
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. dott. agr. Barbone Elena, nell'Esecuzione Immobiliare **n° 784/1994 del R.G.Es.**

Creditore Procedente : *Società per la Gestione di Attività S.G.A. S.p.A.*
 NAPOLI (NA)
 Codice Fiscale : 05828330638

Debitori :

LOTTO 19

Suolo edificatorio in BITETTO (BA)
diritto di proprietà per la quota pari ad 1/3
fg.17 particelle 1493 , 1935
mq.1069

Indice

1. INCARICO.....	3
2. GIURAMENTO DELI 'ESPERTO e TERMINI CONCESSI DAL G.E.....	3
3. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.....	3
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	4
5. DESCRIZIONE.....	5
5.1 ACCESSO	5
5.2 CONFINI.....	5
5.3 CARATTERISTICHE DEL SUOLO.....	6
5.4 DESTINAZIONE URBANISTICA	6
5.5 CONCESSIONI EDILIZIE.....	7
6. TITOLARITÀ.....	7
7. STATO DI OCCUPAZIONE.....	7
8. PROVENIENZE VENTENNALI.....	7
9.1 ISCRIZIONI.....	8
9.2 TRASCRIZIONI.....	8
10. ALTRI VINCOLI.....	9
11. STIMA.....	9
11.1 METODOLOGIA DI STIMA.....	9
11.2 STIMA.....	10

1. INCARICO

La sottoscritta dott. agr. Barbone Elena, libera professionista, con studio in Bari strada Santa Chiara 13 e domicilio fiscale in Casamassima(BA) via Adalberto Libera, 1 - email: studiodiestimo@gmail.com, P E C : elenabarbone@pec.it, e.barbone@epap.conafpec.it , ha ricevuto in data 3 giugno 2019 la nomina di Esperto ex art. 568-569 c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione dott.Chiera Cutolo nella Esecuzione Immobiliare **n°784/1994** R.G. Esecuzioni.

Sono riunite al procedimento n°784/1994 R.G. Esec. le Esecuzioni Immobiliari **n°1072/2010** R.G. Esec. e **n°762 /1997** R.G. Esec.

2. GIURAMENTO DELL 'ESPERTO E TERMINI CONCESSI DAL G.E.

In data *6 giugno 2019* l'Esperto ha accettato l'incarico .

Avendo relazionato al G.E. sulla necessità di avere certezza circa l'esatta identificazione dei beni pignorati e di aggiornare la certificazione notarile, il G.E. dopo avere convocato le parti in udienza , ha concesso una proroga per il deposito della relazione all'Esperto Stimatore nei *30 giorni anteriori all'udienza dell'8 aprile 2020.*

3. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

La procedura esecutiva è a carico di :

-
-
-

-
-
-

Il pignoramento è stato trascritto sul diritto di proprietà per la quota di 1/3 dei terreni identificati in catasto nel comune di Bitetto al fg.17 particella 1493 are 6.79 e particella 1935 are 3.90 , presso l'Agenzia delle Entrate di Bari , Ufficio Provinciale -Territorio , Servizio di Pubblicità Immobiliare R.G. nn.23416/R.P. 17997 in data 8/07/2014 a favore della Società per la Gestione di Attività S.G.A. S.p.A. con sede in Napoli , rinnovo della formalità trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari nn.23872/17977 in data 18 luglio 1994 , e contro

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Tabella 1. Identificazione catastale (allegati 1-2 visure storiche aggiornata)

Catasto Terreni comune di BITETTO								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	P.la	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (m²) ha are ca	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
17	1493	-	--	MANDORLETO	1	0 06 79	3,68	2,1
17	1935	-	--	MANDORLETO	1	0 03 90	2,11	1,21
					Totale	10 69		

Intestati :

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà per 2/3
2			Proprietà per 1/3

5. DESCRIZIONE

Si tratta di un suolo edificabile.



1-2. stralcio foglio di mappa 17 comune di Bitetto p.le 1493-1935 da Geoportale Catastale

5.1 ACCESSO



3. accesso suolo edificabile su ortofoto

Il suolo ha l'accesso diretto da via Francesco Marcario .

5.2 CONFINI



4. stralcio estratto catastale di mappa fg.17 con in rosso i confini delle particelle pignorate

N.B. Il simbolo # sulla p.lla 3059 confinante significa che la particella ed il suo identificativo è stata ripresa dalla mappa dei fabbricati per allineamento con quella dei terreni ed ha bisogno di essere verificata.

Il suolo confina ad ovest con le particelle 2975 e 2973 ora via F. Marcario ed a sud con la p.lla 3059 , ad est con la p.lla 1476 ed a nord con le particelle 1037, 2719,1035, 1034,3292 .

5.3 CARATTERISTICHE DEL SUOLO

Il suolo è ubicato nelle vicinanze del centro abitato in zona parzialmente edificata; è di forma trapezoidale.

Non è delimitato fisicamente se non dalla strada di accesso (*foto 1,2,3,4*) .

Una piccola zona è stata recintata con una rete metallica ed utilizzata come deposito all'aperto (*foto 5*).

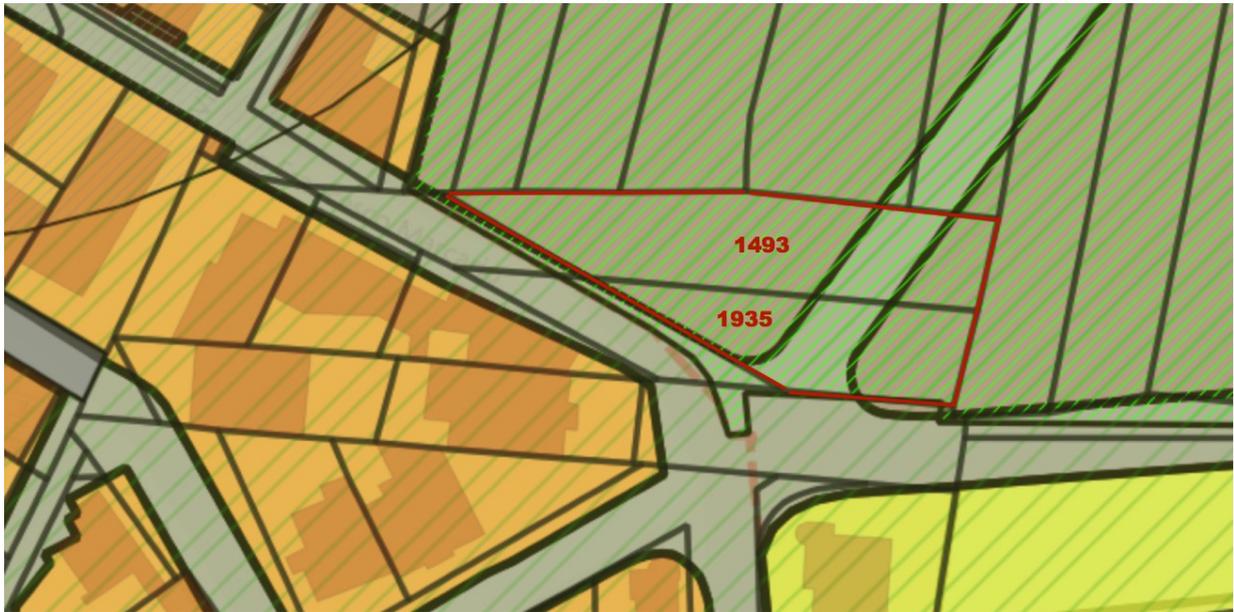
5.4 DESTINAZIONE URBANISTICA

Il terreno ha la seguente destinazione urbanistica :

- parte in **Zona CUE.1.32;**
- parte in **zona CUE.1.33 ;**
- e parte in **viabilità di P.U.G.**

(Allegato A parte integrante della presente relazione: Certificato di destinazione

urbanistica con allegati)



5. Individuazione particelle catastali pignorate 1493 e 1935 sul SIT PUGLIA

5.5 CONCESSIONI EDILIZIE

Non risultano rilasciate concessioni edilizie .

6. TITOLARITÀ

L'immobile è di _____ (deceduta) per la quota di 1/3 del diritto di proprietà; *si veda paragrafo 8.*

7. STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno è libero .

8. PROVENIENZE VENTENNALI

x Il terreno in Bitetto è pervenuto alla debitrice _____ per la quota di 1/3 , _____ e

A _____ , in virtù della successione intestata a _____ apertasi il 21 aprile 1978 (den. n.100 vol.664- Bari e trascritta il 14 maggio 1981 al n.14909/13015).

x A _____ pervenuto per donazione da _____ con atto per notaio Watertown di New York (USA) del 9

luglio 1951 depositato alla raccolta del notaio Tretoli di Grumo Appula del 13 dicembre 1951.

Nella relazione in atti del notaio dott. Antonella Manno del 27 giugno 2001 è riportato :

“ ... detto immobile si presume pervenuto a con atto di donazione a rogito del notaio Tretoli di Grumo Appula in data 13 dicembre 1951, tuttavia , in detto atto si fa menzione della particella 1046 che, nel corso degli anni , è stata più volte frazionata e venduta e pertanto non vi è certezza che detta particella derivi dalla originaria p.lla 1046 (si precisa che di questi passaggi non si ha riscontro nelle visure catastali effettuate).

x Si segnala che non è stata presentata la dichiarazione di successione di in favore dei figli eredi (debitori)

Le trascrizioni della successione e dell'accettazione sono indispensabili ai fini della verifica della continuità delle trascrizioni, non sussistendo la quale non potrà essere emesso il decreto di trasferimento.

Si precisa tuttavia che se il decesso dell' esecutato è avvenuto dopo la data di trascrizione del pignoramento non ha rilevanza , poichè nel decreto di trasferimento il bene verrà trasferito dal *de cuius* all'aggiudicatario.

9.1 ISCRIZIONI

Nessuna.

9.2 TRASCRIZIONI

– **RINNOVO PIGNORAMENTO** R.G. nn.23416/R.P. 17997 già indicato al paragrafo 3;

– **RINNOVO PIGNORAMENTO** R.G. nn.32843/R.P. 23193 in data 31/7/2017 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari , Ufficio Provinciale Territorio , Servizio di Pubblicità Immobiliare a favore della Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.C.P.A. con sede in Altamura (BA) della formalità trascritta presso la Conservatoria dei RR . II. di Bari nn.22123/29267 in data 8 settembre 1997 , sul diritto di proprietà per la intera quota del terreno in agro di Bitetto , fg. 17

particella 1493 di are 6.79 e 1935 di are 3.90 (unità negoziale 3 immobile 7-8)
contro per la quota di 1/1.

**DETTO PIGNORAMENTO È ERRATO RELATIVAMENTE AL SOGGETTO CONTRO
ED ALLA QUOTA PIGNORATA , ESSENDO IL BENE INDICATO : P.LLE 1493 E
1973 , COME GIÀ EVIDENZIATO NEL PARAGRAFO 8, DI PROPRIETÀ DI
PER LA QUOTA DI 1/3.**

10. ALTRI VINCOLI

Come da titoli di provenienza.

11. STIMA

11.1 METODOLOGIA DI STIMA

Per ricercare il piu probabile valore di mercato del bene descritto sono state utilizzate due metodologie di stima :

- 1) la stima con il *metodo del valore di trasformazione*;
- 2) la *stima diretta comparativa* .

La stima con il *metodo del valore di trasformazione* si applica in tutti quei casi nei quali la situazione attuale dell'immobile può esser vantaggiosamente mutata oppure sia “ economicamente conveniente” procedere alla sua modifica , trasformando il cespite in un bene diverso dal precedente ;in questo caso area edificabile *trasformata* in area edificata .

Il valore dell'area varierà quindi in funzione di quello che si potrà costruire sia come consistenza , sia come destinazione d'uso del prodotto edilizio edificabile. Ciò premesso , si è stimato il valore del bene tenendo presente gli indici ed i parametri che regolano la edificabilità della zona .

Tenendo presente che l'incidenza del suolo è minima per le aree destinate a costruzioni di tipo semi- popolare e popolare e cresce in proporzione diretta all'incremento del valore del prodotto edilizio finito e , in considerazione che la destinazione di zona è residenziale, l' incidenza del valore suolo può considerarsi

pari al 22% .

Per conoscere il valore dell'edificato nella zona , si è utilizzata la *stima comparativa* .

Si basa sull'ipotesi che il valore del bene sia *il più prossimo possibile* al prezzo al quale sono stati compravenduti altri beni con caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima; in questo caso si è quindi cercato il valore a mq. di immobili compravenduti ed edificati recentemente nella zona con caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima .

Il buon esito della stima è pertanto condizionato dalla validità delle fonti di informazioni relative ai prezzi di scambio dei beni con i quali s'intende fare la comparazione e del numero adeguato dei campioni sui quali si fonda la stima.

La scrivente pertanto ha utilizzato quali fonti di informazione :

- agenti immobiliari della zona e mediatori ;
- Agenzia del Territorio di Bari;
- notai.

Quale parametro di stima misurabile e direttamente proporzionale al valore, ai fini della formazione di un quadro valutativo , si è utilizzato il mq.

Ricercato tale valore , considerando la superficie coperta vendibile edificabile , è possibile determinare il valore del suolo.

11.2 STIMA

Nella Tabella A sono riportate le quotazioni medie riferite dalle fonti ivi citate.

Tabella A - Abitazioni di tipo civile

Fonte	Quotazione medie del- l'edificato nuovo €
Agenti immobiliari	€ 1.400,00
Agenzia del Territorio	€ 1.500,00

Notai	€ 1.500,00
VALORE MEDIO	€ 1.467,00

Nelle zone di espansione C2 rivenienti dal PRG vigente, l'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di un PUE esteso all'intero comparto così come indicato negli elaborati grafici del PUG .

Nei comparti individuati, in riferimento al principio del contenimento dell'espansione urbana , si applica il meccanismo perequativo finalizzato alla concentrazione della volumetria residenziale prevista, ed alla cessione gratuita al Comune delle aree rimanenti .

Considerando i parametri edilizi urbanistici e l'ITC = Indice di comparto 1,0 mc./mq. , la volumetria realizzabile è pari a :

$$1\text{mc./mq.} \times \text{mq.}1069 = \text{mc.}1069$$

La superficie coperta sarà la seguente :

$$\text{mc.}1069 : 3,25 \text{ (altezza vani)} = \text{mq.}329$$

Incrementando detta superficie per solai, cantine, taverne, box auto, posti auto, balconi, terrazze , ecc. (+20%) :

$$\text{mq.}329 \times 1,20 = \text{mq.}394 \text{ (Superficie vendibile)}$$

Il valore del prodotto edilizio finito in tale zona , come da tabella A , è pari ad € 1.467,00/mq.

Moltiplicando tale valore per la superficie edificabile “ corretta”, si avrà il valore del prodotto edificabile .

$$€1.467,00 \times \text{mq.}394 = €756.687,00.$$

Considerando il valore del suolo pari al 22 % del prodotto edilizio finito, il valore del suolo è pari a: €756.687 x 0,22 = **€166.471 ,00** .

Tabella 2 - VALORE STIMATO dell' intero diritto di proprietà e della quota pignorata

Identificazione	Valore €
<i>Suolo edificatorio in zona C2 del PRG avente una</i>	

<i>superficie pari a mq.1069 , identificato al Catasto terreni in Bitetto al fg.17 p.lla 1493 mq .679 e p.lla 1935 mq.390 Quota pignorata pari ad 1/3 = mq.1069/3= mq.356,33</i>	€166.471,00
--	--------------------

IL BENE é comodamente divisibile

Tabella 3 - VALORE A BASE D'ASTA

Identificazione	Valore
<i>Quota pari al diritto di proprietà di 1/3 = <u>mq.356,33</u> di suolo edificatorio in zona C2 del PRG avente una superficie totale pari a mq.1069 , identificato al Catasto terreni in Bitetto al fg.17 p.lla 1493 mq .679 e p.lla 1935 mq.390</i>	€ 55.490,00
<i>Abbattimento forfettario del 15% per assenza di garanzia per vizi :</i>	<u>-€ 8.323,00</u>
VALORE A BASE D'ASTA	€ 47.167,00

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperta ex art. 568 c.p.c. , deposita la relazione tecnica d'ufficio in assolvimento dell'incarico conferitole e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Casamassima, 26 febbraio 2020

L'Esperto Stimatore
dott. agr. Elena Barbone

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ 1-2 . Visure catastali storiche aggiornate
- ✓ 3. Estratto di mappa catastale
- ✓ Fotografie n.5

I titoli di provenienza sebbene consultati dalla scrivente , non si allegano trattandosi di aggiornamento di stima di un bene immobile già oggetto di asta giudiziaria; detti atti sono già nella disponibilità del professionista delegato alla vendita.