.90 \times 0.90 = \mathbf{2.430,00 \text{ €/ha}}$

Tale valore va infine moltiplicato per la superficie totale della porzione di terreno pari a **5,9011 ha.**

**$2.430 \times 5,9011 = 14.339,67 \text{ €}$**

E' possibile quindi considerare come **valore finale di stima** della particella di terreno 309, pari a **€ 101.000,00.**

### **FOGLIO 32 PARTICELLA 311**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							
	FOGLIO	PARTIC.	SUB	PORZ	QUALITA' CLASSE	SUPERF.			DEDUZ	REDDITO	
						ha	are	ca		DOMIN.	AGRA.



<b>10</b>	<b>32</b>	<b>311</b>			<b>SEMINATIVO 4</b>	<b>14 79</b>		<b>€ 2.29</b>	<b>€ 2.67</b>
-----------	-----------	------------	--	--	---------------------	--------------	--	---------------	---------------

Per la particella 311 va considerato il valore relativo alla coltura "seminativo" con un prezzo massimo stabilito per ettaro pari a 16.000,00 €/ha.

Nel caso specifico i coefficienti kn sono determinati assegnando i valori più congrui rispetto a quanto rilevato e in virtù della seguente tabella:

<b>Tabella A662A</b>					
<b>Fertilità</b>		<b>Giacitura</b>		<b>Accesso</b>	
buona	0.93	acclive	0.95	buono	1
discreta	0.85	mediocre	0.9	insufficiente	0.9
ottima	1	pianeggiante	1	sufficiente	0.95
<b>Forma</b>		<b>Ubicazione</b>		<b>Ampiezza</b>	
Normale	0.95	Cattiva	0.9	Grande app	0.9
Penalizzante	0.9	Eccellente	1	Medio app	1
Regolare	1	Normale	0.95	Piccolo app	0.95

Fertilità	Discreta	0.85
Giacitura	Pianeggiante	1
Accesso	buono	1
Forma	normale	0.95
Ubicazione	Normale	0.95
Ampiezza	Piccolo app	0.95

Ne consegue: V fondo = 16.000,00 x 0.85 x 1 x 1 x 0.95 x 0.95 x 0.95 = **11.660,30 €/ha**

Tale valore va infine moltiplicato per la superficie totale del terreno pari a **0,1479 ha**.

**11.660,30 x 0,1479 = 1.724,56 €**

E' possibile quindi considerare come valore finale di stima della particella di terreno 22, pari a **€ 1.700,00**.

### **FOGLIO 33 PARTICELLA 283**

<b>N.</b>	<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>			<b>DATI CLASSAMENTO</b>							
	<b>FOGLIO</b>	<b>PARTIC.</b>	<b>SUB</b>	<b>PORZ</b>	<b>QUALITA' CLASSE</b>	<b>SUPERF.</b>			<b>DEDUZ</b>	<b>REDDITO</b>	
						<b>ha</b>	<b>are</b>	<b>ca</b>		<b>DOMIN.</b>	<b>AGRA.</b>
<b>11</b>	<b>33</b>	<b>283</b>		<b>AA</b>	<b>ORTO</b>	<b>1</b>	<b>46</b>	<b>5</b>		<b>€248.91</b>	<b>€ 143.31</b>
				<b>AB</b>	<b>PASCOLO</b>	<b>6</b>	<b>51</b>	<b>30</b>		<b>€ 57.18</b>	<b>€ 26.91</b>

Per la particella 283 vanno considerati sia i valori relativi alla coltura "orto" che quelli relativi al pascolo. Nel caso della porzione di terreno a prevalente destinazione orto il prezzo massimo stabilito per ettaro pari a 40.000,00 €/ha.





Nel caso specifico i coefficienti kn sono determinati assegnando i valori più congrui rispetto a quanto rilevato e in virtù della seguente tabella:

Tabella A662B					
Fertilità		Giacitura		Accesso	
buona	0.95	acclive	0.95	buono	1
discreta	0.9	mediocre	0.9	insufficiente	0.9
ottima	1	pianeggiante	1	sufficiente	0.95
Ubicazione					
Cattiva	0.9				
Eccellente	1				
Normale	0.95				

Fertilità	ottima	1
Giacitura	Pianeggiante	1
Accesso	buono	1
Ubicazione	eccellente	1

Ne consegue:

$$V \text{ fondo} = 40.000,00 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 = \mathbf{40.000,00 \text{ €/ha}}$$

Tale valore va infine moltiplicato per la superficie totale della porzione di terreno pari a **1,4650 ha**.

$$\mathbf{40.000 \times 1,4650 = 58.600,00 \text{ €}}$$

Per quanto riguarda la restante porzione di terreno a prevalente destinazione incolto, il prezzo massimo stabilito per ettaro è 1.700,00 €/ha e la tabella di riferimento è la seguente:

Tabella A662F					
Giacitura		Accesso		Ubicazione	
molto acclive	0.8	buono	1	Cattiva	0.8
pianeggiante o poco acclive	1	insufficiente	0.8	Eccellente	1
		sufficiente	0.9	Normale	0.9

giacitura	Pianeggiante o poco acclive	1
accesso	sufficiente	0.9
ubicazione	eccellente	1

Ne consegue:

$$V \text{ fondo} = 3.000,00 \times 1 \times 0.90 \times 1 = \mathbf{2.700,00 \text{ €/ha}}$$

Tale valore va infine moltiplicato per la superficie totale della porzione di terreno pari a **6,5130 ha**.

$$\mathbf{2.700 \times 6,513 = 17.577,00 \text{ €}}$$

E' possibile quindi considerare come valore finale di stima della particella di terreno 283, pari a **€ 76.000,00**.



### **FOGLIO 33 PARTICELLA 3**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							
	FOGLIO	PARTIC.	SUB	PORZ	QUALITA' CLASSE	SUPERF.			DEDUZ	REDDITO	
						ha	are	ca		DOMIN.	AGRA.
12	33	3		AA	ULIVETO 5	20 00				€ 3.62	€ 4.13
				AB	INCOLT PROD	48 47				€ 2.00	€ 0.75

Per la particella 3 vanno considerati sia i valori relativi alla coltura " uliveto" che quelli relativi al terreno incolto. Nel caso della porzione di terreno a prevalente destinazione uliveto il prezzo massimo stabilito per ettaro pari a 20.000,00 €/ha.

Nel caso specifico i coefficienti kn sono determinati assegnando i valori più congrui rispetto a quanto rilevato e in virtù della seguente tabella:

Fertilità		Accesso		Densità	
buona	0.98	buono	1	alta	1
discreta	0.95	insufficiente	0.85	bassa	0.8
ottima	1	sufficiente	0.95		
Età					
piena maturità	1				
prossimo estirp	0.8				
prossimo impianto	0.9				

fertilità	discreta	0.95
accesso	insufficiente	0.85
età	Piena maturità	1
densità	bassa	0.8

Ne consegue:  $V \text{ fondo} = 20.000,00 \times 0.95 \times 0.85 \times 1 \times 0.80 = \mathbf{12.920,00 \text{ €/ha}}$

Tale valore va infine moltiplicato per la superficie totale della porzione di terreno pari a **0,20 ha**.

**$12.920 \times 0,2 = 2.584,00 \text{ €}$**

Per quanto riguarda la restante porzione di terreno a prevalente destinazione incolto, il prezzo massimo stabilito per ettaro è 1.700,00 €/ha e la tabella di riferimento è la seguente:

Giacitura		Accesso		Ubicazione	
molto acclive	0.8	buono	1	Cattiva	0.8
pianeggiante o poco acclive	1	insufficiente	0.8	Eccellente	1
		sufficiente	0.9	Normale	0.9



giacitura	Pianeggiante o poco acclive	1
accesso	insufficiente	0.8
ubicazione	normale	0.9

Ne consegue: V fondo = 1.700,00 x 1 x 0.80 x 0.90= **1.224,00 €/ha**

Tale valore va infine moltiplicato per la superficie totale della porzione di terreno pari a **0,4847 ha.**

**1.224 x 0,4847 = 593,27 €**

E' possibile quindi considerare come valore finale di stima della particella di terreno 3, pari a **€ 3.000,00.**

Qui di seguito di riporta la tabella riepilogativa delle valutazioni dei terreni:

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				VALORE STIMATO	
	FOGLIO	PARTIC.	SUB	PORZ	QUALITA'	SUPERF.			
						ha	are		ca
1	32	17		AA	ULIVETO	04 00			2.500,00 €
				AB	INCOLT PROD	1 57 88			
2	32	18			SEMIN ARB	6 93			650,00 €
3	32	19		AA	ULIVETO	18 00			5.400,00 €
				AB	SEMIN ARB	32 96			
4	32	21		AA	ULIVETO	10 00			2.000,00 €
				AB	INCOLT PROD	61 47			
5	32	22		AA	ULIVETO	4 00			2.500,00 €
				AB	SEMIN ARB 4	20 75			
6	32	23			ORTO U	19 96			7.600,00 €
7	32	86		AA	ULIVETO	1 00			1.545,00 €
				AB	INCOLT PROD	20 67			
8	32	432		AA	ULIVETO	5 00			1.400,00 €
				AB	INCOLT PROD	63 75			
9	32	309		AA	ORTO	2 27 34			101.000,00 €
				AB	PASCOLO	5 90 11			



10	32	311			SEMINATIVO	14 79	1.700,00 €	
11	33	283		AA	ORTO	1 46 5	76.000,00 €	
				AB	PASCOLO	6 51 30		
12	33	3		AA	ULIVETO	20 00	3.000,00 €	
				AB	INCOLT PROD	48 47		
<b>TOTALE</b>								<b>205.295,00 €</b>

### **VALORE DI STIMA FINALE DEL LOTTO 1**

In virtù delle considerazioni sopra riportate e dei valori di stima calcolati, è possibile concludere che il valore finale del lotto 1 è il seguente:

<b>VALORE DI MERCATO DEI FABBRICATI E RELATIVE PERTINENZE</b>	<b>885.734,66 €</b>
<b>VALORE DI MERCATO DEI TERRENI</b>	<b>205.295,00 €</b>
<b>VALORE TOTALE DI STIMA</b>	<b>1.091.029,66 €</b>

Il valore di mercato del lotto 1 è di € 1.091.029,66.

Su tale valore va effettuato il 15% di abbattimento forfettario in ossequio a quanto espressamente richiesto nel verbale di conferimento dell'incarico:

€ 1.091.029,66 – 15% = € 927.375,21

**E' possibile considerare come valore finale di stima, il valore arrotondato pari a:**

**€ 930.000,00**



## CONCLUSIONI

---

Il sottoscritto precisa che è stata inviata:

- copia della relazione generale di perizia e relativi allegati al creditore \*\*\*omissis\*\*\* a mezzo pec;
- copia della relazione generale di perizia e relativi allegati al debitore \*\*\*omissis\*\*\* a mezzo pec.
- copia della relazione generale di perizia e relativi allegati al debitore \*\*\*omissis\*\*\* a mezzo pec.
- copia della relazione generale di perizia e relativi allegati al custode nominato Avv. Vittorio Tarsia a mezzo pec

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione generale di perizia e le relazioni dei singoli lotti, presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, 18/12/2023

Arch. Maurizio Dalena



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 13, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 1** rendita Euro 50,35;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. A/4 abitazione di tipo popolare della consistenza di vani 4,5, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 10** rendita Euro 267,27;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 46 piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 5** rendita Euro 152,04;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 53, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 4** rendita euro 175,18;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 94, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 3** rendita Euro 267,01;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 26, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 7**, rendita euro 100,71;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 43, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 9**, rendita euro 142,13.
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. A/4 abitazione di tipo popolare della consistenza di vani 6,5, piano T, 1, 2, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 11**, rendita euro 453,19;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 36, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 14** rendita Euro 118,99;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 43, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 15** rendita Euro 102,16;



- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. F/2, unità collabente, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 16**;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, bene comune non censibile, unità collabente, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 17**;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 7, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 12** rendita Euro 27,11;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. F/2, unità collabente, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 13**;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA uliveto della consistenza di are 4, R.D. euro 2,07, R.A. euro 1,55, AB incolt.prod. della consistenza di 1 ettari 57 are e 88 centiare, R.D. euro 6,52, R.A. euro 2,45, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 17**;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo arboreo, della consistenza di 6 are e 93 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 18** R.D. euro 1,61, R.A. euro 1,25;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA uliveto, della consistenza di 18 are, RD euro 9,30 R.A euro 6,97, AB seminativo arboreo della consistenza di 32 are 96 centiare R.D. euro 7,66, R.A. euro 5,96, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 19**;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA uliveto della consistenza di are 10 R.D. euro 5,16 R.A. euro 3,87, AB incolt.prod. della consistenza di are 61 centiare 47 R.D. euro 2,54 R.A. euro 0,95, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 21**;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA uliveto della consistenza di 4 are R.D. euro 2,07 R.A. euro 1,55, AB seminativo arboreo della consistenza di are 20 centiare 75 R.D. euro 4,82 R.A. euro 3,75, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 22**;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, orto, della consistenza di 19 are e 96 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 23** R.D. euro 34,02 R.A. euro 19,59;



- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA uliveto della consistenza di 1 are R.D euro 0,52 R.A. euro 0,39, AB incot.prod. della consistenza di 20 are 67 centiare R.D. euro 0,85, R.a euro 0,32 identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 86**;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni,, AA uliveto della consistenza di 5 are RD euro 2,58 RA euro 1,94, AB incolt.prod della consistenza di are 63 centiare 75 RD euro 2,63 RA euro 0,99 identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 432**;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA orto della consistenza di 2 ettari 27 are 34 centiare, RD euro 387,46 ra euro 223,08, AB pascolo della consistenza di ettari 5 are 90 centiare 11 RD euro 51,81 RA euro 24,38 identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 309**;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 14 are e 79 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 311** RD euro 2,29 RA euro 2,67;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA uliveto della consistenza di 20 are RD euro 3,62 RA euro 4,13, AB incolt.prod della cons. di are 48 centiare 47 RD euro 2,00 RA euro 0,75, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 3**;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA orto della consistenza di 1 ettari 46 are 5 centiare, RD euro 248,91 RA euro 143,31, AB pascolo della consistenza di ettari 6 are 51 centiare 30 RD euro 57,18 RA euro 26,91 identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 283**;

L'immobile principale, il casale, è costituito quindi da una serie di locali adiacenti, comunicanti e dislocati su più livelli, terra, primo e lastrico solare, aventi diversa conformazione e destinazione d'uso.

Il piano terra è costituito da ambienti aventi struttura portante mista in tufo e pietra, voltati adibiti per lo più a magazzino/deposito. L'unico subalterno adibito ad abitazione è il n. 10, costituito da quattro stanze voltate con volta a schifo in pietra, di forma quadrata aventi ingresso sul prospetto principale dell'edificio e affacci finestrati sul prospetto retro. Adiacente alla parte residenziale ci sono due depositi, uno sul lato sinistro (subalterno 1), di modeste dimensioni e in parte voltato a botte; l'altro sul lato destro (subalterno 5) costituito da un unico ambiente di forma rettangolare voltato a botte avente accesso dal prospetto principale. Tale locale è comunicante a sinistra con il "blocco" residenziale e a destra con il vano scala conducente al piano primo dell'edificio.

Il vano scala è posto in posizione centrale rispetto all'intero stabile, ha accesso diretto dall'esterno e conduce agli ambienti superiori dell'edificio, interamente destinati alla residenza (sub 11). Il piano





primo è costituito da quattro ambienti principali con volta semplice a sesto acuto e un quinto ambiente voltato a botte, aventi tutti affaccio balconato sul lato principale dell'edificio e affaccio sul retro e comunicanti verso l'esterno con due terrazze ad uso esclusivo dislocate sui lati opposti. Da questo piano si accede attraverso un'ulteriore scala al lastrico solare.

Ritornando al piano terra, adiacente al vano scala, vi è un vano avente destinazione d'uso magazzino/deposito, costituito da due ambienti con volta a botte lunettata, con accesso sul prospetto principale e finestra sul retro (subalterno 4). Il vano adiacente (subalterno 3) è costituito da un unico ambiente suddiviso in tre campate longitudinali e due trasversali, formanti sei "ambienti" voltati a vela e caratterizzati dalla presenza di otto nicchie scavate nel muro confinante con il retro dell'edificio. Il subalterno 7 è costituito da un ambiente voltato a botte, in fondo allo stesso è stata rilevata la presenza di un piccolo locale ad uso wc.

Il subalterno 9 è l'ultimo ambiente realizzato e adibito ad uso deposito/magazzino. La sua realizzazione non è coeva a quella degli ambienti precedenti, come dimostrato dal tipo di copertura, inclinata con lastre di eternit e dalla tipologia costruttiva, murature in blocco di tufo semplice ad eccezione di quella in comunione con il blocco storico dell'edificio.

Tutti gli ambienti finora descritti versano in stato generale manutenzione scadente e fatiscente: oltre ad essere privi di impianti, mancano nella maggior parte degli ambienti le pavimentazioni; gli infissi, sia interni che esterni, sono in parte divelti e non utilizzabili, in alcuni casi inesistenti. Gli intonaci ammalorati e in parte scrostati sia dalle pareti che dalle volte. Le scale sono prive dei gradini. I balconi privi di ringhiere. In generale l'immobile è da ritenersi completamente inagibile.

Risultano completamente inagibili anche i restanti due blocchi edificati e ubicati all'interno della ex particella numero 20, entrambi con destinazione d'uso catastale magazzino/deposito. Del primo blocco, di cui ai subalterni n. 14-15-16-17, sono visibili e tangibili solo i muri perimetrali e parte delle coperture pericolanti in lamiera spiovente. Anche del secondo blocco, di cui ai subalterni 12-13, sono visibili in loco solo le murature perimetrali in pietra.

L'area circostante i tre corpi di fabbrica, è in parte occupata da arbusti facenti parte della cosiddetta "macchia mediterranea" e in parte sterrata e pavimentata a pietra.

L'accesso all'intero complesso edilizio avviene tramite una strada sterrata collegata con la complanare est del SS 16 "Adriatica"

Le restanti particelle facenti parte del lotto di vendita n. 1, sono terreni attualmente incolti e occupati da vegetazione facente parte della cosiddetta "macchia mediterranea".

**L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).**

**Prezzo base d'asta: € 930.000,00**



## SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 435/2020 DEL R.G.E.

### LOTTO 1 – PREZZO BASE D’ASTA: € 930.000,00

<b>LOTTO 1 – LOCALE DEPOSITO A PIANO SEMINTERRATO</b>			
<b>UBICAZIONE</b>	Polignano a Mare – Strada Comunale Pozzovivo		
<b>DIRITTO REALE</b>	Proprietà	<b>QUOTA</b>	1/1
<b>TIPOLOGIA IMMOBILE</b>	Casale e terreni pertinenziali	<b>SUPERFICIE (compresa pertinenza esterna ed esclusi terreni)</b>	864.30 mq
<b>DATI CATASTALI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 13, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al foglio 32 particella 226 subalterno 1 rendita Euro 50,35;</li> <li>•immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. A/4 abitazione di tipo popolare della consistenza di vani 4,5, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al foglio 32 particella 226 subalterno 10 rendita Euro 267,27;</li> <li>•immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 46 piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al foglio 32 particella 226 subalterno 5 rendita Euro 152,04;</li> <li>•immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 53, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al foglio 32 particella 226 subalterno 4 rendita euro 175,18;</li> <li>•immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 94, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al foglio 32 particella 226 subalterno 3 rendita Euro 267,01;</li> <li>•immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 26, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al foglio 32 particella 226 subalterno 7, rendita euro 100,71;</li> <li>•immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 43, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al foglio 32 particella 226 subalterno 9, rendita euro 142,13.</li> <li>•immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. A/4 abitazione di tipo popolare della consistenza di vani 6,5, piano T, 1, 2, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al foglio 32 particella 226 subalterno 11, rendita euro 453,19;</li> <li>•immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 36, piano T, identificato</li> </ul>		



al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al foglio 32 particella 226 subalterno 14 rendita Euro 118,99;

- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 43, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al foglio 32 particella 226 subalterno 15 rendita Euro 102,16;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. F/2, unità collabente, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al foglio 32 particella 226 subalterno 16;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, bene comune non censibile, unità collabente, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al foglio 32 particella 226 subalterno 17;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 7, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al foglio 32 particella 226 subalterno 12 rendita Euro 27,11;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. F/2, unità collabente, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al foglio 32 particella 226 subalterno 13;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA uliveto della consistenza di are 4, R.D. euro 2,07, R.A. euro 1,55, AB incolt.prod. della consistenza di 1 ettari 57 are e 88 centiare, R.D. euro 6,52, R.A. euro 2,45, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al foglio 32 particella 17;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo arboreo, della consistenza di 6 are e 93 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al foglio 32 particella 18 R.D. euro 1,61, R.A. euro 1,25;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA uliveto, della consistenza di 18 are, RD euro 9,30 R.A euro 6,97, AB seminativo arboreo della consistenza di 32 are 96 centiare R.D. euro 7,66, R.A. euro 5,96, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al foglio 32 particella 19;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA uliveto della consistenza di are 10 R.D. euro 5,16 R.A. euro 3,87, AB incolt.prod. della consistenza di are 61 centiare 47 R.D. euro 2,54 R.A. euro 0,95, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al foglio 32 particella 21;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA uliveto della consistenza di 4 are R.D. euro 2,07 R.A. euro 1,55, AB seminativo arboreo della consistenza di are 20 centiare 75 R.D. euro 4,82 R.A. euro 3,75, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al foglio 32 particella 22;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, orto, della consistenza di 19 are e 96 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al foglio 32 particella 23 R.D. euro 34,02 R.A. euro 19,59;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA uliveto della consistenza di 1 are R.D euro 0,52 R.A. euro 0,39, AB incot.prod. della consistenza di 20 are 67 centiare R.D. euro 0,85, R.a euro 0,32 identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al foglio 32 particella 86;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA uliveto della consistenza di 5 are RD euro 2,58 RA euro 1,94, AB incolt.prod della consistenza di are 63 centiare 75 RD euro 2,63 RA euro 0,99 identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al foglio 32 particella 432;



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA orto della consistenza di 2 ettari 27 are 34 centiare, RD euro 387,46 ra euro 223,08, AB pascolo della consistenza di ettari 5 are 90 centiare 11 RD euro 51,81 RA euro 24,38 identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al foglio 32 particella 309;</li> <li>• immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 14 are e 79 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al foglio 32 particella 311 RD euro 2,29 RA euro 2,67;</li> <li>• immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA uliveto della consistenza di 20 are RD euro 3,62 RA euro 4,13, AB incolt.prod della cons. di are 48 centiare 47 RD euro 2,00 RA euro 0,75, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al foglio 33 particella 3;</li> <li>• immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA orto della consistenza di 1 ettari 46 are 5 centiare, RD euro 248,91 RA euro 143,31, AB pascolo della consistenza di ettari 6 are 51 centiare 30 RD euro 57,18 RA euro 26,91 identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al foglio 33 particella 283;</li> </ul>
<b>STATO CONSERVATIVO</b>	Degradato
<b>DESCRIZIONE</b>	<p>L'immobile principale, il casale, è costituito quindi da una serie di locali adiacenti, comunicanti e dislocati su più livelli, terra, primo e lastrico solare, aventi diversa conformazione e destinazione d'uso.</p> <p>Il piano terra è costituito da ambienti aventi struttura portante mista in tufo e pietra, voltati adibiti per lo più a magazzino/deposito. L'unico subalterno adibito ad abitazione è il n. 10, costituito da quattro stanze voltate con volta a schifo in pietra, di forma quadrata aventi ingresso sul prospetto principale dell'edificio e affacci finestrati sul prospetto retro. Adiacente alla parte residenziale ci sono due depositi, uno sul lato sinistro (subalterno 1), di modeste dimensioni e in parte voltato a botte; l'altro sul lato destro (subalterno 5) costituito da un unico ambiente di forma rettangolare voltato a botte avente accesso dal prospetto principale. Tale locale è comunicante a sinistra con il "blocco" residenziale e a destra con il vano scala conducente al piano primo dell'edificio.</p> <p>Il vano scala è posto in posizione centrale rispetto all'intero stabile, ha accesso diretto dall'esterno e conduce agli ambienti superiori dell'edificio, interamente destinati alla residenza (sub 11). Il piano primo è costituito da quattro ambienti principali con volta semplice a sesto acuto e un quinto ambiente voltato a botte, aventi tutti affaccio balconato sul lato principale dell'edificio e affaccio sul retro e comunicanti verso l'esterno con due terrazze ad uso esclusivo dislocate sui lati opposti. Da questo piano si accede attraverso un'ulteriore scala al lastrico solare. Ritornando al piano terra, adiacente al vano scala, vi è un vano avente destinazione d'uso magazzino/deposito, costituito da due ambienti con volta a botte lunettata, con accesso sul prospetto principale e finestra sul retro (subalterno 4). Il vano adiacente (subalterno 3) è costituito da un unico ambiente suddiviso in tre campate longitudinali e due trasversali, formanti sei "ambienti" voltati a vela e caratterizzati dalla presenza di otto nicchie scavate nel muro confinante con il retro dell'edificio. Il subalterno 7 è costituito da un ambiente voltato a botte, in fondo allo stesso è stata rilevata la presenza di un piccolo locale ad uso wc.</p> <p>Il subalterno 9 è l'ultimo ambiente realizzato e adibito ad uso deposito/magazzino. La sua realizzazione non è coeva a quella degli ambienti precedenti, come dimostrato dal tipo di copertura, inclinata con lastre di eternit</p>



	<p>e dalla tipologia costruttiva, murature in blocco di tufo semplice ad eccezione di quella in comunione con il blocco storico dell'edificio.</p> <p>Tutti gli ambienti finora descritti versano in stato generale manutentivo scadente e fatiscente: oltre ad essere privi di impianti, mancano nella maggior parte degli ambienti le pavimentazioni; gli infissi, sia interni che esterni, sono in parte divelti e non utilizzabili, in alcuni casi inesistenti. Gli intonaci ammalorati e in parte scrostati sia dalle pareti che dalle volte. Le scale sono prive dei gradini. I balconi privi di ringhiere. In generale l'immobile è da ritenersi completamente inagibile. Risultano completamente inagibili anche i restanti due blocchi edificati e ubicati all'interno della ex particella numero 20, entrambi con destinazione d'uso catastale magazzino/deposito. Del primo blocco, di cui ai subalterni n. 14-15-16-17, sono visibili e tangibili solo i muri perimetrali e parte delle coperture pericolanti in lamiera spiovente. Anche del secondo blocco, di cui ai subalterni 12-13, sono visibili in loco solo le murature perimetrali in pietra.</p> <p>L'area circostante i tre corpi di fabbrica, è in parte occupata da arbusti facenti parte della cosiddetta "macchia mediterranea" e in parte sterrata e pavimentata a pietra.</p> <p>L'accesso all'intero complesso edilizio avviene tramite una strada sterrata collegata con la complanare est del SS 16 "Adriatica"</p> <p>Le restanti particelle facenti parte del lotto di vendita n. 1, sono terreni attualmente incolti e occupati da vegetazione facente parte della cosiddetta "macchia mediterranea".</p>
<p><b>VENDITA SOGGETTA AD IVA</b></p>	<p>NO</p>



## **FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito rogato dal Notaio Giovanni Panzera il 23/07/2009 n. 34826/8102  
Iscritta a Bari il 24/07/2009 Reg. Gen. N.34071 Reg. Part. N.6716.  
A favore di \*\*\*omissis\*\*\*  
Contro \*\*\*omissis\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **Costituzione di vincolo**  
del 23/03/2006 Reg. Gen. N. 15634 Reg. Part. N. 10287, rogato dal Notaio Luigi D'agosto il 16/03/2006 n. 93478.  
A favore di \*\*\*omissis\*\*\*  
Contro \*\*\*omissis\*\*\*
- **Convenzione edilizia**  
del 13/07/2004 Reg. Gen. N. 35734 Reg. Part. N. 24005, rogato dal Notaio Luigi D'agosto il 17/06/2004 n. 89964.  
A favore di \*\*\*omissis\*\*\*  
Contro \*\*\*omissis\*\*\*

Si specifica che la convenzione, come da atto, ha validità di dieci anni dalla sottoscrizione e che decade allo scadere di tale periodo di validità salvo atto di rinnovo che in questo caso non è stato redatto. Il vincolo a parcheggio invece, sancito con apposito atto, permane e conserva la sua efficacia fin quando vige la normativa edilizia in cui si è perfezionato.

Dal 2003, a seguito di costituzione della \*\*\*omissis\*\*\*:

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**  
del 14/11/2006 Reg. Gen. N. 63088 Reg. Part. N. 42527, rogato dal Notaio Luigi D'agosto il 24/10/2006 n. 94466.  
A favore di \*\*\*omissis\*\*\*  
Contro \*\*\*omissis\*\*\*
- **Atto esecutivo o cautelare, rinnovo verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a BARI il 17/07/2013 Reg. Gen. N. 25283 Reg. Part. N. 18847, atto giudiziario numero 18524 del 16-07-1993 pubblico ufficiale Tribunale Di Bari Sez. Dist. Di Putignano di Bari C.F. 80018350720  
A favore \*\*\*omissis\*\*\*  
Contro \*\*\*omissis\*\*\*



➤ **Atto esecutivo o cautelare, rinnovo verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a BARI il 15/01/2014 Reg. Gen. N. 1428 Reg. Part. N. 1204, atto giudiziario numero 3128 del 19-01-1994 pubblico ufficiale Tribunale Di Bari Sez. Dist. Di Putignano di Bari C.F. 80018350720

A favore \*\*\*omissis\*\*\*

Contro \*\*\*omissis\*\*\*

➤ **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a BARI il 12/01/2021 Reg. Gen. N.966 Reg. Part. N.717, atto giudiziario numero 6829 del 18-11-2020 pubblico ufficiale Tribunale Di Bari di Bari C.F. 80018350720.

A favore di \*\*\*omissis\*\*\*

Contro \*\*\*omissis\*\*\*



## ALLEGATI

---

- Atto di giuramento dell'esperto ed accettazione dell'incarico del 24/03/2021.
- Verbale di sopralluogo n. 1 del 13/04/2021.
- Documentazione sanatoria catastale.
- Atto di compravendita n. 85517 del 24/10/2001.
- Atto di compravendita n. 84452 del 27/02/2001.
- Atto di compravendita n. 93003 del 13/01/2006.
- Atto di vincolo a parcheggio n. 93478 del 16/03/2006.
- Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 14/11/2006.
- Convenzione edilizia n. 89964 del 17/06/2004.
- Concessione in sanatoria n. 3627-538 R.G. del 08/02/2000.
- Estratto di mappa catastale.
- Planimetrie catastali antecedenti sanatoria.
- Planimetrie catastali successive alla sanatoria.
- Rilievo metrico dell'attuale stato dei luoghi.
- Rilievo fotografico.
- APE sub 10.
- Ape su 11.
- Visura storica per immobile.
- Ispezioni ipotecarie.

Bari, 18/12/2023

Arch. Maurizio Dalena

