



Area Città, Territorio Ambiente
Settore Lavori Pubblici, Manutenzioni
Straordinarie ed Ordinarie, Infrastrutture,
Edilizia Scolastica, Espropri,
Patrimonio e Demanio.

TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI ANDRIA ALLA C.DA "MADAMA CAMILLA" CENSITO IN CATASTO TERRENI AL FG. 90 – P.LLA 313

Relazione Tecnica Illustrativa

DATI GENERALI

Indirizzo: Contrada "Madama Camilla" - Andria

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Terreno: Fg. 90 P.lla 313

ZONA DI P.R.G.

Zona E1 – Aree a conduzione agricola

(come da Certificato Destinazione Urbanistica prot. 68278 del 05/08/2022 in allegato)

UBICAZIONE

Il terreno è sito in agro di Andria alla contrada "Madama Camilla"

PROVENIENZA

Congregazione di Carità sino al 28/03/1979. Trasferimento di proprietà al Comune di Andria con Delibera pari data.

(come da visura catastale storica in allegato)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di terreno agricolo di qualità Uliveto e classe 4. Sviluppa una superficie di mq. 2120

Reddito Domenicale € 7,12 Reddito Agrario € 5,47

STIMA SOMMARIA VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Al fine di procedere a una stima sommaria del valore di mercato del terreno oggetto di valutazione, considerati sia gli ultimi valori disponibili dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate che il valore medio al mq. del mercato immobiliare locale inerente terreni agricoli similari oggetto di compravendita e infine l'attuale momento congiunturale non particolarmente favorevole dovuto alla crisi economica mondiale, all'evento bellico in corso ed agli effetti post pandemia da Covid 19, tutto quanto innanzi premesso e



Area Città, Territorio Ambiente
Settore Lavori Pubblici, Manutenzioni
Straordinarie ed Ordinarie, Infrastrutture,
Edilizia Scolastica, Espropri,
Patrimonio e Demanio.

considerato, si ritiene che il piu' probabile valore medio di mercato sia pari a circa € 3,00/mq, per tanto si ha:

Valore di mercato del terreno in Andria alla c.da "Madama Camilla";

uliveto di mq. 2120 x € 3,00/mq = € 6.360,00 (seimilatrecentosessanta/00)

Allegati:

- 1) **Visura Catastale all'attualità;**
- 2) **Visura Catastale storica;**
- 3) **Estratto di mappa catastale;**
- 4) **Ortofoto;**
- 5) **Stralcio di PRG;**
- 6) **Certificato di Destinazione Urbanistica;**
- 7) **Ispezione Ipotecaria.**

Andria

IL DIRIGENTE

Arch. Rosario SARCINELLI
(documento firmato digitalmente)

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **07/08/2023**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/08/2023

Dati identificativi: Comune di **ANDRIA (A285) (BA)**

Foglio **90** Particella **313**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 7,12 Lire 13.780**

agrario **Euro 5,47 Lire 10.600**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **4**

Superficie: **2.120 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO in atti dal 08/04/1989 (n. 62.F19/1984)

> **Dati identificativi**

Comune di **ANDRIA (A285) (BA)**

Foglio **90** Particella **313**

Partita: **47985**

FRAZIONAMENTO in atti dal 08/04/1989 (n. 62.F19/1984)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 7,12 Lire 13.780**

agrario **Euro 5,47 Lire 10.600**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **4**

Superficie: **2.120 m²**

FRAZIONAMENTO in atti dal 08/04/1989 (n. 62.F19/1984)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI ANDRIA CON SEDE IN ANDRIA (CF 81001210723)**

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. DELIBERA del 28/03/1979 Pubblico ufficiale GIUSTO PASQUALE Sede ANDRIA (BA) Repertorio n. 263 Sede BARI (BA) Registrazione n. 26305 registrato in data 08/05/1979 - n. 16234.1/1989 in atti dal 15/04/1992

Catasto terreni
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/08/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/08/2023

Dati identificativi: Comune di **ANDRIA (A285) (BA)**

Foglio **90** Particella **313**

Partita: **47985**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 7,12 Lire 13.780**
agrario **Euro 5,47 Lire 10.600**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **4**

Superficie: **2.120 m²**

> Intestati catastali

➤ 1. COMUNE DI ANDRIA CON SEDE IN ANDRIA (CF 81001210723)

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

> Dati identificativi

📅 dall'impianto al 08/04/1989

Immobile predecessore

Comune di **ANDRIA (A285) (BA)**

Foglio **90** Particella **204**

Impianto meccanografico del 31/10/1977

📅 dal 08/04/1989

Immobile attuale

Comune di **ANDRIA (A285) (BA)**

Foglio **90** Particella **313**

FRAZIONAMENTO in atti dal 08/04/1989 (n. 62. F19/1984)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **ANDRIA (A285) (BA)**

Foglio 90 Particella 204

Foglio 90 Particella 314

> Dati di classamento

 **dall'impianto al 08/04/1989**

Impianto meccanografico del 31/10/1977

Immobile predecessore

Comune di **ANDRIA (A285) (BA)**

Foglio **90** Particella **204**

Redditi: dominicale **Euro 13,47 Lire 26.091**

agrario **Euro 10,37 Lire 20.070**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **04**
Superficie: **4.014 m²**

Partita: **47985**

 **dal 08/04/1989**

FRAZIONAMENTO in atti dal 08/04/1989 (n. 62. F19/1984)

Immobile attuale

Comune di **ANDRIA (A285) (BA)**

Foglio **90** Particella **313**

Redditi: dominicale **Euro 7,12 Lire 13.780**

agrario **Euro 5,47 Lire 10.600**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **04**
Superficie: **2.120 m²**

Partita: **47985**

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **ANDRIA (A285) (BA)**

Foglio 90 Particella 204

Foglio 90 Particella 314

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di ANDRIA (A285) (BA) Foglio 90 Particella 204

> 1. CONGREGAZIONE DI CARITA

1. Impianto meccanografico del 31/10/1977

 dall'impianto al 28/03/1979

Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 1)

> 1. COMUNE DI ANDRIA CON SEDE IN ANDRIA (CF 81001210723)

2. DELIBERA del 28/03/1979 Pubblico ufficiale GIUSTO PASQUALE Sede ANDRIA (BA) Repertorio n. 263 Sede BARI (BA) Registrazione n. 26305 registrato in data 08/05/1979 - n. 16234.1/1989 in atti dal 15/04/1992

 dal 28/03/1979

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ANDRIA (A285) (BA) Foglio 90 Particella 313

> 2. COMUNE DI ANDRIA CON SEDE IN ANDRIA (CF 81001210723)

 dal 28/03/1979

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)

> 1. CONGREGAZIONE DI CARITA

3. FRAZIONAMENTO in atti dal 08/04/1989 (n. 62. F19/1984)

 dal 08/04/1989 al 28/03/1979

Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 3)

Visura telematica esente per fini istituzionali



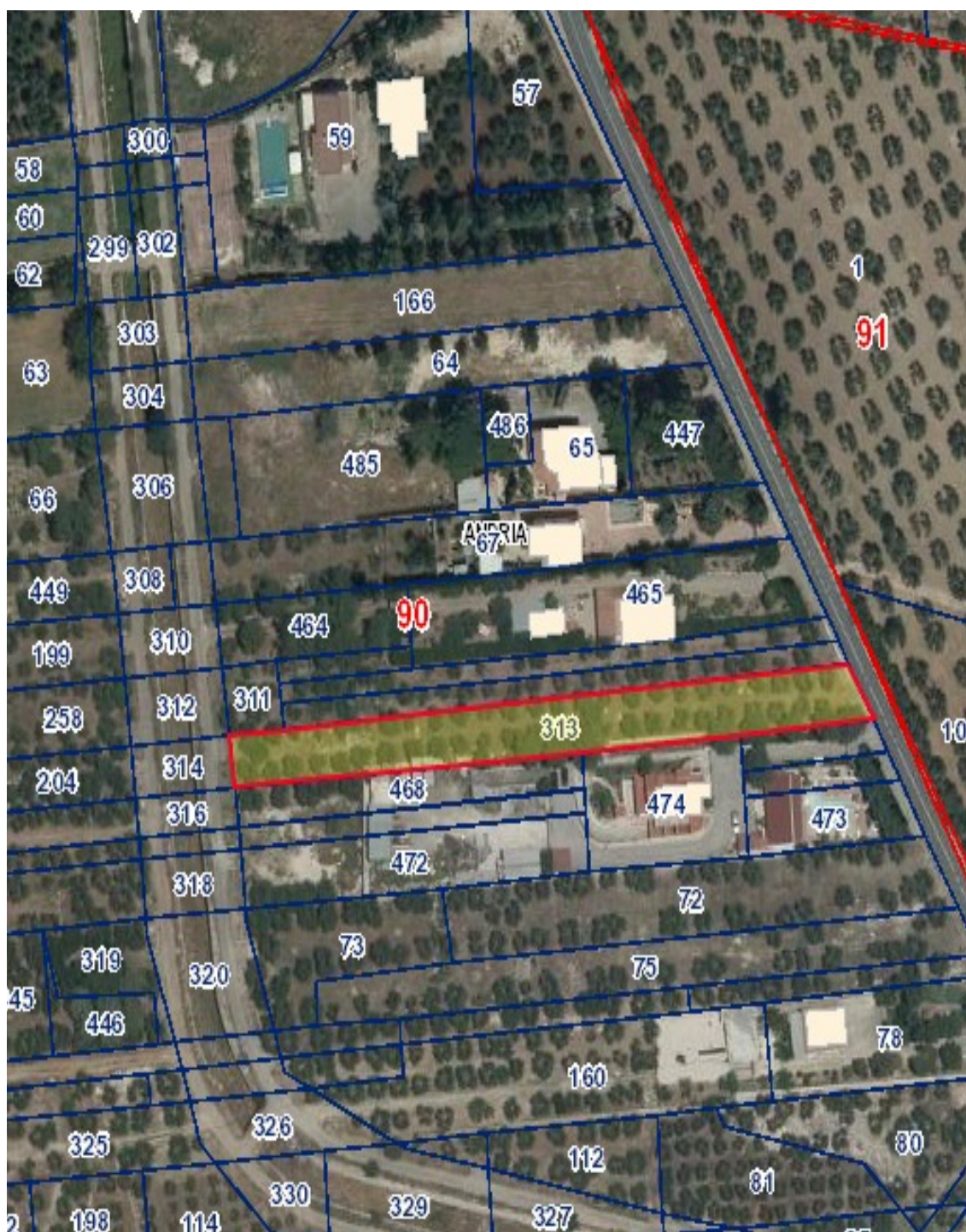
N=-3800

E=0


Comune: (BA) ANDRIA
 Foglio: 90
 Dimensione cornice: 534.001 x 378.000 metri
 Scala originale: 1:2000
 7-Ago-2023 10:3:43
 Protocollo pratica T45148/2023

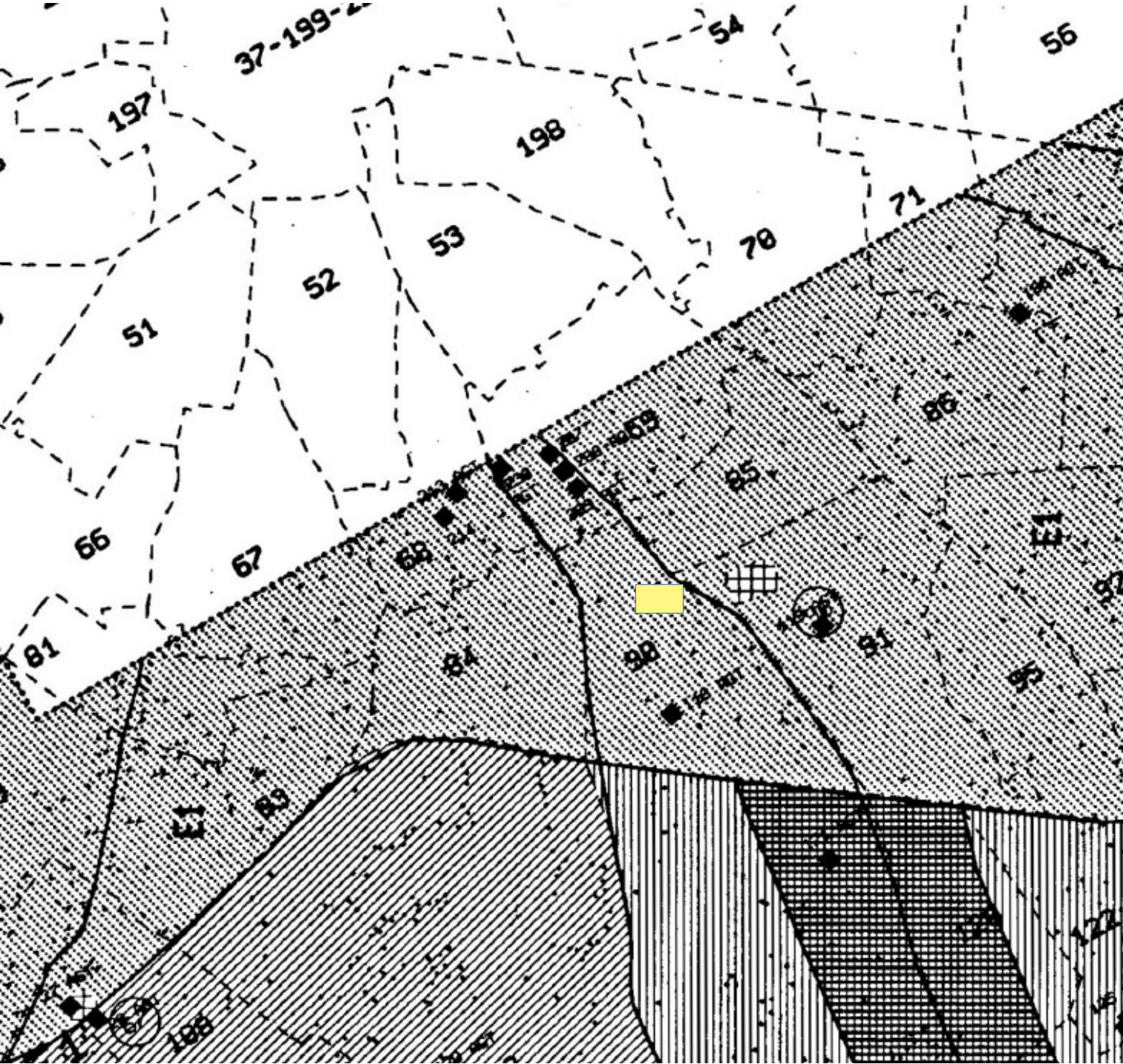
1 Particella: 313

COMUNE DI ANDRIA – c.da “Madama Camilla” - terreno in Catasto riportato al Fig. 90 – P.lla 313



STRALCIO DI P.R.G. - Terreno in c.da "Madama Camilla" - in Catasto al Fig. 90 - P.IIa 313

ubicazione: 





Area Città, Territorio e Ambiente
Settore Pianificazione Urbanistica, Edilizia Privata, Controllo del Territorio
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale ed Attuativa, Rigenerazione Urbana

Al Dirigente del Settore LL. PP. ,
Manutenzioni Straordinarie e Ordinarie, Infrastrutture,
Edilizia Scolastica, Espropri, Patrimonio e Demanio
Arch. Rosario SARCINELLI
SEDE

pec: servizio.patrimonio@cert.comune.andria.bt.it

OGGETTO: Richiesta di certificato di destinazione urbanistica per il terreno di proprietà comunale sito in C.da “Madama Camilla” – in Catasto Terreni riportato al Fg. 90 P.IIa 313, da inserire nel Piano di Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari.

Con riferimento alla richiesta di cui all'oggetto si comunica che, dal confronto con lo stralcio planimetrico allegato alla richiesta e le Tavole e gli Atti approvati del P.R.G., il fondo rustico sito in agro di Andria riportato in catasto terreni al **Fg. 90 P.IIa 313** ricade in zona **E1: AREE A CONDUZIONE AGRICOLA.**

Per tali aree si applicano le norme Tecniche di Esecuzione di cui agli artt. 4.1, 4.11, 4.12 del P.R.G. approvato in via definitiva con delibera di Giunta Regionale n. 2951 del 26.6.95 e ss.mm.ii..

Si riporta di seguito il testo delle citate norme.

ART. 4.1 - ZONE PRODUTTIVE

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: GENERALITA'

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).

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 la utilizzazione di costruzioni esistenti, sia la necessità delle nuove.

L'edificazione ad uso residenziale nelle zone E1, E2, e E3 è consentita a condizione che sia rispettato il lotto minimo di intervento sul quale può insistere (con asservimento) la cubatura rinveniente dalla superficie del lotto.

Per quanto attiene detta edificazione è consentita la realizzazione di infrastrutture di servizio alla residenza ad uso privato quali piscine, campi sportivi etc, con la precisazione che tali infrastrutture devono essere strettamente di servizio alla residenza stessa, per cui ne è vietato l'uso pubblico.

Tutte le costruzioni preesistenti alla data di adozione del presente PRG saranno oggetto di piani di recupero finalizzati a valutare il carico insediativo, la possibilità di sanatoria, i servizi e le infrastrutture necessari ed infine gli oneri spettanti a ciascuna unità immobiliare.

Le perimetrazioni, facendo riferimento ai "fogli" catastali, sono riportate nell'elenco allegato alle presenti norme.

L'edificazione ad uso produttivo (e non residenziale) nelle zone E1, E2, E3 è consentita anche senza il rispetto del lotto minimo di intervento e delle modalità di asservimento di superfici per ulteriori cubature, con la precisazione che tale uso produttivo deve intendersi per attività agricola silvo-pastorali e similari.

Per quanto attiene le zone A3, l'edificazione ad uso produttivo (annessi agricoli) è 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.

Per il rilascio delle concessioni relative 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.

Per quanto attiene l'apertura e la coltivazione di cave, è prevista la variante da zona agricola a zona produttiva previa verifica di compatibilità ambientale, idrogeologica e paesistica, fermo restando le prescrizioni di regolamento edilizio e della normativa vigente, statale e regionale in materia.

Per quanto attiene il recupero di cave dismesse ed in generale di aree di degrado ambientale, questo dovrà essere realizzato ai fini della valorizzazione paesaggistica e del riutilizzo territoriale a scopo produttivo di tipo primario (E) o secondario (D5).

Per quanto attiene le recinzioni è 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 con la medesima tecnologia.

E' fatto assoluto divieto dell'uso di tecnologie alternative, sono tollerate le recinzioni con paletti di sostegno e rete metallica (dal piano di campagna) senza cordolo fuori terra, debitamente accessoriate di essenze vegetali.

Per quanto attiene le attività speciali quali depositi, discariche, stoccaggio di materiali ferrosi (autodemolizioni), attività militari e quanto altro non direttamente connesso con l'attività agricola, con l'entrata in vigore del P.R.G.C. ogni attività esistente e futura deve essere autorizzata in conformità ai dettati delle presenti norme, del regolamento edilizio, delle tavole di P.R.G.C. e della legislazione statale e regionale vigente.

ART. 4.12 - ZONE E1: AREE A CONDUZIONE AGRICOLA

Dette zone sono destinate all'agricoltura, alla forestazione, al pascolo ed all'allevamento, secondo le esigenze culturali prevedibili.

In esse sono ammesse tutte le attività e le trasformazioni di cui all'articolo precedente, purché queste non costituiscano attività a carattere industriale, così come previsto per le zone D e non producano inquinamento.

E' 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 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.

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.

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 concessione edilizia non onerosa.

Il volume di ambedue i tipi di serre non rientra in quello consentito dall'indice di fabbricabilità previsto per la zona, quanto innanzi compatibilmente con le disposizioni della specifica legge regionale n. 19/86 relativa alla realizzazione delle serre.

Si prescrive:

- Sf - superficie fondiaria minima: mq 10.000
- Iff - indice di fabbricabilità fondiaria: 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 di concessione edilizia.

Si precisa che nel caso di interventi di imprenditori singoli e associati valgono le norme di cui all'art. 51 della LR 56/80.

Con riferimento:

- **al P.A.I.** (Piano di Bacino della Puglia "Assetto Idrogeologico"- approvato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Puglia con Deliberazione n.39 del 30/11/2005 e successivamente modificata con Deliberazione n. 44 del 13/07/2016), **si precisa che la su riportata particella è posta nelle vicinanze di un reticolo idrografico**, individuato dalla carta idrogeomorfologica della Regione Puglia approvata dall'Autorità di Bacino per la Puglia con delibera del Comitato Istituzionale n.48 del 30/11/2009 del PAI e ss.mm.ii.;
- **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 la su riportata particella ricade in Ambito Paesaggistico: La Puglia Centrale _
Figura Territoriale: Piana Olivicola Nord Barese;
Con riferimento agli Ulteriori Contesti Paesaggistici (UCP), di cui all'art. 143 co.1 lett. e)
del D.Lgs 42/2004 e all'art. 38 co. 3 delle NTA del PPTR, si precisa che la su riportata
particella è interessata, in parte, da UCP_Reticolo Idrografico di connessione della
RER e ricade nelle vicinanze di una Strada a Valenza Paesaggistica.**

**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.).**

Andria, data prot. informatico

IL DIRIGENTE

**Decreto Sindacale n. 948 del 30/11/2020
Arch. Pasquale Antonio CASIERI
(documento firmato digitalmente)**

Direzione Provinciale di BARI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di TRANI

Data 07/08/2023 Ora 10:05:28
Pag. 1 - Fine

**Ispezione telematica esente per fini
istituzionali**
per immobile
Motivazione Urbanistica
Richiedente RTACMD

Ispezione n. T46070 del 07/08/2023

Dati della richiesta

Immobile : Comune di ANDRIA (BA)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 90 - Particella 313

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 12/02/1998 al 04/08/2023

Elenco immobili

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA