
TRIBUNALE DI BARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Dalena Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 435/2020 del R.G.E.

promossa da

****omissis****

contro

****omissis****

****omissis****



SOMMARIO

TRIBUNALE DI BARI.....	1
SOMMARIO.....	2
PREMESSA.....	3
DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI	12
INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA	12
IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA.....	13
CORRISPONDENZA CATASTALE	13
DESCRIZIONE LOTTO 4.....	13
DATI CATASTALI.....	13
NORMATIVA URBANISTICA e PAESAGGISTICA	13
TITOLARITA' E CONFINI.....	18
PROVENIENZE VENTENNALI	18
VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE	20
STIMA LOTTO 4	21
DETERMINAZIONE VALORE DEL BENE TRASFORMATO.....	21
VALORE DI STIMA FINALE DEL LOTTO 4	23
CONCLUSIONI	24
RIEPILOGO BANDO D'ASTA.....	25
SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 435/2020 DEL R.G.E.....	26
LOTTO 4 – PREZZO BASE D'ASTA: € 390.000,00	26
FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO.....	27
ALLEGATI.....	28



In data 24/03/2021, il sottoscritto Arch. Dalena Maurizio, con studio in via Napoleone Bonaparte 17/d6 – 70017 Putignano (BA), email arch.mauriziodalena@gmail.com, PEC arch.mdalena@pec.it, Tel. 3284648296, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/03/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Antonio Ruffino presso il Tribunale di Bari.

PREMESSA

Lo scrivente CTU, dopo aver accettato l'incarico, ha preso contatto con il Custode Giudiziario nominato, Avv. Vittorio Tarsia, e insieme ha fissato la data del primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima per il giorno 13/04/2021 alle ore 15.30.

Durante il sopralluogo, sono state espletate tutte le operazioni peritali necessarie. Il dettaglio dell'accesso è ampiamente discusso nella relazione del Custode Giudiziario e nel verbale di accesso del Custode redatto di concerto con il sottoscritto CTU, allegato alla presente relazione.

In tale occasione e anche durante i sopralluoghi successivi, lo scrivente CTU, ha provveduto alla verifica della consistenza degli immobili pignorati, effettuando un accurato rilievo metrico e fotografico degli stessi. Tutte le misurazioni eseguite sono state registrate su separati fogli.

Lo scrivente ha raccolto, inoltre, tutti gli elementi necessari ed utili al fine di determinare le caratteristiche principali dei beni pignorati, la regolarità urbanistica, la qualità e lo stato di conservazione degli elementi di finitura, riscontrando la mancanza totale di qualsiasi impianto tecnologico, vista la vetustà dell'immobile.

Successivamente, ha provveduto all'integrazione ed aggiornamento della documentazione in suo possesso, attraverso il reperimento delle pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto, attraverso istanza di accesso agli atti depositata presso l'ufficio tecnico del Comune di Polignano a Mare (BA) nonché degli atti di provenienza dell'immobile, attraverso istanza di accesso agli atti depositata presso l'Archivio Notarile di Bari.

A seguito dell'analisi degli atti reperiti, si è reso necessario un nuovo sopralluogo, per verificare la corrispondenza dell'immobile rispetto a quanto rilevato.

Gli immobili riportati nell'atto di pignoramento ed oggetto della procedura di esecuzione immobiliare sono i seguenti:

beni immobili di proprietà per diritti di piena proprietà pari all'intero della società

*****omissis***:**

- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 210, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 20 subalterno 1** rendita Euro 596,51;



- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 43, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 20 subalterno 2** rendita Euro 142,13;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 14, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 1** rendita Euro 46,27;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. A/4 abitazione di tipo popolare della consistenza di vani 2, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 2** rendita Euro 101,23;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 97, piano T,, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 3** rendita Euro 275,53;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 54, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 4** rendita euro 153,39;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 36, piano T, , identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al **foglio 32 particella 226 subalterno 5** rendita Euro 118,99;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. A/4 abitazione di tipo popolare, della consistenza di vani 2, piano T,, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al foglio **32 particella 226 subalterno 6** rendita euro 101,23;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 26, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al foglio **32 particella 226 subalterno 7**, rendita euro 85,94;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. A/3 abitazione di tipo economico della consistenza di vani 5,5, piano 1,, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al foglio **32 particella 226 subalterno 8**, rendita euro 355,06;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba) alla via Comunale Pozzovivo, cat. C/2, magazzini e locali di deposito, della consistenza di mq. 44, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del suindicato Comune al foglio **32 particella 226 subalterno 9**, rendita euro 145,43;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA uliveto della consistenza are 2, R.D. euro 1,03, R.A. euro 0,77, AB pascolo della consistenza di 14 are e 1 centiare, R.D. euro 1,23, R.A. euro 0,58, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 2**;



- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo arboreo, della consistenza di 11 are e 45 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 4**, R.D. euro 2,66, R.A. euro 2,07;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA uliveto della consistenza di are 4, R.D. euro 2,07, R.A. euro 1,55, AB incolt.prod. della consistenza di 1 ettari 57 are e 88 centiare, R.D. euro 6,52, R.A. euro 2,45, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 17**;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo arboreo, della consistenza di 6 are e 93 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 18** R.D. euro 1,61, R.A. euro 1,25;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA uliveto, della consistenza di 18 are, RD euro 9,30 R.A euro 6,97, AB seminativo arboreo della consistenza di 32 are 96 centiare R.D. euro 7,66, R.A. euro 5,96, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 19**;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA uliveto della consistenza di are 10 R.D. euro 5,16 R.A. euro 3,87, AB incolt.prod. della consistenza di are 61 centiare 47 R.D. euro 2,54 R.A. euro 0,95, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 21**;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA uliveto della consistenza di 4 are R.D. euro 2,07 R.A. euro 1,55, AB seminativo arboreo della consistenza di are 20 centiare 75 R.D. euro 4,82 R.A. euro 3,75, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 22**;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, orto, della consistenza di 19 are e 96 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 23** R.D. euro 34,02 R.A. euro 19,59;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA uliveto della consistenza di 1 are R.D euro 0,52 R.A. euro 0,39, AB incot.prod. della consistenza di 20 are 67 centiare R.D. euro 0,85, R.a euro 0,32 identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 86**;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni,, AA uliveto della consistenza di 5 are RD euro 2,58 RA euro 1,94, AB incolt.prod della consistenza di are 64 centiare 04 RD euro 2,65 RA euro 0,99 identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 92**;



- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA pascolo arb della consistenza di 7 are e 5 centiare, RD euro 0,73, RA euro 0,36, AB seminativo della consistenza di are 2 centiare 77, RD euro 0,43 RA euro 0,50, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 229**;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA orto della consistenza di 14 are 04 centiare, RD euro 23,93 RA euro 13,78, AB pascolo della cons. di are 89 centiare 26 RD euro 7,84 RA euro 3,69, AC seminativo della consistenza di are 08 centiare 91, RD euro 1,38, RA euro 1,61 identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 231**;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 68 are e 61 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 234** RD euro 10,63, RA euro 12,40;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, pascolo della consistenza di 1 ettari 4 are e 92 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 236** RD euro 9,21 RA euro 4,33;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, pascolo della consistenza di 1 ettari 57 are e 39 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 237**, RD euro 13,82 RA euro 6,50;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, pascolo della consistenza di 11 are e 48 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 238** RD euro 1,01 RA euro 0,47;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, pascolo della consistenza di 5 are e 47 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 239**, RD euro 0,48 RA euro 0,23;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, pascolo della consistenza di 1 are e 82 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 241**, RD euro 0,16 RA euro 0,08;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, pascolo della consistenza di 73 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 242**, RD euro 0,06 RA euro 0,03;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA orto della consistenza di are 46 centiare 74 RD euro 79,66 RA euro 45,86, AB pascolo della consistenza di are 95 centiare 51 RD euro 8,39 RA euro 3,95, AC seminativo della consistenza di ettari 2 are 78 centiare 66 identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 297** RD euro 43,17 RA euro 50,37;



- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 8 are, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 300** RD euro 1,24 RA euro 1,45;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA orto della consistenza di are 2 centiare 36 RD euro 4,02 RA euro 2,32, AB seminativo della consistenza di 32 are e 37 centiare, RD euro 5,02 RA euro 5,85 identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 302**;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 15 are e 28 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 304** RD euro 2,37 RA euro 2,76;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA orto della consistenza di 1 are 66 centiare, RD euro 2,83 RA euro 1,63, AB pascolo della consistenza di are 01 centiare 20 RD euro 0,11 RA euro 0,05, AC seminativo della consistenza di are 03 centiare 91 RD euro 0,61 RA euro 0,71 identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 305**;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA orto della consistenza di 80 are e 47 centiare, RD euro 137,15 RA euro 78,96, AB pascolo della consistenza di ettari 1 are 77 centiare 41 RD euro 15,58 RA euro 7,33 identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 308**;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA orto della consistenza di 2 ettari 27 are 34 centiare, RD euro 387,46 ra euro 223,08, AB pascolo della consistenza di ettari 5 are 90 centiare 11 RD euro 51,81 RA euro 24,38 identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 309**;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 14 are e 79 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 32 particella 311** RD euro 2,29 RA euro 2,67;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA uliveto della consistenza di 20 are RD euro 3,62 RA euro 4,13, AB incolt.prod della cons. di are 48 centiare 47 RD euro 2,00 RA euro 0,75, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 3**;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, della consistenza di 1 ettari 71 are e 35 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 12** RD euro 57,52 RA euro 35,40;



- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo arboreo della consistenza di 1 ettari 58 are 79 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 13** RD euro 36,90, RA euro 28,70;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, incolt prod della consistenza di 50 are e 6 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 105** RD euro 2,07 RA euro 0,78;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, incolt.prod della consistenza di 78 are 22 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 106** RD euro 3,23 RA euro 1,21;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 84 are e 73 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 107** RD euro 13,13 RA 15,32;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 1 ettari 58 are 32 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 108** RD euro 24,53 RA euro 28,62;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 1 ettari 44 are, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 109** RD euro 22,31 RA euro 26,03;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 1 ettari 8 are 24 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 110** RD euro 16,77 RA euro 19,57;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 1 ettari 73 are e 67 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 111** RD euro 26,91 RA euro 31,39;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 1 ettari 16 are 30 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 112** RD euro 18,02 RA euro 21,02;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 27 are e 83 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 113** RD euro 4,31 RA euro 5,03;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 42 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 114** RD euro 0,07 RA euro 0,08;



- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 1 ettari 42 are e 70 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 115** RD euro 22,11 RA euro 25,79;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 19 are 39 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 116** RD euro 3,00 RA euro 3,50;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 1 ettari 54 are e 84 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 117** RD euro 23,99 RA euro 27,99;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo arboreo della consistenza di 12 are e 18 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 122** RD euro 2,83 RA euro 2,20;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo arboreo della consistenza di 11 are 74 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 123** RD euro 2,73 RA euro 2,12;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo arboreo della consistenza di 6 are e 54 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 124** RD euro 1,52 RA euro 1,18;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo arboreo della consistenza di 16 are e 9 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 125** RD euro 3,74 RA euro 2,91;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 2 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 142** RD euro 0,01 RA euro 0,01;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 1 are e 39 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 143** RD euro 0,22 RA euro 0,25;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 1 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 144** Rd euro 0,01 RA euro 0,01;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 15 are 53 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 145** RD euro 2,41 RA euro 2,81;



- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 14 are e 5 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 146** RD euro 2,18 RA euro 2,54;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 75 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 147** RD euro 0,12 RA euro 0,14;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 10 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 148** RD euro 0,02 RA euro 0,02;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 9 are 22 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 149** RD euro 1,43 RA euro 1,67;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 18 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 150** RD euro 0,03 RA euro 0,03;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 15 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 151** RD euro 0,02 RA euro 0,03;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 30 are, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 155** RD euro 4,65 RA euro 5,42;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA orto della consistenza di 1 ettari 46 are 5 centiare, RD euro 248,91 RA euro 143,31, AB pascolo della consistenza di ettari 6 are 51 centiare 30 RD euro 57,18 RA euro 26,91 identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 283**;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 47 are 92 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 285** RD euro 7,42 RA euro 8,66;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo arboreo della consistenza di 30 are 67 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 287** RD euro 7,13 RA euro 5,54;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 1 ettari 78 are 6 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 289** RD euro 57,59 RA euro 32,19;



- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 2 are 46 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 291** RD euro 0,38 RA euro 0,44;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 1 are 89 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 292** RD euro 0,29 RA euro 0,34;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 50 are 25 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 294** RD euro 7,79 RA euro 9,08;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 18 are 26 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 296** RD euro 2,83 RA euro 3,30;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 8 ettari 15 are 93 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 301** RD euro 126,42 RA euro 147,49
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 1 ettari 1 are 35 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 303** RD euro 15,70 RA euro 18,32;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo della consistenza di 15 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 304** RD euro 0,02 RA euro 0,03;

beni immobili di proprietà per diritti di piena proprietà pari all'intero della società

*****omissis***:**

- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo arboreo della consistenza di 56 are 60 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 6** RD euro 13,15 RA euro 10,23;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo arboreo della consistenza di 21 are 45 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 69** RD euro 4,99 RA euro 3,88;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo arboreo della consistenza di 9 are 93 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 71** RD euro 2,31 RA euro 1,79;



- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo arboreo della consistenza di 71 are 1 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 126** RD euro 16,50 RA euro 12,84;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo arboreo della consistenza di 12 are 81 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 127** RD euro 2,98 RA euro 2,32;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo arboreo della consistenza di 2 are 56 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 154** RD euro 0,59 RA euro 0,46;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA uliveto della consistenza di 3 ettari 56 are 96 centiare, RD euro 64,52 RA euro 73,74, AB seminativo arboreo della consistenza di ettari 2 are 67 centiare 74 RD euro 89,88 RA euro 55,31 identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 234**;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo arboreo della consistenza di 59 are 27 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 298** RD euro 19,00 RA euro 12,24;
- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, seminativo arboreo della consistenza di 1 centiare, identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 300** RD euro 0,01 RA euro 0,01.

DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

A seguito della sanatoria catastale eseguita e dell'allineamento di tutte le particelle catastali (vedasi relazione di stima generale), è stato possibile suddividere i beni pignorati nei diversi lotti, tenendo conto non soltanto della collocazione geografica degli stessi e della loro qualità colturale, ma soprattutto di eventuali vincoli urbanistici e paesaggistici esistenti.

Il **LOTTO 4** è quindi formato dai seguenti beni:

- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA uliveto della consistenza di 3 ettari 56 are 96 centiare, RD euro 64,52 RA euro 73,74, AB seminativo arboreo della consistenza



di ettari 2 are 67 centiare 74 RD euro 89,88 RA euro 55,31 identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 234**;

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

CORRISPONDENZA CATASTALE

I terreni facenti parte del lotto n.4 corrispondono per descrizione e consistenza con quanto riportato nelle visure storiche allegate

DESCRIZIONE LOTTO 4

Il lotto n.4 è costituito come di seguito riportato:

- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA uliveto della consistenza di 3 ettari 56 are 96 centiare, RD euro 64,52 RA euro 73,74, AB seminativo arboreo della consistenza di ettari 2 are 67 centiare 74 RD euro 89,88 RA euro 55,31 identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 234**;

L'accesso al terreno sopra riportato avviene parallelamente alla complanare ovest del SS 16 "Adriatica". Attualmente è un terreno incolti occupati da alberi di ulivo.

DATI CATASTALI

CATASTO TERRENI (CT)											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							
	FOGLIO	PARTIC.	SUB	PORZ	QUALITA' CLASSE	SUPERF.			DEDU Z	REDDITO	
						ha	are	ca		DOMIN.	AGRA.
1	33	234		AA	ULIVETO	03	56	96		€ 64.52	€ 73.74
				AB	SEMINATIVO ARB	02	67	74		€ 89.88	€ 55.31

NORMATIVA URBANISTICA e PAESAGGISTICA

La particella 234 costituente il lotto n. 4, rientra ricade nella zona E1 – Attività primarie (Art. 25 N.T.A).



Le zone per attività primarie di tipo E1 sono destinate in prevalenza alla agricoltura e alla forestazione: in esse si opera per intervento diretto. Sono ammesse attività industriali strettamente connesse con l'agricoltura locale, con l'allevamento non intensivo del bestiame, con le attività estrattive, con i depositi di carburante (di modesta entità), con le reti di telecomunicazione, di trasporto di energia, di acqua, con le reti fognanti, impianti di depurazione e simili, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Sf Superficie fondiaria minima (lotto): mq 3.500

Iff Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq per la residenza rurale – 0,07 per le altre attività ammesse

H Altezza massima: m 7,50, salvo costruzioni speciali

Dc Distanza dai confini: min m 5,00

Df Distanza tra i fabbricati: semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti; min. m 10,00 se in presenza di parete finestrata.

Ds Distanza dalle strade pubbliche: secondo le disposizioni del D.M.1.4.68 n° 1404, delle norme del Codice della strada.

S2 Superfici per opere di urbanizzazione secondaria: le aree per le urbanizzazioni secondarie e per i servizi della residenza, nella misura di 6 mq ogni 100 mc di volumetria destinata a residenza, vanno monetizzate in sede di determinazione degli oneri di concessione edilizia.

Nelle aree per attività primarie di tipo E1 è ammessa la realizzazione di costruzioni di servizio strettamente connesse al funzionamento delle reti di comunicazione e trasporto di energia, gas, acqua che non superino la volumetria di 200 mc; per queste costruzioni non si applicano gli indici e parametri sopraindicati.

Nella localizzazione e nella disciplina delle attività estrattive va fatto specifico riferimento anche ai contenuti della L.R. n° 37/22.5.1985.

Nel caso di interventi ad iniziativa di imprenditori singoli o associati, per attività di trasformazione e/o conservazione dei prodotti agricoli, ivi compresi caseifici, cantine e frantoi, non collegati alla conduzione del fondo su cui sorgono, è ammesso l'accorpamento di terreni non confinanti purchè ricadenti nel territorio comunale con asservimento degli stessi regolarmente trascritto e registrato a cura e spese del richiedente.

E' consentita la installazione 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 solo stagionale (tipo A) e serre con copertura permanente (tipo B). Ambedue i tipi, per essere considerati tali e quindi non "costruzioni", devono avere le superfici



di inviluppo realizzate con materiali che consentano il passaggio della luce ed avere altezza massima pari a m 3,00 in gronda e a m. 6,00 al colmo.

Per le serre di tipo A il rapporto di copertura massimo consentito è pari allo 80% della superficie del fondo; la distanza massima della serra dai confini e dal ciglio stradale è di m 3,00: il loro montaggio è sottoposto al rilascio di autorizzazione comunale.

Per le serre di tipo B il rapporto di copertura massimo è pari al 50% della superficie del fondo: la distanza minima delle serre dai confini e dalle strade è di m 5,00: la loro costruzione è sottoposta al rilascio di concessione edilizia non onerosa.

11 volume di ambedue i tipi di serra è aggiuntivo a quello consentito dall'indice di fabbricabilità previsto per la zona.

Deve essere assicurato il mantenimento e il recupero delle costruzioni in pietra esistenti, e in particolare dei trulli, ove presenti, delle murature a secco (parieti) e di altri eventuali segni storici dell'uso agricolo dell'area (norie, cisterne, etc.)

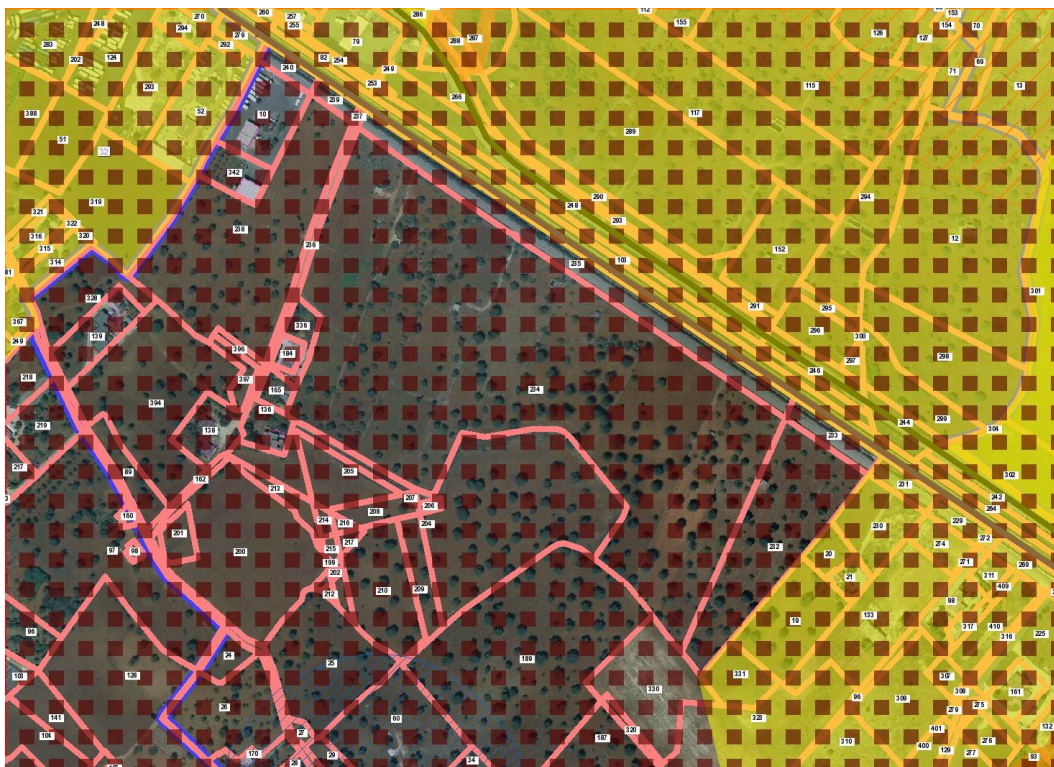
Le costruzioni esistenti da almeno 30 anni possono essere utilizzate, oltre che per attività agricole e residenziali, anche per attività agrituristiche, alberghiere, di ristorazione e simili. Su queste sono consentiti solo interventi di: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro conservativo così come definiti nei rispettivi articoli del Regolamento Edilizio Comunale.

Sono anche consentiti interventi di ampliamento. E' ammesso un ampliamento dei volumi esistenti non superiore al 20% per comprovate necessità di adeguamento tecnico.



Per quanto concerne invece la rispondenza alle norme contenute nel PPTR Puglia D.G.R. 1103/2021, la particella 234 è caratterizzata dai seguenti contesti:

- 6.3.1 Componenti culturali e insediativi – UCP Paesaggi rurali



Ai fini della valutazione del lotto è bene quindi specificare quali sono gli interventi previsti, ove possibile realizzarli, anche secondo le Norme Tecniche di Attuazione degli strumenti Urbanistici regionali sopra menzionati.

Per quanto concerne gli **UCP "paesaggi rurali"** secondo il PPTR, In sede di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 91, ai fini della salvaguardia e della corretta utilizzazione dei siti di cui al presente articolo, si considerano non ammissibili tutti i piani, progetti e interventi in contrasto con gli obiettivi di qualità e le normative d'uso di cui all'art. 37 e in particolare, fatta eccezione per quelli di cui al comma 3, quelli che comportano:

a1) compromissione degli elementi antropici, seminaturali e naturali caratterizzanti il paesaggio agrario e in particolare: dei muretti a secco e dei terrazzamenti; delle architetture minori in pietra o tufo, a secco e non quali specchie, trulli, lamie, cisterne, fontanili, neviere, pozzi, piscine e sistemi storici di raccolta delle acque piovane; della vegetazione arborea e arbustiva naturale, degli ulivi secolari, delle siepi, dei filari alberati, dei pascoli e delle risorgive; dei caratteri geomorfologici come le lame, le serre, i valloni e le gravine. Sono fatti salvi gli interventi finalizzati alle normali pratiche colturali, alla gestione agricola e quelli volti al ripristino/recupero di situazioni degradate;



a2) ristrutturazione edilizia e nuova edificazione che non garantiscano il corretto inserimento paesaggistico, il rispetto delle tipologie edilizie e dei paesaggi agrari tradizionali, nonché gli equilibri ecosistemico-ambientali;

a3) trasformazioni urbanistiche, ove consentite dagli atti di governo del territorio, che alterino i caratteri della trama insediativa di lunga durata;

a4) realizzazione e ampliamento di impianti per la produzione di energia, fatta eccezione per gli interventi indicati nella parte seconda dell'elaborato del PPTR 4.4.1 - Linee guida sulla progettazione e localizzazione di impianti di energia rinnovabile;

a5) nuove attività estrattive e ampliamenti.

3. Fatta salva la procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica, nel rispetto degli obiettivi di qualità e delle normative d'uso di cui all'art. 37, nonché degli atti di governo del territorio vigenti ove più restrittivi, sono ammissibili i seguenti piani, progetti e interventi:

b1) realizzazione di sistemi per la raccolta delle acque piovane, di reti idrico/fognarie duali, di sistemi di affinamento delle acque reflue attraverso tecniche di lagunaggio e fitodepurazione anche ai fini del loro riciclo.

L'installazione di tali sistemi tecnologici deve essere realizzata in modo da mitigare l'impatto visivo, non alterando la struttura edilizia originaria, senza comportare aumenti di superficie coperta o di volumi, non incidendo in modo significativo nella lettura dei valori paesaggistici.

4. Nel rispetto delle norme per l'accertamento di compatibilità paesaggistica, si auspicano piani, progetti e interventi:

c1) di demolizione senza ricostruzione di edifici esistenti e/o parti di essi dissonanti e in contrasto con le peculiarità paesaggistiche dei luoghi;

c2) manutenzione e ripristino dei muretti a secco esistenti limitati alle parti in cattivo stato di conservazione, senza smantellamento totale del manufatto;

c3) realizzazione di percorsi per la "mobilità dolce" su viabilità esistente, senza opere di impermeabilizzazione dei suoli e correttamente inserite nel paesaggio;

c4) rinaturalizzazione, manutenzione, restauro, conservazione e valorizzazione delle emergenze naturalistiche e geomorfologiche, dei manufatti e delle architetture minori.

5. Per tutti gli interventi di trasformazione ricadenti nelle aree identificate come paesaggi rurali dal PPTR assumono carattere prescrittivo:

a) per i manufatti rurali

- Elaborato del PPTR 4.4.4 – Linee guida per il restauro e il riuso dei manufatti in pietra a secco;



- Elaborato del PPTR 4.4.6 – Linee guida per il recupero, la manutenzione e il riuso dell’edilizia e dei beni rurali;
 - Elaborato del PPTR 4.4.7 - Linee guida per il recupero dei manufatti edilizi pubblici nelle aree naturali protette;
- b) per la progettazione e localizzazione di impianti di energia rinnovabile
- Elaborato del PPTR 4.4.1: Linee guida sulla progettazione e localizzazione di impianti di energia rinnovabile;
- c) per le trasformazioni urbane
- Documento regionale di assetto generale (DRAG) - criteri per la formazione e la localizzazione dei piani urbanistici esecutivi (pue) – parte II - criteri per perseguire la qualità dell’assetto urbano;
 - Elaborato del PPTR 4.4.3: linee guida per il patto città-campagna: riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane;
- d) per la progettazione e localizzazione delle infrastrutture
- Elaborato del PPTR 4.4.5: Linee guida per la qualificazione paesaggistica e ambientale delle infrastrutture;
- e) per la progettazione e localizzazione di aree produttive
- Elaborato del PPTR 4.4.2: Linee guida sulla progettazione di aree produttive paesaggisticamente ed ecologicamente attrezzate.

TITOLARITA' E CONFINI

Gli immobili facenti parte del LOTTO 4, appartengono a:

- ***omissis*** (proprietà 1/1) Codice fiscale: ***omissis***

(vedasi “premessa” per la suddivisione delle proprietà)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- ***omissis*** (proprietà 1/1)

Gli immobili facenti parte del LOTTO 4 confinano:

- a sud-ovest con altri terreni facenti parte del foglio 33;
- a sud-est con altri terreni facenti parte del foglio 33;
- ad nord-ovest con altri terreni facenti parte del foglio 33;
- ad nord-est con la complanare della SS 16 “Adriatica”.

PROVENIENZE VENTENNALI



Gli immobili sono pervenuti al pignorato attraverso i seguenti atti:

PERIODO	PROPRIETA'	ATTI			
dal 25/10/1996 al 27/02/2001	***omissis*** (proprietà 1/1)	<u>ATTO DI COMPRAVENDITA</u>			
		ROGANTE	DATA	REPERTORIO N°	RACCOLTA N°
		Luigi D'agosto	25/10/1996	79419	
		<u>TRASCRIZIONE</u>			
		TIPO CATASTO	PRESSO	DATA	REG. GEN.
	terreni	Bari	12/11/1996	30181	22653
dal 27/02/2001 al 24/10/2001	***omissis*** (proprietà 1/1)	<u>ATTO DI COMPRAVENDITA</u>			
		ROGANTE	DATA	REPERTORIO N°	RACCOLTA N°
		Luigi D'agosto	27/02/2001	84452	
		<u>TRASCRIZIONE</u>			
		TIPO CATASTO	PRESSO	DATA	REG. GEN.
	terreni	Bari	12/03/2001	8932	6465
dal 24/10/2001 ad oggi	***omissis*** (proprietà 1/1)	<u>ATTO DI COMPRAVENDITA</u>			
		ROGANTE	DATA	Rep. N°	VOLUME
		Luigi D'agosto	24/10/2001	85517	
		<u>TRASCRIZIONE</u>			
		TIPO CATASTO	PRESSO	DATA	REG. GEN.
	terreni	Gioia del Colle	30/10/2001	43142	29720

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- la situazione della proprietà risulta attualmente invariata alla data del pignoramento.



VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento l'unità immobiliare sopra descritta ha formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito rogato dal Notaio Giovanni Panzera il 23/07/2009 n. 34826/8102
Iscritta a Bari il 24/07/2009 Reg. Gen. N.34071 Reg. Part. N.6716.
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***

Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**
del 13/07/2004 Reg. Gen. N. 35734 Reg. Part. N. 24005, rogato dal Notaio Luigi D'agosto il 17/06/2004 n. 89964.
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***

Si specifica che la convenzione, come da atto, ha validità di dieci anni dalla sottoscrizione e che decade allo scadere di tale periodo di validità salvo atto di rinnovo che in questo caso non è stato redatto.

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a BARI il 12/01/2021 Reg. Gen. N.966 Reg. Part. N.717, atto giudiziario numero 6829 del 18-11-2020 pubblico ufficiale Tribunale Di Bari di Bari C.F. 80018350720.
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***



STIMA LOTTO 4

Il lotto di vendita sopra riportato è costituito da un terreno edificabile. Al fine della determinazione del "più probabile valore di mercato", il sottoscritto tecnico incaricato ha eseguito accurata ricerca presso l'Agenzia delle Entrate di Bari, al fine di reperire recenti compravendite di immobili simili, appartenenti al medesimo segmento di mercato, sulla scorta delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi. La ricerca, volta all'ottenimento di dati utili al fine dell'applicazione del metodo denominato "Market Comparison Approach" (M.C.A.), che permette di determinare il valore attraverso il confronto tra i beni oggetto di stima ed altri beni simili, non ha prodotto un numero di dati utili all'applicazione del metodo stesso.

Visto l'attuale mercato immobiliare della zona si è ritenuto quindi di determinare il "più probabile valore di mercato" applicando, in via analitica, il "più probabile valore di trasformazione" dato dalla differenza del valore del bene (terreno) trasformato (edificato) ed i costi sostenuti per la trasformazione.

$$Va = Vm - K$$

Va = valore dell'area edificabile

Vm = valore del fabbricato

K = costo di trasformazione comprensivo del costo tecnico di costruzione, oneri professionali (spese tecniche), contributi per costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, utile d'impresa.

Il valore che si andrà a determinare si ritiene, già scontato all'attualità.

DETERMINAZIONE VALORE DEL BENE TRASFORMATO

Superficie fondiaria	62.470 mq
Capacità edificatoria*	62.470 mq x 0,03 mc/mq = 1874,10 mc
Altezza max dell'edificio*	7,50 m
Superficie massima lorda realizzabile	1874,10 mq / 7,50 m = 249,88 mq

***vedasi paragrafo normativa urbanistica per il valore dell'indice di fabbricabilità fondiario e altezza massima realizzabile**

Superficie commerciale:

Vani utili e accessori diretti	209,88 mq x 1,00	209,88 mq
Garage	40 mq x 0,60	24,00 mq
Locale tecnico	10 mq x 0,15	1,5 mq
Area scoperta pavimentata	125 mq x 0,10	12,5 mq



Giardino	150 mq x 0,10	15 mq
Superficie commerciale		262,88 mq

Per determinare il valore a finito di un nuovo edificio è stata condotta indagine di mercato presso gli operatori economici della zona. L'indagine ha evidenziato valori di vendita al mq oscillanti tra i 3.500,00 € e i 4.000,00 €.

Viste le caratteristiche dell'immobile ipotizzato, il sottoscritto ritiene applicare un valore medio indicato in €. 3.750,00/mq.

Ne risulta che il valore dell'edificio a nuovo finito è:

$$262,88 \text{ mq} \times 3.750,00 \text{ €/mq} = 985.800,00 \text{ € (Vm)}$$

I costi di trasformazione vengono così distinti:

- 1) costi relativi alla costruzione compreso utile d'impresa
- 2) costi spese tecniche
- 3) costi oneri per rilascio provvedimento autorizzativo

- 1) costi relativi alla costruzione

Analizzati recenti capitolati per edifici con caratteristiche simili a quello ipotizzato (tradizionale con struttura in muratura, travi e pilastri in c.a., finiture medie, cappotto esterno, predisposizione per impianto fotovoltaico, impianti standard), il costo unitario per la costruzione viene stimato in €. 1.800,00/mq.

$$262,88 \text{ mq} \times 1.800,00 \text{ €/mq} = 473.184,00 \text{ €}$$

- 2) costi spese tecniche (progettazione, D.L., sicurezza sul cantiere etc)

$$473.184,00 \text{ €} \times 8\% = 37.855,00 \text{ €}$$

- 3) costi oneri per rilascio provvedimento autorizzativo, costo di costruzione, oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

$$473.184,00 \text{ €} \times 3\% = 14.195,00 \text{ €}$$

Riepilogo costi

Costi relativi alla costruzione compresi utili d'impresa	473.184,00 €
Costi spese tecniche	37.855,00 €
Costi oneri realizzativi	14.195,00 €
Totale costi K	525.234,00 €

Determinazione valore terreno edificabile (Va)

$$\text{Valore fabbricato (Vm)} - \text{Costi (K)} = \text{Va}$$

$$985.800,00 \text{ €} - 525.234,00 \text{ €} = 460.566,00 \text{ €}$$



Tenendo conto della superficie totale del lotto, ne risulta un valore al mq pari a 7,37 €/mq perfettamente in linea con il valore di mercato dei suoli edificabili reperito, da operatori economici del settore, e relativo ad immobili simili in vendita nell'agro di Polignano a Mare.

VALORE DI STIMA FINALE DEL LOTTO 4

In virtù delle considerazioni sopra riportate e dei valori di stima calcolati, è possibile concludere che il valore finale del lotto 4 è pari a 460.566,00 €.

Su tale valore va effettuato il 15% di abbattimento forfettario in ossequio a quanto espressamente richiesto nel verbale di conferimento dell'incarico:

€ 460.566,00 – 15%= € 391.481,10

E' possibile considerare come valore finale di stima, il valore arrotondato pari a:

€ 390.000,00



CONCLUSIONI

Il sottoscritto precisa che è stata inviata:

- copia della relazione generale di perizia e relativi allegati al creditore ****omissis**** a mezzo pec;
- copia della relazione generale di perizia e relativi allegati al debitore ****omissis**** a mezzo pec.
- copia della relazione generale di perizia e relativi allegati al debitore ****omissis**** a mezzo pec.
- copia della relazione generale di perizia e relativi allegati al custode nominato Avv. Vittorio Tarsia a mezzo pec

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione generale di perizia e le relazioni dei singoli lotti, presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, 18/12/2023

Arch. Maurizio Dalena



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 4 costituito dai seguenti terreni eterogenei:

- immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA uliveto della consistenza di 3 ettari 56 are 96 centiare, RD euro 64,52 RA euro 73,74, AB seminativo arboreo della consistenza di ettari 2 are 67 centiare 74 RD euro 89,88 RA euro 55,31 identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al **foglio 33 particella 234**;

L'accesso agli "immobili" sopra riportati, avviene parallelamente alla complanare est del SS 16 "Adriatica". Ogni terreno dà accesso al suo adiacente.

Attualmente sono terreni incolti e occupati da vegetazione facente parte della cosiddetta "macchia mediterranea".

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

Prezzo base d'asta: € 390.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 435/2020 DEL R.G.E.

LOTTO 4 – PREZZO BASE D’ASTA: € 390.000,00

LOTTO 1 – LOCALE DEPOSITO A PIANO SEMINTERRATO			
UBICAZIONE	Polignano a Mare – Strada Comunale Pozzovivo		
DIRITTO REALE	Proprietà	QUOTA	1/1
TIPOLOGIA IMMOBILE	Terreni	SUPERFICIE (compresa pertinenza esterna ed esclusi terreni)	62.470 mq
DATI CATASTALI	·immobile sito in Polignano a Mare (Ba), cat. T terreni, AA uliveto della consistenza di 3 ettari 56 are 96 centiare, RD euro 64,52 RA euro 73,74, AB seminativo arboreo della consistenza di ettari 2 are 67 centiare 74 RD euro 89,88 RA euro 55,31 identificato al Catasto Terreni del suindicato Comune al foglio 33 particella 234;		
STATO CONSERVATIVO	Normale		
DESCRIZIONE	L’accesso al terreno sopra riportato avviene parallelamente alla complanare ovest del SS 16 “Adriatica”. Attualmente è un terreno incolti occupati da alberi di ulivo.		
VENDITA SOGGETTA AD IVA	NO		



FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito rogato dal Notaio Giovanni Panzera il 23/07/2009 n. 34826/8102
Iscritta a Bari il 24/07/2009 Reg. Gen. N.34071 Reg. Part. N.6716.
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****

Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**
del 13/07/2004 Reg. Gen. N. 35734 Reg. Part. N. 24005, rogato dal Notaio Luigi D'agosto il 17/06/2004 n. 89964.
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****

Si specifica che la convenzione, come da atto, ha validità di dieci anni dalla sottoscrizione e che decade allo scadere di tale periodo di validità salvo atto di rinnovo che in questo caso non è stato redatto.

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a BARI il 12/01/2021 Reg. Gen. N.966 Reg. Part. N.717, atto giudiziario numero 6829 del 18-11-2020 pubblico ufficiale Tribunale Di Bari di Bari C.F. 80018350720.
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****



ALLEGATI

- Atto di giuramento dell'esperto ed accettazione dell'incarico del 24/03/2021.
- Verbale di sopralluogo n. 1 del 13/04/2021.
- Atto di compravendita n. 79419 del 25/10/1996.
- Atto di compravendita n. 85517 del 24/10/2001.
- Atto di compravendita n. 84452 del 27/02/2001.
- Convenzione edilizia n. 89964 del 17/06/2004.
- Estratto di mappa catastale.
- Rilievo fotografico.
- Visura storica dell'immobile.
- Ispezioni ipotecarie.

Bari, 18/12/2023

Arch. Maurizio Dalena

