
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Palella Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare 758/2019 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Casamassima (BA) - c.da Lamatroce.....	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Casamassima (BA) - c.da Lamatroce.....	4
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Turi (BA) - c.da Padula.....	4
Lotto 1	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità.....	4
Consistenza	5
Dati Catastali.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali.....	6
Normativa urbanistica	7
Lotto 2	7
Titolarità.....	7
Consistenza	7
Dati Catastali.....	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	9
Normativa urbanistica	10
Lotto 3	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Titolarità.....	10
Consistenza	11
Dati Catastali.....	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali.....	11
Normativa urbanistica	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Lotto 1	13
Lotto 2	14
Lotto 3	14
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto 1	17
Lotto 2	17



Lotto 3	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 758/2019 del R.G.E.	18
Lotto 1	18
Lotto 2	18
Lotto 3	18



INCARICO

All'udienza del 30/09/2020, il sottoscritto Ing. Palella Emanuele, con studio in Via Umberto I, 180 - 70129 - Bari (BA), email ing.emanuelepalella@yahoo.it, PEC emanuele.palella@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Casamassima (BA) - c.da Lamatroce
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Casamassima (BA) - c.da Lamatroce
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Turi (BA) - c.da Padula

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - C.DA LAMATROCE

Fabbricato rurale adibito a deposito attualmente in stato di abbandono, privo di ogni tipo di impianto.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - C.DA LAMATROCE

Terreni coltivati a vigneto ma attualmente in stato improduttivo, privi di recinzione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TURI (BA) - C.DA PADULA

Terreno in agro di Turi in c.da Padula attualmente in stato di abbandono privo di recinzione.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Casamassima (BA) - c.da Lamatroce

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ



L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo	18,00 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	2,60 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				18,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	657	1		C2	3	18	28 mq	56,71 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il fabbricato agricolo si trova all'interno dei terreni al lotto 2 e l'accesso è consentito attraverso il passaggio da essi.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta libero

Il fabbricato agricolo al momento del sopralluogo era libero la porta era socchiusa senza alcune serratura ed in stato di abbandono, l'accesso non era consentito poichè ostruito da tubazioni per l'irrigazione in disuso stipati all'interno.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/2006 al 03/11/2008	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/11/2008 al 01/07/2013	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		AMORUSO DOMENICO	03/11/2008	3549	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/07/2013	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		AMORUSO DOMENICO	01/07/2013	7615	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'immobile al fg. 43, p.lla 657, sub 1, ovvero il fabbricato rurale, pur essendo di vecchia costruzione è stato costituito in catasto dal 28/12/2012.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Fabbricato rurale è stato dichiarato in atto come costruito in data antecedente al 1967, da ricerche effettuate in catasto il 21/11/1974 veniva dichiarato come fabbricato rurale, la tipologia costruttiva la vetustà e la posizione all'interno di terreni lo identifica come fabbricato rurale costruito in data antecedente al 1967.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Casamassima (BA) - c.da Lamatroce

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	39002,00 mq	39002,00 mq	1,00	39002,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				39002,00 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	39002,00 mq	

i terreni così individuati:

Fg, p.lla coltura, mq;

32 139 Oliveto 1476

43 8 Vigneto 2290

43 17 Vigneto 2267

43 18 Vigneto 2214

43 19 Vigneto 3479

43 21 Vigneto 1380

43 165 Frutteto 4057

43 295 Vigneto 2455

43 426 Vigneto 3081

43 428 Oliveto 413

43 444 Vigneto 105

43 445 Vigneto 9370

43 446 Vigneto 3903

43 447 Vigneto 2512

sommano 39002 mq.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
32	139				Oliveto	2	1476 mq	7,24 €	5,34 €	
43	8				Vigneto	2	2290 mq	28,38 €	14,19 €	
43	17				Vigneto	2	2267 mq	28,1 €	14,05 €	
43	18				Vigneto	2	2214 mq	27,44 €	13,72 €	
43	19				Vigneto	2	3479 mq	43,12 €	21,56 €	
43	21				Vigneto	2	1380 mq	17,11 €	8,55 €	
43	165				Frutteto	U	4057 mq	50,29 €	25,14 €	
43	295				Vigneto	2	2455 mq	30,43 €	15,21 €	
43	426				Vigneto	2	3081 mq	38,19 €	19,09 €	
43	428				Oliveto	2	413 mq	2,03 €	1,49 €	



43	444				Vigneto	2	105 mq	1,3 €	0,65 €	
43	445				Vigneto	2	9370 mq	116,14 €	58,07 €	
43	446				Vigneto	2	3903 mq	48,38 €	24,19 €	
43	447				Vigneto	2	2512 mq	31,14 €	15,57 €	

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I terreni al momento del sopralluogo erano liberi da qualsiasi recinzione e le colture erano in stato di improduttività.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/2006 al 03/11/2008	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 03/11/2008 al 01/07/2013	**** Omissis ****	DIVISIONE	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
AMORUSO DOMENICO	03/11/2008			3549	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°



Dal 01/07/2013	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		AMORUSO DOMENICO	01/07/2013	7615	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'immobile al fg. 43, p.lla 657, sub 1, ovvero il fabbricato rurale, pur essendo di vecchia costruzione è stato costituito in catasto dal 28/12/2012.

NORMATIVA URBANISTICA

I terreni rientrano, come da certificato di destinazione urbanistica del 06/11/2020 rilasciato dal comune di Casamassima in "Zona E.N. (zona per attività produttive: normale conduzione agrario/forestale).

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Turi (BA) - c.da Padula

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2838,00 mq	2838,00 mq	1,00	2838,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2838,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2838,00 mq		

i terreno è così individuato: Fg. 16, p.lla 1240 uliveto per 2.302,00 mq, frutteto per 536,00 mq per un totale di 2.838,00 mq.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
16	1240				Oliveto	2	2302 mq	10,11 €	8,32 €	
16	1240				Frutteto	U	536 mq	6,37 €	3,46 €	

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

I terreni al momento del sopralluogo erano liberi da qualsiasi recinzione e le colture erano in stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/2006 al 03/11/2008	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 03/11/2008 al 01/07/2013	**** Omissis ****	DIVISIONE	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
AMORUSO DOMENICO	03/11/2008			3549	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/07/2013	**** Omissis ****			DONAZIONE	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		AMORUSO DOMENICO	01/07/2013	7615	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



L'immobile al fg. 43, p.lla 657, sub 1, ovvero il fabbricato rurale, pur essendo di vecchia costruzione è stato costituito in catasto dal 28/12/2012.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno oggetto di perizia da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Turi in data 21/10/2021 risulta inserito nel:

PUGIS Putt sistema storico - muretti a secco;

PUGIS Aree della tutela - fascia di rispetto stradale e ferroviaria: 25,83% della superficie;

PUGS Invarianti infrastrutturali - strade urbane: 31,63% della superficie;

PUGS contesti residenziali comparti C 1a-4 perequativo da attuarsi con PUE: 68,37% della superficie;

PUGIS ambito territoriale esteso di tipo E: 100% della superficie.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Casamassima (BA) - c.da Lamatroce
Fabbricato rurale adibito a deposito attualmente in stato di abbandono, privo di ogni tipo di impianto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 657, Sub. 1, Categoria C2 Valore di stima del bene: € 6.120,00
Si è proceduto alla determinazione del valore più probabile di mercato dell'immobile con il metodo di stima sintetico o "per comparazione", che si compie per raffronto con i prezzi di mercato riferiti ad un parametro unitario, relativi ad operazioni di compravendita di immobili aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella stessa zona. Ottenuta in base a tali prezzi una scala di valori, si determina il valore dell'immobile da stimare attraverso l'inserimento di esso nel "gradino" di tale scala di valori che presenta maggiori analogie con l'immobile da valutare. Pertanto lo scrivente, avuto riguardo del:
 - ubicazione dell'immobile e dei terreni;
 - attuale destinazione urbanistica;
 - dell'attuale stato di conservazione;
 - dell'attuale situazione del mercato dei manufatti agricoli annessi ai terreni privi di ogni tipo d'impianto;
 - di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche valuta come valore più probabile di mercato riferito al metro quadro l'importo unitario di 400,00 €/mq inoltre secondo quanto disposto dal quesito dell'Ill.mo G.E. si applica la riduzione forfettaria del 15% praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ottiene il valore di 340,00 €/mq per il fabbricato agricolo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------



Bene N° 1 - Fabbricato rurale Casamassima (BA) - c.da Lamatroce	18,00 mq	340,00 €/mq	€ 6.120,00	100,00%	€ 6.120,00
Valore di stima:					€ 6.120,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Terreno ubicato a Casamassima (BA) - c.da Lamatroce
 Terreni coltivati a vigneto ma attualmente in stato improduttivo, privi di recinzione.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 139, Qualità Oliveto - Fg. 43, Part. 8, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 17, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 18, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 19, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 21, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 165, Qualità Frutteto - Fg. 43, Part. 295, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 426, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 428, Qualità Oliveto - Fg. 43, Part. 444, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 445, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 446, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 447, Qualità Vigneto
 Valore di stima del bene: € 99.455,10
 Si è proceduto alla determinazione del valore più probabile di mercato dell'immobile con il metodo di stima sintetico o "per comparazione", che si compie per raffronto con i prezzi di mercato riferiti ad un parametro unitario, relativi ad operazioni di compravendita di immobili aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella stessa zona. Ottenuta in base a tali prezzi una scala di valori, si determina il valore dell'immobile da stimare attraverso l'inserimento di esso nel "gradino" di tale scala di valori che presenta maggiori analogie con l'immobile da valutare. Pertanto lo scrivente, avuto riguardo del:
 - ubicazione dell'immobile e dei terreni;
 - attuale destinazione urbanistica;
 - dell'attuale stato di conservazione;
 - dell'attuale situazione del mercato dei terreni e dei manufatti agricoli annessi;
 - dai valori agricoli medi della provincia di Bari aggiornati a 2013 il quale prevede come valore agricolo: €/Ha 26.100,00 per vigneto,(ovvero 2,61 €/mq)
 - di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche valuta come valore più probabile di mercato riferito al metro quadro l'importo unitario di 3,00 €/mq per i terreni inoltre secondo quanto disposto dal quesito dell'Ill.mo G.E. si applica la riduzione forfettaria del 15% praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ottiene il valore di 2,55 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Casamassima (BA) - c.da Lamatroce	39002,00 mq	2,55 €/mq	€ 99.455,10	100,00%	€ 99.455,10
Valore di stima:					€ 99.455,10

LOTTO 3



- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Turi (BA) - c.da Padula
 Terreno in agro di Turi in c.da Padula attualmente in stato di abbandono privo di recinzione. Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 1240, Qualità Oliveto - Fg. 16, Part. 1240, Qualità Frutteto
 Valore di stima del bene: € 5.534,10
 Si è proceduto alla determinazione del valore più probabile di mercato dell'immobile con il metodo di stima sintetico o "per comparazione", che si compie per raffronto con i prezzi di mercato riferiti ad un parametro unitario, relativi ad operazioni di compravendita di immobili aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella stessa zona. Ottenuta in base a tali prezzi una scala di valori, si determina il valore dell'immobile da stimare attraverso l'inserimento di esso nel "gradino" di tale scala di valori che presenta maggiori analogie con l'immobile da valutare. Pertanto lo scrivente, avuto riguardo del:
 - ubicazione dell'immobile e dei terreni;
 - attuale destinazione urbanistica;
 - dell'attuale stato di conservazione;
 - dell'attuale situazione del mercato dei terreni;
 - dai valori agricoli medi della provincia di Bari aggiornati a 2013 il quale prevede come valore agricolo: €/Ha 18.100,00 per frutteto, (ovvero 1,81 €/mq);
 - di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche valuta come valore più probabile di mercato riferito al metro quadro l'importo unitario di 2,30 €/mq per il terreno inoltre secondo quanto disposto dal quesito dell'Ill.mo G.E. si applica la riduzione forfettaria del 15% praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ottiene il valore di 1,95 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Turi (BA) - c.da Padula	2838,00 mq	195,00 €/mq	€ 5.534,10	100,00%	€ 5.534,10
Valore di stima:					€ 5.534,10

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. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, li 15/03/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
 Ing. Palella Emanuele

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di donazione (Aggiornamento al 01/07/2013)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 23/11/2020)
- ✓ N° 3 Certificato destinazione urbanistica - cdu lotto 2 terreni casamassima (Aggiornamento al 06/11/2020)
- ✓ N° 4 Certificato destinazione urbanistica - cdu lotto 3 terreno Turi (Aggiornamento al 21/10/2020)
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - terreni casamassima lotto 2 (Aggiornamento al 12/03/2021)
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - terreno turi lotto 3 (Aggiornamento al 12/03/2021)
- ✓ N° 7 Altri allegati - ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 19/01/2021)
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - documentazione catastale deposito casamassima lotto 1 (Aggiornamento al 12/03/2021)
- ✓ N° 9 Ortofoto - individuazione cespiti (Aggiornamento al 12/03/2021)
- ✓ N° 10 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 12/03/2021)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Casamassima (BA) - c.da Lamatroce
Fabbricato rurale adibito a deposito attualmente in stato di abbandono, privo di ogni tipo di impianto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 657, Sub. 1, Categoria C2
Destinazione urbanistica: Il Fabbricato rurale è stato dichiarato in atto come costruito in data antecedente al 1967, da ricerche effettuate in catasto il 21/11/1974 veniva dichiarato come fabbricato rurale, la tipologia costruttiva la vetustà e la posizione all'interno di terreni lo identifica come fabbricato rurale costruito in data antecedente al 1967.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Casamassima (BA) - c.da Lamatroce
Terreni coltivati a vigneto ma attualmente in stato improduttivo, privi di recinzione.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 139, Qualità Oliveto - Fg. 43, Part. 8, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 17, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 18, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 19, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 21, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 165, Qualità Frutteto - Fg. 43, Part. 295, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 426, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 428, Qualità Oliveto - Fg. 43, Part. 444, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 445, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 446, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 447, Qualità Vigneto
Destinazione urbanistica: I terreni rientrano, come da certificato di destinazione urbanistica del 06/11/2020 rilasciato dal comune di Casamassima in "Zona E.N. (zona per attività produttive: normale conduzione agrario/forestale).

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Turi (BA) - c.da Padula
Terreno in agro di Turi in c.da Padula attualmente in stato di abbandono privo di recinzione.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 1240, Qualità Oliveto - Fg. 16, Part. 1240, Qualità Frutteto
Destinazione urbanistica: Il terreno oggetto di perizia da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Turi in data 21/10/2021 risulta inserito nel: PUG IS Putt sistema storico - muretti a secco; PUG IS Aree della tutela - fascia di rispetto stradale e ferroviaria: 25,83% della superficie; PUG S Invarianti infrastrutturali - strade urbane: 31,63% della superficie; PUG S contesti residenziali comparti C 1a-4 perequativo da attuarsi con PUE: 68,37% della superficie; PUG IS ambito territoriale esteso di tipo E: 100% della superficie.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 758/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Casamassima (BA) - c.da Lamatroce		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 657, Sub. 1, Categoria C2	Superficie	18,00 mq
Descrizione:	Fabbricato rurale adibito a deposito attualmente in stato di abbandono, privo di ogni tipo di impianto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Casamassima (BA) - c.da Lamatroce		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 139, Qualità Oliveto - Fg. 43, Part. 8, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 17, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 18, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 19, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 21, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 165, Qualità Frutteto - Fg. 43, Part. 295, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 426, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 428, Qualità Oliveto - Fg. 43, Part. 444, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 445, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 446, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 447, Qualità Vigneto	Superficie	39002,00 mq
Descrizione:	Terreni coltivati a vigneto ma attualmente in stato improduttivo, privi di recinzione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 3

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Turi (BA) - c.da Padula		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 1240, Qualità Oliveto - Fg. 16, Part. 1240, Qualità Frutteto	Superficie	2838,00 mq



Descrizione:	Terreno in agro di Turi in c.da Padula attualmente in stato di abbandono privo di recinzione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero



INCARICO

Nell'udienza del 02/02/2022, al sottoscritto Ing. Palella Emanuele, con studio in Via Umberto I, 180 - 70129 - Bari (BA), email ing.emanuelepalella@yahoo.it, PEC emanuele.palella@ingpec.eu, veniva richiesta integrazione di perizia indicando l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri anche in virtù della documentazione prodotta giusta ordinanza del 25/05/2021.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/06/2007 - Registro Particolare 21368 Registro Generale 33193
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 57/113 del 17/04/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in CASAMASSIMA(BA), CASTELLANA GROTTI(BA), CONVERSANO(BA), GIOIA DEL COLLE(BA), TURI(BA);
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/11/2008 - Registro Particolare 37657 Registro Generale 55858
Pubblico ufficiale AMORUSO DOMENICO Repertorio 3549/2524 del 03/11/2008
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Immobili siti in CASAMASSIMA(BA), CASTELLANA GROTTI(BA), CONVERSANO(BA), GIOIA DEL COLLE(BA), TURI(BA);
3. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 25/11/2008 - Registro Particolare 37658 Registro Generale 55859
Pubblico ufficiale AMORUSO DOMENICO Repertorio 3549/2524 del 03/11/2008
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
Immobili siti in CASAMASSIMA(BA), CASTELLANA GROTTI(BA), CONVERSANO(BA), GIOIA DEL COLLE(BA), TURI(BA);
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/11/2008 - Registro Particolare 37659 Registro Generale 55860
Pubblico ufficiale AMORUSO DOMENICO Repertorio 3549/2524 del 03/11/2008
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Immobili siti in CONVERSANO(BA)
SOGGETTO DONANTE;
5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/07/2013 - Registro Particolare 18970 Registro Generale 25426
Pubblico ufficiale AMORUSO DOMENICO Repertorio 7615/5516 del 01/07/2013
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Immobili siti in CASAMASSIMA(BA), TURI(BA)
SOGGETTO DONATARIO
6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/07/2013 - Registro Particolare 18972 Registro Generale 25428
Pubblico ufficiale AMORUSO DOMENICO Repertorio 7615/5516 del 01/07/2013
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Immobili siti in CASAMASSIMA(BA), TURI(BA)
SOGGETTO DONATARIO
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/02/2016 - Registro Particolare 4605 Registro Generale 6020
Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio 265/2016 del 20/01/2016
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili siti in CASAMASSIMA(BA), TURI(BA)



finalizzato all'accorpamento dei Lotti 1 e 2, ed in caso positivo, autorizzare il sottoscritto professionista ad effettuare la vendita del lotto unico al prezzo indicato dal CTU ribassato di 1/4 come da ordinanza di vendita ovvero assumere le determinazioni che riterrà opportune.

Con osservanza.

Bari, 04.12.2023

Avv. Giuseppe Giustino

RGE 758/2019

de gr

Lettera N. 1022/2023 / Autocert

Unidiposita peritale valore concessione di 50000000 € (senza di ff -
@ fr conto adempimento
TST

l'instaurazione di compromesso delle parti e 20.3.2024 -
fronverh
for, 6.12.2023

de gr

UFFICIO DI CANCELLERIA
06 DIC. 2023
di Cancelliere

[Signature]



TRIBUNALE DI BARI

RG esec. imm n. 758/2019

Dott.ssa Marina Cavallo

Istanza accorpamento due lotti

Il sottoscritto Avv. Giuseppe Giustino, in qualità di custode e delegato alla vendita della procedura esecutiva di cui in epigrafe, espone quanto segue.

Premesso che

- l'odierna procedura ha per oggetto tre lotti di cui uno (il lotto 3 – terreno in località Turi) è stato aggiudicato e per il quale si sta procedendo al perfezionamento della vendita (trascrizione DT ed annotamento);
- il lotto 1 ed il lotto 2 sono invece situati in località Casamassima (BA); in particolar modo il lotto 1 è costituito da un Fabbricato rurale adibito a deposito (identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 657, Sub. 1, Categoria 2- Valore di stima iniziale: €6.120,00) ed è situato all'interno del Lotto 2 costituito da terreno di 39001,00mq (valore di stima €99.455,10); il Ctu infatti nella perizia precisa che *“il fabbricato agricolo (lotto 1) si trova all'interno dei terreni al lotto 2 e l'accesso è consentito attraverso il passaggio da essi”* (pag. 5 della Perizia di stima);
- a differenza del lotto 3 (aggiudicato), la prima vendita dei lotti 1 e 2 è andata deserta;
- a parere del sottoscritto professionista, la vendita distinta e separata dei predetti lotti potrebbe non essere particolarmente appetibile atteso le limitazioni di accesso del lotto 1 situato all'interno del lotto 2;
- a parere dell'istante, invece, l'accorpamento dei lotti 1 e 2 in un unico lotto (e quindi un unico eventuale aggiudicatario) renderebbe lo stesso più appetibile sul mercato e non comporterebbe eventuali limitazioni di accesso;
- ad ogni buon conto, sarebbe opportuno rimettere la questione al tecnico che ha effettuato la perizia di stima (ing. Palella) con la precisazione che la prima vendita è andata deserta e che pertanto, in caso di eventuale accorpamento, il valore del lotto per la seconda vendita andrebbe comunque ribassato di $\frac{1}{4}$ rispetto alla precedente vendita deserta;
- a tal proposito, il Ctu ing. Palella, sollecitato dal sottoscritto (All. 1), condivideva l'idea di accorpamento dei due lotti e dava la propria disponibilità ad una eventuale integrazione di perizia.

Tanto premesso, l'istante chiede che l'On.le GE Voglia autorizzare una integrazione di perizia



TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Palella Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare 758/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Casamassima (BA) - c.da Lamatroce	3
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Casamassima (BA) - c.da Lamatroce	3
Lotto 1-2.....	3
Titolarità.....	3
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Casamassima (BA) - c.da Lamatroce	3
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Casamassima (BA) - c.da Lamatroce	4
Consistenza	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Casamassima (BA) - c.da Lamatroce	4
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Casamassima (BA) - c.da Lamatroce	5
Dati Catastali.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Casamassima (BA) - c.da Lamatroce	5
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Casamassima (BA) - c.da Lamatroce	5
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Casamassima (BA) - c.da Lamatroce	6
Stato di occupazione.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Casamassima (BA) - c.da Lamatroce	6
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Casamassima (BA) - c.da Lamatroce	6
Provenienze Ventennali	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Casamassima (BA) - c.da Lamatroce	6
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Casamassima (BA) - c.da Lamatroce	7
Normativa urbanistica	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Casamassima (BA) - c.da Lamatroce	9
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Casamassima (BA) - c.da Lamatroce	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto 1-2	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 758/2019 del R.G.E.....	12
Lotto 1-2	12

INCARICO

All'udienza del 30/09/2020, il sottoscritto Ing. Palella Emanuele, con studio in Via Umberto I, 180 - 70129 - Bari (BA), email ing.emanuelepalella@yahoo.it, PEC emanuele.palella@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Casamassima (BA) - c.da Lamatroce
- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Casamassima (BA) - c.da Lamatroce

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - C.DA LAMATROCE

Terreni coltivati a vigneto ma attualmente in stato improduttivo, privi di recinzione.

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - C.DA LAMATROCE

Fabbricato rurale adibito a deposito attualmente in stato di abbandono, privo di ogni tipo di impianto.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Casamassima (BA) - c.da Lamatroce
- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Casamassima (BA) - c.da Lamatroce

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - C.DA LAMATROCE

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis ****

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - C.DA LAMATROCE

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis ****

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - C.DA LAMATROCE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	39002,00 mq	39002,00 mq	1	39002,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				39002,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				39002,00 mq		

i terreni così individuati:

Fg, p.lla coltura, mq;
32 139 Oliveto 1476
43 8 Vigneto 2290
43 17 Vigneto 2267
43 18 Vigneto 2214
43 19 Vigneto 3479
43 21 Vigneto 1380
43 165 Frutteto 4057
43 295 Vigneto 2455
43 426 Vigneto 3081
43 428 Oliveto 413
43 444 Vigneto 105
43 445 Vigneto 9370
43 446 Vigneto 3903
43 447 Vigneto 2512
sommano 39002 mq.

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - C.DA LAMATROCE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo	18,00 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	2,60 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				18,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		

DATI CATASTALI**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - C.DA LAMATROCE**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
32	139				Oliveto	2	1476 mq	7,24 €	5,34 €	
43	8				Vigneto	2	2290 mq	28,38 €	14,19 €	
43	17				Vigneto	2	2267 mq	28,1 €	14,05 €	
43	18				Vigneto	2	2214 mq	27,44 €	13,72 €	
43	19				Vigneto	2	3479 mq	43,12 €	21,56 €	
43	21				Vigneto	2	1380 mq	17,11 €	8,55 €	
43	165				Frutteto	U	4057 mq	50,29 €	25,14 €	
43	295				Vigneto	2	2455 mq	30,43 €	15,21 €	
43	426				Vigneto	2	3081 mq	38,19 €	19,09 €	
43	428				Oliveto	2	413 mq	2,03 €	1,49 €	
43	444				Vigneto	2	105 mq	1,3 €	0,65 €	
43	445				Vigneto	2	9370 mq	116,14 €	58,07 €	
43	446				Vigneto	2	3903 mq	48,38 €	24,19 €	
43	447				Vigneto	2	2512 mq	31,14 €	15,57 €	

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - C.DA LAMATROCE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	657	1		C2	3	18	28 mq	56,71 €	T-1	

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - C.DA LAMATROCE

Il fabbricato agricolo si trova all'interno dei terreni al lotto 2 e l'accesso è consentito attraverso il passaggio da essi.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - C.DA LAMATROCE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I terreni al momento del sopralluogo erano liberi da qualsiasi recinzione e le colture erano in stato di improduttività.

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - C.DA LAMATROCE

L'immobile risulta libero

Il fabbricato agricolo al momento del sopralluogo era libero la porta era socchiusa senza alcuna serratura ed in stato di abbandono, l'accesso non era consentito poichè ostruito da tubazioni per l'irrigazione in disuso stipati all'interno.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - C.DA LAMATROCE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/2006 al 03/11/2008	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/11/2008 al 01/07/2013	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		AMORUSO DOMENICO	03/11/2008	3549	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/07/2013	(**** Omissis ****)	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		AMORUSO DOMENICO	01/07/2013	7615	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'immobile al fg. 43, p.la 657, sub 1, ovvero il fabbricato rurale, pur essendo di vecchia costruzione è stato costituito in catasto dal 28/12/2012.

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - C.DA LAMATROCE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/2006 al 03/11/2008	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/11/2008 al 01/07/2013	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		AMORUSO DOMENICO	03/11/2008	3549	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/07/2013	(**** Omissis ****)	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		AMORUSO DOMENICO	01/07/2013	7615	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'immobile al fg. 43, p.la 657, sub 1, ovvero il fabbricato rurale, pur essendo di vecchia costruzione è stato costituito in catasto dal 28/12/2012.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - C.DA LAMATROCE

I terreni rientrano, come da certificato di destinazione urbanistica del 06/11/2020 rilasciato dal comune di Casamassima in "Zona E.N. (zona per attività produttive: normale conduzione agrario/forestale).

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASAMASSIMA (BA) - C.DA LAMATROCE

Il Fabbricato rurale è stato dichiarato in atto come costruito in data antecedente al 1967, da ricerche effettuate in catasto il 21/11/1974 veniva dichiarato come fabbricato rurale, la tipologia costruttiva la vetustà e la posizione all'interno di terreni lo identifica come fabbricato rurale costruito in data antecedente al 1967.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Come da richiesta del delegato alla vendita ed autorizzazione del Giudice delle esecuzioni i Lotti 1,2 sono stati accorpati individuando un unico compendio di vendita, che comprende i terreni ed il fabbricato rurale.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 2 - Terreno ubicato a Casamassima (BA) - c.da Lamatroce**
Terreni coltivati a vigneto ma attualmente in stato improduttivo, privi di recinzione.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 139, Qualità Oliveto - Fg. 43, Part. 8, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 17, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 18, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 19, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 21, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 165, Qualità Frutteto - Fg. 43, Part. 295, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 426, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 428, Qualità Oliveto - Fg. 43, Part. 444, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 445, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 446, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 447, Qualità Vigneto
Valore di stima del bene: € 99.455,10
Si è proceduto alla determinazione del valore più probabile di mercato dell'immobile con il metodo di stima sintetico o "per comparazione", che si compie per raffronto con i prezzi di mercato riferiti ad un parametro unitario, relativi ad operazioni di compravendita di immobili aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella stessa zona. Ottenuta in base a tali prezzi una scala di valori, si determina il valore dell'immobile da stimare attraverso l'inserimento di esso nel "gradino" di tale scala di valori che presenta maggiori analogie con l'immobile da valutare. Pertanto lo scrivente, avuto riguardo del:
 - ubicazione dell'immobile e dei terreni;
 - attuale destinazione urbanistica;
 - dell'attuale stato di conservazione;
 - dell'attuale situazione del mercato dei terreni e dei manufatti agricoli annessi;
 - dai valori agricoli medi della provincia di Bari aggiornati a 2013 il quale prevede come valore agricolo: €/Ha 26.100,00 per vigneto,(ovvero 2,61 €/mq)
 - di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche valuta come valore più probabile di mercato riferito al metro quadro l'importo unitario di 3,00 €/mq per i terreni inoltre secondo quanto disposto dal quesito dell'Ill.mo G.E. si applica la riduzione forfettaria del 15% praticata per l'assenza della

garanzia per vizi del bene venduto, si ottiene il valore di 2,55 €/mq.

• **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Casamassima (BA) - c.da Lamatroce

Fabbricato rurale adibito a deposito attualmente in stato di abbandono, privo di ogni tipo di impianto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 657, Sub. 1, Categoria C2Valore di stima del bene: € 6.120,00

Si è proceduto alla determinazione del valore più probabile di mercato dell'immobile con il metodo di stima sintetico o "per comparazione", che si compie per raffronto con i prezzi di mercato riferiti ad un parametro unitario, relativi ad operazioni di compravendita di immobili aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella stessa zona. Ottenuta in base a tali prezzi una scala di valori, si determina il valore dell'immobile da stimare attraverso l'inserimento di esso nel "gradino" di tale scala di valori che presenta maggiori analogie con l'immobile da valutare. Pertanto lo scrivente, avuto riguardo del:

- ubicazione dell'immobile e dei terreni;
- attuale destinazione urbanistica;
- dell'attuale stato di conservazione;
- dell'attuale situazione del mercato dei manufatti agricoli annessi ai terreni privi di ogni tipo d'impianto;
- di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche valuta come valore più probabile di mercato riferito al metro quadro l'importo unitario di 400,00 €/mq inoltre secondo quanto disposto dal quesito dell'Ill.mo G.E. si applica la riduzione forfettaria del 15% praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ottiene il valore di 340,00 €/mq per il fabbricato agricolo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Casamassima (BA) - c.da Lamatroce	39002,00 mq	2,55 €/mq	€ 99.455,10	100,00%	€ 99.455,10
Bene N° 4 - Fabbricato rurale Casamassima (BA) - c.da Lamatroce	18,00 mq	340,00 €/mq	€ 6.120,00	100,00%	€ 6.120,00
				Valore di stima:	€ 105.575,10

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. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, li 09/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Palella Emanuele

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1-2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Casamassima (BA) - c.da Lamatroce
Terreni coltivati a vigneto ma attualmente in stato improduttivo, privi di recinzione. Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 139, Qualità Oliveto - Fg. 43, Part. 8, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 17, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 18, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 19, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 21, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 165, Qualità Frutteto - Fg. 43, Part. 295, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 426, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 428, Qualità Oliveto - Fg. 43, Part. 444, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 445, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 446, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 447, Qualità Vigneto
Destinazione urbanistica: I terreni rientrano, come da certificato di destinazione urbanistica del 06/11/2020 rilasciato dal comune di Casamassima in "Zona E.N. (zona per attività produttive: normale conduzione agrario/forestale).
- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Casamassima (BA) - c.da Lamatroce
Fabbricato rurale adibito a deposito attualmente in stato di abbandono, privo di ogni tipo di impianto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 657, Sub. 1, Categoria C2
Destinazione urbanistica: Il Fabbricato rurale è stato dichiarato in atto come costruito in data antecedente al 1967, da ricerche effettuate in catasto il 21/11/1974 veniva dichiarato come fabbricato rurale, la tipologia costruttiva la vetustà e la posizione all'interno di terreni lo identifica come fabbricato rurale costruito in data antecedente al 1967.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 758/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO 1-2

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Casamassima (BA) - c.da Lamatroce		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 139, Qualità Oliveto - Fg. 43, Part. 8, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 17, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 18, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 19, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 21, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 165, Qualità Frutteto - Fg. 43, Part. 295, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 426, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 428, Qualità Oliveto - Fg. 43, Part. 444, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 445, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 446, Qualità Vigneto - Fg. 43, Part. 447, Qualità Vigneto	Superficie	39002,00 mq
Descrizione:	Terreni coltivati a vigneto ma attualmente in stato improduttivo, privi di recinzione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 1 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Casamassima (BA) - c.da Lamatroce		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 657, Sub. 1, Categoria C2	Superficie	18,00 mq
Descrizione:	Fabbricato rurale adibito a deposito attualmente in stato di abbandono, privo di ogni tipo di impianto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		