



**TRIBUNALE DI BARI**

**SECONDA SEZIONE CIVILE**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. Dr. Antonio RUFFINO**

\*\*\*

***Procedura R.G.E. n° 465/2022***

***Creditore Procedente:***

[REDACTED]  
[REDACTED]  
(Avv. [REDACTED])

***Debitore Esecutato:***

\*\*\*

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO 7**

**Esperto Stimatore Geom. Laera Antonio**



**LOTTO 7** - Immobili siti nel comune di Palo del Colle (BA) identificati presso il catasto terreni al Foglio 53, Particelle 449 – 450 – 460 – 461 e Foglio 54 Particelle 160 e 194, Strada Provinciale 68 (Fondi rustici).

**1. CORRISPONDENZA TRA I BENI PIGNORATI E LA TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE**

Esaminati i documenti prodotti dal creditore precedente è stato possibile verificare la titolarità dei beni oggetto di pignoramento, che risultano essere in capo al debitore esecutato [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

**2. PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI**

L'immobile identificato con la **particella 449 del foglio 53** è pervenuto al debitore esecutato con atto di compravendita del 04/07/2013 repertorio n. 695/288, rogato dal Notaio Pomponio Luigi con sede in Palo del Colle (Ba), trascritto a Bari il 08/07/2013 ai nn. 24254/18080; atto di compravendita intervenuto tra il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 in regime di separazione dei beni (parte acquirente) ed i sig.ri [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 (parte venditrice).

Ante ventennio l'immobile è pervenuto a [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà l'immobile riportato in NCT a Foglio 53 Particella 449 è pervenuto per atto amministrativo di certificato di denuncia successione dell'Ufficio Del Registro del 9 novembre 2001 repertorio n. 44/92 e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 9 marzo 2004 al numero di registro generale 11305 e numero di registro particolare 7088 da [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduta in data [REDACTED] dell'immobile sito nel comune di Palo Del Colle (BA) di cui alla procedura. Per la suddetta denuncia di successione si rileva atto pubblico notarile di Accettazione Tacita di Eredità del Notaio Pomponio Luigi del 4 luglio 2013 repertorio n. 695/288 e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 8 luglio 2013 al numero di registro generale 24253 e numero di registro particolare 18079 a favore di [REDACTED] nato a



██████████ in data ██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà bene personale, ██████████ nato a ██████████ in data ██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile riportato in NCT a Foglio 53 Particella 449 e contro ██████████ nata a ██████████ in data ██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduta in data ██████████ dell'immobile sito nel comune di Palo Del Colle (BA) di cui alla procedura.

Gli immobili identificati con le **particelle 460 e 461 del foglio 53 e particelle 160 e 194 del foglio 54** sono pervenute al debitore esecutato con atto di compravendita del 04/07/2013 repertorio n. 695/288, rogato dal Notaio Pomponio Luigi con sede in Palo del Colle (Ba), trascritto a Bari il 08/07/2013 ai nn. 24254/18080; atto di compravendita intervenuto tra il sig. ██████████, nato a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a 1/1 in regime di separazione dei beni (parte acquirente) ed i sig.ri ██████████, nato a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a 1/2, ██████████, nato a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a 1/4, ██████████, nato a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a 1/4 (parte venditrice).

Ante ventennio gli immobili sono pervenuti a ██████████ nato a ██████████ in data ██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, ██████████ nato a ██████████ in data ██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà gli immobili riportato in NCT a Foglio 54 Particella 194, riportato in NCT a Foglio 54 Particella 160, riportato in NCT a Foglio 53 Particella 461, riportato in NCT a Foglio 53 Particella 460 sono pervenuti per alto amministrativo di certificato di denuncia successione dell'Ufficio Del Registro del 9 novembre 2001 repertorio n. 44/92 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 9 marzo 2004 al numero di registro generale 11305 e numero di registro particolare 7888 da ██████████ nata a ██████████ in data ██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e deceduta in data ██████████ degli i immobili siti nel comune di Palo Del Colle (Ba) di cui alla procedura. Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva atto pubblico notarile di Accettazione Tacita eli Eredità del Notaio Pomponio Luigi del 4 luglio 2013 repertorio n. 695/288 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 8 luglio 2013 al numero di registro generale 24253 e numero di registro particolare 18079 a favore di ██████████ nato a ██████████ in data ██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà bene personale, ██████████ nato a ██████████ in data ██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a 1/4 di



piena proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili riportati in NCT a Foglio 53 Particella 460, riportati in NCT a Foglio 53 Particella 461, riportati in NCT a Foglio 54 Particella 160, riportati in NCT a Foglio 54 Particella 194 e contro [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e deceduta in data [REDACTED] degli immobili siti nel comune di Palo Del Colle (BA) di cui alla procedura.

A [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà gli immobili riportati in NCT a Foglio 54 Particella 194, riportati in NCT a Foglio 54 Particella 160, riportati in NCT a Foglio 53 Particella 461, riportati in NCT a Foglio 53 Particella 460 sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Vito Carusi del 24 marzo 1978 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 30 marzo 1978 al numero di registro generale 8734 e per atto di compravendita del Notaio Antonio Macaione del 9 novembre 1974 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Bari in data 13 novembre 1974 al numero di registro generale 26994 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Palo Del Colle (BA) di cui alla procedura.

L'immobile identificato con la **particella 450 del foglio 53** è pervenuto al debitore esecutato con atto di compravendita del 04/07/2013 repertorio n. 695/288, rogato dal Notaio Pomponio Luigi con sede in Palo del Colle (Ba), trascritto a Bari il 08/07/2013 ai nn. 24254/18080; atto di compravendita intervenuto tra il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 in regime di separazione dei beni (parte acquirente) ed il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 (parte venditrice).

Ante ventennio l'immobile è pervenuto a [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato in NCT a Foglio 53 Particella 450 è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Vito Carusi del 24 marzo 1978 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 30 marzo 1978 al numero di registro generale 8734 e per atto di compravendita del Notaio Antonio Macaione del 9 novembre 1974 e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 13 novembre 1974 al numero di registro generale 26994 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Palo Del Colle (BA) di cui alla procedura.

### **3. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE**

La certificazione notarile sostitutiva prodotta dal creditore precedente risulta essere completa, tale da



permettere una ricostruzione corretta delle vicende riguardanti il ventennio precedente alla data di trascrizione dei beni pignorati.

#### 4. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

##### *Individuazione degli immobili*

Le unità immobiliari in narrativa costituiscono un fondo rustico, sito in agro di Palo del Colle a ridosso della strada provinciale 68, la quale permette di raggiungere direttamente il centro cittadino, collocato a circa 9 km dal centro abitato.

Nello specifico, l'appezzamento di terreno in oggetto, essendo a ridosso di una strada provinciale, si trova in una posizione comoda e strategica, in quanto per il suo raggiungimento non bisogna percorrere tratti di strade interne di difficile percorrenza o sconnesse, oltretutto è anche provvisto di accesso carrabile.

##### *Confini*

Il fondo rustico, oggetto di pignoramento, a nord e ad est confina con la strada comunale Pietro Carro, a sud confina con la strada provinciale 68 dalla quale si ottiene l'accesso, ed infine ad ovest confina con il fondo rustico di proprietà dei sig.ri [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].

##### *Dati catastali*

Unità immobiliari riportate al Catasto Terreni

Visure storiche degli immobili (All. A)

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (mq) ha are ca	Deduz	Reddito	
							Dominicale	Agrario
53	449		-	MANDORLETO 4	38 20		€ 7,89	€ 4,93
53	450		-	MANDORLETO 4	41 50		€ 8,57	€ 5,36
53	460		-	INCOLTO STERR	82			
53	461		-	INCOLTO STERR	03 62			
54	160		-	U	03 18			
54	194		-	U	88			



### ***Descrizione degli immobili***

Le particelle oggetto di pignoramento, come anzidetto, costituiscono un unico fondo rustico sito in agro di Palo del Colle a ridosso della strada provinciale 68, collocato a circa 9 km dal centro abitato. In pianta, le particelle presentano forme trapezoidali, così come si evince dalla planimetria di rilievo (All. B). Il fondo è posto ad una quota media di circa 250 metri s.l.m. e nell'insieme presenta una giacitura con forte inclinazione che da sud scende verso nord. Dal punto di vista agronomico, il terreno è distinto da una scarsa produttività; difatti, in sede di sopralluogo, risultava essere in stato di abbandono. È caratterizzato dalla presenza di una consistente percentuale scheletrica (pietre, ciottoli e ghiaia) ed è privo di interventi migliorativi (lavorazioni profonde del terreno, spietramento, ecc.). Sotto il profilo colturale, è presente una pineta con alberi di pini disposti a file irregolari; lungo il muro di confine della particella 450 con la strada comunale, sono presenti alberi di ulivo, evidenziando che la zona nord della particella 449, a partire dallo spigolo nord della particella 450, risulta essere incolta. In sede di sopralluogo, gli alberi di pino si presentavano in discrete condizioni, così come pure gli alberi di ulivo si presentavano in discrete condizioni ed in discreto stato vegeto-produttivo, segnalando però l'imminente necessità di potatura in quanto vi è per ogni pianta la presenza cospicua di polloni e succhioni.

(Documentazione fotografica All. C - foto da 1 a 14).

### ***Destinazione urbanistica***

Dal CDU rilasciato dal comune di Palo del Colle, si evince che le particelle oggetto di pignoramento nel vigente P.U.G. ricadono così come segue:

- la particella 449 distinta in catasto al foglio di mappa 53 ricade in “Zona agricola di tipo E4”;
- la particella 450 distinta in catasto al foglio di mappa 53 ricade in “Zona agricola di tipo E4”;
- la particella 460 distinta in catasto al foglio di mappa 53 ricade in “Zona agricola di tipo E4”;
- la particella 461 distinta in catasto al foglio di mappa 53 ricade in “Zona agricola di tipo E4”;
- la particella 160 distinta in catasto al foglio di mappa 54 ricade in “Zona agricola di tipo E4”;
- la particella 194 distinta in catasto al foglio di mappa 54 ricade in “Zona agricola di tipo E4”.

#### *Art. 42 - Zone agricole di tipo E4*

*Le zone per attività primarie E4 sono destinate principalmente all'agricoltura, e alle attività di servizio ad essa connesse. In questo territorio le linee di trasporto di liquidi, gas o energia sono ammesse solo per gli attraversamenti indispensabili; devono comunque adottare i necessari*



*accorgimenti per ridurre al minimo gli impatti visivi e ambientali. La zona, infatti, comprende l' "area annessa" delle lame che interessano il territorio comunale ed è indicata dal PUTT - nella classe "componenti geo-morfo-idrogeologiche" - come "ambito territoriale esteso" di tipo B.*

*Per questa zona si applicano le seguenti norme e disposizioni, nella misura in cui non contraddicano il regime di tutela prima richiamato:*

*Nella zona E4 è vietata qualsiasi intervento di trasformazione del territorio - in superficie e nel sottosuolo - che modifichi significativamente l'assetto dei luoghi. Sono ammesse esclusivamente opere finalizzate al ripristino delle valenze ambientali, vegetazionali e morfologiche del paesaggio. Sono comunque autorizzabili opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento statico e restauro conservativo di manufatti edilizi legittimamente esistenti, anche con cambio di destinazione d'uso.*

*Per tutte le trasformazioni edilizie consentite, il lotto minimo d'intervento è fissato in mq 10.000. Nelle zone agricole di tipo E4 si applicano gli indirizzi e le direttive di tutela del Putt/P (Nta, artt. 2.02 e 3.05) relative agli Ambiti territoriali estesi di tipo B; questi - ove siano in contrasto - hanno la prevalenza rispetto alla presente normativa.*

*Chiunque abbia titolo può ottenere il rilascio di un permesso per gli usi consentiti, nei limiti e con le caratteristiche prima indicate. Le utilizzazioni che comportano la trasformazione del costruito sono le seguenti:*

*- A - Utilizzazioni di tipo residenziale in zona E4-*

*Per gli edifici esistenti alla data di adozione del Pug, di tipo residenziale o di servizio per la conduzione agricola, sono consentiti interventi finalizzati al recupero e riuso, con la modifica della destinazione d'uso degli edifici che - ferma restando la destinazione d'uso delle aree di pertinenza - possono assumere destinazioni: residenziale, agrituristica (residenziale e/o di ristoro (permanente o stagionale), per servizi della residenza, per servizi alle attività produttive, per il tempo libero. Il volume esistente può essere aumentato nel limite del 20% di quella esistente; tale aumento deve essere attuato nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e paesaggistiche del bene. Detti interventi sono soggetti a concessione edilizia onerosa e ad atto d'obbligo attestante sia la nuova destinazione d'uso dell'edificio sia l'asservimento delle aree di pertinenza.*

*- A/1 - Zone archeologiche individuate dal PUTT/P in zona E4-*

*Con la sigla ATD4 sono indicate, nella zona E4 le "componenti storico-culturali" (Beni archeologici) degli "ambiti territoriali distinti" del PUTT/P. Per tali beni, controllati e segnati con apposito simbolo nelle tavole di progetto del PUG, si applica la disciplina dell'art. 3.16 (Beni archeologici extraurbani) prevista dalle NTA del PUTT/P. In particolare va evitata ogni alterazione*



*della integrità visuale e va perseguita la riqualificazione del contesto.*

*Per tali beni il piano individua una “pertinenza”, costituita dall’area direttamente impegnata dal bene archeologico, e un’”area annessa”, indicata negli allegati stralci catastali.*

*Sulle “aree di pertinenza” e “aree annesse” alla zona archeologica, non è ammessa alcuna nuova edificazione; per gli edifici esistenti sono consentite solo opere di ordinaria, straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, per come definiti all’art. 31 della l. n°457/1978.*

*Va inoltre evitata ogni modifica della destinazione d’uso non compatibile con le finalità di salvaguardia.*

*Nel raggio di 500 metri dall’area di “pertinenza” non si possono localizzare nuove attività di allevamento industriale di animali o di trasformazione di prodotti agricoli.*

*- A/2 - Beni architettonici in zona E4-*

*Nelle zone E4, sono stati individuati dal PUG edifici, o gruppi edificati meritevoli di tutela. Tali beni, sono segnati con apposito simbolo sulle tavole di progetto:*

*ATD2 - La sigla indica i beni architettonici “segnalati”: a questi si applica la disciplina dell’art. 3.16 (Beni architettonici extraurbani) prevista dalle NTA del PUTT/P.*

*Per tali beni il PUG prescrive:*

- la conservazione, il rispetto dell’aspetto generale e il rispetto delle alberature ornamentali ad alto fusto, eventualmente integrandole con analoghe essenze;*
- il recupero funzionale e formale nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e paesaggistiche, evitando quelle modifiche di destinazione che, anche se ammesse, siano incompatibili con le finalità di salvaguardia del bene.*

*Le operazioni consentite sono quelle di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, per come definiti all’art. 31 della l. n°457/1978. Il volume esistente può essere aumentato nel limite del 20% di quella esistente; tale aumento deve essere attuato nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e paesaggistiche del bene.*

*Nell’”area annessa”, indicata negli allegati stralci catastali, è fatto divieto di inserire nuovi edifici; le volumetrie sottintese dalla applicazione degli indici di zona possono essere trasferite su aree esterne.. Nel raggio di 250 m non si possono localizzare nuove attività di allevamento industriale o di trasformazione dei prodotti agricoli.*

*- B - Allevamento industriale e trasformazione dei prodotti agricoli in zona E4*

*- è vietata la localizzazione di allevamenti industriali di bestiame e di strutture per la trasformazione di prodotti agricoli;*



- C - Serre in area agricola E4.

*Nell'area E4 è vietata la localizzazione di serre, sia di tipo fisso (B) che rimovibile (A).*

- D - Impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili in zona E4 -

*Nelle zone agricole di tipo E4 non è consentito installare campi di produzione di energia da fonti rinnovabili (eolici, solari, fotovoltaici ecc.); questo tipo di impianti è ammesso solo in relazione alle necessità energetiche dei singoli manufatti edilizi, esistenti o di nuovo impianto, controllando che gli stessi risultino compatibili con il rispetto del paesaggio dell'area. Inoltre:*

*Nelle aree ATD4, indicate di interesse archeologico, (pertinenza e aree annesse) è fatto divieto di installare questo tipo di impianti.*

*Beni architettonici (ATD2): per gli edifici classificati come ATD2 tali impianti non devono alterare i caratteri dell'immobile; se localizzati nel suo intorno, devono rispettare i caratteri del luogo e in particolare quelli dell'area annessa (alberature, scorci visuali, ecc).*

## **5. EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI**

Non vi è alcuna dotazione condominiale.

## **6. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

Gli immobili allo stato attuale risultano essere in possesso del debitore esecutato.

## **7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

- *domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni:*  
nessuna;

- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:* nessuno;

- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:*  
nessuna;

- *altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.):*

nessuno;

- *l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene:* nessuno.

## **8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E**



***SPESE DELLA PROCEDURA***

- *iscrizioni e trascrizione/i di pignoramento/i risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti ovvero dalla relazione notarile depositata dal creditore procedente in sua vece:*

A) **Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo** atto Tribunale di Bari del 07/10/2015 repertorio n. 4329 ed iscritta a Bari il 26/10/2016 ai nn. 43971/6458

a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F./P.IVA [REDACTED]  
contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

B) **Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo** atto Tribunale di Bari del 08/06/2016 repertorio n. 8259 ed iscritta a Bari il 28/10/2016 ai nn. 44402/6531

a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F./P.IVA [REDACTED]  
contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

C) **Atto di pignoramento immobiliare** del 31/10/2022 repertorio n. 8829 e trascritto il 23/11/2022 ai nn. 60462/44182

a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F./P.IVA [REDACTED]  
contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- *per eventuali difformità urbanistico – catastali - edilizie;*

Dal punto di vista urbanistico trattandosi di fondo rustico non si riscontrano difformità.

- *difformità Catastali;*

Dal sopralluogo effettuato, il fondo rustico, oggetto di pignoramento, è costituito da sei particelle catastali (All. D stralcio di mappa catastale) ed è di facile individuazione poiché i confini con la strada provinciale 68 e la strada comunale Pietro Carro sono quasi interamente materializzati con muretti in pietra a secco o muretti in cls; per converso, il confine con il fondo rustico adiacente (p.lla 416) non risulta essere materializzato. Alla luce delle verifiche condotte sui luoghi, non sono state riscontrate difformità catastali.

- *certificati APE;*

Trattandosi di fondo rustico non necessita di APE (Attestato di Prestazione Energetica).



### **9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

- *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie):* nessuna;
- *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:* nessuna;
- *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:* nessuna;
- *eventuale assoggettamento dell'immobile a censo, livello o uso civico, se vi sia stata fatta affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli:* nessuno;
- *eventuali cause in corso:* nessuna;
- *vendita soggetta ad IVA ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/1972:* non soggetta.

### **10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche, dello stato di fatto del fondo rustico in questione e della zona in cui si trova, si rende necessaria la scelta dell'idonea metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui esso si colloca, si ritiene opportuno procedere alla stima dei terreni in oggetto, attraverso il procedimento "sintetico comparativo", che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione (appunto), di beni simili (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica.

Sono state consultate le tabelle dei Valori agricoli medi della Provincia di Bari annualità 2022, Commissione Espropri Provinciali, tali da ottenere il valore attribuibile ai beni oggetto di stima, dalle quali si evince che Palo del Colle è classificata nella Regione Agraria n. 3, ove per i terreni con tipo di coltura bosco il valore agricolo è pari a 3.300,00 €/Ha, mentre per i terreni con tipo di coltura incolto il valore agricolo è pari a 1.100,00 €/Ha.

Effettuando, invece, una ricerca approfondita presso uffici di vendita specializzati ed agenzie immobiliari della zona, è stato possibile determinare il seguente più probabile prezzo unitario ordinario di mercato corrente, ottenuto per confronto con beni simili a quello in esame, ossia per i terreni ubicati nella zona agricola di Palo del Colle il prezzo unitario per i terreni incolti o boschi oscilla tra 0,40 €/mq e 0,60 €/mq.

Considerando i valori a seguito dell'indagine conoscitiva, precedentemente elencati e rielaborando il tutto in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, dell'ubicazione



del terreno oggetto di stima, viabilità ed accessibilità con mezzi meccanici, età, cultivar, condizioni fitosanitarie delle specie arboree presenti, presenza o meno di fonti irrigue e di impianti di irrigazione, conformazione del suolo, data pure la presenza di alberi di ulivo e la maggiore consistenza del fondo destinata a pineta ed in piccola parte incolta, si ritiene opportuno attribuire un prezzo unitario pari a 1,00 €/mq.

La superficie complessiva dei terreni identificati con le particelle 449 – 450 – 460 – 461 del foglio 53 e le particelle 160 – 194 del foglio 54 è pari a 8.820 mq, per cui in relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione del prezzo unitario, il più probabile valore di mercato risulta così come segue determinato:

$$- 1,00 \text{ €/mq} \times 8.820 \text{ mq} = 8.820,00 \text{ €}.$$

A tale valore viene applicato un abbattimento forfettario pari al 15%, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti.

Pertanto il valore del fondo rustico oggetto di pignoramento riveniente dal calcolo è pari a:

$$- 8.820,00 \text{ €} - 15\% = \mathbf{7.497,00 \text{ € (diconsi settemilaquattrocentonovantasette/00)}}.$$

## ***11. CONCLUSIONI***

Il sottoscritto ringrazia la S.V. per la fiducia a lui accordata, certo di aver adempiuto con coscienza all'incarico affidatogli e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio con i relativi allegati, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

Noci, 30/06/2023

L'Esperto Stimatore  
*Geom. Laera Antonio*



***ALLEGATI:***

- **A.** Visure catastali storiche immobili
- **B.** Planimetria di rilievo degli immobili
- **C.** Documentazione fotografica
- **D.** Stralcio di mappa catastale



FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO N° 3



FOTO N° 4



FOTO N° 5



FOTO N° 6



FOTO N° 7



FOTO N° 8



FOTO N° 9



FOTO N° 10



FOTO N° 11



FOTO N° 12



FOTO N° 13

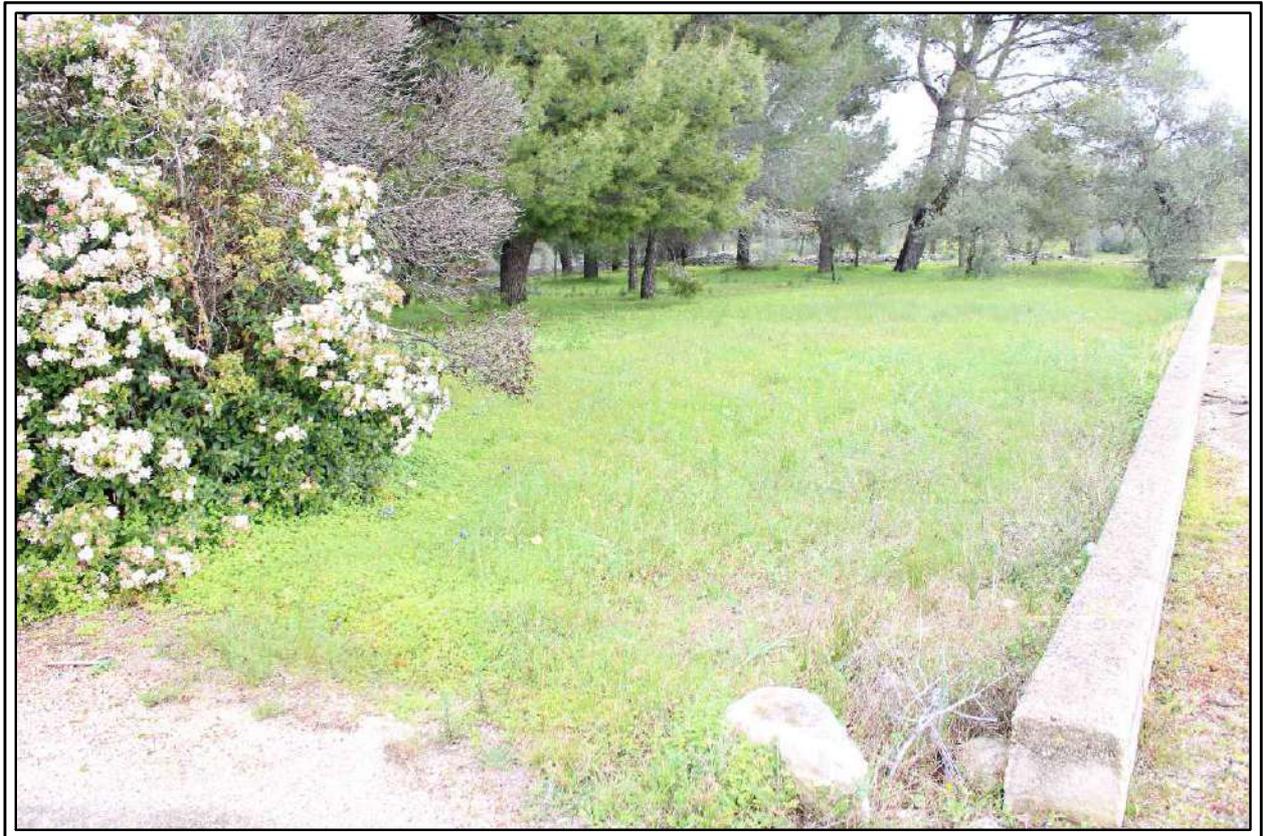


FOTO N° 14

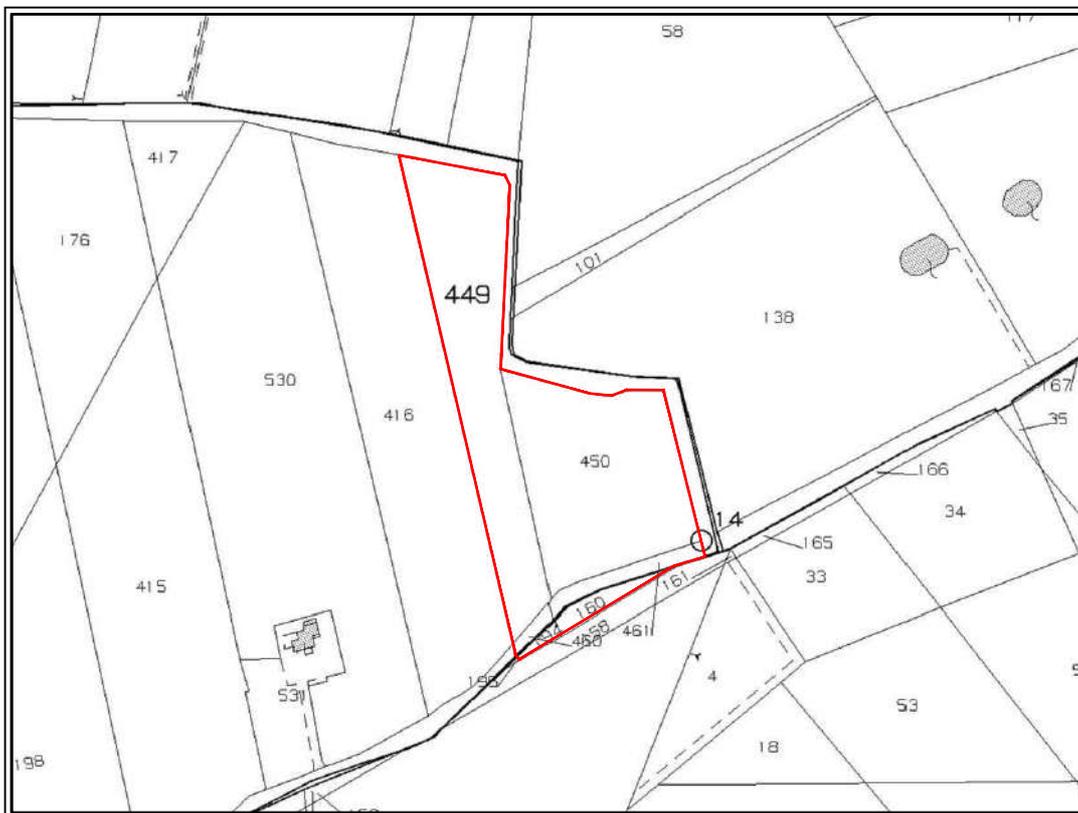


STRALCIO ORTOFOTOGRAFICO



— DELIMITAZIONE PARTICELLE

STRALCIO DI MAPPA CATASTALE



L' Esperto Stimatore  
Geom. Laera Antonio

Comune di Palo del Colle  
Foglio 53 - P.Ille 449 – 450 – 460 – 461 e Foglio 54 P.Ille 160 - 194  
Strada Provinciale 68, SN

