
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

TRIBUNALE DI BARI	1
SOMMARIO	2
PREMESSA	3
DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI	13
INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA	13
IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA	18
CORRISPONDENZA CATASTALE	18
DESCRIZIONE LOTTO 3.....	18
DATI CATASTALI	18
NORMATIVA URBANISTICA e PAESAGGISTICA	20
TITOLARITA' E CONFINI.....	41
PROVENIENZE VENTENNALI	41
VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE	43
STIMA LOTTO 3	45
TERRENI A PREVALENTE QUALITA' "SEMINATIVO ARBOREO"	46
TERRENI A PREVALENTE QUALITA' "INCOLTO"	48
TERRENI A PREVALENTE QUALITA' "SEMINATIVO"	49
VALORE DI STIMA FINALE DEL LOTTO 3	51
CONCLUSIONI	52
RIEPILOGO BANDO D'ASTA	53
SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 435/2020 DEL R.G.E.	58
LOTTO 3 – PREZZO BASE D'ASTA: € 1.200.000,00	58
FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO	62
ALLEGATI	64



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 **foglio 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.



DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

A seguito della sanatoria catastale eseguita e dell'allineamento di tutte le particelle catastali, 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 3** è formato dai seguenti beni:

- 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, 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;
- 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, 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.



IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

CORRISPONDENZA CATASTALE

I terreni facenti parte del lotto n.3 corrispondono per descrizione e consistenza con quanto riportato nelle visure storiche allegate

DESCRIZIONE LOTTO 3

Il lotto n.3 è costituito da terreni di diversa natura, come di sopra riportato.

L'accesso agli "immobili" sopra riportati, avviene parallelamente alla complanare est del SS 16 "Adriatica". Ogni terreno da accesso al suo adiacente.

Attualmente sono terreni incolti e occupati da vegetazione facente parte della cosiddetta "macchia mediterranea".

DATI CATASTALI

CATASTO TERRENI (CT)											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							
	FOGLIO	PARTIC.	SUB	PORZ	QUALITA' CLASSE	SUPERF.			DEDU Z	REDDITO	
						ha	are	ca		DOMIN.	AGRA.
1	33	12			SEMINATIVO ARB	01	71	35		€ 57.52	€ 35.40
2	33	13			SEMINATIVO ARB	01	58	79		€ 36.90	€ 28.70
3	33	105			INCOLTO PROD	50	06			€ 2.07	€ 0.78
4	33	106			INCOLTO PROD	78	22			€ 3.23	€ 1.21
5	33	107			SEMINATIVO	84	73			€ 13.13	€ 15.32
6	33	108			SEMINATIVO	01	58	32		€ 24.53	€ 28.62
7	33	109			SEMINATIVO	01	44	00		€ 22.31	€ 26.03
8	33	110			SEMINATIVO	01	08	24		€ 16.77	€ 19.57
9	33	111			SEMINATIVO	01	73	67		€ 26.91	€ 31.39
10	33	112			SEMINATIVO	01	16	30		€ 18.02	€ 21.02



11	33	113			SEMINATIVO	27 83		€ 4.31	€ 5.03
12	33	114			SEMINATIVO	00 42		€ 0.07	€ 0.08
13	33	115			SEMINATIVO	01 42 70		€ 22.11	€ 25.79
14	33	116			SEMINATIVO	19 39		€ 3.00	€ 3.50
15	33	117			SEMINATIVO	01 54 84		€ 23.99	€ 27.99
16	33	122			SEMINATIVO ARB	12 18		€ 2.83	€ 2.20
17	33	123			SEMINATIVO ARB	11 74		€ 2.73	€ 2.12
18	33	124			SEMINATIVO ARB	06 54		€ 1.52	€ 1.18
19	33	125			SEMINATIVO ARB	16 09		€ 3.74	€ 2.91
20	33	142			SEMINATIVO	00 02		€ 0.01	€ 0.01
21	33	143			SEMINATIVO	01 39		€ 0.22	€ 0.25
22	33	144			SEMINATIVO	00 01		€ 0.01	€ 0.01
23	33	145			SEMINATIVO	15 53		€ 2.41	€ 2.81
24	33	146			SEMINATIVO	14 05		€ 2.18	€ 2.54
25	33	147			SEMINATIVO	00 75		€ 0.12	€ 0.14
26	33	148			SEMINATIVO	00 10		€ 0.02	€ 0.02
27	33	149			SEMINATIVO	09 22		€ 1.43	€ 1.67
28	33	150			SEMINATIVO	00 18		€ 0.03	€ 0.03
29	33	151			SEMINATIVO	00 15		€ 0.02	€ 0.02
30	33	155			SEMINATIVO	30 00		€ 4.65	€ 5.42
31	33	285			SEMINATIVO	47 92		€ 7.42	€ 8.66
32	33	287			SEMINATIVO	30 67		€ 7.13	€ 5.54
33	33	289			SEMINATIVO	01 78 06		€ 57.59	€ 32.19
34	33	291			SEMINATIVO	02 46		€ 0.38	€ 0.44
35	33	292			SEMINATIVO	01 89		€ 0.29	€ 0.34
36	33	294			SEMINATIVO	50 25		€ 7.79	€ 9.08



37	33	296			SEMINATIVO	18 26		€ 2.83	€ 3.30
38	33	301			SEMINATIVO	08 15 93		€ 126.42	€ 147.49
39	33	303			SEMINATIVO	01 01 35		€ 15.70	€ 18.32
40	33	304			SEMINATIVO	00 15		€ 0.02	€ 0.03
41	33	6			SEMINATIVO ARB	56 60		€ 13.15	€ 10.23
42	33	69			SEMINATIVO ARB	21 45		€ 4.99	€ 3.88
43	33	71			SEMINATIVO ARB	09 93		€ 2.31	€ 1.79
44	33	126			SEMINATIVO ARB	71 01		€ 16.50	€ 12.84
45	33	127			SEMINATIVO ARB	12 81		€ 2.98	€ 2.32
46	33	154			SEMINATIVO ARB	02 56		€ 0.59	€ 0.46
47	33	298			SEMINATIVO ARB	59 27		€ 19.00	€ 12.24
48	33	300			SEMINATIVO ARB	00 01		€ 0.01	€ 0.01

NORMATIVA URBANISTICA e PAESAGGISTICA

Le particelle 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 122, 123, 124, 125, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 155, 285, 287, 289, 291, 292, 6, 126, 127, 154 su cui insistono parte dei terreni facenti parte del lotto n. 3, sono perimetrare all'interno di un'area denominata:

- "nuclei di attività turistica". Questi comprendono al loro interno aree a varia destinazione: zone turistico alberghiere di tipo TA/2 (art. 31), Campeggi (art. 51), zone F di interesse collettivo (art. 19) aree destinate a Parcheggi pubblici (art 19) e zone per attività primarie di tipo E2 (art.26), in parte trasformate in Parco urbano regionale (art.19).

Per questi "nuclei" contornati e tratteggiati come nell'immagine sotto si prescrive che ogni intervento negli stessi venga subordinato alla redazione di uno **strumento urbanistico attuativo (PP, PLC)** esteso all'intero nucleo e il ricorso alla procedura del comparto ex art. 15 L.R. 6/79. Questo piano, se di iniziativa privata, potrà essere promosso dai proprietari di almeno il 40% della superficie complessiva, utilizzando la ripartizione degli utili e degli oneri in rapporto alle aree di proprietà e alle destinazioni d'uso. Il piano in questione dovrà costituire un utile approfondimento del PRG, in relazione all'opportunità di migliorare il disegno urbano superando [secondo quanto previsto all'art. 13 ultimo comma delle presenti NTA (abrogato in fase di adozione della Variante –



Delibera del Commissario ad Acta n. 1 del 06/03/1997)] la rigidità geometrica delle limitazioni di zona, in rapporto anche all'orografia dei luoghi. Nell'ambito di ciascun nucleo delimitato e tratteggiato vanno previsti volumi non superiori a quelli globali consentiti dalla normativa di zona, ed infine va garantito il mantenimento degli standard globali previsti dalle norme di zona. Per ciascun proprietario dovrà essere garantita la corretta utilizzazione delle aree di sua pertinenza secondo le specifiche destinazioni di zona, e dimostrata attraverso le apposite tabelle utili/oneri. Le aree F (comprese in zona soggetta a vincolo panoramico) potranno essere utilizzate solo applicando gli indici e parametri di cui alla lettera b) dello specifico punto (v. art. 19); possono anche essere utilizzate per le aree a standard relative alle urbanizzazioni secondarie S2/A delle contigue zone alberghiere TA/2; mentre i parcheggi di queste possono essere collocati anche nelle aree a Parcheggio, eventualmente presenti nel "nucleo". Per le zone a parcheggio non utilizzate a questo fine, si applicheranno le disposizioni relative alle zone F. Per le attrezzature sportive, si applicano le stesse prescrizioni e limitazioni indicate per le analoghe zone di Campeggi (v. art. 51, penultimo comma) a tutte le zone comprese nel "nucleo".

II progetto del "nucleo" potrà non comprendere le aree che risultino già utilizzate in modo congruente con le indicazioni del PRG.

Su esplicita richiesta degli aventi diritto, i "nuclei" possono essere ampliati interessando le aree E1 comprese fra il tracciato della SS 16 e quello della ferrovia, consentendo una diversa localizzazione delle varie zone che li compongono e allontanando dalla fascia costiera le varie opere previste dalle specifiche zonizzazioni. La delocalizzazione a monte deve interessare almeno una intera zona (TA/2, Campeggi, Zona F, Parcheggi) di quelle comprese nel nucleo originario; le parti a valle della SS 16 che verranno così liberate verranno classificate come aree agricole di tipo E2. La procedura sopradescritta costituirà Variante al PRG vigente e andrà sottoposta all'iter di adozione ed approvazione prescritto dalle vigenti leggi nazionali e regionali.

Nella fattispecie, l'intero nucleo prevede al suo interno:

1. un'area destinata alla realizzazione di campeggi (C), definita dall'art. 51 delle N.T.A dell'attuale PRG.

Si tratta di zone riservate agli insediamenti per lo sviluppo della ricezione turistica all'aperto, nel rispetto dei valori ambientali e naturali del territorio. I campeggi sono complessi costituiti da terreni attrezzati per la sosta di turisti provvisti di tende, roulotte, caravan o altri mezzi di pernottamento autonomo, da rimuovere stagionalmente con ripristino delle condizioni primitive del terreno. Nelle aree per campeggio vanno incentivati il mantenimento ed il potenziamento dell'ambiente floristico proprio dei luoghi, con particolare riferimento alla piantumazione di essenze mediterranee tipiche del luogo di insediamento: va assicurato il mantenimento il recupero e la valorizzazione dei trulli,



delle murature a secco (parieti), con particolare riguardo a quella che delimita le aree del demanio marittimo lungo la costa, se presenti nell'area.

I campeggi vanno dotati, accessoriamente, di mensa e spaccio, nonché di attrezzature sportive e ricreative per le persone ospitate. Nei suddetti complessi, allo scopo di ospitare turisti di transito sprovvisti di mezzi di pernottamento autonomo, è possibile riservare apposite aree attrezzate con impianti mobili o semifissi: questi devono essere chiaramente specificati nel piano urbanistico esecutivo, che dovrà indicare con esattezza la eventuale presenza, la posizione e la natura tecnica di tali impianti, che non potranno superare il 10% della ricettività complessiva del campeggio.

I campeggi devono essere dotati di servizi igienico sanitari adeguati agli standard di riferimento, di idonei impianti antincendio, di impianti di trattamento degli scarichi e dovranno contenere opere atte ad assicurare la raccolta e la eliminazione dei rifiuti solidi, ai sensi delle specifiche leggi in materia.

Le aree destinate a campeggi devono essere dimensionate sulla base di mq. 104 per persona (parcheggio compreso), salvo diversa disposizione riveniente da leggi nazionali o regionali in materia.

Il ricovero ed il rimessaggio di roulotte e di altri mezzi (di pernottamento, carrelli, barche, canotti etc.) durante i periodi di inattività campeggistica possono essere consentiti solo in appositi siti preventivamente individuati in ragione dell'aspetto ambientale dell'area nel piano urbanistico esecutivo ed espressamente indicati nella specifica autorizzazione.

Ogni intervento nelle aree tipizzate per campeggio è subordinato alla redazione, adozione e approvazione di un apposito piano urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato) o privata (Piano di Lottizzazione convenzionato) esteso alla intera zona individuata nelle tavole del PRG vigente. Questo dovrà contenere, nella descrizione dello stato di fatto, la esatta localizzazione dei manufatti esistenti, indicando in particolare i trulli, le murature parietali a secco, e la natura del verde esistente. Dovrà indicare la posizione delle piazzole per tende, distinte da quelle per roulotte e autocaravan, e di tutti gli altri elementi citati nei commi precedenti, se previsti. Dovrà anche essere accompagnato da uno studio redatto da agronomo iscritto al relativo albo professionale relativo alla conservazione del verde esistente e alla sua incentivazione.

Per la realizzazione dei servizi (di guardiania, direzione, igienici, di mensa e simili) si dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

Ift Indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 0,07

H altezza massima: m 4,00

Le superfici destinate ad attrezzature sportive e ricreative dovranno essere comprese tra un minimo pari al 10% dell'area tipizzata ed un massimo pari al 30% della stessa. Sono ammesse attrezzature sportive con campi giuoco di dimensione contenuta (m 20 x 40) e che non comportino particolari ingombri in altezza (tennis, calcetto, palla a volo...). Se queste aree ricadono in zone sottoposte a vincolo paesaggistico sono vietate tribune e coperture di qualsiasi tipo ("palloni", tensostrutture etc.).



In sede di progetto, particolari accorgimenti di attenuazione ambientale andranno adottati per le eventuali recinzioni dei campi di gioco: questi dovranno essere intervallati da piantumazioni, sempre da realizzarsi con essenze non contrastanti con il contiguo paesaggio rurale. In linea di massima non sono ammessi sistemi di illuminazione notturna: il loro eventuale uso dovrà essere approfonditamente studiato e giustificato sia in relazione all'impatto visivo (diurno e notturno), sia alla contigua strada statale, tenendo conto dei fastidi che l'illuminazione può comportare per gli utenti della stessa. Le eventuali strutture di trampolino, scivoli, e analoghe costruzioni legate alla presenza (naturale o artificiale) di bacini d'acqua devono essere contenute in un'altezza massima di metri 3,50.

Nelle zone di campeggio esistenti sono possibili:

- Modifiche e trasformazioni con piano urbanistico esecutivo, interessante anche parzialmente l'area, solo in adeguamento alle norme soprariportate;
- riconoscimento dello stato di fatto purché regolarizzato o regolarizzabile ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

Negli altri casi sono ammesse solo opere di ordinaria manutenzione (su manufatti regolarmente autorizzati).

2. Un'area destinata alla realizzazione di parcheggi (P), regolarizzata dall'art. 18 delle N.T.A.:

[...] Le aree da destinare a parcheggi pubblici di zona devono essere ubicate, nella proporzione minima di mq 2,5 per ogni abitante insediato. In aree a parcheggio con superficie non inferiore a mq 10.000 è ammessa la concessione temporanea per la collocazione di colonnine per la distribuzione di carburante. E' ammessa la costruzione di parcheggi multipiano, fuori terra e/o interrati: dovranno essere realizzati secondo le seguenti prescrizioni:

Iff Indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 0,05 (per le parti da destinare sorveglianza, uffici, servizi igienici e simili); le aree di parcheggio, se prive di murature perimetrali, non comportano volume, ai sensi della presente normativa).

H Altezza massima: m 9,00

Dc Distanza dai confini: $H \times 0,5$, con un minimo di m 5,00.

Df Distanza tra i fabbricati: semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti: con un minimo di m 10.

Ds Distanza dal ciglio stradale: min m 5,00.

3. Un'area destinata all'attività turistico-alberghiera come da art. 31 delle N.T.A.

Queste Zone sono destinate a insediamenti turistico alberghieri, anche stagionali, comunque detti a rotazione (alberghi, villaggi turistici, ristoranti e altre attrezzature comunitarie connesse con la destinazione della zona).



Il Piano si attua attraverso strumenti urbanistici esecutivi che devono rispettare le seguenti prescrizioni:

Ift = 0,80 mc/mq

H max = mt 7,50

Rc = 20%

Parcheggi = 15 mq/ 100mc (a cui vanno aggiunte le quantità di cui all'art. 18 della legge 765/1967 e successive varianti).

Aree per urbanizzazioni secondarie: 10 mq/60 mc

In tali zone, attraverso lo strumento urbanistico esecutivo, si curerà un adeguato accorpamento dei volumi in modo da evitare la compromissione totale del territorio e pervenire a realizzazioni che con riferimento agli spazi liberi consentano il mantenimento e il potenziamento dell'ambiente floristico proprio dei luoghi (con particolare riferimento alle piantumazioni ad essenze tipiche mediterranee), nonché la conservazione dei trulli eventualmente esistenti e la salvaguardia di tratti e dune (se esistenti). Alcune di queste aree fanno parte dei "nuclei di attività turistica" individuati dal precedente PRG e in questo riportati. In detti nuclei sono comprese anche le aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale nonché agli standard di cui al D.M. 2.4.1968 n° 1444. Gli interventi nelle zone TA/2 comprese in questi "nuclei" sono subordinati alla redazione di un Piano urbanistico esecutivo (PP, PLC) esteso all'intero nucleo e quindi interessante tutte le zone in esso comprese. Le aree per Standard connesse alle zone turistiche alberghiere TA/2 (15 mq/100mc per Parcheggi S2/P e 10 mq/60 mc per standard di urbanizzazione secondaria S2/A) possono essere reperite nelle aree destinate a parcheggio e nelle zone F interne al "nucleo".

4. Aree per le attrezzature di uso pubblico generale come da art 19 delle 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.

All'interno della perimetrazione del nucleo, vi sono alcune delle particelle sopra menzionate che ricadono nella zona E2 – Attività primarie (Art. 26 N.T.A) (retino verde largo quadrato) così come anche le particelle 12, 13, 69, 71, 294, 296, 301, 303, 304, 298 e 300 non ricomprese nella zona "nucleo" di cui sopra.

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.

Vi sono infine alcune particelle della zona "nucleo" che ricadono nella zona "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

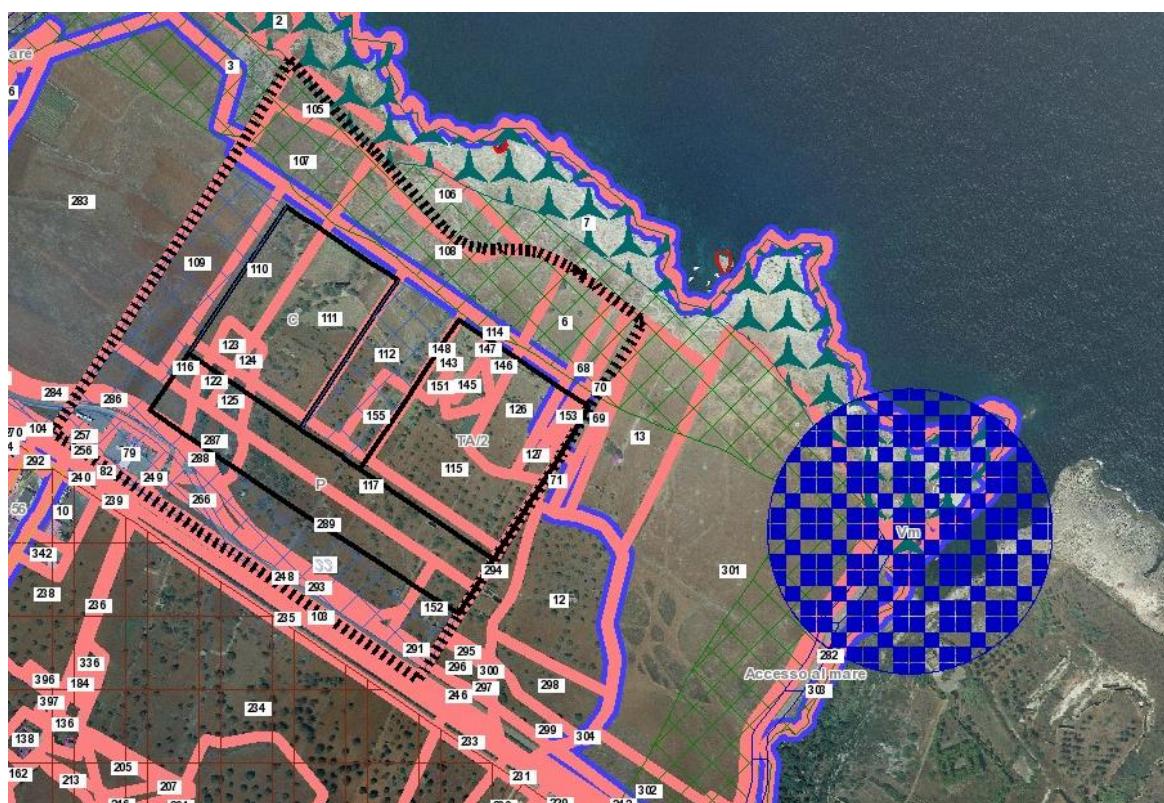
H Altezza massima: m 3,50

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.**

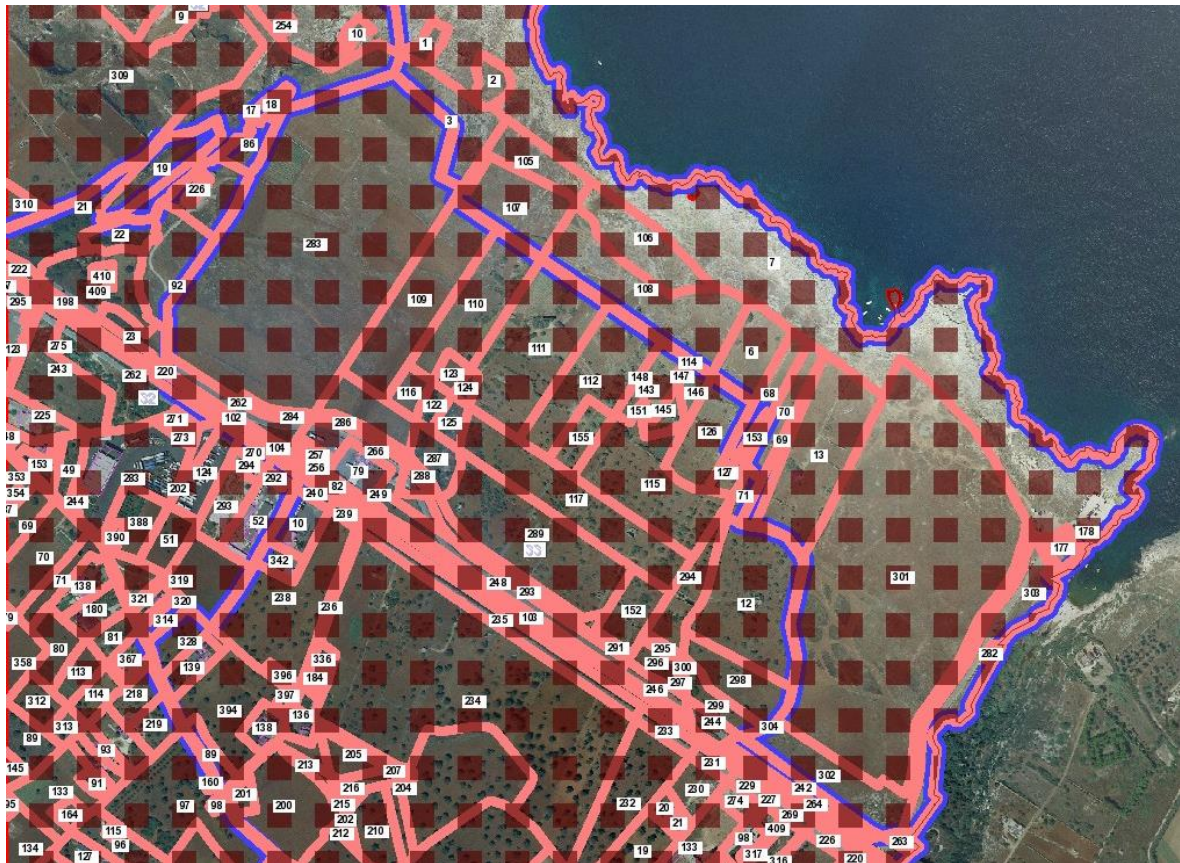
Da segnalare inoltre la presenza di un'area Vm di rispetto di Beni storico/culturali. Queste aree sono poste a protezione di costruzioni rurali isolate di particolare interesse e tendono a evitare l'alterazione della loro integrità visuale. Sono indicate negli elaborati di PRG con apposito retino sovrapposto ad altra indicazione di zonizzazione e con la relativa sigla. Tali aree sono in edificabili, ma conservano la loro capacità edificatoria che può essere trasferita sui terreni contermini di pari destinazione; o utilizzata per completare le attrezzature della costruzione che si intende proteggere: queste devono essere inferiori al 20% della volumetria esistente. Per innescare processi di recupero e di valorizzazione che consentano la salvaguardia del bene protetto, le costruzioni esistenti possono essere utilizzate, oltre che per attività agricole e residenziali, anche per attività agrituristiche, alberghiere, di ristorazione e simili.



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



- 6.3.1 Componenti culturali e insediative – UCP Area di rispetto delle componenti culturali e insediative (100 m – 30 m)



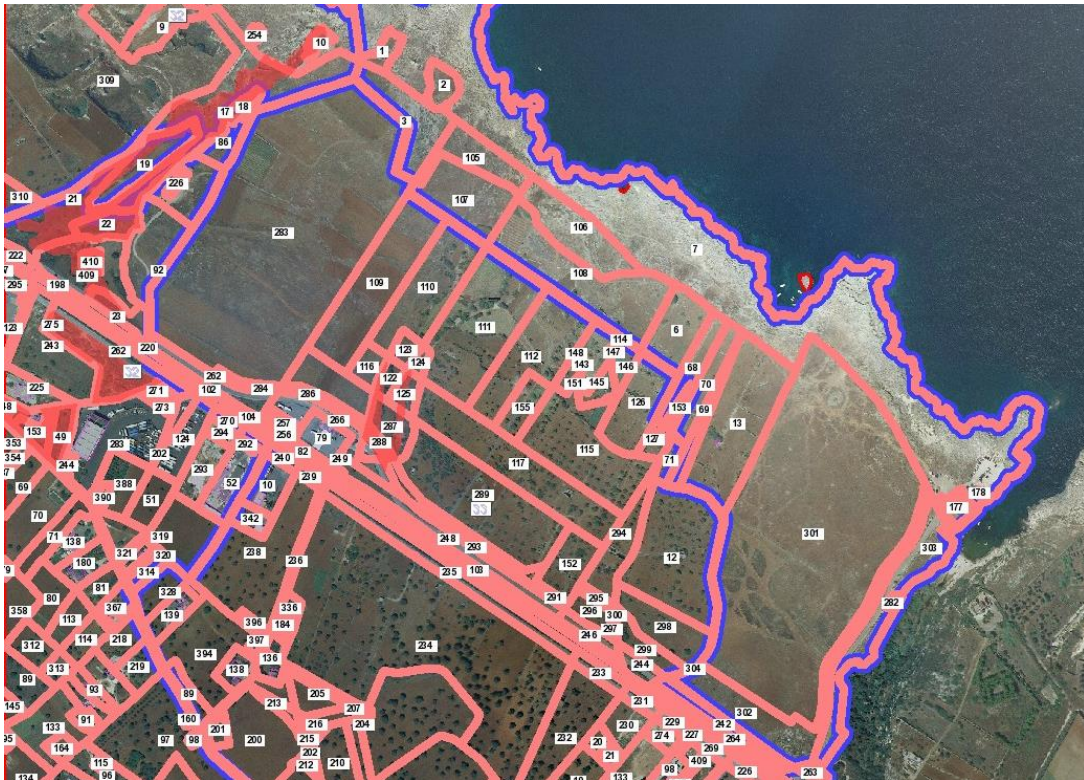
- 6.2.2 Componenti delle Aree Protette – UCP Aree di rispetto dei parchi e delle riserve regionali



- 6.2.1 Componenti Botanico Vegetazionali – UCP Prati e pascoli naturali

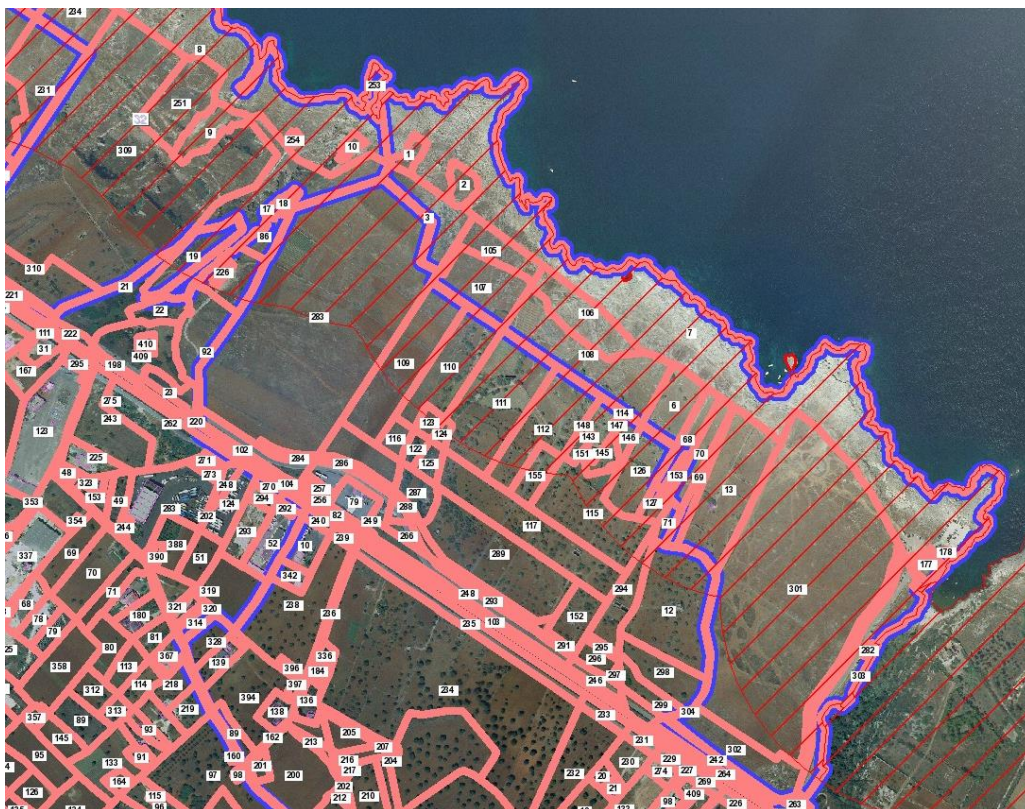


- 6.2.1 Componenti Botanico Vegetazionali – UCP Formazioni arbustive

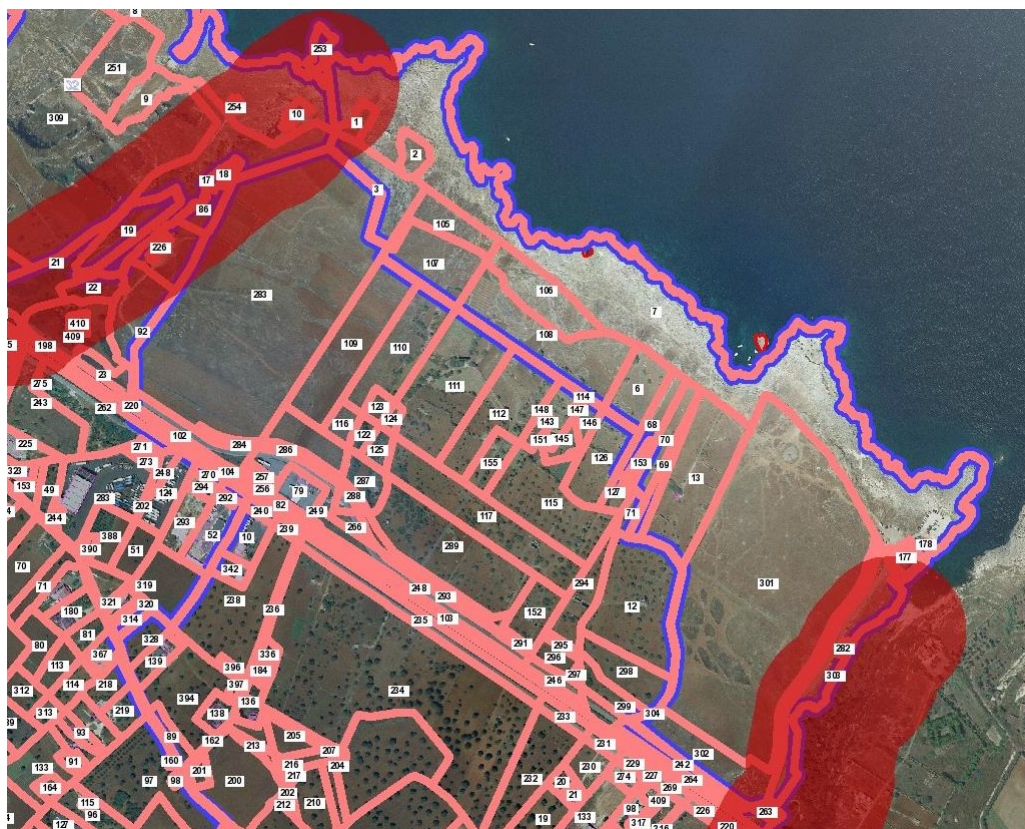


- 6.1.2 Componenti Idrologiche – BP territori costieri

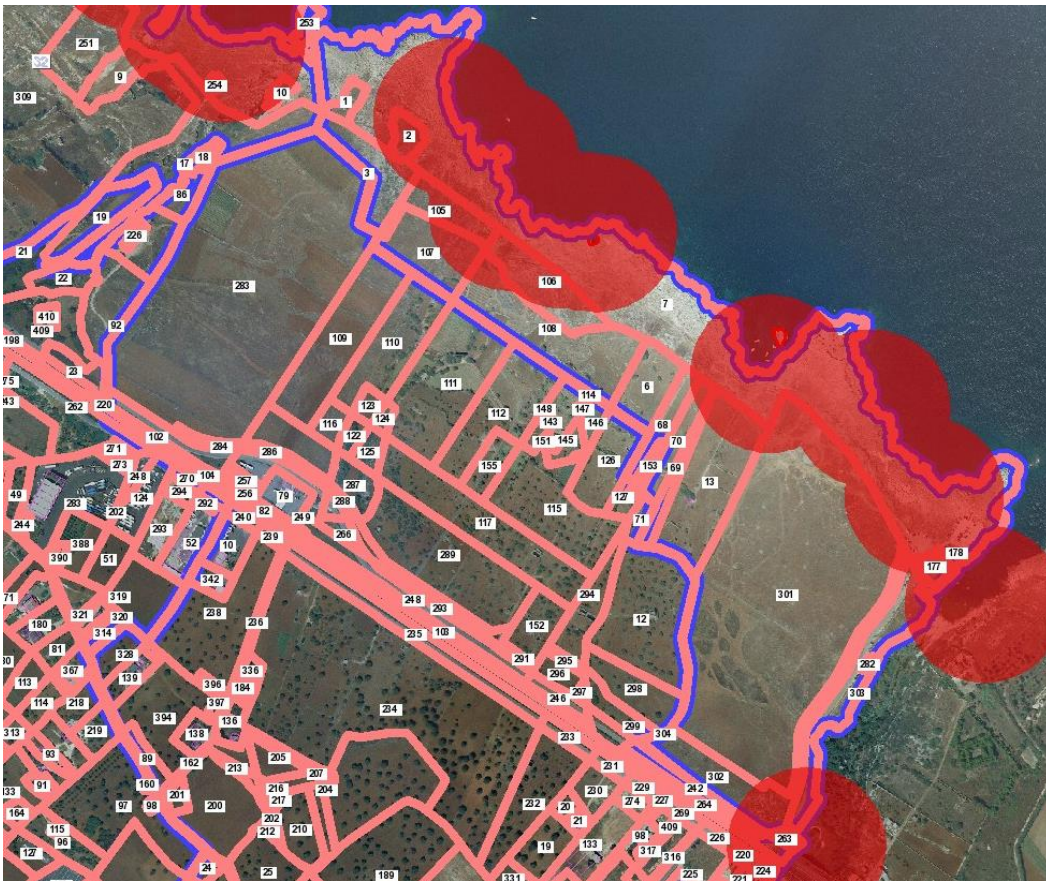




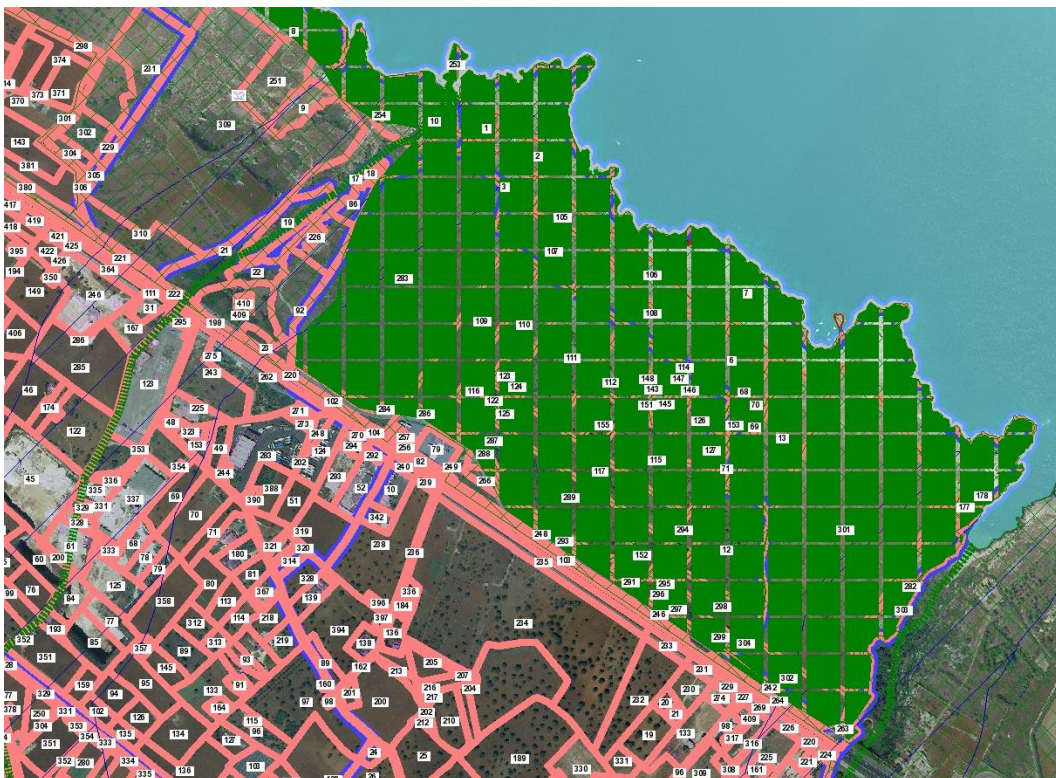
- 6.1.2 Componenti Idrologiche – UCP Sorgenti e Reticolo idrografico di connessione della R.E .R. (100m)



- 6.1.1 Componenti Geomorfologiche – UCP Lame 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

Gli immobili facenti parte del LOTTO 3, appartengono a:

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

(vedasi "premessa" per la suddivisione delle proprietà)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- ***omissis*** (proprietà 1/1)
- ***omissis*** (proprietà 1/1)

Gli immobili facenti parte del LOTTO 3 confinano:

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

PROVENIENZE VENTENNALI

Relativamente alle particelle 12, 13 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 122, 123, 124, 125, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 155, 285, 287, 289, 291, 292, 294, 296, 301, 304

PERIODO	PROPRIETA'	ATTI
		ATTO DI COMPRAVENDITA



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

Relativamente alle particelle 6, 69, 71, 126, 127, 154, 298, 300:

PERIODO	PROPRIETA'	ATTI				
dal 25/10/1996 al 27/02/2001	***omissis*** (proprietà 1/1)	<u>ATTO DI COMPRAVENDITA</u>				
		ROGANTE	DATA	REPERTORIO N°	RACCOLTA N°	
		Luigi D'agosto	25/10/1996	79419		
		<u>TRASCRIZIONE</u>				
	TIPO CATASTO	PRESSO	DATA	REG. GEN.	REG. PART.	
	terreni	Bari	12/11/1996	30181	22653	
dal 27/02/2001 al 24/10/2001	***omissis*** (proprietà 1/1)	<u>ATTO DI COMPRAVENDITA</u>				
		ROGANTE	DATA	REPERTORIO N°	RACCOLTA N°	
		Luigi D'agosto	27/02/2001	84452		
		<u>TRASCRIZIONE</u>				
		TIPO CATASTO	PRESSO	DATA	REG. GEN.	REG. PART.
		terreni	Bari	12/03/2001	8932	6465
dal 24/10/2001	***omissis*** (proprietà 1/1)	<u>ATTO DI COMPRAVENDITA</u>				
		ROGANTE	DATA	Rep. N°	VOLUME	



ad oggi		Luigi D'agosto	24/10/2001	85517	
	<u>TRASCRIZIONE</u>				
	TIPO CATASTO	PRESSO	DATA	REG. GEN.	REG. PART.
	terreni	Gioia del Colle	30/10/2001	43142	29720

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 di ***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 di ***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 3

Come sopra descritto, parte dei terreni facenti parte del lotto 3, secondo quanto riportato nel PRG vigente, fanno parte di un comparto denominato "nuclei di attività turistica". In generale tutti i terreni costituenti il lotto, sono caratterizzati da una localizzazione strategica, tra due centri urbani altamente turistici e vicini al mare, che rende ancora più evidente la loro vocazione turistica; a questo va aggiunta anche la facile accessibilità attraverso la SS 16 Adriatica.

Al fine della determinazione del "più probabile valore di mercato", il sottoscritto tecnico incaricato ha eseguito accurata ricerca presso l'Agenzia delle Entrate di Bari, al fine di reperire recenti compravendite di immobili simili, appartenenti al medesimo segmento di mercato, sulla scorta delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi. La ricerca, volta all'ottenimento di dati utili al fine dell'applicazione del metodo denominato "Market Comparison Approach" (M.C.A.), che permette di determinare il valore attraverso il confronto tra i beni oggetto di stima ed altri beni simili, non ha prodotto un numero di dati utili all'applicazione del metodo stesso.

Tenendo conto della eterogeneità degli interventi urbanistici realizzabili legati all'attività turistica, come sopra riportato, è stato anche impossibile procedere anche in via analitica, il "più probabile valore di trasformazione" dato dalla differenza del valore del bene (terreno) trasformato (edificato) ed i costi sostenuti per la trasformazione.

La quantificazione del valore di mercato del cespite in oggetto è stata quindi eseguita attraverso la media del valore economico trovato attraverso il confronto con beni analoghi oggi in vendita nel territorio di Polignano a Mare e il valore agricolo medio calcolato secondo il listino comunale.

Il calcolo del valore di stima dei beni facenti parte del lotto n.3 è stato quindi eseguito per comparazione con immobili in vendita presso agenzie immobiliari locali, aventi caratteristiche simili a quelli periziati per localizzazione, panoramicità, stato manutentivo, destinazione d'uso urbanistica. Attraverso il confronto tra il prezzo di vendita di tali terreni, tutti siti lungo la zona costiera del Comune di Polignano a Mare e la loro estensione è stato quindi possibile formulare un prezzo medio di vendita al mq per il calcolo del valore di stima del lotto oggetto di valutazione.

	ESTENSIONE (mq)	PREZZO DI VENDITA (€)	PREZZO €/mq
TERRENO N. 1	20.000	135.000,00	6,75
TERRENO N. 2	7.800	60.000.00	7,70
TERRENO N. 3	10.500	110.000,00	10,47

In virtù di quanto sopra riportato, è stato possibile calcolare un prezzo medio di vendita pari a **8,30 €/mq**.



IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZ. (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	QUOTA IN VENDITA	VALORE COMPLESSIVO (€)
Terreni lotto 3	318.739	8,30	100%	2.645.533,70 €

L'eterogeneità colturale dei terreni ha reso indispensabile la quantificazione del valore di stima degli stessi attraverso i valori agricoli medi riportati nel listino comunale facendo riferimento al valore minimo e massimo per ettaro relativo alla qualità di coltura di riferimento, come riportato nella tabella sottostante e considerando come valore di stima finale minimo 1.000 euro nei casi in cui lo stesso calcolato sia inferiore a tale soglia.

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
Mandorleto	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_{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.

Trattandosi di terreni tutti a prevalente coltura "seminativo" o "seminativo arboreo" o "incolto", si è proceduto accorpando le superfici delle diverse particelle come sotto riportato.

TERRENI A PREVALENTE QUALITA' "SEMINATIVO ARBOREO"

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



1	33	12			SEMINATIVO ARB	01 71 35		€ 57.52	€ 35.40
2	33	13			SEMINATIVO ARB	01 58 79		€ 36.90	€ 28.70
16	33	122			SEMINATIVO ARB	12 18		€ 2.83	€ 2.20
17	33	123			SEMINATIVO ARB	11 74		€ 2.73	€ 2.12
18	33	124			SEMINATIVO ARB	06 54		€ 1.52	€ 1.18
19	33	125			SEMINATIVO ARB	16 09		€ 3.74	€ 2.91
41	33	6			SEMINATIVO ARB	56 60		€ 13.15	€ 10.23
42	33	69			SEMINATIVO ARB	21 45		€ 4.99	€ 3.88
43	33	71			SEMINATIVO ARB	09 93		€ 2.31	€ 1.79
44	33	126			SEMINATIVO ARB	71 01		€ 16.50	€ 12.84
45	33	127			SEMINATIVO ARB	12 81		€ 2.98	€ 2.32
46	33	154			SEMINATIVO ARB	02 56		€ 0.59	€ 0.46
47	33	298			SEMINATIVO ARB	59 27		€ 19.00	€ 12.24
48	33	300			SEMINATIVO ARB	00 01		€ 0.01	€ 0.01

Per i terreni sopra riportati, sviluppati una superficie totale pari a 61.033,00 mq ossia 6,1033 ha, vanno considerati i valori relativi alla coltura "seminativo arboreo" avente il prezzo massimo stabilito per ettaro pari a 23.000,00 €/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			
Fertilità		Giacitura	
buona	0.93	acclive	0.95
discreta	0.85	mediocre	0.9
ottima	1	pianeggiante	1
Forma		Ubicazione	
Normale	0.95	Cattiva	0.9
Penalizzante	0.9	Eccellente	1
Regolare	1	Normale	0.95
		Ampiezza	
		Grande app	0.9
		Medio app	1
		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 = 23.000,00 x 0.85 x 1 x 0.90 x 0.90 x 0.95 x 0.95 = **15.043,73 €/ha**

Tale valore va infine moltiplicato per la superficie totale del terreno pari a **6,1033 ha.**

15.043,73 x 6,1033 = 91.816,37 €

E' possibile quindi considerare come valore finale di stima dei terreni sopra riportati, pari a **€ 92.000,00.**

TERRENI A PREVALENTE QUALITA' "INCOLTO"

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							
	FOGLIO	PARTIC.	SUB	PORZ	QUALITA' CLASSE	SUPERF.			DEDU Z	REDDITO	
						ha	are	ca		DOMIN.	AGRA.
3	33	105			INCOLTO PROD	50	06			€ 2.07	€ 0.78
4	33	106			INCOLTO PROD	78	22			€ 3.23	€ 1.21

Per i terreni sopra riportati, sviluppati una superficie totale pari a 12.828,00 mq ossia 1,2828 ha, vanno considerati i valori relativi alla coltura "seminativo arboreo" avente il prezzo massimo stabilito per ettaro pari a 1.700,00 €/ha. Nel caso specifico i coefficienti kn sono determinati assegnando i valori più congrui rispetto a quanto rilevato e in virtù della seguente tabella:

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 **1,2828 ha.**

1.224 x 1,2828 = 1.570,15 €

E' possibile quindi considerare come valore finale di stima dei terreni sopra riportati, pari a **€ 1.600,00.**



TERRENI A PREVALENTE QUALITA' "SEMINATIVO"

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							
	FOGLIO	PARTIC.	SUB	PORZ	QUALITA' CLASSE	SUPERF.			DEDU Z	REDDITO	
						ha	are	ca		DOMIN.	AGRA.
5	33	107			SEMINATIVO	84	73			€ 13.13	€ 15.32
6	33	108			SEMINATIVO	01	58	32		€ 24.53	€ 28.62
7	33	109			SEMINATIVO	01	44	00		€ 22.31	€ 26.03
8	33	110			SEMINATIVO	01	08	24		€ 16.77	€ 19.57
9	33	111			SEMINATIVO	01	73	67		€ 26.91	€ 31.39
10	33	112			SEMINATIVO	01	16	30		€ 18.02	€ 21.02
11	33	113			SEMINATIVO	27	83			€ 4.31	€ 5.03
12	33	114			SEMINATIVO	00	42			€ 0.07	€ 0.08
13	33	115			SEMINATIVO	01	42	70		€ 22.11	€ 25.79
14	33	116			SEMINATIVO	19	39			€ 3.00	€ 3.50
15	33	117			SEMINATIVO	01	54	84		€ 23.99	€ 27.99
20	33	142			SEMINATIVO	00	02			€ 0.01	€ 0.01
21	33	143			SEMINATIVO	01	39			€ 0.22	€ 0.25
22	33	144			SEMINATIVO	00	01			€ 0.01	€ 0.01
23	33	145			SEMINATIVO	15	53			€ 2.41	€ 2.81
24	33	146			SEMINATIVO	14	05			€ 2.18	€ 2.54
25	33	147			SEMINATIVO	00	75			€ 0.12	€ 0.14
26	33	148			SEMINATIVO	00	10			€ 0.02	€ 0.02
27	33	149			SEMINATIVO	09	22			€ 1.43	€ 1.67
28	33	150			SEMINATIVO	00	18			€ 0.03	€ 0.03
29	33	151			SEMINATIVO	00	15			€ 0.02	€ 0.02
30	33	155			SEMINATIVO	30	00			€ 4.65	€ 5.42



31	33	285			SEMINATIVO	47 92		€ 7.42	€ 8.66
32	33	287			SEMINATIVO	30 67		€ 7.13	€ 5.54
33	33	289			SEMINATIVO	01 78 06		€ 57.59	€ 32.19
34	33	291			SEMINATIVO	02 46		€ 0.38	€ 0.44
35	33	292			SEMINATIVO	01 89		€ 0.29	€ 0.34
36	33	294			SEMINATIVO	50 25		€ 7.79	€ 9.08
37	33	296			SEMINATIVO	18 26		€ 2.83	€ 3.30
38	33	301			SEMINATIVO	08 15 93		€ 126.42	€ 147.49
39	33	303			SEMINATIVO	01 01 35		€ 15.70	€ 18.32
40	33	304			SEMINATIVO	00 15		€ 0.02	€ 0.03

Per i terreni sopra riportati, sviluppanti una superficie totale pari a 244.878 mq ossia 24,4878 ha, vanno considerati i valori relativi alla coltura "seminativo arboreo" avente il 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			
Fertilità		Giacitura	
buona	0.93	acclive	0.95
discreta	0.85	mediocre	0.9
ottima	1	pianeggiante	1
Forma		Ubicazione	
Normale	0.95	Cattiva	0.9
Penalizzante	0.9	Eccellente	1
Regolare	1	Normale	0.95
		Ampiezza	
		Grande app	0.9
		Medio app	1
		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 **24,4878 ha**.

$9.320,57 \times 24,4878 = 228.240,22 \text{ €}$



E' possibile quindi considerare come valore finale di stima dei terreni sopra riportati, pari a € **230.000,00**.

Il valore agricolo medio calcolato per l'intero lotto è quindi pari alla somma dei valori ottenuti dai terreni facenti parte delle tre qualità principali, ossia € **323.600,00**.

VALORE DI STIMA FINALE DEL LOTTO 3

In virtù delle considerazioni sopra riportate e dei valori di stima calcolati, è possibile concludere che il valore finale del lotto 3 è il seguente:

VALORE PER CONFRONTO TRA IMMOBILI IN VENDITA	2.645.533,70 €
VALORE SECONDO IL PREZZO AGRICOLO MEDIO	323.600,00 €
VALORE TOTALE DI STIMA	1.437.766,85 €

Il valore di mercato del lotto 3 è di € 1.437.766,85.

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

€ 1.437.766,85 – 15%= € 1.222.101,82

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

€ 1.200.000,00



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*** rappresentata e difesa dall'Avv. Giuseppe Caramia 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 3 costituito dai seguenti terreni eterogenei:

- 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, 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;
- 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, 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.

L'accesso agli "immobili" sopra riportati, avviene parallelamente alla complanare est del SS 16 "Adriatica". Ogni terreno dà accesso al suo adiacente.

Attualmente sono terreni 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: € 1.200.000,00



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

LOTTO 3 – PREZZO BASE D’ASTA: € 1.200.000,00

LOTTO 1 – LOCALE DEPOSITO A PIANO SEMINTERRATO			
UBICAZIONE	Polignano a Mare – Strada Comunale Pozzovivo		
DIRITTO REALE	Proprietà	QUOTA	1/1
TIPOLOGIA IMMOBILE	Terreni	SUPERFICIE (compresa pertinenza esterna ed esclusi terreni)	124.348 mq
DATI CATASTALI	<ul style="list-style-type: none"> •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, 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;
- 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;



	<ul style="list-style-type: none"> •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, 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.
STATO CONSERVATIVO	Normale
DESCRIZIONE	<p>Terreni di colture eterogenee. L'accesso agli "immobili" sopra riportati, avviene parallelamente alla complanare est del SS 16 "Adriatica". Ogni terreno dà accesso al suo adiacente.</p> <p>Attualmente sono terreni incolti e occupati da vegetazione facente parte della cosiddetta "macchia mediterranea".</p>
VENDITA SOGGETTA AD IVA	NO



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 di ***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 di ***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.
- Atto di compravendita n. 79419 del 25/10/1996.
- 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.
- Convenzione edilizia n. 89964 del 17/06/2004.
- Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 14/11/2006.
- Estratto di mappa catastale.
- Rilievo fotografico.
- Visura storica per immobile.
- Ispezioni ipotecarie

Bari, 18/12/2023

Arch. Maurizio Dalena

