



TRIBUNALE DI TRANI
CANCELLERIA ESECUZIONE IMMOBILIARE
AVVISO DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA

Si rende noto che davanti al Professionista Delegato **dott. Giuseppe Luglio** si procederà alla vendita sincrona telematica di cui all'art. 21 D.M. 26.2.2015 n. 32, dei seguenti immobili:

LOTTO n. 3:

Produttivo connesso alle attività agricole D/10 a CORATO STRADA ESTERNA TRATTURELLO PEDALE snc, della superficie commerciale di 169,47 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Costituito da locale a piano terra e sottotetto non accatastato. L'unità immobiliare è posta al piano terra e primo.

Identificazione catastale:

- Foglio 87 particella 613 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 268,00 Euro, indirizzo catastale: STRADA ESTERNA TRATTURELLO PEDALE.

L'intero edificio sviluppa due piani fuori terra e piano interrato. Immobile costruito nel 1942.

PREZZO BASE: € 59.168,50 (cinquantanovemilacentosessantotto/50)

OFFERTA MINIMA: € 44.376,50 (quarantaquattromilatrecentosettantasei/50)

OFFERTE IN AUMENTO: € 1.200,00 (milleduecento/00)

INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

SITUAZIONE URBANISTICA E GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n.5637 dell'01/10/1979, entrato in vigore il 29/02/1980, l'immobile ricade in Zona Agricola E.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è presente né vi è alcuna autorizzazione all'installazione e all'uso della fossa imhoff. (normativa di riferimento: Legge n.319 del 1976 e s.m.i.;

REGOLAMENTO REGIONALE 26 maggio 2016 n. 7 e s.m.i; DPR 380/2001 e s.m.i.) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richieste di opportune autorizzazioni e opere di installazione della fossa imhoff.L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: Opere di installazione comprensive di spese, oneri e acc. di Legge: €8.000,00 Onorario tecnico per la richiesta di autorizzazioni comprensive di spese, oneri e acc. di Legge.: €1.500,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) L'immobile oggetto della procedura in esame ricade in due differenti particelle come evidenziato appresso e nei grafici allegati alla perizia Ing. Savona. 2) Non risulta accatastato il sottotetto. (normativa di riferimento: L. 27/02/1985 n. 52 e s.m.i.) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedura DOCEFA per modifica identificativo catastale e DOCEFA per l'accatastamento del sottotetto. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Onorari professionali comprensivi di

spese e oneri acc. di Legge per la DOCFA.: €1.200,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Provenienza:

Le unità immobiliari sono pervenute all'esecutato in forza di COSTITUZIONE (dal 12/02/2015), con atto stipulato il 12/02/2015 a firma di COSTITUZIONE ai nn. 342.1/2015 di repertorio, in forza di COSTITUZIONE. Il titolo è riferito solamente a in Catasto Fabbri-
cati del Comune di Corato al Fg. 87 p.lla 613 sub. 1. COSTITUZIONE del 12/02/2015 protocollo n. BA0063434 in atti dal 12/02/2015 Re-
gistrazione: COSTITUZIONE (n. 342.1/2015) e proveniente da prece-
denti proprietari per la quota di 1/1, in forza di Denuncia per
causa di morte -Successione (dal 08/04/1970 fino al 06/09/1991),
con atto stipulato il 07/06/1986, registrato il 21/03/1978 a Trani
ai nn. 12579 per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendi-
ta (dal 06/09/1991 fino al 15/01/2002), con atto stipulato il
06/09/1991 a firma di Notaio MUROLO GIUSEPPE da Corato ai nn. rep.
n. 40548 di repertorio, registrato il 18/09/1991 a Trani ai nn.
2045 per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal
15/01/2002 fino al 02/02/2015), con atto stipulato il 15/01/2002 a
firma di Notaio CAPOZZA DOMENICO da Corato, trascritto il
18/02/2002 ai nn. 57969.

Stato di possesso:

L'immobile risulta occupato da conduttore con contratto di
affitto determinato in deroga agli artt. 1 e 22 della legge 3
Maggio 1982, n. 203 e decorrente dalla data del 17 giugno 2017 e
con scadenza 16 giugno 2037, stipulato in data successiva al
pignoramento. Il conduttore è divenuto proprietario in seguito
all'acquisto in data 14 febbraio 2019 (in data successiva al pi-
gnoramento), con atto rogito Notaio Fornaro Rep. N. 191531.

LOTTO n. 4:

Terreno agricolo a CORATO Tratturello Canosa - Ruvo di Puglia -,
della superficie commerciale di 8.470,00 mq per la quota di 1/1 di
piena proprietà. I fondi sono ubicati nel Comune di Corato e
distanza, in linea d'aria, circa 10 Km dal centro del Comune di
appartenenza. Ad essi si accede tramite una strada vicinale di
circa 1200 metri, a fondo asfaltato, che si immette nella strada
provinciale SP 19 che li collega al Comune di Corato. Il lotto di
terreni, costituenti un unico accorpamento, ha forma pressocchè
rettangolare, con uno dei lati più corti che costeggia la strada
vicinale. Possiede giacitura pressocchè pianeggiante con
esposizione inclinata a Nord-Est. La sua estensione complessiva è
di mq. 8470 (si fa riferimento alla consistenza catastale, non
misurata direttamente). I fondi presentano un'unica coltura:
vigneto, ad eccezione della particella 822 al Fg. 76 che risulta
di fatto non coltivata. Il terreno presenta un ottimo grado di
fertilità. Il soprassuolo è costituito da vigneti che producono
vino da tavola di qualità "montepulciano". La piantagione della
vite è del tipo "Vigneto alto intelaiato da vino". Non vi è
impianto di irrigazione.

Identificazione catastale:

- foglio 76 particella 822 (catasto terreni), qualità/classe
VIGNETO 2, superficie 430, reddito agrario 2,66 €, reddito
domenicale 5,00 €;

- foglio 82 particella 122 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 6840, reddito agrario 4,39 €, reddito dominicale 79,48 €;
- foglio 82 particella 205 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 3, superficie 1200, reddito agrario 6,82 €, reddito dominicale 12,39 €.

PREZZO BASE: € 15.000,00 (quindicimila/00)

OFFERTA MINIMA: € 11.250,00 (undicimiladuecentocinquanta/00)

OFFERTE IN AUMENTO: € 300,00 (trecento/00)

INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

SITUAZIONE URBANISTICA E GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta regionale n. 5637 del 01/10/1979, di approvazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Corato, entrato in vigore il 29/02/1980, l'immobile ricade in zona AGRICOLA "E". Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.E. del Comune di Corato di cui al P.R.G. vigente; indice di fabbricabilità 0,03 mc./mq (fondiaria). Il titolo è riferito solamente al Fg. 82 p.lla 122, 205 e Fg. 76p.lla 822 Catasto Terreni Comune di Corato. Le particelle sono interessate dai seguenti Ambiti di Paesaggio, Beni Paesaggistici (BP) ed Ulteriori Contesti Paesaggistici (UCP) individuati dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) della Regione Puglia, approvato con deliberazione della G.R. 15.02.2015 n. 176, pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.015: 5 - Ambito Paesaggistico: La Puglia Centrale - Figura: La piana olivicola del nord barese; 6.3 - STRUTTURA ANTROPICA E STORICO-CULTURALE; 6.3.1 - Componenti culturali e insediative: - UCP - Testimonianza stratificazione insediativa: b) Aree appartenenti alla rete dei tratturi. La predetta area risulta interessata altresì da: - Piano Comunale dei Tratturi approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 70 del 28.11.2008, in quanto posta nell'area di pertinenza del "Tratturo Canosa-Ruvo" e classificata di categoria "a- tronchi armentizi che conservano l'originaria consistenza o che possono essere alla stessa reintegrati, nonché la loro destinazione in ordine alle possibili fruizioni turistico-culturali" - Aree IBA "Important Bird Areas" Murge (IBA 135 - Rif. Leg. Relazione Iba). In riferimento al PAI si precisa quanto segue: - La predetta area è interessata dalla presenza di un reticolo idrografico, come si evince dalla Carta Idrogeomorfologica consultabile tramite il WebGis dell'AdB Puglia.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza in mappa di un fabbricato ricadente in parte sulla Particella 122 del Fg. 82 e in parte sulla Particella 82 del Fg. 822. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza per retrocessione al Catasto Terreni L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: l'Istanza per retrocessione al Catasto Terreni: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni.

Provenienza:

Le unità immobiliari sono pervenute all'esecutato per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/02/2005), con atto stipulato il 09/02/2005 a firma di Notaio CAPOZZA DOMENICO ai nn. 68724/20939 di repertorio, trascritto il 01/03/2005 ai nn. 4760/3533. Il titolo è riferito solamente a Fg. 82 p.lla 122, 205 e Fg. 16 p.lla 822 Catasto Terreni Comune di Corato. La particella al Fg. 82 p.lla 205 è stata intestata ad altro proprietario, derivante da Frazionamento del 18/01/1993 protocollo n. 174983 in atti dal 12/04/2002 Registrazione: TF.NR. 211/93 (n.211.1/1993) e proveniente da precedenti proprietari per la quota di 1/1 (fino al 17/03/1986). Il titolo è riferito solamente a Fg. 82 p.lla 122 e Fg. 16 p.lla 822 Catasto Terreni Comune di Co-

rato. Impianto Meccanografico del 12/12/1975 in forza di atto di compravendita (dal 17/03/1986 fino al 09/02/2005), con atto stipulato il 17/03/1986 a firma di Notaio CAPOZZA DOMENICO ai nn. rep. n. 17459 di repertorio, registrato il 07/04/1986 a TRANI ai nn. Volume: 194 n.1961 (n. 6945.3/1986), in forza di atto di compravendita. Il titolo è riferito solamente a Fg. 82 p.lla 122 e Fg. 16 p.lla 822 Catasto Terreni Comune di Corato

Stato di possesso:

Si precisa che gli immobili sono occupati da un conduttore in forza del contratto di affitto stipulato il 30/09/2006, con scadenza il 31/12/2021, registrato il 31/10/2006 a Trani ai nn. 4028/3, divenuto proprietario in seguito al loro acquisto in data 14 febbraio 2019 (in data successiva al pignoramento), con atto rogito Notaio Fornaro Rep. N. 191531. Vi è sulla stessa particella altro contratto di affitto determinato in deroga agli artt. 1 e 22 della legge 3 Maggio 1982, n. 203 e decorrente dalla data del 17 giugno 2017 e con scadenza 16 giugno 2037, successivo al pignoramento

LOTTO n. 5:

Terreno agricolo a CORATO prolungamento di via Giappone -, della superficie commerciale di 10.467,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Il fondo, è ubicato nel Comune di Corato e dista circa 3 Km dal centro del Comune di appartenenza. Ad esso si accede tramite la strada via Vecchia Trani, a fondo asfaltato, costeggiando il Cimitero del Comune di Corato conduce direttamente alle vie cittadine che conducono al centro del Comune di Corato. Il terreno, costituente un unico accorpamento, ha forma pressochè trapezoidale, con uno dei lati più lunghi che costeggia la strada via vecchia Trani. Possiede giacitura pressochè pianeggiante con esposizione inclinata a Est-Ovest. La sua estensione complessiva è di mq. 10467 (si fa riferimento alla consistenza catastale, non misurata direttamente). Il fondo presenta un'unica coltura: uliveto. Il terreno presenta un buon grado di fertilità sebbene vi siano alberi (quelli prospicienti la strada principale) che risultano in parte secchi/bruciati. Inoltre vi sono alberi di grande fusto e alberi di piccolo fusto. Il soprassuolo relativo agli uliveti, producono olive di qualità "coratina". Vi sono all'incirca 80 piante di ulivo di età compresa stimata tra i 10-20 con produzione media annua di 20 Kg, e circa 120 di età stimata tra i 20-50 anni con produzione media annua di 40 Kg. circa per albero, complessiva di circa quintali 64. Vi è impianto di irrigazione.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 283 (catasto terreni), qualità/classe ULIVETO 2, superficie 10467, reddito agrario 40,54 €, reddito dominicale 51,35 €.

PREZZO BASE: € 20.250,00 (ventimiladuecentocinquanta/00)

OFFERTA MINIMA: € 15.187,50 (quindicimilacentottantasette/50)

OFFERTE IN AUMENTO: € 400,00 (quattrocento/00)

INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

SITUAZIONE URBANISTICA E GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta regionale n. 5637 del 01/10/1979, di approvazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Corato, entrato in vigore il 29/02/1980, l'immobile ricade in zona AGRICOLA "E". Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.E. del Comune di Corato di cui al P.R.G. vigente; indice di fabbricabilità 0,03 mc./mq (fondiaria). Il titolo è riferito solamente al Fg. 7 p.lla 283 Catasto Terreni Comune di Corato. La particella è interessata dai seguenti Ambiti di Paesaggio, Beni Paesaggistici (BP) ed Ulteriori Contesti Paesaggistici (UCP) individuati dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) della Regione Puglia, approvato con deliberazione della G.R. 15.02.2015 n. 176, pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.015: 5 - Ambito Paesaggistico: La Puglia Centrale - Figura: La piana olivicola del nord barese; 6.3 - STRUTTURA ANTROPICA E STORICO-CULTURALE; 6.3.1 - Componenti culturali e insediative: In riferimento al PAI si precisa quanto segue: - La predetta area non risulta interessata dalla presenza di reticoli idrografici nei limiti previsti dalle N.T.A. del PAI, nè sussistono aree a pericolosità idraulica, nella Carta dei reticoli Perimetrati dell'AdB, che interessano la predetta area.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza sui luoghi di un piccolo pagliaio. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione tipo mappale e accatastamento DOCFA. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Tipo mappale e accatastamento DOCFA: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Provenienza:

Le unità immobiliari sono pervenute all'esecutato, in forza di atto di compravendita (dal 11/03/2000), con atto stipulato il 09/12/2003 a firma di Notaio PIETRO CONSIGLIO da Bisceglie ai nn. 32537/12941 di repertorio, trascritto il 31/12/2003 ai nn. 27350/20178, in forza di atto di compravendita e proveniente da precedenti proprietari per la quota di 1/2 cadauno, in forza di atto di compravendita (dal 18/02/1988 fino al 11/03/2000), con atto stipulato il 18/02/1988 a firma di Notaio PIETRO CONSIGLIO ai nn. 8566 di repertorio, registrato il 07/03/1988 a Trani ai nn. 5457.1/1988 e per la quota di 1/2 cadauno, in forza di ricongiungimento di usufrutto del 11/03/2000 (dal 11/03/2000 fino al 09/12/2003), con atto stipulato il 11/03/2000 ai nn. prot. n. BA0524184 di repertorio, registrato il 22/12/2003 ai nn. 8086.1/2003, in forza di ricongiungimento di usufrutto del 11/03/2000.

Stato di possesso:

Si precisa che gli immobili sono occupati da un conduttore in forza del contratto di affitto stipulato il 30/09/2006, con scadenza il 31/12/2021, registrato il 31/10/2006 a Trani ai nn. 4028/3, divenuto proprietario a seguito acquisto in data 14 febbraio 2019 (in data successiva al pignoramento), con atto rogito Notaio Fornaro Rep. N. 191531.

LOTTO n. 6:

Terreno industriale a CORATO S.P. 2 -, della superficie commerciale di 4.591,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. I fondi sono ubicati nel Comune di Corato e distano circa 2 Km dal centro del Comune di appartenenza. Ad essi si accede tramite la strada via Andria, a fondo asfaltato, che conduce all'extramurale del Comune di Corato che poi porta direttamente alle vie cittadine. Il terreno, costituente un unico accorpamento, ha forma pressochè pentagonale, con il lato più lungo che costeggia la strada via Andria. Possiede giacitura pressochè pianeggiante con esposizione inclinata a Nord-Ovest. La sua estensione complessiva è di mq.

4591 (si fa riferimento alla consistenza catastale, non misurata direttamente). Il fondo presenta un'unica coltura: uliveto. Il terreno presenta un buon grado di fertilità sebbene vi siano alberi (quelli prospicienti la strada principale) che risultano in ottimo stato di vegetazione. Inoltre vi sono alberi di grande fusto e alberi di piccolo fusto. Il soprassuolo relativo agli uliveti, produce olive di qualità "coratina". Vi sono all'incirca 100 piante di ulivo sulla particella 1057 e circa 20 sulla particella 1058 anni con produzione media annua stimata di circa 50 quintali. Nonostante la descrizione quale fondo agricolo i terreni ricadono in parte (minima parte) in zona edificabile, in zona D/2 di P.R.G. del Comune di Corato.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 1058 (catasto terreni), qualità/classe ULIVETO 2, superficie 712, reddito agrario 2,76 €, reddito dominicale 3,49 €;
- foglio 22 particella 1057 (catasto terreni), qualità/classe ULIVETO 2, superficie 3879, reddito agrario 15,03 €, reddito dominicale 19,03 €.

PREZZO BASE: € 35.750,00 (trentacinquemilasettecentocinquanta/00)

OFFERTA MINIMA: € 26.812,50 (ventiseimilaottocentododici/50)

OFFERTE IN AUMENTO: € 700,00 (settecento/00)

INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

SITUAZIONE URBANISTICA E GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta regionale n. 5637 del 01/10/1979, di approvazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Corato, entrato in vigore il 29/02/1980, l'immobile ricade in zona P.R.G. approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 338 del 13.04.1988 - PRG Vigente: Zona per attrezzature pubbliche. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. Comune di Corato. Il titolo è riferito solamente al Fg. 31 p.lla 1606 sub. 1-2-4 Catasto Terreni Comune di Corato. PRG Vigente: Zona per attrezzature pubbliche: 2.977,94 mq.; Variante Ex.art.7: 28,59 mq.; Zone di rispetto: 1.077,03 mq.

Provenienza:

Le unità immobiliari sono pervenute all'esecutato per la quota di 1/1 - PIENA PROPRIETÀ', in forza di atto di compravendita (dal 22/01/2004), con atto stipulato il 22/01/2004 TRIBUNALE DI TRANI - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI ai nn. 41 di repertorio, trascritto il 19/02/2004 ai nn. 3401/2505. Successiva rettifica trascritta il giorno 11/05/2010 ai nn. 9405/6337 e proveniente da precedenti proprietari per la quota di 1/1 - PIENA PROPRIETÀ', in forza di atto di compravendita (dal 27/11/1980 fino al 22/01/2004), con atto stipulato il 27/11/1980 a firma di Notaio Murolo Giuseppe da Corato ai nn. 18021 di repertorio, registrato il 15/12/1980 ai nn. 5231, in data 01/07/1992 vi è una Variazione d'Ufficio del Catasto di Bari del 16/05/1986 protocollo n. 166959 in atti dal 15/03/2001 Esporprio ANAS - VARIAZIONE CON LE STRADE (n. 11.1/1986). Pertanto si passa da una consistenza di mq. 4773 ad una di mq. 4591 dell'allora particella al Fg. 22 p.lla 582. Il frazionamento genera le parti-

celle 1057 e 1058 della consistenza catastale rispettivamente di mq. 3879 (p.lla 1057) e di mq. 712 (p.lla 1058).

Stato di possesso:

L'immobile risulta occupato da conduttore con contratto di affitto determinato in deroga agli artt. 1 e 22 della legge 3 Maggio 1982, n. 203 e decorrente dalla data del 17 giugno 2017 e con scadenza 16 giugno 2037, stipulato in data successiva al pignoramento. Il conduttore è divenuto proprietario in seguito all'acquisto in data 14 febbraio 2019 (in data successiva al pignoramento), con atto rogito Notaio Fornaro Rep. N. 191531.

LOTTO n. 7:

A) Distributore di carburanti per autotrazione a CORATO VIA SAN SILVESTRO SNC, della superficie commerciale di 403,53 mq. Impianto di distribuzione carburanti per autotrazione con annesse attività non oil sito a Corato (BA) in Via San Silvestro snc, della estensione complessiva di circa 4313,00 mq, su cui insistono circa 864,78 mq di manufatti. Esso è costituito da: piazzali pertinenziali di sosta e di transito, pensilina a protezione delle zone di erogazione carburanti, locale gestore con servizi, locali deposito interrati a servizio delle attività oil e non oil, serbatoi interrati carburanti, prefabbricato per alloggiamento bombole GPL, strutture per l'impianto di erogazione del metano per autotrazione, vasche per il trattamento delle acque di prima pioggia, vasche per il trattamento dei liquami, vano per contatori elettrici, aiuole con terreno vegetale. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra - S1, ha un'altezza interna di 2,30 - 4,67.

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 1606 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria E/3, rendita 3.903,29 Euro;
- foglio 31 particella 1606 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 107 mq, rendita 259,73 Euro;
- foglio 31 particella 1606 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 4 mq, rendita 86,35 Euro.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

B) Bar a CORATO VIA SAN SILVESTRO SNC, della superficie commerciale di 396,57 mq. Bar realizzato all'interno del distributore carburanti ubicato a Corato (BA) in Via San Silvestro snc, della superficie commerciale di circa 396,57 mq. L'unità immobiliare è posta al piano terra -S1, ha un'altezza interna di 3,00 - 3,13.

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 1606 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 241 mq, rendita 3.833,56 Euro.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

PREZZO BASE: € 567.448,65 (cinquecentosessantasettemilaquattrocentoquarantotto/65)

OFFERTA MINIMA: € 425.586,48 (quattrocentoventicinquemilacinquecentottantasei/48)

OFFERTE IN AUMENTO: € 11.500,00 (undicimilacinquecento/00)

INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

SITUAZIONE URBANISTICA E GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n.5637 dell'01/10/1979, entrato in vigore il 29/02/1980., l'immobile ricade in zona parte in ZONA Fi (zona per attrezzature pubbliche secondo il D.M. 2-IV- 1968) e parte in Zone di Rispetto. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'area costituente il lotto in esame e' interessata dai seguenti Ambiti di Paesaggio, Beni Paesaggistici (BP) ed Ulteriori Contesti Paesaggistici (UCP) individuati dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) della Regione Puglia, approvato con deliberazione della Giunta Regionale 16.02.2015 n.176, pubblicata sul BURP n.40 del 23.03.2015: 5 - AMBITO PAESAGGISTICO: LA PUGLIA CENTRALE - FIGURA: LA PIANA OLIVICOLA DEL NORD BARESE Visionando la Carta Idrogeomorfologica trasmessa dall'AdB Puglia, giusta nota del 28.06.2016 prot.8901, non risulta la presenza di reticoli idrografici nei limiti previsti dalle N.T.A. del PAI, ne' sussistono aree a pericolosita` idraulica, nella Carta dei Reticoli Perimetrati dell'AdB, che interessano la predetta area. La Zona Fi e' regolamentata dalla seguente normativa compresa nelle Norme Tecniche di Attuazione: - Prescrizioni: Tutte le attrezzature seguono le norme di loro pertinenza. Tranne che per le attrezzature scolastiche, per le quali sono identificati i relativi lotti, per le restanti attrezzature e' necessario un piano particolareggiato esteso alla maglia definita da strade. Ogni intervento, nella zona in parola, e' subordinato alla redazione - per ciascuna zona - di un progetto generale di massima di sistemazione delle attrezzature in parola, teso per l'appunto anche alla sistemazione urbanistica della zona e dal coordinamento delle opere pubbliche o di interesse pubblico privato. Tale progetto andra` approvato con delibera del Consiglio Comunale. - Strumento attuativo: Piani Particolareggiati e licenze singole per le sole opere scolastiche. - Riferimento grafico: Tav.7a-7b-7cdiP.R.G. - Zona di rispetto stradale: fasce protettive lungo la S.P. n° 231 (exSS.98) e la provinciale per Andria. - Prescrizioni: in queste fasce e' vietata ogni edificazione. - Riferimento grafico: Tav.6a-6b-6cdiP.R.G. Inoltre sono da rispettare tutte le prescrizioni del Regolamento Edilizio. - Secondo Programma Pluriennale di Attuazione: approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.99 del 18.3.1988, esecutiva per presa d'atto della S.P.C. della Regione Puglia con protocollo n.24203 del 19.4.1988. - Validita` del 2. P.P.A.: cinque anni. - Prescrizione: dette particelle fanno parte di maglia inserita nel 2° P.P.A. - Il 2° Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) e' scaduto il 18.04.1993. A seguito di approvazione, da parte del Consiglio Comunale, del Piano Particolareggiato delle Zone "Fi" con deliberazione n.19 del 27.2.1985, esecutiva per presa d'atto della S.P.C. della Regione Puglia, protocollo 35219 del 15.5.1985: AREE INTERESSATE DAL PIANO PARTICOLAREGGIATO Il Piano Particolareggiato interessa tutte le aree tipizzate nel P.R.G. come: A) zone Fi, B) zone Fh ospedaliera. Sono escluse dal Piano le zone Fi da sottoporre a piano generale di sistemazione urbanistica (zone comparto). Parte di dette zone sono ubicate nel territorio delimitato a SUD-EST dalla ferrovia Bari-Nord ed a OVEST dalla strada statale nr°98. L'area di maggiore estensione si sviluppa parallela alla S.S. 98, il resto delle aree previste dal P.R.G. sono ubicate a NORD-EST del perimetro urbano, tra le vie per Trani e Andria.La zona Fh ospedaliera e' ubicata a SUD del centro abitato, parallela alla s.p. per Ruvo. La superficie complessiva delle aree Fi e' di Ha 42.17.20 circa, e quella Fh e' di Ha 19.62.89, per un totale complessivo di Ha 61.80.09. In esse sono previsti i seguenti servizi: - Asili

nido: nr.3 Mq 4.500 - Scuola materna: nr.3 Mq 4.500 - Scuole elementari: nr.2 Mq 17.000 - Scuole medie: nr.2 Mq 18.000 - Scuole secondarie e professionali: nr.3 Mq 24.000 - Centri sociali: nr.3: Mq 16.000 - Biblioteche: nr.2 Mq 10.000 - Aree a parcheggio: nr.5 Mq 40.400 - Campi da gioco, attrezzature sportive, bagni pubblici e verde attrezzato: nr.10 Mq 287.320 - Aree ospedaliere: nr.1 Mq 196.289 Totale area di intervento Mq 618.009 Art.2 "omissis" Art.3 DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE

Le planimetrie di progetto (Tav.5) individuano e suddividono le aree Fi in aree per l'istruzione, aree per strutture sociali, viabilità e parcheggi, piazze e percorsi pedonali, campi da gioco per adulti e bambini, attrezzature sportive, verde attrezzato, aree per l'ampliamento ospedaliero. Dette destinazioni rispecchiano fedelmente tutte le previsioni de P.R.G., senza porsi in contrasto con esso. Le (Tav.8) indicano in linea di massima l'ubicazione dei volumi sulle aree, con la relativa sistemazione degli spazi liberi. I lotti destinati ad attrezzature per la cultura sono stati dimensionati secondo le norme dettate dal D.M. 18/12/75, riguardante le norme tecniche relative agli indici minimi di funzionalità didattica. Mentre per il dimensionamento dei campi da gioco si sono rispettate le norme contenute nel "Manuale delle opere di urbanizzazione" pubblicato a cura dello IASM. Art.4 PROGETTI ESECUTIVI DI ATTUAZIONE Il Piano Particolareggiato, verrà attuato adottando progetti esecutivi di iniziativa comunale, ed in particolari casi, previo atto deliberativo del Consiglio Comunale, i progetti relativi ad alcuni tipi di servizi (verde attrezzato, strutture per lo sport) potranno essere redatti e realizzati da privati, consorzi o Enti. Il Sindaco sentito il parere della C.E.C. o altri organi preposti, potrà rilasciare le concessioni edilizie, relative ai servizi previsti nel piano particolareggiato. I piani o progetti esecutivi, di cui sopra, devono comprendere i seguenti elaborati; 1)- Planimetria catastale delle aree interessate dal piano esecutivo; 2)- Progetto esecutivo delle viabilità veicolari e pedonali e dei parcheggi pubblici a servizio delle aree interessate; 3)- Progetto della rete idrica, fognante, elettrica e telefonica; 4)- Progetto esecutivo architettonico del volume o struttura da ubicare, corredato di tutte le tavole richieste per ogni tipo di servizio secondo le vigenti norme in materia; 5)- Progetto esecutivo per la sistemazione degli spazi destinati a verde, con la precisa indicazione delle essenze delle alberature, i tipi di materiali usati per pavimentare i percorsi pedonali e le piazze, contenitori per rifiuti, reti di irrigazione, reti elettriche, organi illuminanti ecc.

6)- Delimitazione delle aree asservite ai volumi e di pertinenza esclusiva dell'edificio sociale che si intende realizzare; 7)- Computo estimativo particolareggiato dei costi di urbanizzazione. Tutti i progetti esecutivi delle opere da realizzare nell'interno del Piano Particolareggiato, dovranno osservare le prescrizioni contenute nelle presenti norme. Art.5 SPAZI A VERDE Tutti gli spazi a verde saranno progettati in maniera tale da contenere un numero di essenze ad alto fusto pari ad un albero ogni 50 mq.; lungo i confini con strade a scorrimento veloce saranno previste barriere con essenze arboree frangivento. Inoltre, i lotti destinati a verde saranno trattati a prato calpestabile. Le siepi, che costeggiano i percorsi pedonali, non potranno avere un'altezza superiore a m.1,30. Le siepi che separano gli spazi a parcheggio o viabilità veicolare dalle aree pedonali potranno avere altezze variabili secondo le previsioni contenute nei progetti di dettaglio: in ogni caso avranno una altezza superiore a m.1,30. Tutte le aree così sistemate saranno dotate di prese per l'innaffiamento, fontanelle per bere, panchine nella misura minima di un posto a sedere ogni 50 mq. e dotate, inoltre, di organi illuminanti. Dette aree sono di norma inedificabili; tuttavia, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale si potranno realizzare volumi prefabbricati e di modeste dimensioni per la distribuzione di bevande o prodotti similari. Sarà necessario curare particolarmente l'inserimento di questi volumi, facendo sì che essi non siano di disturbo alle funzioni cui sono destinate le aree circostanti. Art.6 SPAZI PER STRUTTURE COLLETTIVE Gli spazi per attrezzature collettive sono le aree destinate alla realizzazione di quei servizi previsti specificatamente nel P.R.G. secondo il dettato del D.M. 2.4.1968 n.1444. L'intervento su dette aree sarà di norma pubblico. Potrà anche essere privato, ma in tal caso l'intervento sarà esteso ad intere maglie individuate dalla viabilità veicolare e/o pedonale. Il rilascio della concessione edilizia sarà subordinato alla stipula di una convenzione con la A.C. per quanto riguarda la destinazione d'uso, obblighi ed oneri. In queste aree si potranno ubicare le seguenti attrezzature: - Asili nido; - Scuole materne; - Scuole elementari; - Scuole medie; - Scuole secondarie o professionali; - Centri sociali; - Biblioteche; - Piazze e percorsi pedonali; - Campi da gioco, attrezzature sportive e verde attrezzato. Gli indici edilizi da rispettare per queste aree sono i seguenti: - Indice di fabbricabilità fondiaria: mc. 2/mq. -

Rapporto di copertura: massimo il 35% dell'area. - Parcheggio (a servizio della struttura): minimo il 10% dell'area; in ogni caso non meno di 1 mq./mc. - Verde: 55% dell'area; - Altezza max: m. 8, salvo costruzioni speciali; - Distanze dal ciglio di strade destinate alla viabilità veicolare: minimo ml. 8; - Distanze dai confini di zona: minimo ml.8; - Distanze fra edifici: minimo ml. 10. (6.A) SPAZI DESTINATI A PIAZZE E PERCORSI PEDONALI Tutti gli spazi individuati nel Piano Particolareggiato come viabilità pedonale e piazze, non accessibili da veicoli, saranno realizzati secondo quanto prescritto ed indicato nelle tav.6. Essi saranno pavimentati con cubetti di porfido o materiale simile non sdruciolevole, saranno ben protetti dalle aree destinate alla circolazione veicolare ed inoltre saranno arredati con materiali idonei e che non siano in contrasto con l'intero contesto urbano. Piazze e percorsi pedonali sono intesi come una rete continua su cui si affacciano e da cui hanno diretto accesso le attrezzature collettive. (6.B) SPAZI RISERVATI A CAMPI DA GIOCO E ATTREZZATURE SPORTIVE Gli spazi riservati ad attrezzature sportive e campi da gioco saranno realizzati in conformità e per quanto richiesto dalle norme sull'edilizia per il tempo libero e strutture per lo sport. Inoltre, dovranno rispettare tutte le norme igieniche e di prevenzione degli infortuni. In esse sono individuate: 1)- Aree di gioco per bambini: superfici a prato, spiazzati pavimentati, panchine, attrezzi per il gioco, recinti di sabbia, pattinaggio e mini piste ciclabili. 2)- Campi gioco per adulti: palestre scoperte, piste di corsa, campi sportivi di dimensioni minime per calcio, palla a volo, palla a canestro, pista ciclabile, pattinaggio, campi da tennis, spogliatoi, servizi igienici, alloggio custode. 3)- Attrezzature sportive: Velodromo, palestra coperta, piscina coperta, impianti polifunzionali, servizi amministrativi per gestione e manutenzione, servizi di vigilanza, servizi igienici, visita medica e pronto soccorso, ristoro. Art.7 SPAZI RISERVATI ALLA VIABILITA' VEICOLARE E PARCHEGGI Tutti gli spazi destinati a viabilità e parcheggi sono inedificabili e saranno realizzati così come sono indicati i tracciati e le sezioni nel P.P. (Tav. 6-9). La loro progettazione esecutiva dovrà rispettare tutte le norme e le indicazioni delle leggi in materia. Inoltre, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale si potranno realizzare installazioni per distributori di carburante, purché siano rispettate tutte le norme sull'inquinamento e sulla pubblica incolumità. Art.8 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA Tali opere verranno realizzate su progetti esecutivi redatti secondo le norme in materia di igiene e prevenzione degli infortuni. I tracciati indicati nel P.P. (tav.7) (reti idriche e fognanti) non sono vincolanti, e pertanto potranno essere cambiati, purché la loro ubicazione sia giustificata da criteri tecnico-economici. Le reti elettriche di pubblica illuminazione e telefoniche, saranno realizzate in appositi cunicoli ubicati sotto i marciapiedi, passaggi pedonali o comunque interrate e non con linee aeree. Lo smaltimento delle acque alluvionali, sarà assicurato da apposite caditoie che immetteranno l'acqua in collettori idonei. Le reti idriche e fognanti saranno realizzate secondo le indicazioni di progetti esecutivi regolarmente approvati dall'A.C. Art.9 RECINZIONI Tutti gli spazi che si riterrà opportuno perimetrare (aree di pertinenza delle scuole, biblioteche, manufatti per lo sport ecc...) saranno dotati di recinzioni costituite da un muretto avente una altezza massima di m.0,60 dal piano di calpestio con sovrapposti elementi metallici a giorno, possibilmente tubolari (tav.9) per un'altezza totale massima dal piano di calpestio di m.1,80. Detti manufatti devono essere progettati in modo tale che non siano di disturbo al paesaggio circostante, e rispettare tutte le norme di sicurezza, pubblica incolumità e tutti i criteri di arredo urbano. Art.10 ELENCO DELLE ESSENZE ARBOREE GRUPPO "A" per viali: - Acer campestris; - Acer apalus; - Pinus pinea; - Sophora japonica pentula; - Quercus ilecs; - Platanus occidentalis; - Platanus orientalis ; GRUPPO "B" decorativi: - Cedrus libani; - Magnolis grandiflora; - Bixus magrophilia rotondifolia; - Tutte le piante tropicali di facile attecchimento. GRUPPO "C" siepi e frangivento: - Cipressus arizonica; - Cipressus macrocarpa lute; - Carpinus betulus (siepi); - Gratecus; - Ligustro. Art.11 VINCOLI NORMATIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO Hanno valore vincolante per l'attuazione del piano: a)- il perimetro delle aree con la loro precisa destinazione d'uso; b)- la viabilità pedonale, veicolare con le loro sezioni tipo e l'ubicazione dei parcheggi; c)- la sistemazione a terra di tutti gli spazi per le attrezzature sportive e campi da gioco.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) nella fascia di rispetto stradale è presente una piccola costruzione prefabbricata, individuata catastalmente con fg. 31 p.lla 1606 sub 4, destinata a deposito bombole di GPL. 2) alcune finestre presentano dimensioni difformi dal progetto assentito; 3) alcune tramezzature interne sono difformi da quelle assentite. (normativa di riferimento: DPR

380/2001 e s.m.i.; Art. 2 comma 4 R.R. n° 2 del 10.01.2006) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratiche edilizie a sanatoria con riferimento alle normative di riferimento suddette. Spostamento della piccola costruzione esternamente alla fascia di rispetto con osservanza delle distanze. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Sanzione amministrativa DPR 380/2001: € 516,00 Onorari professionali comprensivi di spese e oneri acc. di Legge per pratiche amministrative.: € 500,00 Lavori per lo spostamento della costruzione comprensivi di realizzazione del basamento del prefabbricato e ripristino della vecchia area: € 2.000,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) Gli immobili oggetto della procedura in esame non sono conformi alle planimetrie in atti; 2) non risulta in atti la planimetria del locale gestore. (normativa di riferimento: L. 27/02/1985 n. 52 e s.m.i.) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedura DOCFA. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Onorari professionali comprensivi di spese e oneri acc. di Legge per la DOCFA: € 1.000,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La struttura che costituisce il bar presenta nella zona a sud una differente altezza dal progetto depositato (tav. 5 bis del PdC 88/11 PE 153/10) che non incide sui parametri urbanistici vista la minore altezza del manufatto realizzato. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia a sanatoria con riferimento alla normativa di riferimento suddetta. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Sanzione amministrativa DPR 380/2001: € 516,00 Onorari professionali comprensivi di spese e oneri acc. di Legge per pratiche amministrative: € 500,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Provenienza:

Le unità immobiliari sono pervenute all'esecutato per la quota di 1/1 - PIENA PROPRIETÀ', in forza di atto di compravendita (dal 22/01/2004), con atto stipulato il 22/01/2004 - TRIBUNALE DI TRANI - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI al n. 41 di repertorio, trascritto il 19/02/2004 ai nn. 3401/2505 con Successiva rettifica trascritta il giorno 11/05/2010 ai nn. 9405/6337 e proveniente da altro precedente proprietario per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/10/1984 fino al 22/01/2004), trascritto il 19/10/1984 ai nn. 19231/15573.

Stato di possesso:

gli immobili sono occupati da conduttore con contratto precario giusta autorizzazione del G.E..

LOTTO n. 8:

A) Terreno agricolo a ANDRIA C.da Pedale snc, della superficie commerciale di 462.737,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Terreno Agricolo (fg. 186 p.lla 22) in zona agricola c.da Pedale snc, in Andria (BT), della superficie catastale di 462.737 mq, su cui insistono varie colture: qualità vigneto per 257.650 mq; qualità seminativo per 55.587 mq; qualità pascolo 149.500 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 186 particella 22 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe vigneto/4, superficie 257650, reddito dominicale 2.661,30 €;

- foglio 186 particella 22 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMINATIVO/5, superficie 55587, reddito agrario 100,48 €, reddito dominicale 57,42 €;
- foglio 186 particella 22 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe PASCOLO/2, superficie 149500, reddito agrario 77,21 €, reddito dominicale 138,98 €.

B) Masseria a ANDRIA C.da Pedale snc, della superficie commerciale di 1.252,23 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Masseria, ubicata in zona agricola c.da Pedale snc, in Andria (BT), della superficie commerciale di 1.266,11mq, costituita da: area esterna; costruzione adibita ad attività ricettiva; deposito e locali tecnici; masseria didattica. L'unità immobiliare è posta al piano terra - primo, ha un'altezza interna di 4,70, 5,70-4,10, 2,00 - 2,52.

Identificazione catastale:

- foglio 186 particella 215 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 5.815,38 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PEDALE n. SNC, piano: Terra e primo;
- foglio 186 particella 215 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 1.296,00 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA BAGNOLI n. AC, piano: terra;
- foglio 186 particella 215 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 76 mq, rendita 176,63 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PEDALE n. AC, piano: terra.

Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2013.

PREZZO BASE: € 1.842.679,80 (unmilioneottocentoquarantaduemila-seicentosettantanove/80)

OFFERTA MINIMA: € 1.382.009,85 (unmilionetrecentottantaduemilaneve/85)

OFFERTE IN AUMENTO: € 35.000,00 (trentacinquemila/00)

INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

SITUAZIONE URBANISTICA E GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Giunta Regionale n. 2951 del 26/06/1995, l'immobile ricade in zona E3: AREE VINCOLATE. Norme tecniche di attuazione ed indici: Per tali aree si applicano le Norme Tecniche di Attuazione di cui agli articoli 4.1, 4.11, 4.12, 4.13, 4.14 del P.R.G. approvate in via definitiva con D.G.R. n. 2951 del 26/06/1995, così come variate con Delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 10/07/2023. ART. 4.1 - ZONE PRODUTTIVE 1. Le zone produttive si suddividono in: - zone per attività primarie di tipo E1, E2, E3; - zone per attività secondarie e terziarie di tipo D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8. ART. 4.11 - ZONE E: AREE PRODUTTIVE PRIMARIE: GENERALITÀ 1. Le zone E per attività primarie sono principalmente destinate all'agricoltura. In esse si distinguono le aree a produttività ordinaria (conduzione agricola) le aree riconosciute ad alta produttività (aree irrigue) le aree sottoposte alla tutela speciale (aree vincolate). 2. Per quanto attiene le nuove costruzioni in dette zone (E1, E2, E3), va precisato che queste vengono ammesse prevalentemente per soddisfare necessità della produzione agricola; in assenza di specifici strumenti (piano zonale o simili), tali necessità devono risultare da piani di utilizzazione o di sviluppo aziendale che, sulla base dei risultati colturali, esplicitano sia l'utilizzazione di costruzioni esistenti, sia la necessità delle

nuove. 3. L'edificazione ad uso residenziale nelle zone E1, E2, e E3 e delle infrastrutture di servizio, e' consentita a condizione che sia rispettato il lotto minimo di intervento sul quale puo' insistere (con asservimento) la cubatura rinveniente dalla superficie del lotto. 4. Per quanto attiene detta edificazione e' consentita la realizzazione di infrastrutture di servizio nelle aree pertinenziali delle residenze, secondo quanto descritto dagli artt. 45, 84, 86, 87 e 88 del R.E. vigente. In particolare: - le tettoie, che costituiscono superficie coperta, nel caso di edilizia ad uso residenziale, non potranno superare il 20% della superficie coperta dell'edificio; - e' vietata la realizzazione di sottotetti; - le piscine non potranno superare il 30% della superficie coperta dell'edificio esistente, con un limite dimensionale non superiore a 100 mq., e con un minimo sempre consentito di mq. 40,00; con la precisazione che tali infrastrutture devono essere strettamente di servizio alla residenza stessa, per cui ne e' vietato l'uso pubblico. 5. Le perimetrazioni, facendo riferimento ai "fogli" catastali, sono riportate nell'elenco allegato alle presenti norme. 6. L'edificazione di immobili funzionali alla gestione agronomica del fondo rustico ad uso produttivo e di commercio al dettaglio di prodotti tipici nelle zone E1, E2, E3 e' consentita anche senza il rispetto del lotto minimo di intervento e delle modalita' di asservimento di superfici per ulteriori cubature. 7. Per quanto attiene le zone A3, l'edificazione ad uso produttivo (annessi agricoli) e' consentita nel rispetto dei valori storico- ambientali delle preesistenze, dei valori vegetazionali preesistenti ed in tutti i casi facendo riferimento all'elenco degli edifici censiti nell'ambito comunale (edifici rurali di valenza storico ambientale): in tutti i casi non sono consentite costruzioni in aderenza che modifichino l'assetto planovolumetrico preesistente. 8. Per il rilascio dei titoli abilitativi relativi a quanto sopra, va opportunamente specificato oltre i dati progettuali, lo stato di fatto del territorio (fisico e giuridico), delle preesistenze (attraverso documentazione di rilievo e fotografica analogamente a quanto prescritto all'art. 4.8) nel rispetto delle vigenti normative e dei vincoli, indirizzi e procedure del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale. 9. Per quanto attiene l'apertura e la coltivazione di cave, e' prevista la variante da zona agricola a zona produttiva previa verifica di compatibilita' ambientale, idrogeologica e paesistica, fermo restando le prescrizioni di regolamento edilizio e della normativa vigente, statale e regionale in materia. 10. Per quanto attiene il recupero di cave dismesse ed in generale di aree di degrado ambientale, questo dovra' essere realizzato ai fini della valorizzazione paesaggistica e del riutilizzo territoriale a scopo produttivo di tipo primario (E). 11. Per quanto attiene le recinzioni e' fatto divieto di eliminare i muri a secco (preesistenze) per usi agricoli se non per specifiche aperture di passaggio e comunque tutte le nuove recinzioni dovranno essere realizzate nel rispetto degli art. 45 e art. 84 del regolamento edilizio. 12. Per quanto attiene le attivita' speciali quali depositi, discariche, stoccaggio di materiali ferrosi (autodemolizioni), attivita' militari e quanto altro non direttamente connesso con l'attivita' agricola, con l'entrata in vigore del P.R.G.C. ogni attivita' esistente e futura deve essere autorizzata in conformita' ai dettati delle presenti norme, del regolamento edilizio, delle tavole di P.R.G.C. e della legislazione statale e regionale vigente. 13. Per gli immobili esistenti, legittimi e/o legittimati ricadenti nelle zone E1, E2, E3, ai fini del recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi: - per gli immobili esistenti, legittimi e/o legittimati ricadenti nelle zone E1, E2, E3, ai fini del recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi interventi edilizi cosi' come disciplinati dalle lettere a), b), c) e d) comma 1 dell'art.3 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., compresa la demolizione e la ricostruzione (ad esclusione delle zone E3) a condizione del mantenimento dei caratteri morfologici, tipologici e di materiale dei fabbricati esistenti nel rispetto della tradizione rurale; per tali procedure, interventi di mutamento di destinazione d'uso di un fabbricato o di unita' immobiliari compatibili con la zona omogenea di riferimento. Sono comunque ammessi alloggi di servizio all'attivita' produttiva insediata per un volume massimo pari al 10% di quello complessivo e/o una superficie lorda pari a 115,00 mq.; - nelle aree pertinenziali degli edifici esistenti, gli interventi descritti dagli artt. 45, 84, 86, 87 e 88 del R.E. vigente. In particolare: - le tettoie, che costituiscono superficie coperta, non potranno superare il 20% della superficie coperta dell'edificio esistente; - le piscine non potranno superare il 30% della superficie coperta dell'edificio esistente, con un limite dimensionale non superiore a 100 mq., e con un minimo sempre consentito di mq. 40,00; - interventi edilizi di recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interrati, ai sensi della L.R. 15 novembre 2007, n. 33 e ss.mm.ii. e nel rispetto delle prescrizioni dettate dall'art. 33 punti c e d del R.E.vigente. 14. Per gli

interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione di edifici, si prescrive:

- Distanza dai confini: minimo m. 10,00;
- Distanza dalle strade: nel rispetto del codice della strada;
- Rapporto di copertura massimo, parcheggi, altezza massima: quanto prescritto per la zona omogenea di riferimento. 15. Negli interventi che prevedono il reperimento e la cessione degli standard come previsto dalla vigente normativa urbanistica, qualora l'acquisizione delle aree non risulti conveniente per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, conformazione planimetrica o localizzazione, ed in relazione ai benefici che la collettività può trarne anche in proiezione futura, si potrà valutare, nel rispetto delle norme nazionali e delle delibere comunali di settore, la monetizzazione in luogo della cessione/individuazione. ART. 4.12 - ZONE E1: AREE A CONDUZIONE AGRICOLA 1. Dette zone sono destinate all'agricoltura, alla forestazione, al pascolo ed all'allevamento, secondo le esigenze colturali prevedibili. 2. In esse sono ammesse tutte le attività e le trasformazioni di cui all'articolo precedente, purché queste non costituiscano attività a carattere industriale, e non producano inquinamento. 3. È ammessa la costruzione di serre. Per serre sono da considerarsi impianti stabilmente infissi al suolo prefabbricati o costruiti in opera destinati esclusivamente a determinare specifiche e controllate situazioni microclimatiche funzionali allo sviluppo di particolari colture; possono essere distinte in serre con copertura solo stagionale (tipo X), e serre con copertura permanente (tipo Y). Ambedue i tipi, per essere considerati tali e quindi non "costruzioni", devono avere le superfici di involucro realizzate con materiali che consentano il passaggio della luce ed avere altezze massime a m 4 in gronda ed a ml 7 al culmine. 4. Per le serre di tipo X il rapporto di copertura massimo consentito è l'80% della superficie del fondo; la distanza massima della serra dai confini e dal ciglio stradale è di 3 metri; il loro montaggio è sottoposto al rilascio di autorizzazione comunale. 5. Per le serre di tipo Y il rapporto di copertura massimo è il 50% della superficie del fondo; la distanza minima della serra dai confini e dal ciglio stradale è di 5 metri; la loro costruzione è sottoposta al rilascio di permesso di costruire non oneroso. 6. Il volume di ambedue i tipi di serre non rientra in quello consentito dall'indice di edificabilità previsto per la zona, quanto innanzi compatibilmente con le disposizioni della specifica legge regionale n. 19/86 relativa alla realizzazione delle serre. 7. Si prescrive: Sf - superficie fondiaria minima: mq 10.000 IF - Indice di edificabilità fondiaria: 0,03 mc/mq, di cui destinati alla residenza: 0,03 mc/mq.; H - altezza massima: ml 8, salvo costruzioni speciali; Dc - distanza dai confini: min. ml 10 Df - distanza tra fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti Ds - distanza dal ciglio delle strade: comunali, minimo ml 10; provinciali, regionali e statali, secondo D.M. 1404-1/8/68 art.4. US - Le aree per le urbanizzazioni secondarie e per i servizi per la residenza, nella misura di 6 mq ogni 100 mc di volumetria destinata alla residenza, possono essere monetizzate in sede di determinazione degli oneri per il rilascio del permesso di costruire. 8. Si precisa che nel caso di interventi di imprenditori singoli e associati valgono le norme di cui all'art. 51 della LR 56/80. ART. 4.13 - ZONE E2: AREE IRRIGUE 1. Dette zone sono destinate alla produzione agricola specializzata ricadente in aree con particolari caratteri idrologici in cui sono presenti strutture di captazione della falda. 2. In queste zone è fatto divieto assoluto di reperire aree per la realizzazione di cave, discariche e quant'altro possa nuocere all'equilibrio idrogeologico del territorio. 3. Sono altresì vietate costruzioni per la trasformazione del prodotto agricolo tali da poter procurare inquinamento ambientale per via dei reflui prodotti. 4. Per dette zone valgono le prescrizioni di cui all'art. 4.12. ART. 4.14 - ZONE E3: AREE VINCOLATE 1. Dette zone destinate alla produzione agricola ed alla tutela di caratteristiche naturali ed ambientali, rientrano in aree vincolate ai sensi della vigente legislazione statale e regionale. 2. In conformità ai prescritti di legge, ogni trasformazione è soggetta al nulla osta del competente organo tutorio. 3. Non è consentita l'edificazione di serre di tipo Y se non in deroga per giustificate motivazioni. 4. Fermo restando le norme generali di cui ai precedenti articoli 4.12 e 4.13, valgono le seguenti prescrizioni: SF - superficie fondiaria minima (del lotto): mq 10.000 IC - rapporto di copertura massimo: 2% del lotto H - max 4 metri IF - Indice di edificabilità fondiaria: 0,03 mc/mq P - parcheggi: minimo 2% del lotto sia per le zone vincolate che non vincolate Dc - distanza dai confini: min. ml 10 Ds - distanza dalle strade esterne: min. ml 20,00 US - le aree per le urbanizzazioni secondarie e per i servizi per la residenza, nella misura di 6 mq ogni 100 mc di volumetria destinata alla residenza, vanno monetizzate in sede di determinazione degli oneri per il rilascio del permesso di costruire. 5. Per le aree ricadenti nel raggio di Km.2.0 dal Castello di Federico in località Castel del Monte (misurate in proiezione orizzontale) si stabilisce il lotto minimo di

mq. 30.000 e l'iff. = 0,01 mc./mq. 6. Le aree soggette a vincolo paesaggistico ex lege 1497/39 in localita` Castel del Monte sono tipizzate come "zona agricola di salvaguardia del Castello di Federico". In dette aree, per gli insediamenti esistenti legittimamente autorizzati, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; sono altresì consentiti, nel rispetto degli indici e parametri di cui al comma precedente nuovi interventi solo finalizzati alla conduzione del fondo o connessi alle attività produttive agricole e/o di allevamento del bestiame previo piani zonali di utilizzazione e/o sviluppo aziendale.. Con riferimento: - alla Rete Natura 2000, ai sensi della Direttiva comunitaria 92/43/CEE, si precisa che le particelle 22 - 215 del Fg. 186 sono comprese nelle Zone di Protezione SIC e ZPS - DENOM: IT9120007 "Murgia Alta"; - al Parco Nazionale dell'Alta Murgia (P.A.M.), si precisa che le particelle 22 - 215 del Fg. 186 ricadono nel territorio del Parco Nazionale dell'Alta Murgia, il cui piano è stato approvato con DGR n. 314 del 22/03/2016 e pubblicato sul BURP n. 39 dell'11/04/2016; - al P.A.I. (Piano di Bacino della Puglia "Assetto Idrogeologico"- approvato dal Comitato Istituzionale dell'Autorita' di Bacino della Puglia con Delibere n. 39 del 30/11/2005 e n. 59 del 16/11/2010), si precisa che la particella 22 del Fg. 186 è attraversata da un reticolo idrografico, individuati dalla carta idrogeomorfologica della Regione Puglia approvata dall'Autorita' di Bacino per la Puglia con delibera del Comitato Istituzionale n. 48 del 30/11/2009; - al P.G.R.A. (Piano di Gestione del Rischio Alluvioni) relativo all'ambito distrettuale dell'Appennino Meridionale (DAM), si precisa che la particella 22 del Fg. 186 ricade, parte, in Area a Pericolosità Alta (P3), parte, in Area a Pericolosità Media (P2) e, parte, in Area a Pericolosità Bassa (P1), per cui nelle more di approvazione delle Varianti di aggiornamento dei PAI alle nuove mappe del PGRA è soggetta alle Misure di Salvaguardia (MDS) di cui al D.S. n. 540 del 13/10/2020; - alle Aree Percorse dal Fuoco (A.P.F.) si precisa che: - la particella 22 del Fg. 186 risulta percorsa, in parte, dal fuoco nell'anno 2007, - le particelle 22 - 215 del Fg. 186 risultano percorse, in parte, dal fuoco nell'anno 2010, pertanto sono soggette ai divieti, prescrizioni e sanzioni di cui all'art. 10 della legge 353 del 21/11/2000 e successive integrazioni e/o modificazioni; - al PPTR Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia approvato con D.G.R. n. 176 del 16 febbraio 2015, pubblicata sul BURP n. 40 del 23 marzo 2015 e ss.mm.ii., si precisa che le particelle 22 - 215 del Fg. 186 Paesaggistico: Alta Murgia Figura Territoriale: L'Altopiano Murgiano. Per i Beni Paesaggistici (BP) di cui all'art. 134 del D.Lgs 42/2004 e all'art. 38 co. 2 delle NTA del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) si precisa che le particelle 22 - 215 del Fg. 186 sono interessate da: BP142F_Parchi e Riserve_Parco Nazionale dell'Alta Murgia; BP136_Immobili ed Aree di Notevole Interesse Pubblico_Schede PAE0002-0112. Mentre per gli ulteriori contesti paesaggistici di cui all'Art. 143 co. 1 lett. e) del D.Lgs. n. 42/2004e all'art 38, co. 3 delle NTA del PPTR, si precisa che: le particelle 22 - 215 del Fg. 186 sono da UCP Siti di Rilevanza Naturalistica_Zone SIC/ZPS; le particelle 22 - 215 del Fg. 186 sono interessate da UCP_Coni Visuali; la particella 22 del Fg.186 è interessata in parte da UCP_Area di Rispetto delle Componenti Culturali e Insediative_Siti Storico - Culturali; particella 22 del Fg.186 è interessata in parte da UCP_Prati e Pascoli; le particelle 22 - 215 del Fg. 186 sono interessate, in parte, da UCP_Area di Rispetto dei Boschi. Sono fatte salve le prescrizioni e gli effetti normativi riguardanti il PPTR Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia, di cui alla D.G.R. di approvazione n. 176 del 16 febbraio 2015, pubblicata sul BURP n. 40 del 23 marzo 2015 e s.m.i. Sono fatte salve le normative di settore, inerenti le fasce di rispetto delle infrastrutture di rete relative ai trasporti e quelle relative agli impianti tecnologici (linee di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, condotte e serbatoi per l'utilizzo delle acque, sistemi fognari, impianti di depurazione ecc.)

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: All'interno delle stanze a piano terra, dalla 1 alla 5, sono stati realizzati dei soppalchi che permettono l'accesso al balcone, posto posteriormente in direzione ovest, al corpo di fabbrica. Questi soppalchi di fatto realizzano dei vani, con affaccio sulla stanza sottostante, che però hanno un'altezza che varia a seconda della stanza, da circa 1,64 mt. a circa 2,20 mt. che ne pregiudica l'utilizzo abitativo. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.; D.M. sanità 05/07/1975 e s.m.i; Regolamento edilizio Comune di Andria (BT).) Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione di parte del soppalco fino ad ottenere soltanto un ballatoio di circa 1,20 mt. tale da consentire il solo accesso al balcone. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Onorari professionali comprensivi di spese e oneri acc. di Legge per: D.L. per le demolizioni e

ricostruzioni; rilievi, pratiche amministrative.: €1.500,00 Costo complessivo per la demolizione di parte dei manufatti e successivo ripristino della muratura; spostamento della scala. Sono compresi i costi di smaltimento e trasporto a rifiuto.: €10.000,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi Questa situazione è riferita solamente a Fg. 186 p.lla 215 sub 7 (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.; D.M. sanità 05/07/1975 e s.m.i; Regolamento edilizio Comune di Andria (BT).) L'immobile risulta conforme. Questa situazione è riferita solamente a Fg. 186 p.lla 215 sub 5

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stato modificato sia il numero di finestre e porte, sia la loro localizzazione, sulla facciata del corpo di fabbrica. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratiche edilizie a sanatoria con riferimento alle normative di riferimento suddette. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Sanzione amministrativa DPR 380/2001: €516,00 Onorari professionali compresi di spese e oneri acc. di Legge per pratiche amministrative.: €500,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi Questa situazione è riferita solamente a Fg. 186 p.lla 215 sub 4

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le planimetrie catastali non rappresentano correttamente l'immobile in oggetto a causa delle differenti altezze rappresentate. (normativa di riferimento: L. 27/02/1985 n. 52 e s.m.i.) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedura DOCFA da effettuarsi successivamente alle demolizioni e ripristini. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Onorari professionali compresi di spese e oneri acc. di Legge per la DOCFA.: €1.000,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le planimetrie catastali non rappresentano correttamente l'immobile in oggetto a causa delle differenti altezze rappresentate. (normativa di riferimento: L. 27/02/1985 n.52 e s.m.i.) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedura DOCFA da effettuarsi successivamente alle demolizioni e ripristini. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Onorari professionali compresi di spese e oneri acc. di Legge per la DOCFA.: €500,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi Questa situazione è riferita solamente a Fg. 186 p.lla 215 sub 5

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale non rappresenta correttamente l'immobile in oggetto a causa del differente numero di porte e finestre nonché della loro localizzazione. (normativa di riferimento: L. 27/02/1985 n.52 e s.m.i.) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedura Docfa. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Onorari professionali compresi di spese e oneri acc. di Legge per la DOCFA.: €500,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono presenti all'interno del terreno due trulli in pessimo stato di conservazione, non accatastati. (normativa di riferimento: L. 27/02/1985 n.52 e s.m.i.) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedura Docfa. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Onorari professionali compresi di spese e oneri acc. di Legge per la DOCFA.: €1.000,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi Questa situazione è riferita solamente a Fg. 186 p.lla 22

CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La pavimentazione dei marciapiedi è realizzata in klinker anziché in pietra naturale come precisato sia nella autorizzazione paesaggistica 62/2012, sia nel provvedimento autorizzativo 07/2014 dell'Ente Parco Nazionale dell'Alta Murgia. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.; DLgs 42/2004 e s.m.i.; DPR 31/2017 e s.m.i.; circolare MIBACT 38/2023.) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione e ricostruzione con conci o lastre di pietra locale, poste in opera a giunto aperto, senza l'utilizzo di calcestruzzo e impermeabilizzanti. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Costo complessivo per la demolizione dei manufatti e successivo ripristino. Sono compresi i costi di smaltimento e trasporto a rifiuto.: €30.000,00 Oneri professionali per la pratica di demolizione. Sono compresi di spese e oneri e acc. di Legge.: €5.000,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mese Questa situazione è riferita solamente a Fg. 186 p.lla 215 sub 7

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) La pavimentazione dei marciapiedi è realizzata in klinker anziché in pietra naturale; 2) Le altezze della costruzione non rispettano il progetto depositato. Entrambi i punti sono oggetto, sia nella autorizzazione paesaggistica 62/2012, sia nel provvedimento autorizzativo 07/2014

dell'Ente Parco Nazionale dell'Alta Murgia. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.; DLgs 42/2004 e s.m.i.; DPR 31/2017 e s.m.i.; circolare MIBACT 38/2023.) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Abbassamento delle quote di colmo e di gronda ai valori di progetto. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Costo complessivo per la demolizione dei manufatti e successivo ripristino. Sono compresi i costi di smaltimento e trasporto a rifiuto.: €.30.000,00 Oneri professionali per la pratica di demolizione. Sono compresi di spese e oneri e acc. di Legge.: €.4.000,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi Questa situazione è riferita solamente a Fg. 186 p.lla 215 sub 5

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) La pavimentazione dei marciapiedi è realizzata in klinker anzichè in pietra naturale non rispettando, sia l'autorizzazione paesaggistica 62/2012, sia il provvedimento autorizzativo 07/2014 dell'Ente Parco Nazionale dell'Alta Murgia. 2) Sono presenti sulla copertura della costruzione pannelli solari e in prossimità del giardino botanico sono presenti: il generatore di corrente e l'unità esterna dell'impianto di condizionamento. Questi apparati non sono oggetto di alcuna autorizzazione all'installazione. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.; DLgs 42/2004 e s.m.i.; DPR 31/2017 e s.m.i.; circolare MIBACT 38/2023.) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per i pannelli solari, una diversa allocazione degli stessi che devono essere non visibili. In alternativa sarà necessaria la loro eliminazione con l'utilizzo del Gpl o della corrente elettrica quale fonte di energia per il riscaldamento e la produzione dell'acqua sanitaria. Per quanto riguarda invece il generatore di corrente e la pompa di calore, questi possono essere nascosti alla vista da opportuni pannelli. La scelta per entrambe le problematiche dovrà essere autorizzata dagli enti preposti. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Oneri per la realizzazione di uno schermo comprensivi di onorari tecnici per la redazione di pratica paesaggistica.: €.7.000,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi Questa situazione è riferita solamente a Fg. 186 p.lla 215 sub 4

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state pavimentate alcune zone dell'area pertinenziale dell'agriturismo. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.; DLgs 42/2004 e s.m.i.; DPR 31/2017 e s.m.i.; circolare MIBACT 38/2023.) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Svellimento della pavimentazione in klinker e ripristino dell'area. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Lavori di svellimento della pavimentazione realizzata sull'area esterna con metodi stabiliti dall'Autorità Parco dell'Alta Murgia. Sono compresi gli oneri di trasporto e conferimento alla discarica nonchè gli onorari tecnici. : €.8.000,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi Questa situazione è riferita solamente a Fg. 186 p.lla 215

Provenienza:

Le unità immobiliari sono pervenute all'esecutato in forza di atto di compravendita (dal 01/12/2005), con atto stipulato il 01/12/2005 a firma di Notaio CLAUDIO LA SERRA ai nn. 38885/1247 di repertorio, trascritto il 07/12/2005 ai nn. 30646/19722, in forza di atto di compravendita e proveniente da precedente proprietario in forza di atto di compravendita (dal 27/02/1991 fino al 01/12/2005), con atto stipulato il 27/02/1991 a firma di Notaio AGOSTINO LAURO ai nn.18599/1553 di repertorio, trascritto il 02/03/1991 ai nn. 4850/4026.

Stato di possesso:

Si precisa che gli immobili sono occupati da un conduttore in forza del contratto di affitto stipulato il 30/09/2006, con scadenza il 31/12/2021, registrato il 31/10/2006 a Trani ai nn. 4028/3, divenuto proprietario in seguito all'acquisto in data 14 febbraio 2019 (in data successiva al pignoramento), con atto rogito Notaio Fornaro Rep. N. 191531

LOTTO n. 9:

- A)** Terreno agricolo a CORATO STRADA ESTERNA BAGNOLI SNC, della superficie commerciale di 52.845,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Terrreno agricolo seminativo, a Corato (BA), strada esterna Bagnoli, snc, della superficie catastale di circa 52.845,00 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 90 particella 239 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO/4, superficie 52845, reddito agrario 95,52 €, reddito dominicale 95,52 €, indirizzo catastale: STRADA ESTERNA BAGNOLI n. SC , piano: Terra;
- B)** Cantina vinicola a CORATO STRADA ESTERNA BAGNOLI SNC, della superficie commerciale di 1.524,25 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Cantina vinicola, ubicata in zona agricola strada esterna Bagnoli, a Corato (BA) snc, della superficie commerciale di 1.524,22 mq. costituita da: ampia area esterna; costruzioni con zona di stoccaggio e imbottigliamento, servizi igienici, abitazione custode; trullo. L'unità immobiliare è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,80 - 6,25.

Identificazione catastale:

- foglio 90 particella 236 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 5.525,70 Euro, indirizzo catastale: STRADA ESTERNA BAGNOLI n. SC, piano: Terra,
- foglio 90 particella 236 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 210 mq, rendita 537,12 Euro, indirizzo catastale: STRADA ESTERNA BAGNOLI n. SC, piano: terra,
- foglio 90 particella 236 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: STRADA ESTERNA BAGNOLI n. SC, piano: Terra,

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

PREZZO BASE: € 510.691,48 (cinquecentodiecimilaseicentonovantuno/48)

OFFERTA MINIMA: € 383.018,61 (trecentottantatremiladiciotto/61)

OFFERTE IN AUMENTO: € 10.000,00 (diecimila/00)

INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

SITUAZIONE URBANISTICA E GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n.5637 dell'01/10/1979, entrato in vigore il 29/02/1980., l'immobile ricade in zona Zona Agricola E . Norme tecniche di attuazione ed indici: L'area oggetto del presente certificato di destinazione

urbanistica e` interessata dai seguenti Ambiti di Paesaggio, Beni Paesaggistici (BP) ed Ulteriori Contesti Paesaggistici (UCP) individuati dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) della Regione Puglia, approvato con deliberazione della Giunta Regionale 16.02.2015 n.176, pubblicata sul BURP n.40 del 23.03.2015: 5 - AMBITO PAESAGGISTICO: ALTA MURGIA - FIGURA: L'ALTOPIANO MURGIANO 6.2 - STRUTTURA ECOSISTEMICA ECOSISTEMICA - AMBIENTALE: 6.2.1 - Componenti Botanico Vegetazionali: - UCP - Aree di rispetto dei boschi (parzialmente interessata) - UCP - Prati e pascoli naturali (parzialmente interessata) 2.2 - Componenti delle Aree Protette e dei Siti Naturalistici: - BP - Parchi e riserve: Parchi nazionali e riserve naturali - UCP - Siti di rilevanza naturalistica: ZPS - UCP - Siti di rilevanza naturalistica: SIC 6.3 - STRUTTURA ANTROPICA E STORICO-CULTURALE: 6.3.1 - Componenti culturali e insediative: - BP - Immobili e aree di notevole interesse pubblico 6.3.2 - Componenti dei Valori Percettivi: - UCP - Coni visuali La predetta area risulta interessata altresì da: ? Aree sottoposte a "Vincolo Panoramico" - Castel del Monte, giusto D.M. 18.11.1968 riportato sulla G.U. n. 10 del 13.01.1969. ? Aree IBA "Important Bird Areas" Murge (IBA135 - Rif. Leg. Relazione Iba). ? Aree SIC "Siti di importanza comunitaria" Alta Murgia (IT912007 - D.M. n.157 del 21.07.2005) e ZPS "Zona di protezione speciale" Alta Murgia (IT912007 - D.M. n.157 del 21.07.2005) - Direttive Comunitarie n. 92/43 - 70/409 CEE e s.m.i.. ? Ente "Parco Nazionale dell'Alta Murgia", istituito con D.P.R. n.18 del 10 marzo 2004. Visionando la Carta Idrogeomorfologica trasmessa dall'AdB Puglia, giusta nota del 28.06.2016 prot.8901, non risulta la presenza di reticoli idrografici nei limiti previsti dalle N.T.A. del PAI, ne` sussistono aree a pericolosità idraulica, nella Carta dei Reticoli Perimetrati dell'AdB, che interessano la predetta area. La Zona E (agricola) e` regolamentata dalla seguente normativa compresa nelle Norme Tecniche di Attuazione: - Indice di fabbricabilità: 0,03 mc./mq. (indice di fabbricabilità fondiaria); - Percentuale di copertura: 0,80%; - Numero dei piani fuori terra: n. 2; - Altezza massima: 8,00 m.; - Distacchi dai confini: sul confine oppure a 5 m.; - Distacchi dai fabbricati tra testate, tra facciate, tra testate e facciate: 5,00 m.; - Distanze dalle strade di tipo A-B-C-D: secondo D.M. 1.4.1968 n. 1404 e s. m. i. ; - Rapporti tra spazi residenziali spazi pubblici: 6 mq./ab.; - Strumento attuativo: permesso di costruire; - Prescrizioni: l'indice di 0,03 mc./mq. ed il rapporto di copertura di 0,80% si riferiscono ad edifici a scopo residenziale. Si possono inoltre costruire manufatti ad uso agricolo quali stalle, silos, deposito, per i quali si possono occupare una superficie pari a 1,5% del lotto. Per le opere di cui all'art. 9 della Legge Regionale n. 6/1979 legata - tra l'altro - alla valorizzazione della zootecnia ed alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, e` possibile il ricorso alla procedura di deroga di cui all'art. 16 della Legge 6.8.1967 n. 765, per valori dei parametri diversi da quelli in precedenza fissati. - Riferimenti grafici: 3a - 3b - 6a - 6b - 6c - 6d di P.R.G.; - Zona di rispetto stradale: fasce protettive lungo la S.P. 231 (ex SS.98) e la provinciale per Andria; - Prescrizioni: In queste fasce e` vietata ogni edificazione; - Riferimento grafico: Tav. 6a - 6b - 6c di P.R.G.; - ANNOTAZIONE: l'attuazione del P.R.G e` subordinata anche al rispetto delle disposizioni della Legge Regionale n. 6 del 1979 e successive modificazioni ed integrazioni. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione secondaria si precisa che queste vanno a carico del lottizzante e/o del richiedente la concessione giusto quanto fissato dalle legislazioni vigenti e dal presente P.R.G. e comunque nella misura di cui al D.M. 2.4.1968 n. 1444. - Inoltre sono da rispettare tutte le prescrizioni del Regolamento Edilizio.. La particella 239 deriva dall'originaria particella 84, da cui e` scaturita la particella 236, su cui insistono fabbricati, pertanto e` di fatto annessa ed asservita a detti fabbricati.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di diversa distribuzione degli spazi interni; alcune finestre sono realizzate con dimensioni e posizione difformi dal progetto assentito; (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.;) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratiche edilizie con riferimento alle normative di riferimento suddette. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Sanzione amministrativa DPR 380/2001: €.516,00 Onorari professionali comprensivi di spese e oneri acc. di Legge per pratiche amministrative.: €.500,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mesi Questa situazione è riferita solamente a Fg. 90 p.lla 236 subb. 3 e 4

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa rappresentazione in atti delle planimetrie (normativa di riferimento: L. 27/02/1985 n. 52 e s.m.i.) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedura DOCEFA. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Onorari professionali comprensivi di

spese e oneri acc. di Legge per la DOCFA.: €1.000,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese Questa situazione è riferita solamente a Fg. 90 p.lla 236 subb. 3 e 4

CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le altezze delle costruzioni non rispettano, sia il progetto depositato, sia l'autorizzazione paesaggistica 44/2012, sia il provvedimento autorizzativo 02/2013 dell'Ente Parco Nazionale dell'Alta Murgia. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.; DLgs 42/2004 e s.m.i.; DPR 31/2017 e s.m.i.; circolare MIBACT 38/2023.) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Abbassamento delle quote di colmo e di gronda ai valori di progetto. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Costo complessivo per la demolizione dei manufatti e successivo ripristino. Sono compresi i costi di smaltimento e trasporto a rifiuto.: €60.000,00 Oneri professionali per la pratica di demolizione. Sono compresi di spese e oneri e acc. di Legge.: €5.000,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi Questa situazione è riferita solamente a Fg. 90 p.lla 236 subb. 3 e 4

Provenienza:

Le unità immobiliari sono pervenute all'esecutato in forza di atto di compravendita (dal 01/12/2005), con atto stipulato il 01/12/2005 a firma di Notaio CLAUDIO LA SERRA ai nn. 38885/1247 di repertorio, trascritto il 07/12/2005 ai nn. 30646/19722, in forza di atto di compravendita e proveniente da precedente proprietario in forza di atto di compravendita (dal 27/02/1991 fino al 01/12/2005), con atto stipulato il 27/02/1991 a firma di Notaio AGOSTINO LAURO ai nn.18599/1553 di repertorio, trascritto il 02/03/1991 ai nn. 4850/4026.

Stato di possesso:

Si precisa che gli immobili sono occupati da un conduttore in forza del contratto di affitto stipulato il 30/09/2006, con scadenza il 31/12/2021, registrato il 31/10/2006 a Trani ai nn. 4028/3, divenuto proprietario a seguito acquisto in data 14 febbraio 2019 (in data successiva al pignoramento), con atto rogito Notaio Fornaro Rep. N. 191531

LOTTO n. 10:

Terreno agricolo a CORATO località U' Cecere, della superficie commerciale di 5.382,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Il fondo è ubicato nel Comune di Corato e dista circa 5 Km dal centro del Comune di appartenenza. Accesso tramite strada vicinale di circa 1000 metri, a fondo in parte naturale e in parte asfaltato, che si immette nella strada provinciale SP 19 che collega il Comune di Corato con il Comune di Poggiorsini. Il terreno, costituente un unico accorpamento, ha forma pressochè rettangolare, con uno dei lati più corti che costeggiano la strada a fondo naturale che concede l'accesso al terreno. Possiede giacitura pressochè pianeggiante con esposizione inclinata a NordOvest.

La sua estensione complessiva è di mq. 5382 (si fa riferimento alla consistenza catastale, non misurata direttamente). Il fondo presenta un'unica coltura: uliveto. Il terreno presenta un ottimo grado di fertilità. Il soprassuolo relativo agli uliveti, producono olive di qualità "coratina". Vi sono all'incirca 150 piante di ulivo di età compresa stimata

tra i 2550 anni con produzione media annua di 30 Kg. circa per albero, complessiva di circa quintali 45. Non vi è impianto di irrigazione.

Identificazione catastale:

- foglio 87 particella 125 (catasto terreni), qualità/classe ULIVETO 4, superficie 5382, reddito agrario 13,90 €, reddito dominicale 16,68.

PREZZO BASE: € 11.000,00 (undicimila/00)

OFFERTA MINIMA: € 8.250,00 (ottomiladuecentocinquanta/00)

OFFERTE IN AUMENTO: € 200,00 (duecento/00)

INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

SITUAZIONE URBANISTICA E GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta regionale n. 5637 del 01/10/1979, di approvazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Corato, entrato in vigore il 29/02/1980, l'immobile ricade in zona AGRICOLA "E". Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.E. del Comune di Corato di cui al P.R.G. vigente; indice di fabbricabilità 0,03 mc./mq (fondiaria). Il titolo è riferito solamente al Terreno in Corato al Catasto Terreni Fg. 39 p.11 a 67. Dalla ricognizione degli Ambiti di Paesaggio, dei Beni Paesaggistici (BP) e degli Ulteriori Contesti (UCP) individuati dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) della Regione Puglia, approvato con Deliberazione della G.R. 16.02.2015 n. 176 pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.2015, si rileva che la predetta area è interessata da: Ambito Paesaggistico: La Puglia Centrale -

Figura: La piana olivicola del nord barese. Dalla Carta Idrogeomorfologica consultabile tramite il EebGis dell'AdB Puglia, non risulta la presenza di reticoli idrografici nei limiti previsti dalle N.T.A. del PAI, né sussistono aree a pericolosità idraulica, nella Carta dei Reticoli Perimetrati dall'AdB, che interessano la predetta area.

Provenienza:

Le unità immobiliari sono pervenute all'esecutato, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/2015), con atto stipulato il 25/06/2015 a firma di Notaio CAMPI FRANCESCO ai nn. 30950 di repertorio e proveniente da precedenti proprietari per la quota di 1/1 PIENA PROPRIETA', in forza di atto di compravendita (dal 28/04/1983 fino al 25/03/1999), con atto stipulato il 28/04/1983 a firma di Notaio Murolo Giuseppe ai nn. 23398 di repertorio, registrato il 11/05/1983 a Trani ai nn. 183 per la quota di 1/1 PIENA PROPRIETA', in forza di atto di compravendita (dal 25/03/1999 fino al 25/06/2015), con atto stipulato il 25/03/1999 a firma di Notaio CAPOZZA ai nn. 23398 di repertorio, registrato il 13/04/1999 a Trani ai nn. 979.

Stato di possesso:

L'immobile è occupato dalla debitrice in seguito alla rinuncia del conduttore.

LOTTO n. 11:

Terreno agricolo a CORATO S.P. 19 -, della superficie commerciale di 22.982,00 mq per la quota di 1/1 di piena pro-

prietà. I fondi sono ubicati nel Comune di Corato e distano, in linea d'aria, circa 10 Km dal centro del Comune di appartenenza. Ad essi si accede tramite una strada vicinale di circa 1200 metri, a fondo asfaltato, che si immette nella strada provinciale SP 19 che li collega al Comune di Corato. Il lotto di terreni, costituenti un unico accorpamento, ha forma pressochè rettangolare, con uno dei lati più lunghi che costeggia la strada vicinale. Possiede giacitura pressochè pianeggiante con esposizione inclinata a Nord-Est. La sua estensione complessiva è di mq. 22982 (si fa riferimento alla consistenza catastale, non misurata direttamente) a oltre ad un piccolo fabbricato rurale destinato a deposito. I fondi presentano di fatto un'unica coltura: vigneto, ad eccezione della particella 184 al Fg. 78 che risulta pascolo. Il terreno presenta un ottimo grado di fertilità. Il soprassuolo è costituito da vigneti che producono vino da tavola di qualità "montepulciano". La piantagione della vite è del tipo "Vigneto alto intelaiato da vino". Non vi è impianto di irrigazione.

Identificazione catastale:

- foglio 78 particella 429 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 35 mq, rendita 30,73 Euro, indirizzo catastale: via S. Magno, piano: Terra.
- foglio 78 particella 430 (catasto terreni), qualità/classe VIGNETO 2, superficie 20299, reddito agrario 125,80 €, reddito dominicale 235,88 €;
- foglio 78 particella 287 (catasto terreni), qualità/classe VIGNETO 3, superficie 2578, reddito agrario 14,65 €, reddito dominicale 26,63 €, piano: Terra,
- foglio 78 particella 184 (catasto terreni), qualità/classe PASCOLO 1, superficie 105, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,14 €, piano: Terra,

A.1 altro fabbricato, composto da fabbricato rurale destinato a deposito, sviluppa una superficie commerciale di 5.040,00 Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 78 particella 429 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 35 mq, rendita 30,73 Euro

PREZZO BASE: € 50.000,00 (cinquantamila/00)
OFFERTA MINIMA: € 37.500,00 (trentasettemilacinquecento/00)
OFFERTE IN AUMENTO: € 1.000 (mille/00)

INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

SITUAZIONE URBANISTICA E GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta regionale n. 5637 del 01/10/1979, di approvazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Corato, entrato in vigore il 29/02/1980, l'immobile ricade in zona AGRICOLA "E". Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.E. del Comune di Corato di cui al P.R.G. vigente; indice di fabbricabilità 0,03 mc./mq (fondiaria). Il titolo è riferito solamente al Terreno in Corato al Catasto Terreni Fg. 39 p.lla 67. Dalla ricognizione degli Ambiti di Paesaggio, dei Beni Paesaggistici (BP) e degli Ulteriori Contesti (UCP) individuati dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) della Regione Puglia, approvato con Deliberazione della G.R.16.02.2015 n. 176 pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.2015, si rileva che la predetta area è interessata da: Ambito Paesaggistico:La Puglia Centrale Figura:La piana olivicola del nord barese. STRUTTURA ANTROPICA E STORICOCULTURALE UCP Testimonianza stratificazione insediativa: b)Aree appartenenti alla rete dei tratturi. Componenti dei valori percettivi UCP Strade a valenza paesaggistica. La predetta area risulta interessata altresì da: Piano comunale dei Tratturi approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 70 del 28.11.2008, in quanto posta nell'area di pertinenza del Tratturo Canosa-Ruvo. Dalla Carta Idrogeomorfologica consultabile tramite il EebGis dell'AdB Puglia, non risulta la presenza di reticoliidrografici nei limiti previsti dalle N.T.A. del PAI, né sussistono aree a pericolosità idraulica, nella Carta dei Reticoli Perimetrati dall'AdB, che interessano la predetta area.

Provenienza:

Le unità immobiliari sono pervenute all'esecutato (dal 25/06/2015), con atto stipulato il 25/06/2018 a firma di Notaio CAMPI FRANCESCO ai nn. 30950 di repertorio e proveniente da precedenti proprietari per la quota di 1/1 PIENA PROPRIETA', in forza di atto di compravendita (dal 29/12/1973 fino al 30/04/2001), con atto stipulato il 29/12/1973 a firma di MINISTERO AGRICOLO E FOR;per la quota di 1/2 cadauno (dal 30/04/2001 fino al 25/06/2015), con atto stipulato il 30/04/2001 a firma di Notaio CAPOZZA DOMENICO ai nn. 55339 di repertorio.

Stato di possesso:

L'immobile è occupato dalla debitrice in seguito alla rinuncia del conduttore.

LOTTO n. 12:

Terreno agricolo a CORATO S.P. 19, della superficie commerciale di 21.384,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

I fondi sono ubicati nel Comune di Corato e distano, in linea d'aria, circa 10 Km dal centro del Comune di appartenenza. Ad essi si accede direttamente dalla strada provinciale SP 19 che li collega al Comune di Corato. Il lotto di terreni, costituenti un unico accorpamento, ha forma pressochè rettangolare, con uno dei lati più corti che costeggia la strada provinciale. Possiede giacitura pressochè pianeggiante con esposizione inclinata a NordOvest.

La sua estensione complessiva è di mq. 21384 (si fa riferimento alla consistenza catastale, non misurata direttamente). I fondi presentano un'unica coltura: vigneto. Il terreno presenta un ottimo grado di fertilità. Il soprassuolo è costituito da vigneti che producono vino da tavola di qualità "montepulciano". La piantagione della vite è del tipo

"Vigneto alto intelaiato da vino". Non vi è impianto di irrigazione.

Identificazione catastale:

- foglio 82 particella 140 (catasto terreni), qualità/classe VIGNETO 2, superficie 8029, reddito agrario 49,76 €, reddito dominicale 93,30 €, piano: terra,
- foglio 82 particella 197 (catasto terreni), qualità/classe VIGNETO 2, superficie 2732, reddito agrario 16,93 €, reddito dominicale 31,75 €, piano: terra,
- foglio 82 particella 198 (catasto terreni), qualità/classe VIGNETO 2, superficie 7960, reddito agrario 49,33 €, reddito dominicale 92,50 €, piano: terra,
- foglio 82 particella 6 (catasto terreni), qualità/classe VIGNETO 2, superficie 2663, reddito agrario 16,50 €, reddito dominicale 30,94 €, piano: terra,

PREZZO BASE: € 38.000,00 (trentottomila/00)

OFFERTA MINIMA: € 28.500,00 (ventottomilacinquecento/00)

OFFERTE IN AUMENTO: € 750,00(settecentocinquanta/00)

INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

SITUAZIONE URBANISTICA E GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta regionale n. 5637 del 01/10/1979, di approvazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Corato, entrato in vigore il 29/02/1980, l'immobile ricade in zona AGRICOLA "E". Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.E. del Comune di Corato di cui al P.R.G.vigente ; indice di fabbricabilità 0,03 mc./mq (fondiaria).

Il titolo è riferito solamente al Terreno in Corato al Catasto Terreni Fg. 39 p.11 a 67. Dalla ricognizione degli Ambiti di Paesaggio, dei Beni Paesaggistici (BP) e degli Ulteriori Contesti (UCP) individuati dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) della Regione Puglia, approvato con Deliberazione della G.R. 16.02.2015 n. 176 pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.2015, si rileva che la predetta area è interessata da: Ambito Paesaggistico: La Puglia Centrale Figura: La piana olivicola del nord barese. 6.3 STRUTTURA ANTROPICA E STORICOCULTURALE UCP Testimonianza stratificazione insediativa: b) Aree appartenenti alla rete dei tratturi. 6.3.2 Componenti dei valori percettivi UCP Strade a valenza paesaggistica La predetta area risulta interessata altresì da: - Piano comunale dei Tratturi approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 70 del 28.11.2008, in quanto posta nell'area di pertinenza del Tratturo Canosaruvo. Dalla Carta Idrogeomorfologica consultabile tramite il EebGis dell'AdB Puglia, non risulta la presenza di reticoli idrografici nei limiti previsti dalle N.T.A. del PAI, né sussistono aree a pericolosità idraulica, nella Carta dei Reticoli Perimetrati dall'AdB, che interessano la predetta area.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di un trullo non accatastato Le difformità sono regolarizzabili mediante: Tipo mappale e docfa L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Provenienza:

Le unità immobiliari sono pervenute all'esecutato, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/2015), con atto stipulato il 25/06/2015 a firma di Notaio Campi Francesco ai nn. 30950 di repertorio e provenienti da precedenti proprietari per la quota di 1/1 PIENA PROPRIETA', in forza di atto di

compravendita (dal 24/09/1979 fino al 25/03/1999), con atto stipulato il 24/09/1979 a firma di Notaio Murolo Giuseppe ai nn. 15529 di repertorio, registrato il 09/10/1979 a Trani ai nn. 3204 per la quota di 1/2 cadauno, in forza di atto di compravendita (dal 25/03/1999 fino al 25/06/2015), con atto stipulato il 25/03/1999 a firma di Notaio CAPOZZA DOMENICO ai nn. 487007 di repertorio.

Stato di possesso:

L'immobile è occupato dalla debitrice in seguito alla rinuncia del conduttore.

- Per tutto ciò che concerne l'esistenza di ipoteche, pignoramenti, servitù esistenti, costituite e/o costituende, pesi, oneri ed ulteriori gravami a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per tutto ciò che concerne la consistenza, la descrizione e lo stato di manutenzione di quanto oggetto del presente avviso si fa pieno e ampio riferimento, agli effetti di legge, alle relazioni di stima, comprensive degli allegati, a firma dell' Ing. Giovanni Mele e Ing. Valerio Savona, pubblicate -unitamente al presente avviso ed all'ordinanza di vendita- sui siti internet di seguito indicati. Pertanto, la partecipazione alla vendita presupporrà la perfetta conoscenza ed accettazione delle suddette relazioni di stima e nella busta contenente l'offerta per la vendita senza incanto dovrà essere inserita apposita dichiarazione debitamente sottoscritta, del seguente tenore letterale *"Il sottoscritto (nome e cognome) nato a ... il .. dichiara di aver prima d'oggi letto, studiato ed approfondito le relazioni di stima, comprensive degli allegati, relativamente all'immobile oggetto della propria offerta di acquisto e di accettarne il contenuto integralmente senza eccezioni o riserve"*.

- Il presente avviso, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>) e, unitamente all'ordinanza di vendita ed alle relazioni di stima degli esperti, sui siti internet <https://www.venditegiudiziarieitalia.it/> www.tribunaletrani.it. WWW.ASTEANNUNCI.IT Del presente avviso verrà data notizia mediante affissione di manifesti murali nelle principali vie e piazze dei Comuni di Trani, Corato e Andria lo stesso sarà altresì pubblicato, per estratto, sul quotidiano "La GAZZETTA DEL MEZZOGIORNO".

- Per l'ipotesi di ricorso al finanziamento bancario, si informa che esiste apposita convenzione per la concessione di mutui ipotecari; l'elenco delle banche convenzionate potrà essere consultato sul sito internet www.abi.it e presso la Cancelleria del Tribunale di Trani.

La vendita, nel numero di lotti e al prezzo base sopra indicati, verrà tentata **SENZA INCANTO il giorno 5 settembre 2024 alle ore 12.00**, tramite la piattaforma www.venditegiudiziarieitalia.it, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32. In tutti i casi in cui vi siano più offerte, anche nel caso in cui una offerta sia pari al valore base d'asta e l'altra sia

pari alla c.d offerta minima, il professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta. La gara sarà aperta e si svolgerà secondo il sistema dei rilanci entro il termine massimo di tre minuti

MODALITA' E CONDIZIONI RIGUARDANTI LA GENERALITA' DELLE VENDITE DELEGATE (salvo quanto diversamente disposto nei singoli estratti di avviso)

A) **Le offerte per partecipare a tale vendita:** l'offerta, in bollo da € 16,00, dovrà essere sottoscritta digitalmente dall'offerente, è irrevocabile salvi i casi dell'art. 571 co. 3 c.p.c. e dovrà essere presentata entro il giorno precedente la vendita con le modalità di cui al capo III del D.M. n. 32/2015 ossia, con trasmissione a mezzo pec all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante compilazione del modulo web "Offerta Telematica" disponibile sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia oppure sul sito internet del Gestore della vendita (l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia);

a.1) il soggetto che presenta l'offerta può trasmettere una sola offerta per ciascun esperimento di vendita;

B) **L'offerta dovrà contenere:** b.1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale/partita i.v.a., domicilio, stato civile, recapito telefonico mobile di chi sottoscrive l'offerta e l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni. In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, vanno indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. In caso di offerente minorenni, l'offerta va sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; b.2) ufficio giudiziario, anno e numero del registro generale (R.G.Es.) della procedura e nome del professionista delegato alla vendita; b.3) data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; b.4) dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta; b.5) il prezzo offerto, che potrà essere pari al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata o anche inferiore fino ad un quarto del valore base e l'importo versato a titolo di cauzione, unitamente alla data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento ed il codice IBAN del conto sul quale è stata versata la somma oggetto del bonifico ovvero sul c/c intestato alla procedura il cui IBAN è il seguente **IT11L0321141350052340187240 BANCA PATRIMONI SELLA & C.** ; b.6) termine, non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione **non suscettibile di proroghe e non soggetto alla sospensione del termine feriale**, per il versamento del saldo del prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita; in mancanza di indicazione, il termine si in-

tenderà di centoventi giorni; b.7) la dichiarazione espressa di avere preso visione delle perizie di stima; b.8) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

C) sarà possibile la presentazione dell'offerta con le modalità di cui all'art. 12 co. 4[^] e 13 D.M. n. 32/2015 quando sarà operativa;

D) **per l'ipotesi di offerta per persona da nominare**, che può essere formulata solo da un procuratore legale, perentoriamente entro il terzo giorno successivo (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi) all'esame delle offerte; d.1) il procuratore legale aggiudicatario deve recarsi nello studio del professionista delegato e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta; d.2) il procuratore legale depositerà al professionista delegato la procura speciale notarile in forza della quale ha agito (non sono ammesse procure o mandati diversi) o comparirà innanzi al professionista delegato unitamente alla parte per cui ha offerto che dichiarerà al professionista delegato di accettare la nomina; d.3) il professionista delegato redigerà apposito verbale di questa operazione esclusivamente sul formato reperibile in Cancelleria e lo depositerà nel fascicolo telematico immediatamente e senza indugio per le successive formalità fiscali a cura della Cancelleria;

Con l'offerta senza incanto dovrà essere versata cauzione, di importo complessivo pari al **10%** del prezzo offerto mediante bonifico bancario ex art. 12, D.M. nr. 32/2015;

Sarà inefficace l'offerta: a) pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione; b) inferiore all'offerta minima; c) non accompagnata dalla cauzione di cui al punto precedente.

L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine fissato dal professionista delegato per la presentazione delle offerte ovvero **4 settembre 2024**, entro le ore **23.59** mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 "Vendita sincrona telematica". Chiunque può assistere alle operazioni di vendita solo ed esclusivamente mediante connessione all'indirizzo internet del gestore della vendita previa registrazione sul portale.

Versamento del prezzo. L'offerente verserà il saldo - detratto l'acconto già versato - nel termine indicato in offerta (o in mancanza entro centoventi giorni dall'aggiudicazione) con le medesime modalità e sul medesimo conto corrente su cui ha versato la cauzione in fase di formulazione dell'offerta. In caso di credito fondiario (art. 41 T.U.B.), il versamento avverrà, nello stesso termine e nella misura dovuta, direttamente in favore della banca precedente o intervenuta, salvo il subentro dell'aggiudicatario nel contratto di finanziamento stipulato dall'esecutato a termini e condizioni di legge. In caso di contratto di finanziamento, il versamento del prezzo potrà avvenire mediante versamen-

to diretto delle somme erogate in favore della procedura e accensione di ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto di vendita. In tutti i casi di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'offerente perderà l'importo versato a titolo di cauzione.

Fondo spese. Nello stesso termine, l'aggiudicatario dovrà depositare, con le medesime modalità e sul medesimo conto corrente su cui ha versato la cauzione in fase di formulazione dell'offerta, un fondo spese, pari al **10%** del prezzo di aggiudicazione (salve integrazioni), a copertura delle spese poste dalla legge a suo carico, tra cui spese di registrazione, trascrizione, volturazione, con esclusione delle spese relative alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, che andranno poste a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 co. 2 c.c.. Il professionista delegato ha facoltà di prelevare somme per i pagamenti necessari all'espletamento della delega, salvo rendiconto finale.

Istanza di assegnazione. Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita può presentare istanza di assegnazione sottoscritta digitalmente al professionista delegato esclusivamente a mezzo posta elettronica certificata, che dovrà contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari è possibile ottenere ulteriori informazioni sulla procedura.

I testi integrali delle relazioni di stima e dell'ordinanza di vendita si trovano pubblicati in Internet sul sito "<https://www.venditegiudiziarieitalia.it/>" oppure WWW.ASTEANNUNCI.IT e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

I partecipanti alle vendite hanno la possibilità di ottenere finanziamenti da banche convenzionate, il cui elenco aggiornato è disponibile sul sito Internet www.abi.it;

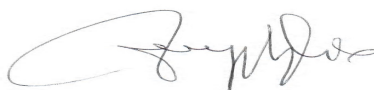
Condizioni di vendita. La vendita: a) ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; b) è a corpo e non a misura, sicchè eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo; c) non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, sicchè eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità e oneri di qualsiasi genere (es. oneri urbanistici, spese per l'adeguamento di impianto alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore), anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo a risoluzioni, risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Rinvio. Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge. Per ogni ulteriore informazione, gli interessati potranno rivolgersi presso lo studio del **Dott. Giuseppe Luglio** in Terlizzi alla

Via Piave n. 19/D, nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 18,00 alle ore 20,00 oppure contattando il Professionista Delegato al numero di telefono 080/3519259 o per e-mail all'indirizzo studioluglio@email.it.

Terlizzi, 2 luglio 2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
(Dott. Giuseppe Luglio)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Giuseppe Luglio', written in a cursive style.