
TRIBUNALE DI BARI
SECONDA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura N. 317/2019
Esecuzione immobiliare post legge 80

Promossa da Creditore

BANCA SELLA SPA

Giudice dell'Esecuzione: RUFFINO Antonio

**Relazione di Stima di suolo nell'agro di Polignano a
Mare riportato al catasto terreni al Foglio 6,
particelle 92, 93, 292, 169, 170, 279, 288.**

Esperto: Ing. Raffaele Macina



E.I. - Proc. n. 317/2019 Relazione di Stima di suolo nell'agro di Polignano a Mare riportato al catasto terreni al Foglio 6, particelle 92, 93, 292, 169, 170, 279, 288.

Premessa

Il giorno 2 Settembre 2019 il sottoscritto, Ing. Raffaele Macina nato a Monopoli il 14 Gennaio 1979 e residente a Monopoli (BA) in Via C. Battisti n. 10, C.F.: MCNRF79A14F376W, P.IVA: 06884760726, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 7855 e iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Bari al n. 2426, nominato dal Giudice Dott. Antonio RUFFINO come Esperto stimatore, ha prestato giuramento e accettato l'incarico in merito alla esecuzione immobiliare procedura n. 317/2019 di cui parte creditrice è la Banca Sella spa.

In seguito al giuramento di rito è stato fissato l'inizio delle operazioni peritali per il 30 Settembre 2019. Trattasi di suolo nell'agro di Polignano a Mare in c.da Le Macchie a cui si accede tramite strada cieca e confinante con la sede della ferrovia Bari - Brindisi e con altre proprietà private. Il lotto è pervenuto al debitore tramite atto pubblico di compravendita trascritto ai nn. 37361/24757 in data 1/8/2008, Repertorio n. 74499/13845 Rogante: Della Monica Arturo Sede: Bari, acquisendo i diritti e gli oneri reali della piena proprietà; compravendita a sua volta proveniente da certificato di denuncia di successione trascritta ai nn. 12906/9019 in data 16 marzo 2004, a seguito di atto amministrativo dell'Ufficio del Registro di Bari del 12 Gennaio 2004, repertorio n. 30/155; successione a sua volta proveniente da compravendita trascritta ai nn. 14725/12638 in data 31 marzo 1972, a seguito di atto pubblico per Notaio Silvio Rotondo di Monopoli (BA) del 23 Marzo 1972, avente ad oggetto l'originaria

Ing. Raffaele Macina

Ordine Ingegneri Provincia di Bari n. 7855; CTU n. 2426

Via C. Battisti n.10 - 70043 Monopoli (Ba)

cell.: 3289417634 PEC: raffaele.macina7855@pec.ordingbari.it

Pagina 2 di 9



E.I. - Proc. n. 317/2019 Relazione di Stima di suolo nell'agro di Polignano a Mare riportato al catasto terreni al Foglio 6, particelle 92, 93, 292, 169, 170, 279, 288.

consistenza degli immobili che successivamente hanno subito frazionamenti per raggiungere i moduli catastali odierni.

Si procede alla formulazione del giudizio del valore commerciale del bene in data Ottobre 2019.

Individuazione dei beni oggetto della stima

Il lotto che nella presente stima sarà identificato con la lettera "A" è composto da terreno sito nell'agro di Polignano a Mare, in c.da Le Macchie, a circa 1 chilometro dalla SS 16 a cui si collega per tramite della complanare ovest e di una strada nell'agro che costeggia la ferrovia Bari-Brindisi; è riportato al catasto terreni al foglio 6 particelle 92, 93, 292, 169, 170, 279, 288.

Descrizione analitica del lotto A

Trattasi di terreno di superficie pari a 39.493,00 mq.

Le particelle 279 e 288 del foglio 6 di superficie pari a 19.809,00 mq, sono adibite a serre con copertura permanente di tipo B, per una superficie totale di 7.296,00 mq, realizzate tramite SCIA con prot. n. 37700/2017 e autorizzazione paesaggistica n. 57/P del 6/10/2017; buona parte della particella 288 è adibita a piazzale in stabilizzato per le attività agricole svolte.

La particella 292 del foglio 6 è terreno incolto.

Le particelle 92, 93, 169 e 170 del foglio 6 confinano con la ferrovia Bari-Brindisi e sono adibite a strada asfaltata.



E.I. - Proc. n. 317/2019 Relazione di Stima di suolo nell'agro di Polignano a Mare riportato al catasto terreni al Foglio 6, particelle 92, 93, 292, 169, 170, 279, 288.

Come da Certificato di destinazione urbanistica di cui si allega copia, l'area non risulta essere soggetta a vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" né ricade in un'area della Rete Natura 2000 (pSIC ai sensi della direttiva 92/43/CEE o ZPS ai sensi della direttiva 79/409/CEE).

Non risultano presenti aree protette o parchi ai sensi della L.394/91 e della L.R. 19/97.

L'area del lotto A non ricade in ambiti territoriali vincolati dal piano di assetto idrogeologico, né in vincoli del piano paesaggistico territoriale della regione Puglia; come da PUTT, ricade in ATE D (art. 2.01 NTA PUTT/P).

La destinazione urbanistica che il P.R.G. vigente assegna a queste aree sono le attività primarie previste in zona E1 (art. 25 NTA del P.R.G.).

Stato di possesso degli immobili

Il debitore risulta proprietario del bene A che risulta occupato da una SOCIETÀ AGRICOLA, tramite contratto d'affitto di ramo d'azienda stipulato presso notaio Iaccarino Maria, repertorio n. 12406 raccolta n. 7343, registrato a Castellamare di Stabia in atti pubblici il 23 Febbraio 2015 al N. 1485 serie 1T, successivamente modificato con atto stipulato presso notaio Benedetta Galli registrato a Bari il 2 Dicembre 2016 al n. 35841/1T.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Ing. **Raffaele Macina**
Ordine Ingegneri Provincia di Bari n. 7855; CTU n. 2426
Via C. Battisti n.10 - 70043 Monopoli (Ba)
cell.: 3289417634 PEC: raffaele.macina7855@pec.ordingbari.it

Pagina 4 di 9



E.I. - Proc. n. 317/2019 Relazione di Stima di suolo nell'agro di Polignano a Mare riportato al catasto terreni al Foglio 6, particelle 92, 93, 292, 169, 170, 279, 288.

Si rimanda alla certificazione notarile sostitutiva dell'avv. Sergio Cappelli, notaio in Bisignano (CS), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Non vi sono atti di asservimento urbanistico né cessioni di cubatura.

Non vi sono convenzioni matrimoniali né provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Si rimanda alla certificazione notarile sostitutiva dell'avv. Sergio Cappelli, notaio in Bisignano (CS), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Altre informazioni per l'acquirente

Si rimanda alla certificazione notarile sostitutiva dell'avv. Sergio Cappelli, notaio in Bisignano (CS), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Valutazione

Le fonti impiegate per la stima sono state l'Ufficio Tecnico Comunale di Polignano a Mare per la documentazione urbanistica ed edilizia, l'Agenzia del Territorio per la documentazione



E.I. - Proc. n. 317/2019 Relazione di Stima di suolo nell'agro di Polignano a Mare riportato al catasto terreni al Foglio 6, particelle 92, 93, 292, 169, 170, 279, 288.

catastale, ipocatastale e per la consultazione delle banche dati dell'Osservatorio Immobiliare, le agenzie immobiliari di Polignano a Mare, per le indagini di mercato, gli studi notarili, i documenti allegati alla procedura, le normative vigenti e le cartografie regionali.

Si è effettuata una ricerca presso agenzie immobiliari relativa a unità immobiliari con le stesse caratteristiche del bene oggetto della presente stima, ubicati nella periferia di Conversano, rilevando un prezzo medio per unità di superficie in metri quadrati pari a euro 5,00 (cinque/00).

Per quanto riguarda le quotazioni dell'Agenzia del Territorio, il dato dei valori agricoli medi dell'Osservatorio Immobiliare più recente (annualità 2013), è pari a € 28.000,00/ha per orti irrigui e € 1.000,00 /ha per incolti.



Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2013

 Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
 n.- del 21/01/2014

 Pubblicazione sul BUR
 n.125 del 24/09/2015

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 9 PIANURA DI MONOPOLI Comuni di: MOLA DI BARI, MONOPOLI, NOICATTARO, POLIGNANO A MARE, RUTIGLIANO				REGIONE AGRARIA N°: 10 CORRISPONDE ALLA BATTAGLIA - COMUNI DI ANDRIA, CANOSA, TRINTAPOLI E SAN FERDINANDO DI PUGLIA Comuni di: ANDRIA, CANOSA DI PUGLIA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
ACTINDIETO	20000,00							
AGRUMETO	19600,00							
BOSCO	2900,00							
BOSCO ALTO					3750,00			
BOSCO CEDUO					3050,00			
CILIEGIETO	18000,00							
FICODINDIETO					3750,00			
FRUTTETO	18000,00				20000,00			
INCOLTO	1000,00							
INCOLTO PRODUTTIVO					3000,00			
MANDORLETO	9300,00				11750,00			
ORTO					25000,00			
ORTO IRRIGUO	28000,00							
ORTO VIVAIO FLOREALE					36500,00			
PASCOLO	1600,00				2050,00			

Firmato Da: MACINA RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3a20c0c0-424430687c57dbccr7749



E.I. - Proc. n. 317/2019 Relazione di Stima di suolo nell'agro di Polignano a Mare riportato al catasto terreni al Foglio 6, particelle 92, 93, 292, 169, 170, 279, 288.

I dati ricavati sono stati utilizzati per la comparazione con l'immobile oggetto di valutazione, in funzione delle analogie.

Alla luce di quanto detto si giunge quindi alla seguente valutazione: considerata la promiscuità delle destinazioni e colture dei suoli oggetto di stima, il plusvalore dell'impianto serra e le quotazioni raccolte nelle ricerche, il valore medio considerato per unità di superficie in metri quadrati è pari a euro 4,50 (quattro/50) distribuito come di seguito.

lotto A					
Descrizione	Superfici (mq)			Valore	
	area	%	commerciale	€/mq	Commerciale (€)
serra	7.296,00	100	7.296,00	10,00	70.296,00
Piazzali e strade	21.543,00	100	21.543,00	5,00	107.715,00
incolto	10.654,00	100	10.654,00	0,1	1.065,00

Pertanto il valore in cifra tonda del lotto A riportato al catasto terreni del comune di Polignano a Mare al Foglio 6 particelle 92, 93, 292, 169, 170, 279, 288, è pari a euro 179.076,00 (centosettantanovemilasettantasei,00), con abbattimento forfettario del 15% pari a euro 26.861,40 (ventiseimilaottocentosessantuno,40) da sottrarre al valore totale per la differenza tra oneri tributari calcolato su prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti.

Adeguamenti della stima

Lo stato d'uso e manutenzione è stato già considerato nella stima.

Ing. **Raffaele Macina**

Ordine Ingegneri Provincia di Bari n. 7855; CTU n. 2426

Via C. Battisti n.10 - 70043 Monopoli (Ba)

cell.: 3289417634 PEC: raffaele.macina7855@pec.ordingbari.it

Pagina 8 di 9



E.I. - Proc. n. 317/2019 Relazione di Stima di suolo nell'agro di Polignano a Mare riportato al catasto terreni al Foglio 6, particelle 92, 93, 292, 169, 170, 279, 288.

Si rimanda alla certificazione notarile sostitutiva dell'avv. Sergio Cappelli, notaio in Bisignano (CS), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Monopoli, 29 Ottobre 2019

L'esperto

Ing. Raffaele Macina

Ing. Raffaele Macina

Ordine Ingegneri Provincia di Bari n. 7855; CTU n. 2426

Via C. Battisti n.10 - 70043 Monopoli (Ba)

cell.: 3289417634 PEC: raffaele.macina7855@pec.ordingbari.it

Pagina 9 di 9

