

---

# TRIBUNALE DI BARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Guerra Rocco, nell'Esecuzione Immobiliare 241/2022 del R.G.E.

promossa da

**\*\*\*omissis\*\*\***

contro

**\*\*\*omissis\*\*\***

Custode giudiziario

**AVV. FRANCESCO CONVERTI**

Giudice dell'Esecuzione

**ANTONIO RUFFINO**

---

**LOTTO 21**

---

## Sommario

---

INCARICO.....	3
SOPRALLUOGO.....	3
CONTROLLO COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE.....	3
IDENTIFICAZIONE DEL BENE .....	3
FORMAZIONE DEI LOTTI .....	3
CONFINI .....	3
DESCRIZIONE DEL BENE.....	4
DESCRIZIONE .....	4
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	4
ESERCIZIO DELL'OPZIONE IVA .....	4
REGOLARITA' URBANISTICA .....	4
IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	5
CORRISPONDENZA DATI CATASTALI CON PIGNORAMENTO.....	5
CORRISPONDENZA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI.....	5
CRONISTORIA CATASTALE .....	6
TITOLARITA' DEL BENE .....	6
PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE.....	6
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI .....	7
SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITÙ DIRITTI DI USUFRUTTO USO ED ABITAZIONE .....	8
FORMALITA', VINCOLI ED ONERI .....	8
ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO.....	9
STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE .....	9
PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA' .....	9
DIVISIBILITA' DEL BENE.....	9
VALUTAZIONE DEL BENE .....	10
RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE.....	12
indice allegati.....	12

## **INCARICO**

---

Con decreto di nomina dell'esperto del 27/10/2022, il sottoscritto Arch. Guerra Rocco, con studio in Via Don Mauro Costanza, 34 - 70019 - Triggiano (BA), email architettoguerra@libero.it, PEC guerrarocco@pec.it, Tel. 080 46 81 643 - 334 715 0067, Fax 080 46 23 900, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento telematico.

## **SOPRALLUOGO**

I beni oggetto di esecuzione sono stati visionati svolgendo opportune operazioni di rito nei giorni 21/11/2022 e 25/11/2022.

## **CONTROLLO COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE**

---

1. Di seguito si rappresenta il controllo eseguito dall'esperto in merito alla completezza della documentazione di cui all'art. 567 c. 2 del CPC:

- il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva;
- la certificazione notarile sostitutiva risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento;
- la certificazione notarile sostitutiva riguarda sia i dati catastali attuali che quelli storici degli immobili pignorati;

## **IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

---

### **FORMAZIONE DEI LOTTI**

La presente relazione riguarda il "**LOTTO 21**" composto da un terreno, di seguito descritto:

- **Terreno** – Monopoli (BA) –Contrada Tortorella, identificato in Catasto al fg. 154, p.lla 58.

### **CONFINI**

Il LOTTO confina a nord con Contrada Santa Lucia, a ovest con Contrada Tortorella, a est e sud con terreni di altra proprietà ad uso agricolo.

## **DESCRIZIONE DEL BENE**

---

### **DESCRIZIONE**

Il bene oggetto di stima è sito in Monopoli all'incrocio tra Contrada Tortorella e Contrada Santa Lucia, nell'entroterra in prossimità della selva di Fasano, in Catasto identificato al Fg. 154 sub. 58. Il terreno ha una estensione di circa 44 are e versa in uno stato di completo abbandono.

Sul terreno insistono due fabbricati, tre ruderi che corrispondono a due cisterne e una fossa biologica e un deposito scoperto, tutti in uno stato di abbandono e di incompleta costruzione. Il terreno circostante si presenta incolto con diversi accatastamenti di materiale da costruzione e di risulta.

Per la verifica della conformità urbanistica e catastale si rimanda ai relativi capitoli.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **Fabbricati:**

Esposizione: tutti i lati

Struttura: in muratura

Solai: solaio latero-cemento

Pareti esterne: a rustico

Pareti interne: a rustico

Pavimentazione interna: assente

Infissi esterni ed interni: assenti

Impianti: assenti

### **ESERCIZIO DELL'OPZIONE IVA**

La vendita del presente lotto non è soggetta ad IVA.

## **REGOLARITA' URBANISTICA**

---

Il bene oggetto di stima è porzionato in due aree con differenti destinazioni d'uso e di seguito elencati nel dettaglio sulla base dei Certificati di Destinazione Urbanistica reperiti dal Comune di Monopoli.

Nel vigente P.R.G. la particella di interesse ricade nelle seguenti Zone di destinazione:

- **Art. 18/S-PUG S** Contesti rurali multifunzionali con caratteri di elevata diffusione insediativa da tutelare e valorizzare (totalmente)

- **Art. 10/S-P.U.G.** Strutturale Componenti Componenti dei valori percettivi - UCP - Cono visuale - tipo 1 (totalmente)

- **Art. 35/P-PUG P** Contesti rurali multifunzionali con caratteri di elevata diffusione insediativa da tutelare e valorizzare (totalmente)

- **Art. 10/S-P.U.G.** Strutturale Componenti Componenti culturali - UCP - Parco Agricolo Multifunzionale di Valorizzazione della Valle dei Trulli (totalmente)

Si allega alla presente relazione il certificato dettagliato relativamente all'area di interesse.

Dallo studio delle documentazioni pervenute allo scrivente il bene risulta munito dei seguenti titoli abilitativi acquisiti:

- Concessione Edilizia per la edificazione di un fabbricato rurale Prot. N° 17838/78 del 20/02/1979

- Concessione Edilizia alla variante N° 16123/82 del 08/06/1983, pratica N° 6536

Gli ultimi elaborati grafici approvati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Monopoli, prevedevano la costruzione di un fabbricato ad uso abitativo posto più a nord, e un deposito agricolo posto a sud del fabbricato principale ad una distanza dallo stesso di circa 20 metri. Allo stato dei luoghi la costruzione di entrambi i cespiti risulta sospesa in uno stato embrionale, con evidente stato di abbandono.

La stima del bene terrà pertanto conto dei titoli abilitativi acquisiti e dallo stato di fatto riscontrato, considerando che dal punto di vista commerciale risulta opportuno provvedere alla demolizione e ricostruzione dei cespiti nel rispetto del titolo abilitativo ottenuto dall'Ufficio Tecnico competente.

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

<b>Catasto terreni (CT)</b>						
<b>Foglio</b>	<b>P.IIa</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Cons.</b>	<b>Reddito dominicale</b>	<b>Reddito agrario</b>
<b>154</b>	58	AA AB	Seminativo 3 Uliveto 3	6,14 are 37,86 are	1,59 € 15,64 €	1,27 € 11,73 €

### **CORRISPONDENZA DATI CATASTALI CON PIGNORAMENTO**

Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento sono conformi a quelli elencati nella tabella di cui al precedente paragrafo.

### **CORRISPONDENZA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI**

Lo stato dei luoghi NON E' CONFORME rispetto a quanto rappresentato negli elaborati in atti presso l'Agenzia del territorio delle Provincia di Bari. La difformità riguarda la presenza di due fabbricati, di cui uno ad uso abitativo e l'altro ad uso deposito agrario, non identificati catastalmente.

## CRONISTORIA CATASTALE

fg. 154, p.lla 58 - Terreno:

Dati della richiesta	Comune di MONOPOLI (Codice:F376)
Catasto Terreni	Provincia di BARI Foglio: 154 Particella: 58

INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1000/1000
---	--------------------------

Unità immobiliare dal 13/03/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz.	Reddito		
1	154	58		AA	SEMINATIVO 3	06 14		Euro 1,59	Euro 1,27	TABELLA DI VARIAZIONE del 13/03/2007 Pratica n. BA0236768 in atti dal 13/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 68265.1/2007)
				AB	ULIVETO 3	37 86		Euro 15,64	Euro 11,73	
Notifica				Partita						
Annotazioni				di studio: VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITÀ DICHIARATA O PARIFICATA A CULTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO						

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz.	Reddito		
1	154	58		-	SEMINATIVO 3	44 00		Euro 11,36 L. 22.000	Euro 9,09 L. 17.600	Impianto meccanografico del 21/03/1977
Notifica				Partita 17410						

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 03/04/1984

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Atto del 03/04/1984 Pubblico ufficiale ROBERTO CARINO Sede MONOPOLI (BA) Repertorio n. 33010 Sede BARI (BA) Registrazione n. 8697 registrato in data 16/04/1984 - n. 11574.1/1984 in atti dal 19/04/1989	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 03/04/1984
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 21/03/1977	

Per la cronistoria dei dati catastali precedenti visionare le visure storiche allegate.

## TITOLARITA' DEL BENE

Il bene che compone il lotto di vendita appartiene a:

- \*\*\*omissis\*\*\*

(Proprietà 1/1)

il LOTTO viene posto in vendita per il seguente diritto:

- \*\*\*omissis\*\*\*

(Proprietà 1/1)

## PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/04/1984 ad oggi	***omissis*** proprietà 1000/1000	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Carino	03/04/1984	33010	5044
Trascrizione					

	Presso	Data	N.
	Bari	16/04/1984	8697

Gli atti riguardano le la particella identificata: Fg. 154 P.Ila 58

## **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri di Bari aggiornate a novembre 2022:

### **ISCRIZIONI**

Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo

Iscritto a Bari il 28/06/2003

Reg. gen. 30091 - Reg. part. 5523

Importo: € 413.200,00

A favore di **\*\*\*omissis\*\*\***

Contro: **\*\*\*omissis\*\*\***

Capitale: € 240.497,92

Rogante: Tribunale di Ravenna

Data: 26/11/1994

N° repertorio: 11580/1994

Annotazioni: Reg. gen. 42252 – Reg. part. 5025 del 17/12/2013

Reg. gen. 42258 – Reg. part. 5031 del 17/12/2013

Reg. gen. 22968 – Reg. part. 2661 del 03/07/2014

Reg. gen. 22976 – Reg. part. 2669 del 03/07/2014

Reg. gen. 18927 – Reg. part. 1700 del 12/05/2015

Reg. gen. 19272 – Reg. part. 1767 del 14/05/2015

Ipoteca in rinnovazione per ipoteca da decreto ingiuntivo

Iscritto a Bari il 27/11/2013

Reg. gen. 39515 - Reg. part. 5335

Importo: € 87.883,06

A favore di **\*\*\*omissis\*\*\***

Contro: **\*\*\*omissis\*\*\***

Capitale: € 62.506,87

Interessi: € 22.277,45

Spese: € 3.098,74

Rogante: Tribunale di Bari

Data: 27/09/1993

N° repertorio: 3513

Annotazioni: Reg. gen. 18930 – Reg. part. 1703 del 12/05/2015

Reg. gen. 19275 – Reg. part. 1770 del 14/05/2015

## **TRASCRIZIONI**

Atto giudiziario – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento  
Trascritto a Bari il 17/06/2022  
Reg. gen. 31867 - Reg. part. 23524  
A favore di **\*\*\*omissis\*\*\***  
Contro: **\*\*\*omissis\*\*\***  
Rogante: UNEP C/O CORTE APPELLO DI BARI  
Data: 03/06/2022  
N° repertorio: 4354

## **SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITÙ DIRITTI DI USUFRUTTO USO ED ABITAZIONE**

Non sussistono oneri, pesi, servitù diritti di usufrutto uso ed abitazione.

## **FORMALITA', VINCOLI ED ONERI**

Formalità riscontrate da cancellare a cura della procedura:

## **ISCRIZIONI**

Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Bari il 28/06/2003  
Reg. gen. 30091 - Reg. part. 5523  
Importo: € 413.200,00  
A favore di **\*\*\*omissis\*\*\***  
Contro: **\*\*\*omissis\*\*\***  
Capitale: € 240.497,92  
Rogante: Tribunale di Ravenna  
Data: 26/11/1994  
N° repertorio: 11580/1994  
Annotazioni: Reg. gen. 42252 – Reg. part. 5025 del 17/12/2013  
Reg. gen. 42258 – Reg. part. 5031 del 17/12/2013  
Reg. gen. 22968 – Reg. part. 2661 del 03/07/2014  
Reg. gen. 22976 – Reg. part. 2669 del 03/07/2014  
Reg. gen. 18927 – Reg. part. 1700 del 12/05/2015  
Reg. gen. 19272 – Reg. part. 1767 del 14/05/2015

Ipoteca in rinnovazione per ipoteca da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Bari il 27/11/2013  
Reg. gen. 39515 - Reg. part. 5335  
Importo: € 87.883,06  
A favore di **\*\*\*omissis\*\*\***  
Contro: **\*\*\*omissis\*\*\***  
Capitale: € 62.506,87  
Interessi: € 22.277,45  
Spese: € 3.098,74  
Rogante: Tribunale di Bari  
Data: 27/09/1993  
N° repertorio: 3513

Annotazioni: Reg. gen. 18930 – Reg. part. 1703 del 12/05/2015  
Reg. gen. 19275 – Reg. part. 1770 del 14/05/2015

### **TRASCRIZIONI**

Atto giudiziario – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento  
Trascritto a Bari il 17/06/2022  
Reg. gen. 31867 - Reg. part. 23524  
A favore di **\*\*\*omissis\*\*\***  
Contro: **\*\*\*omissis\*\*\***  
Rogante: UNEP C/O CORTE APPELLO DI BARI  
Data: 03/06/2022  
N° repertorio: 4354

### **ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO**

---

Non esistono censi, livelli o usi civici.

### **STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

---

Il bene risulta non occupato.

### **PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'**

---

Non è in corso alcuna procedura espropriativa.

### **DIVISIBILITA' DEL BENE**

---

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

## VALUTAZIONE DEL BENE

---

Segue la valutazione del **Lotto 21** costituito dal Bene:

- **Terreno** – Monopoli (BA) – Contrada Tortorella, identificato in Catasto al fg. 154, p.lla 58.

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

### STIMA

La stima del bene tiene conto dei titoli abilitativi acquisiti e dello stato dei luoghi riscontrato che presenta due cespiti in stato di totale abbandono. Pertanto dal punto di vista commerciale risulta opportuno provvedere alla loro demolizione e ricostruzione nel rispetto del titolo abilitativo ottenuto dall'Ufficio Tecnico competente. Sulla base di quanto suddetto la stima del bene è calcolata tenendo conto della superficie coperta espressa dal progetto approvato e la relativa pertinenza esterna. Altresì i valori di stima tengono conto dei costi di demolizione dell'esistente.

Dallo studio dei valori BQI, dal borsino immobiliare, da informazioni acquisite da agenzie specializzate nel settore, dalla personale esperienza dello scrivente e infine dall'analisi dettagliata delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene è possibile in base al metodo di stima sintetico comparativo applicare due valori distinti in funzione della superficie considerata e della destinazione d'uso:

<b><u>VALORE UNITARIO (€/mq) di superficie coperta / ABITAZIONE</u></b>	<b>400,00 €/mq</b>
<b><u>VALORE UNITARIO (€/mq) di superficie coperta / DEPOSITO</u></b>	<b>200,00 €/mq</b>
<b><u>VALORE UNITARIO (€/mq) di superficie scoperta / SEMINATIVO</u></b>	<b>0,80 €/mq</b>
<b><u>VALORE UNITARIO (€/mq) di superficie scoperta / ULIVETO</u></b>	<b>1,10 €/mq</b>

La stima tiene conto inoltre dell'abbattimento del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti, per la condizione del mercato immobiliare e per le caratteristiche in cui l'immobile si presenta. Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde di ciascuna superficie coperta e scoperta e in funzione delle diverse destinazioni d'uso. Pertanto moltiplicando ciascuna superficie per il rispettivo valore unitario di stima si ottiene:

Consistenza fabbricati							
TIPOLOGIA	Piano	DESTINAZIONE	Sup. Lorda	Coeff. ponderazione	Sup. Convenzionale	Valore stima unitario €/mq	Valore stima €
Fabbricato ad uso abitativo	R	Abitazione	40,42 mq	1,00	40,42 mq	400,00 €	16.168,00 €
		Porticato/patio	104,58 mq	0,40	41,83 mq	400,00 €	16.732,00 €
	S1	Deposito	129,32 mq	0,50	64,66 mq	400,00 €	25.864,00 €
Fabbricato ad uso deposito	R	Deposito	110,00 mq	1,00	110,00 mq	200,00 €	22.000,00 €
		Porticato	70,00 mq	0,40	28,00 mq	200,00 €	5.600,00 €
	S1	Deposito	110,00 mq	0,75	82,50 mq	200,00 €	16.500,00 €
Consistenza terreno							
TIPOLOGIA	Destinazione		Superficie		Valore stima unitario €/mq	Valore stima €	
Terreno	Seminativo		567,77 mq		0,80 €/mq	454,22 €	
	Uliveto		3.502,23 mq		1,10 €/mq	3.852,45 €	
<b>VALORE DI STIMA TOTALE</b>						<b>107.170,67 €</b>	

**NOTA:** la superficie del terreno è stata calcolata al netto della superficie dei due involucri edilizi, nel seguente modo:

$$\text{Sup. netta Terreno} = \text{Sup. Tot. Terreno} - \text{Sup. Abitazione} - \text{Sup. Deposito} = 4.400,00 - (40,42 + 104,58) - (110,00 + 70,00) = 4.070,00 \text{ mq}$$

Essendo tale superficie tipizzata a seminativo e uliveto, la superficie di entrambe le destinazioni è stata calcolata in base al peso di ciascuna.

$$\text{Sup. Terreno seminativo (13,95\%)} = \text{Sup. netta Terreno} \times 0,1395 = 4.070,00 \times 0,1395 = \mathbf{567,77 \text{mq}}$$

$$\text{Sup. Terreno uliveto (86,05\%)} = \text{Sup. netta Terreno} \times 0,8605 = 4.070,00 \times 0,8605 = \mathbf{3.502,23 \text{mq}}$$

Quindi:

- **Prezzo a base d'asta: € 107.200,00**

<b>TABELLA RIEPILOGATIVA - FORMAZIONE DEL LOTTO</b>			
<b>Identificazione del bene</b>	<b>Dati catastali</b>	<b>Quota da trasferire</b>	<b>PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO</b>
<u>Terreno</u>	fg. 154, p.lla 58	1/1	<b>€ 107.200,00</b>

## ***RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE***

---

Il C.T.U. resta a disposizione per eventuali chiarimenti, integrazioni e correzioni di inesattezze eventualmente riscontrate nella presente relazione.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V.I.

Triggiano, li 20/12/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Guerra Rocco

### indice allegati

1. Documentazione fotografica
2. Visura storica catastale
3. Mappale
4. Certificato di destinazione urbanistica
5. Atti amministrativi
6. Atto di provenienza
7. Ispezioni ipotecarie
8. Elaborato grafico
9. Valori comparativi