

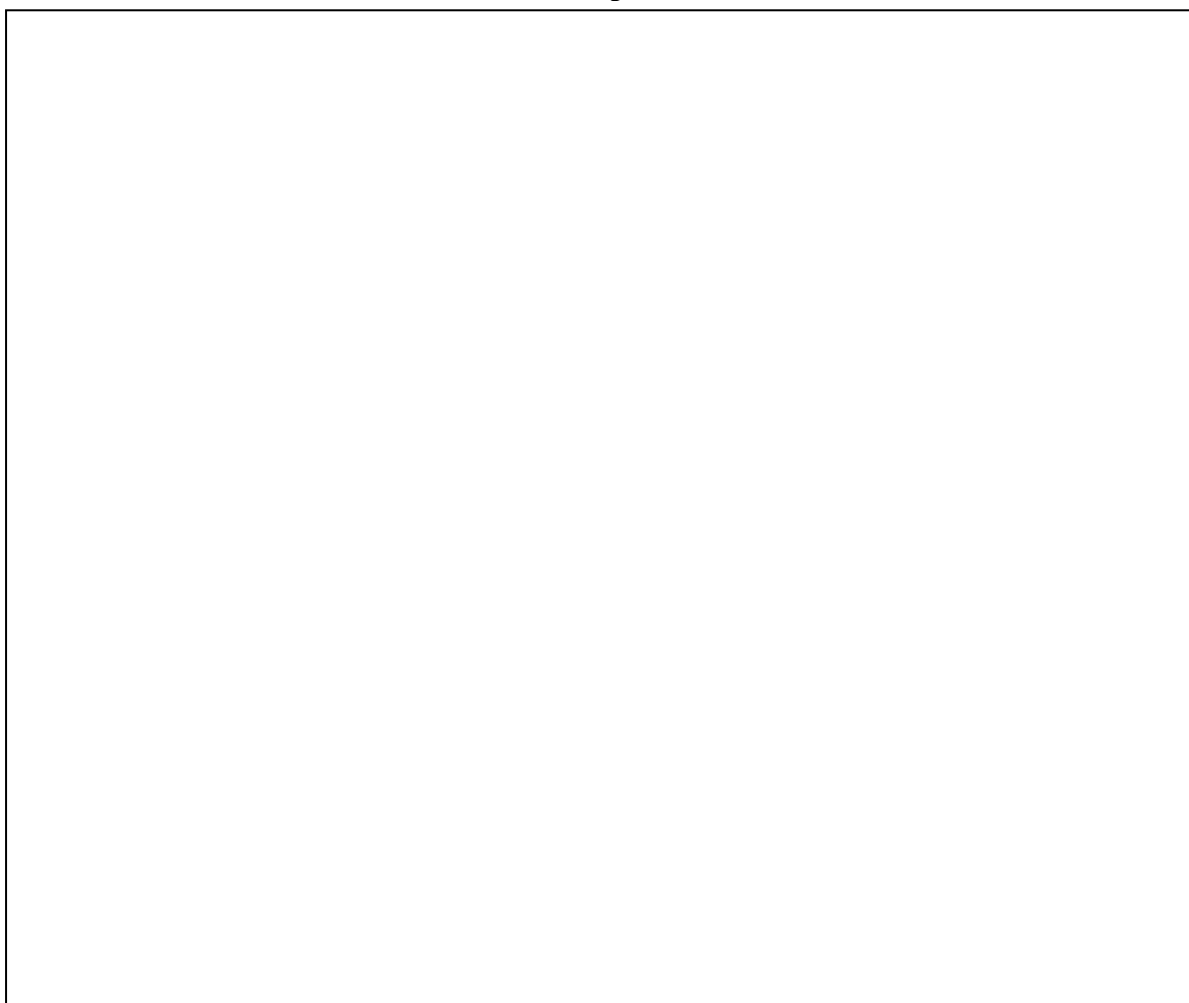
TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. Es. [REDACTED] nei confronti di:
[REDACTED]

Ill.mo Sig. GE **Dr.ssa Chiara Cutolo**

LOTTO N° 6

Relazione dell'Esperto



**Terreno in agro di Turi lungo la strada provinciale n° 132 per Sammichele
di Bari.**

L'Esperto
Ing. Luigi Cea

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu

LOTTO N° 6	5
1 ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE	5
1.1. DATI CATASTALI -	5
1.2 CONFINI	5
2. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO-LOTTO N° 6	6
2.1. DESCRIZIONE	6
2.2. OPZIONE I.V.A.	7
3 ACCERTAMENTI URBANISTICO - EDILIZI	7
4 ESATTA RISPONDENZA DEI DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI	10
4.1 ACCERTAMENTO DELLA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON I DATI CATASTALI ATTUALI	10
5) CERTIFICAZIONE APE	11
6. I PROPRIETARI CHE SI SONO SUCCEDUTI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO	11
6.1 - 6.2 - STORIA CATASTALE - INTESTAZIONE PROPRIETA'	11
6.3 VERIFICA DELL'ESATTA PROVENIENZA RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUL BENE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE ALLA DATA DI NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO	12
6.3.1. PREMESSA	12
6.3.2 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI RILEVATE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO	12
7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	24
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	24
8. CONSISTENZA	24
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	24
9.1 CRITERIO DI STIMA	24
LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	27
9.1.1 ADEGUAMENTI IN RIDUZIONE E CORREZIONI DELLA STIMA	27

9.1.2 PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO N° 6	27
10 STATO DI POSSESSO DEL BENE IMMOBILE	27
11 DESCRIZIONE SINTETICA PER IL BANDO D'ASTA LOTTO 6	28
SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA'	30
FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO	31
ALLEGATI	38

PREMESSA

L'atto di pignoramento afferisce a molteplici beni immobili.

La separata relazione peritale redatta dall'Esperto ed intitolata **“Relazione generale di sintesi”** enumera progressivamente ciascun lotto che sarà oggetto di vendita e identifica i territori comunali in cui ricadono.

La detta relazione a cui si rimanda per i contenuti è caratterizzata dai seguenti paragrafi intitolati : **“PREMESSA GENERALE; PREMESSA; CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 II° COMMA C.P.C.; PRECISAZIONE DELL'ESPERTO”**, intendendosi detti paragrafi parti integranti e sostanziali di questa perizia immobiliare afferente il **LOTTO N° 6**.

Il LOTTO di che trattasi è identificato nell'atto di pignoramento e nell'atto di vendita nel seguente modo: -omissis-



- omissis.

LOTTO N° 6

Terreno in agro di Turi con accesso dalla strada Provinciale n° 132
per Sammichele di Bari.

1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE PIGNORATO

LOTTO N° 6

Si tratta di un terreno di forma regolare con accesso diretto

La superficie è pari a mq 302 (catastali) e non è recintata, ma è delimitata da un muretto alto circa cm 50, in parte demolito.

Il sito è pianeggiante.

1.1 Dati Catastali.

I beni staggiti sono identificati in Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali – **Catasto Terreni e Catasto Fabbricati** - come di seguito:

Intestazione:

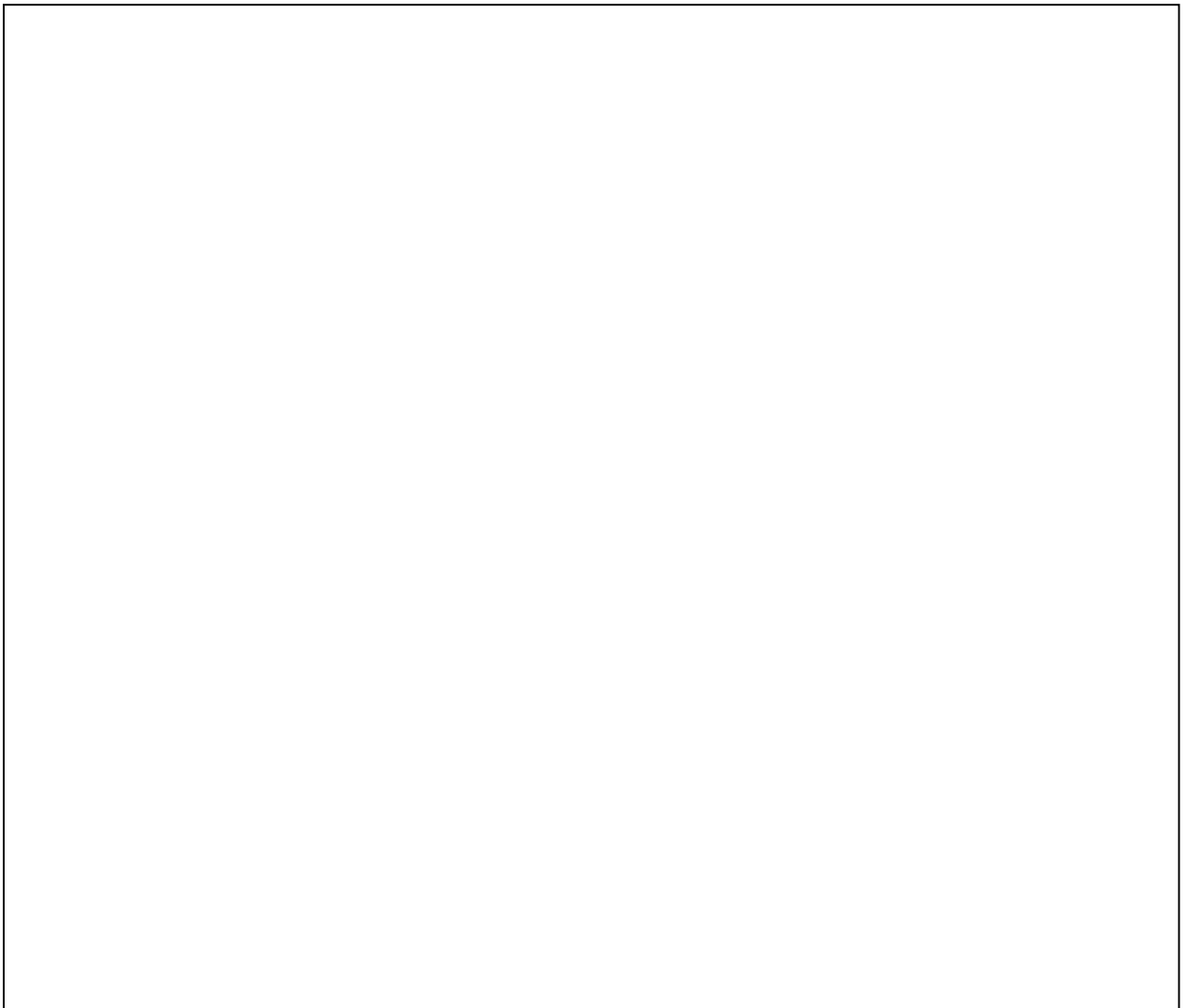
-

[Redacted content]

2) DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO - LOTTO N° 6

(All. n° 1- raccolta di nn° 3 fotografie - elaborato grafico unico)

2.1 Le generalità sulla descrizione dello stato dei luoghi e sulla localizzazione del bene staggito trattate nella separata relazione peritale intitolata “**Relazione generale di sintesi**“ costituiscono premessa al presente paragrafo e pertanto si intendono pedissequamente riportate e integralmente trascritte.



Il terreno è collocato

è recintato soltanto lungo il ciglio stradale con un

muretto di tufi - piuttosto dissestato - alto circa cm 50, a mano destra di chi percorre la provinciale nella [REDACTED] (All. n° 1, foto nn° 1 - 2 - 3).

I restanti lati interni non sono recintati ed il terreno è liberamente accessibile da chiunque.

Il terreno è sito a sud della ferrovia e dista circa mt 220 [REDACTED]

La superficie è di forma regolare assimilabile ad un rettangolo, pari a mq 302 (catastali) ed un incolto con tre alberi da frutto concentrati nella parte centrale.

2.2 **Opzione IVA**

La vendita immobiliare non è assoggettata a I.V.A. in quanto trattasi di vendita successiva ad altre vendite.

3) ACCERTAMENTI URBANISTICO - EDILIZI

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato [REDACTED] [REDACTED] è il seguente e certifica che il terreno ha destinazione agricola e agricolo-produttiva nonché destinazione a fascia di rispetto stradale e ferroviaria oltre ad essere gravato dal regime vincolistico del del PUTT/PPTR (territorio costruito).

- omissis -

“ [REDACTED]

[REDACTED]



-omissis-

Per quanto sopra il suolo è edificabile con un fronte edificato in aderenza al fabbricato esistente lungo il confine nord-est, rispettando l'allineamento stradale prevalente e la distanza dal confine sud ovest minima di m 5,00; salva l'opportunità di approfondire con l'U.T.C. le soluzioni più congeniali anche nell'interesse pubblico.

4) ESATTA RISPONDENZA DEI DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI IDENTIFICAZIONE CATASTALE – LOTTO N° 6.

4.1 Accertamento della rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con i dati catastali attuali.

Il LOTTO di che trattasi è identificato nell'atto di pignoramento e nell'atto di vendita nel seguente modo: -omissis-



Il tutto corrisponde agli attuali dati catastali.

Il bene immobile è identificato in Agenzia delle Entrate- Servizi Catastali di [redacted] così come di seguito:



[redacted]		[redacted]				[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]		[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	

5) Certificazione A.P.E.

La tipologia dell'immobile non richiede l'attestazione di prestazione energetica.

6) I proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

6.1 Storia catastale.

L'immobile costituente il LOTTO N° 6 è identificato in Agenzia delle Entrate- Servizi Catastali - 

Segue la vicenda storica catastale.

6.2) Intestazione proprietà - Storia catastale - Catasto Terreni

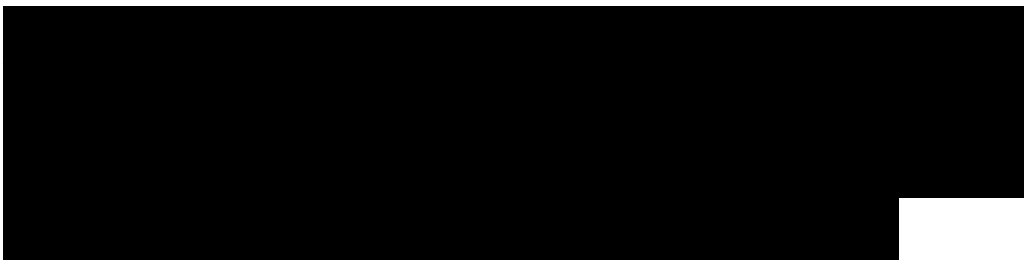
N.C.T. Comune di 

Immobile predecessore 

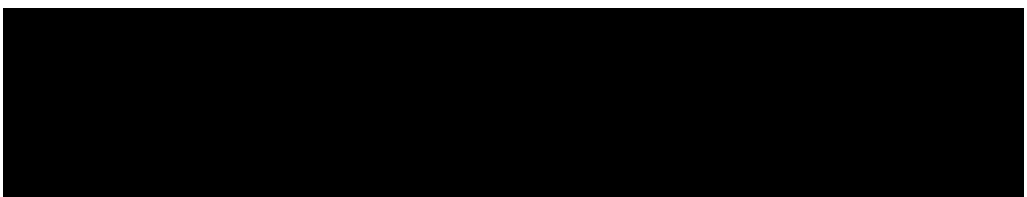
Dall'impianto meccanografico del 21/03/1977 e fino al 31/12/1981.




Dal 31/12/1981 al 22/12/2011.



Dal 22/12/2011 all'attualità.







**6.3) VERIFICA DELL'ESATTA PROVENIENZA
RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE ISCRIZIONI E
TRASCRIZIONI SUL BENE IMMOBILE NEL VENTENNIO
ANTECEDENTE ALLA DATA DI NOTIFICA DEL
PIGNORAMENTO – LOTTO N° 6.**

6.3.1 Premessa.

La certificazione attiene al ventennio antecedente alla data di notifica del verbale di pignoramento, quest'ultima ricadente il



**6.3.2 Trascrizioni e Iscrizioni rilevate nel ventennio antecedente il
pignoramento.**

Il sottoscritto C.T.U. attesta dall'esame della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale rilasciata in data [REDACTED] [REDACTED] nonché in base agli aggiornamenti eseguiti a tutto il dì 9 febbraio 2023 e per il ventennio antecedente la data del pignoramento ed oltre, fino al 1996, che risultano pubblicate le seguenti formalità per l'immobile sopra identificati catastalmente nonché per la proprietaria [REDACTED] [REDACTED]

ELENCO DELLE FORMALITA' AFFERENTI L'UNITA' IMMOBILIARE

UNITA' IMMOBILIARI IDENTIFICATA IN CATASTO TERRENI

6.3.2.1 = [REDACTED]

6.3.2.2 = [REDACTED]

6.3.2.3 =

6.3.2.4 =

Precisazione dell'Esperto.

ELENCO DELLE FORMALITA'

6.3.2.8 = -

[Redacted text block]

6.3.2.9 = -

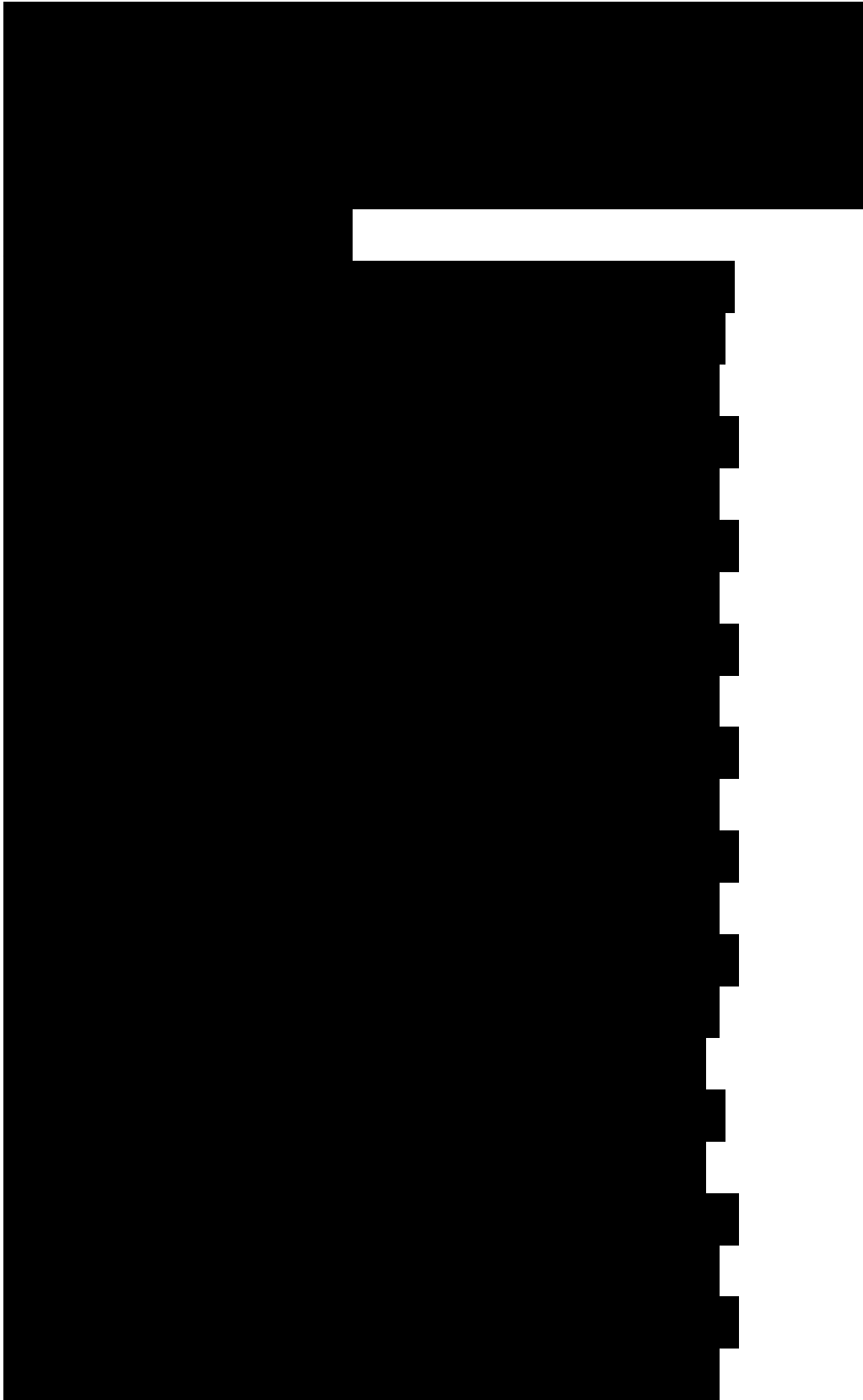
[Redacted text block]

6.3.2.10 = -

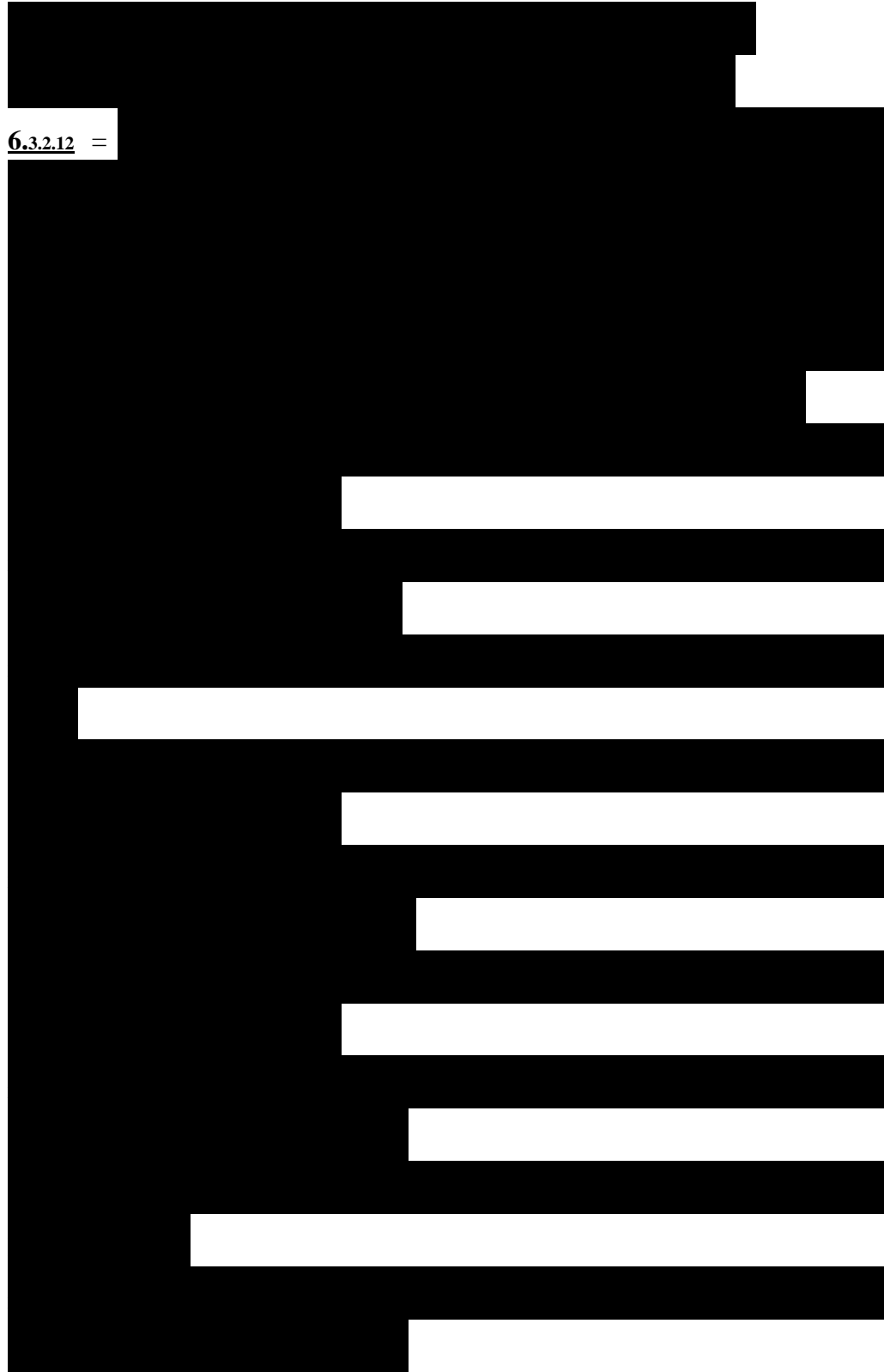
[Redacted text block]

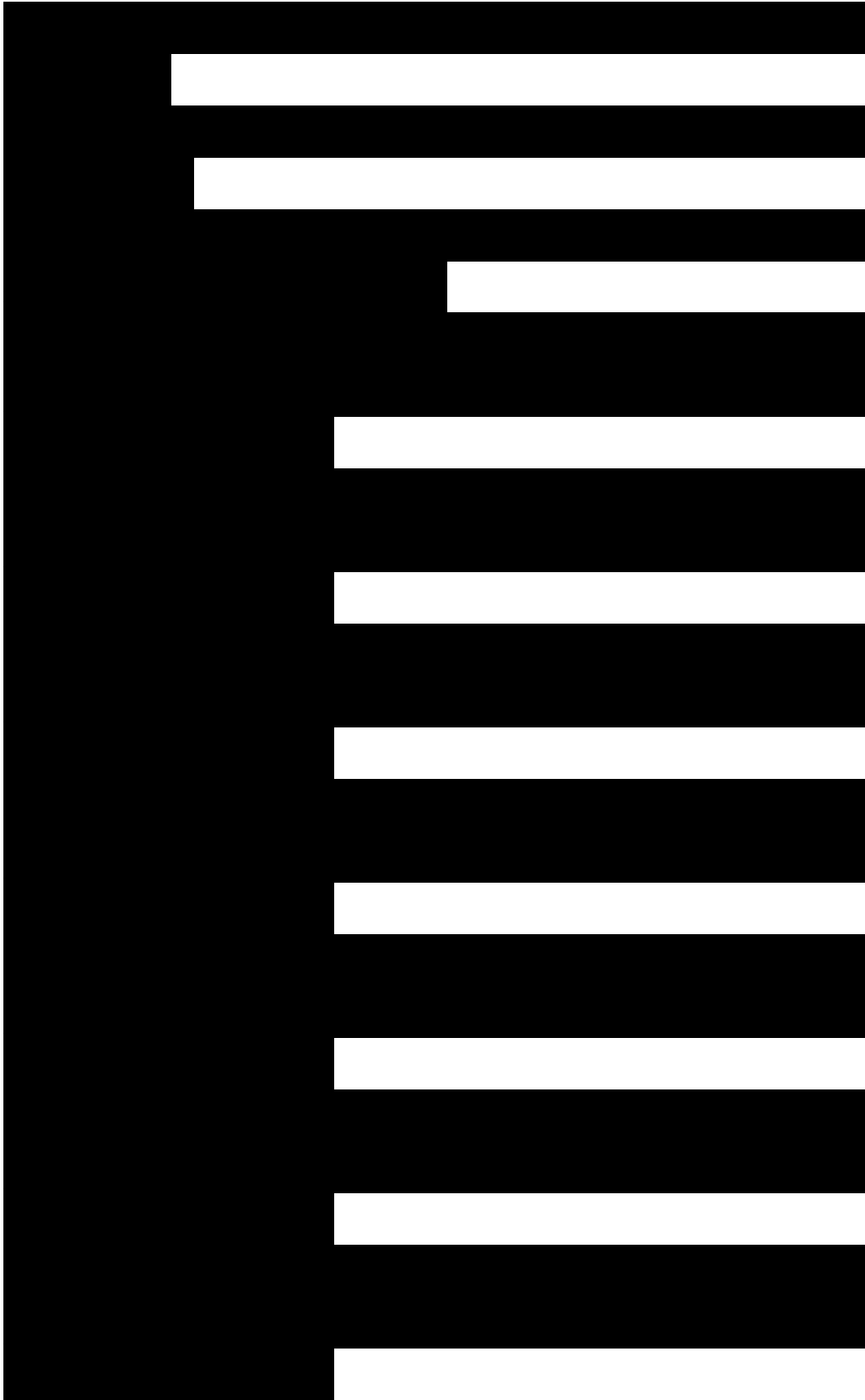
6.3.2.11 = -

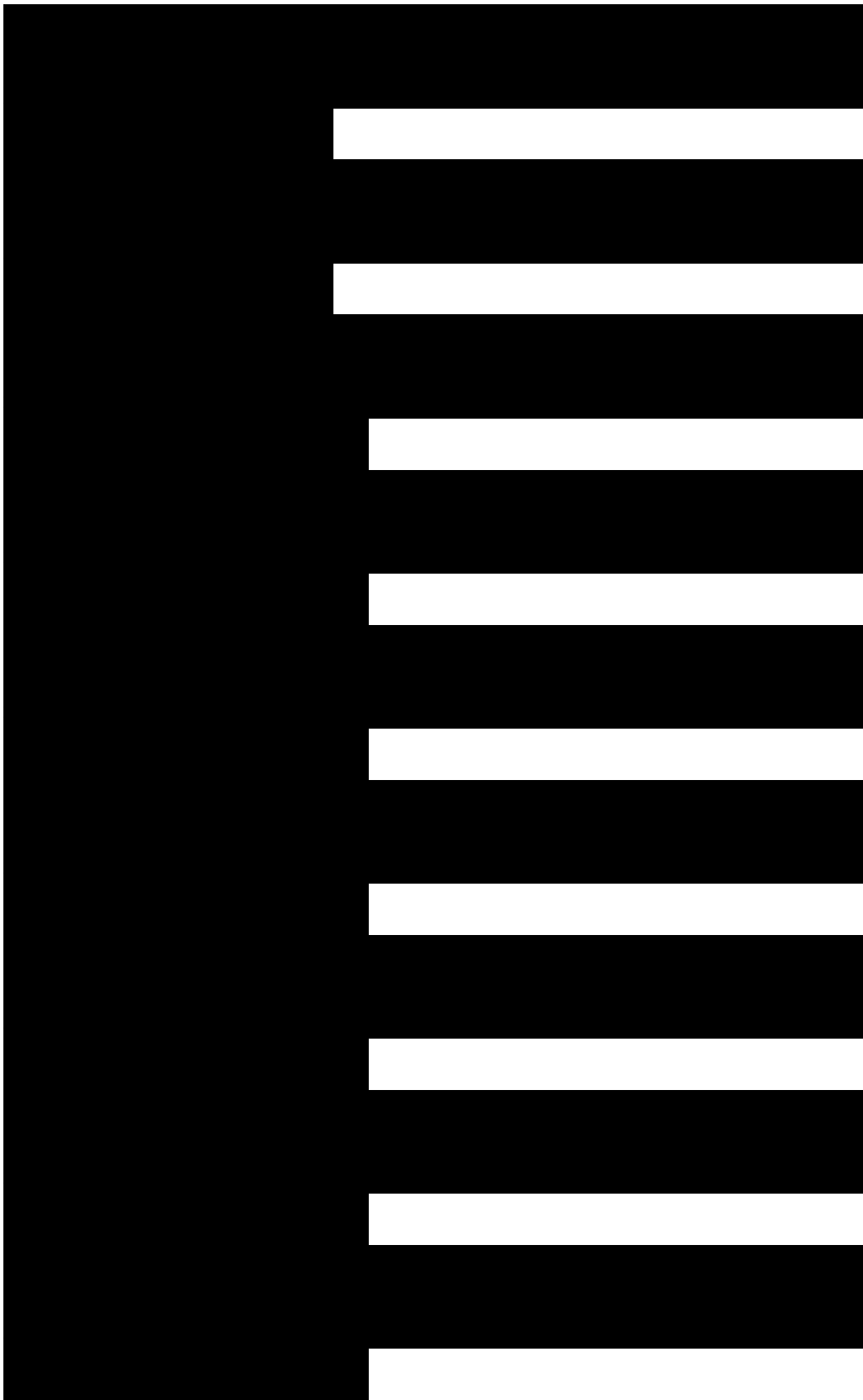
[Redacted text block]



6.3.2.12 =







[REDACTED]

6.3.2.13 =

[REDACTED]

[REDACTED]

6.3.2.14 =

[REDACTED]

[Redacted text block]

6.3.2.15 =

[Redacted text block]

6.3.2.16 =

[Redacted text block]

6.3.2.17 =

[Redacted text block]

6.3.2.18 =

6.3.2.19 =

6.3.2.20 =

6.3.2.21 =

7) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente, rilevati **per il ventennio antecedente alla data del pignoramento.**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **no**.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione: **no**

Atti di asservimento urbanistico: **no**

Altre limitazioni d'uso: **no**.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione: *non dichiarate.*

Spese straordinarie di gestione: *non dichiarate.*


8) CONSISTENZA

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

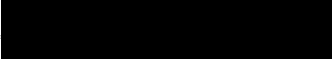
9.1 Criterio di stima

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu

La metodologia ritenuta più idonea è risultata la comparazione dei valori correnti di mercato reperiti attraverso la consultazione di operatori specializzati del settore e delle più recenti compravendite di terreni simili a quello staggito.

Queste ultime sono state reperite in via indiretta mediante operatori del settore agricolo ed altresì mediante il servizio di pubblicità immobiliare fornito dall'Agenzia delle Entrate estrapolando dall'area riservata del sito web "Sister" gli atti di compravendita e le denunce di successione afferenti la microzona catastale coincidente , a partire dall'anno 2022 per giungere all'attualità.

Il suolo è edificatorio ed è edificabile mediante permesso di costruire.

I dati reperiti in via indiretta mediante operatori del settore pongono in evidenza una forbice di valori unitari per metro quadro e per i pochi suoli liberi ricadenti nella zona in cui è sito il bene da stimare, costituita dall'intervallo di 

La consultazione degli atti di compravendite nel periodo di un anno e nelle immediate vicinanze del suolo in argomento si può riferire a suoli con vocazione edificatoria secondo il pug, identificabili quali aree ricadenti in zone previste edificabili o trasformabili all'esterno dei territori costruiti ed a zone A1-A2- B- B/C a intervento diretto.

Sono stati reperiti tre atti.

1) 



I dati sopra riportati e desunti dagli atti possono essere presi in considerazione solo per conoscere la scala ascensionale dei valori dei suoli urbani nelle molteplici specificità concorrenti all'edificazione.

Il primo atto di compravendita si avvicina al valore di mercato di suoli che sono edificabili direttamente con p. di c., con l'onere che il detto suolo andrebbe accorpato ad un altro suolo libero.

Gli altri due valori afferiscono a suoli che hanno una piccola porzione di superficie edificabile e comunque necessitano per l'edificazione dello strumento attuativo del PUG.

Sulla scala dei valori sopra esposti è evidente il trend ascensionale degli stessi nel passaggio dall'utilizzo minimale e di servizio all'utilizzo del suolo con intervento edificatorio diretto.

Richiamando i fattori che distinguono il suolo staggito negli aspetti intrinseci ed estrinseci è possibile attribuire [REDACTED]

Consegue la seguente valutazione.

[REDACTED] = € 21.000,00.

VALORE DI DIRITTO E QUOTA € 21.000,00 (1/1).

9.1.1 Adeguamenti in riduzione e correzione della stima.

-Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 3.150,00
Totale decurtazioni	€ 3.150,00

9.1.2 Prezzo a base d'asta del Lotto n° 6.

Il prezzo base del " LOTTO N° 6" nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **al netto delle decurtazioni ed in c.t.**, è pari a **€ 17.850,00.**

Valore del terreno al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 17.850,00
Corrispondente quota dell'esecutata	€ 17.850,00

10) STATO DI POSSESSO DEL BENE IMMOBILE.

10.1 Alla data della notifica del pignoramento, il bene immobile conformante il LOTTO N° 6 [REDACTED]

Pervenire per atto di compravendita

Allo stato attuale il cespite risulta

10.2 STATO DI LOCAZIONE.

Il terreno costituente il LOTTO n° 6 non è concesso in locazione.

10.3 Il detto terreno non è gravato da censo, livello o uso civico.

10.4 Non è assoggettato a procedura di espropriazione per pubblica utilità.

11) DESCRIZIONE SINTETICA PER IL BANDO D'ASTA

LOTTO N° 6

Il terreno è collocato

I restanti lati interni non sono recintati ed il terreno è liberamente accessibile da chiunque.

Il terreno è sito a sud della ferrovia e dista circa mt 220 dal passaggio a livello e dalla stazione.

La superficie è di forma regolare assimilabile ad un rettangolo, pari a mq 302 (catastali) ed un incolto con tre alberi da frutto concentrati nella parte centrale.

Il sito è pianeggiante.

Diritto di proprietà _____, per l'intero, quota 1/1.

I beni staggiti sono identificati in Agenzia delle Entrate -

Superficie (catastali)

Prezzo a base d'asta del LOTTO N° 6 € 17.850,00

SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA'
Esecuzione Immobiliare n. [REDACTED] del r.g.e.

LOTTO N° 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.400,00.

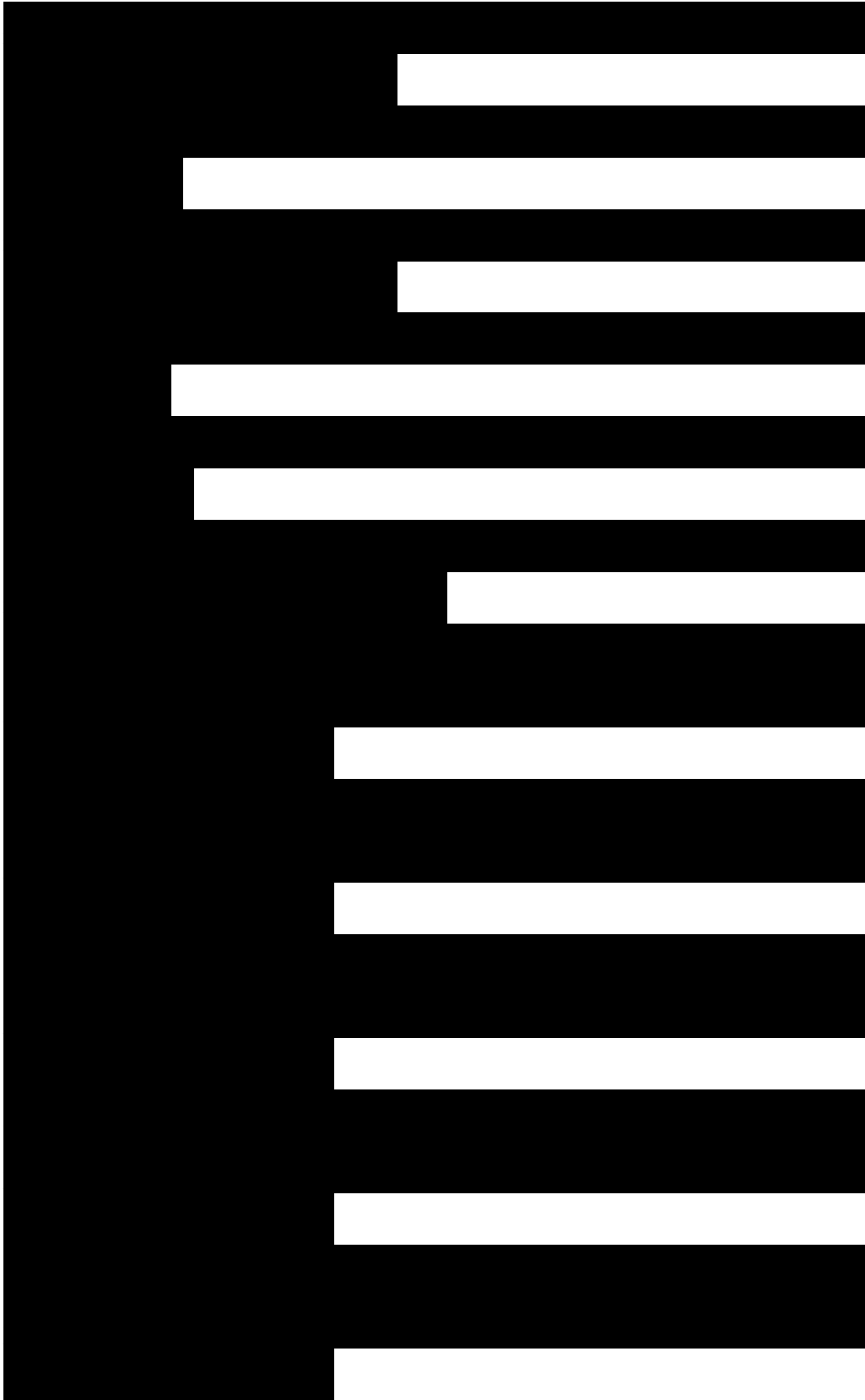
<i>LOTTO N° 6</i>			
<i>Ubicazione</i>	Terreno in agro di [REDACTED]		
<i>Diritto reale</i>	Proprietà	<i>Quota</i>	[REDACTED]
<i>Tipologia immobile</i>	[REDACTED]	1/1	<i>superficie</i> [REDACTED]
<i>Stato conservativo</i>	Scadente		
<i>Descrizione</i>	[REDACTED]		
<i>Vendita soggetta a IVA</i>	No, trattasi di vendita successiva ad altre riguardanti lo stesso bene immobile.		

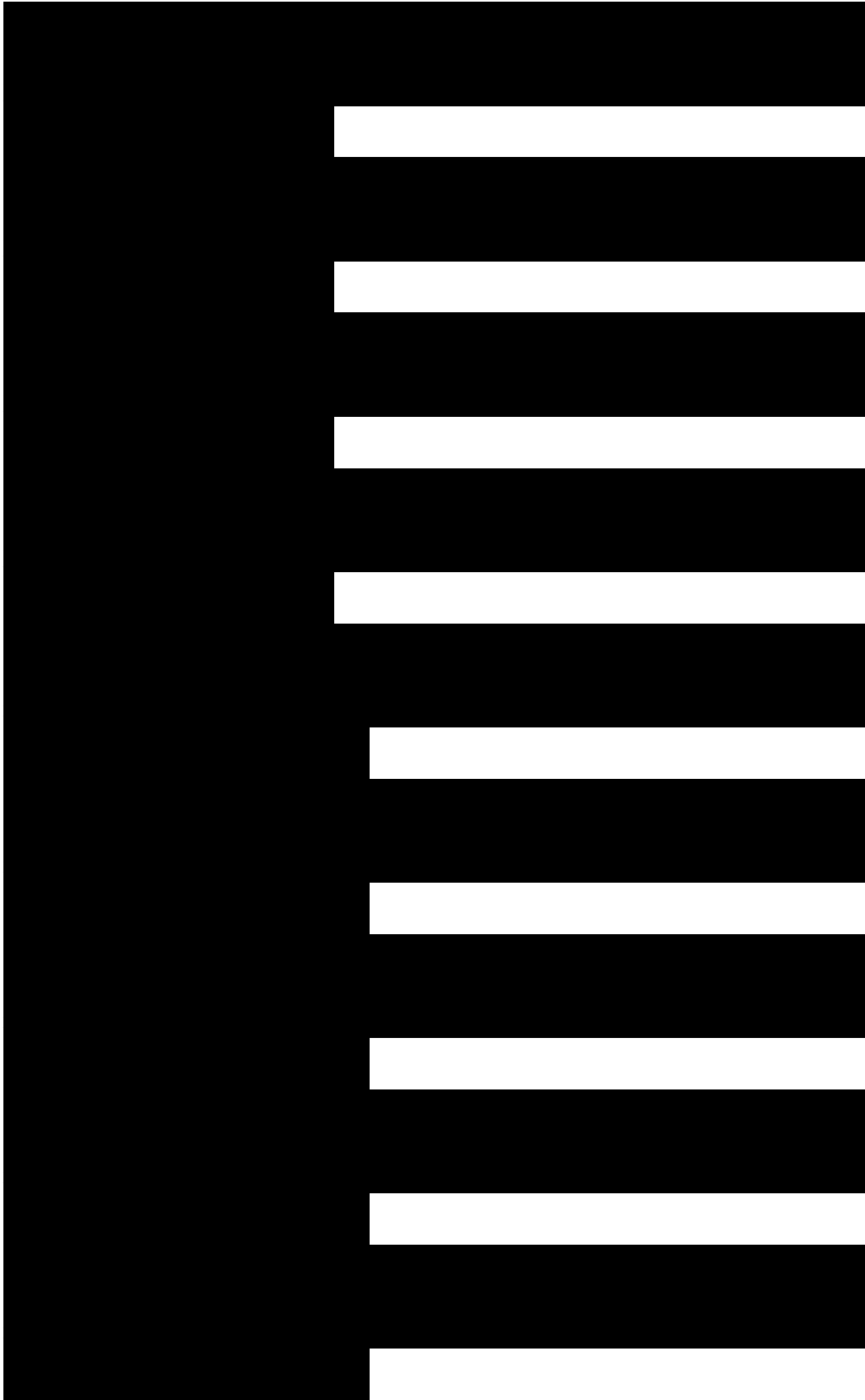
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento

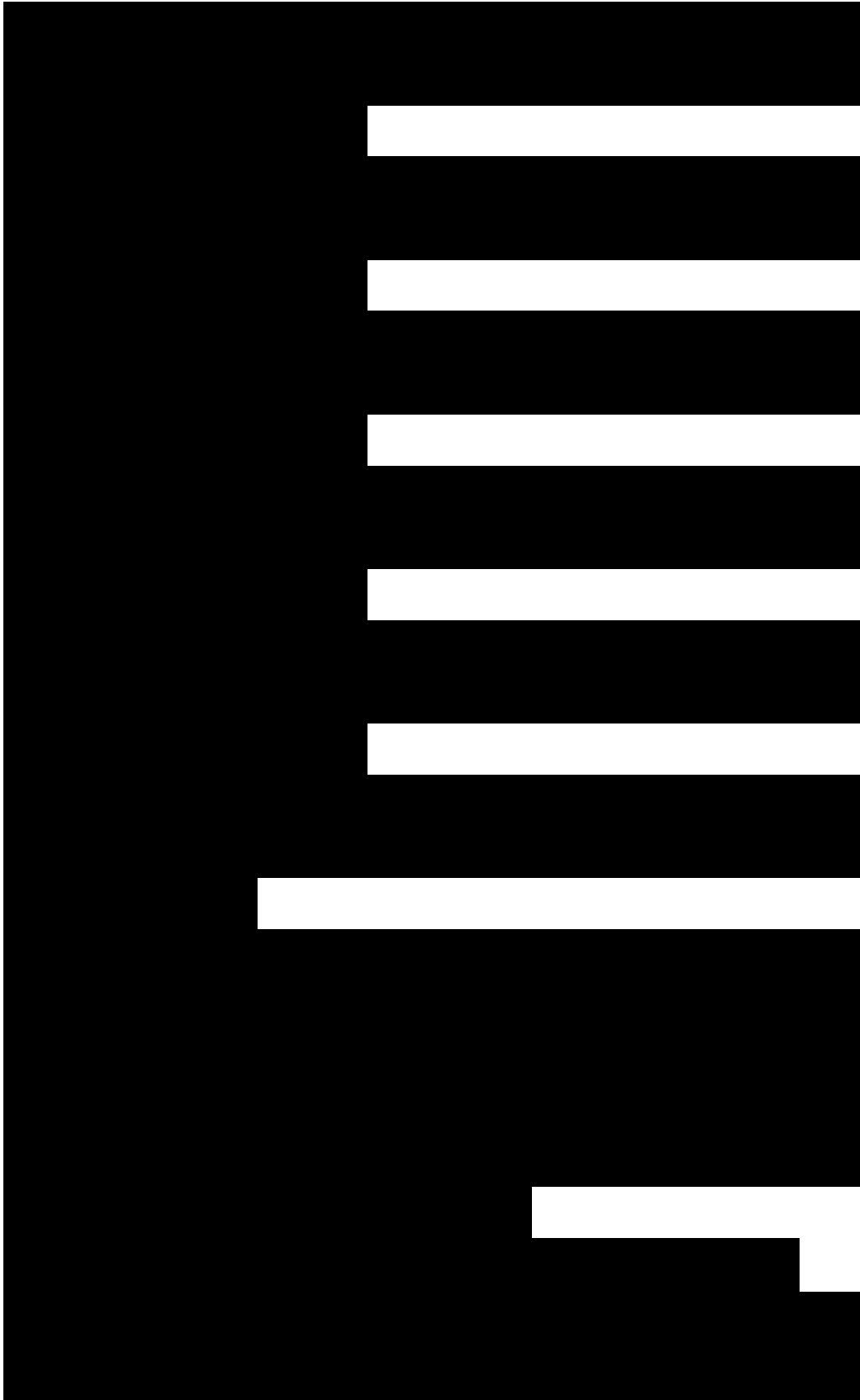
















Tanto il sottoscritto rassegna all'attenzione della V.S. Ill.ma, in ossequio al mandato di fiducia conferito, con il convincimento di avere bene e fedelmente adempiuto.

Bari, febbraio 2023

L'Esperto

Ing. Luigi Cea

Allegati

- (*i verbali di sopralluogo sono allegati nella cartella della relazione generale di sintesi*);

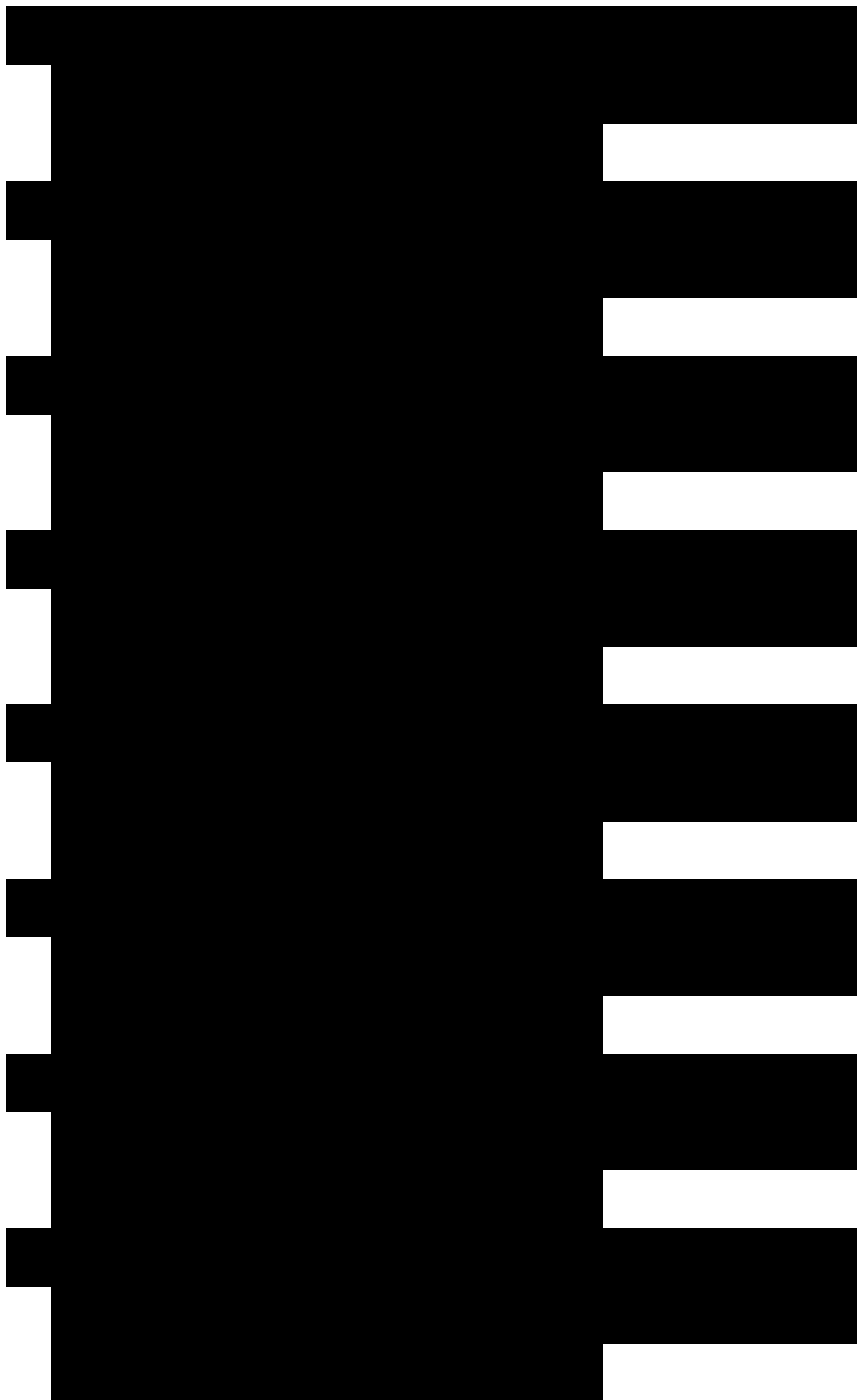
- raccolta di nn° 3 fotografie illustrative lo stato dei luoghi;
- Elaborato grafico unico;

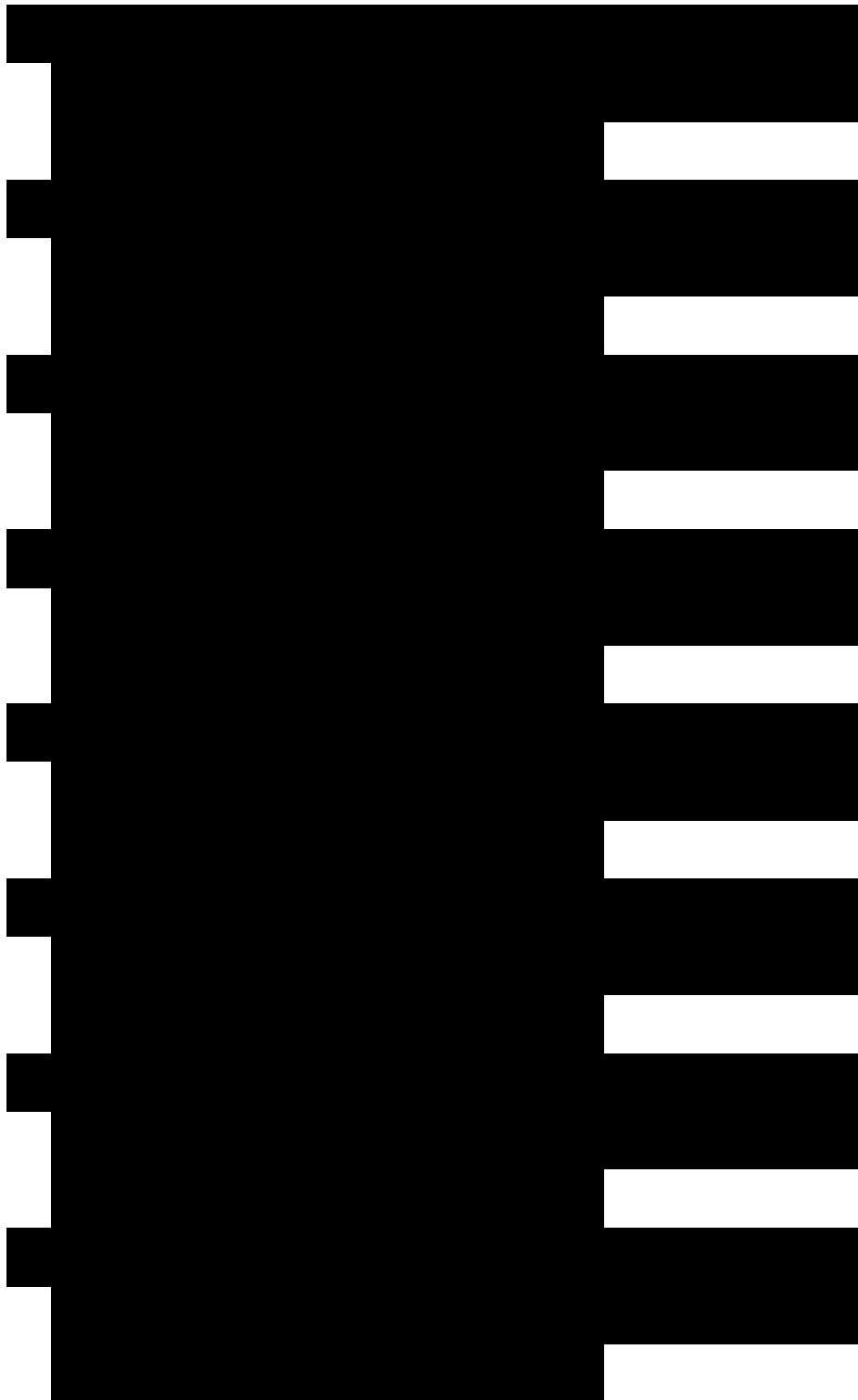


- questa relazione peritale, priva dei nomi nel rispetto della Legge sulla privacy,
- Checklist;
- relazione: separata succinta descrizione del lotto n° 6 secondo lo schema per la pubblicazione del bando di vendita immobiliare;
- foglio riassuntivo in formato word zip degli identificativi catastali del bene periziato Lotto N° 6.

La seguente documentazione non viene allegata in quanto è già presente nel fascicolo peritale con l'avvenuto deposito degli atti afferenti al LOTTO n° 1.









[REDACTED]

- La seguente documentazione non viene allegata in quanto è già presente nel fascicolo peritale con l'avvenuto deposito degli atti afferenti al LOTTO n° 2.

[REDACTED]

- Il certificato di destinazione urbanistica è stato allegato agli atti del fascicolo peritale afferenti al LOTTO n° 4.