



TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dr. Antonio RUFFINO

Procedura R.G.E. n° 465/2022

Creditore Procedente:

[REDACTED]
[REDACTED]
(Avv. [REDACTED])

Debitore Esecutato:

[REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 6

Esperto Stimatore Geom. Laera Antonio



LOTTO 6 - Immobili siti nel comune di Palo del Colle (BA) identificati presso il catasto terreni al Foglio 5, Particelle 87 – 157 – 161 – 190 – 192 – 194 – 196 - 198, via Vecchia Modugno (**Fondi rustici**) e presso il catasto terreni al Foglio 5, Particelle 179 e 182, via Vecchia Modugno (**Fondi rustici – suolo edificabile**).

1. CORRISPONDENZA TRA I BENI PIGNORATI E LA TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE

Esaminati i documenti prodotti dal creditore precedente è stato possibile verificare la titolarità dei beni oggetto di pignoramento, che risultano essere in capo al debitore esecutato [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

2. PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI

Gli immobili identificati con le **particelle 87 – 157 – 161 – 182 - 190** sono pervenuti al debitore esecutato con atto di compravendita del 26/07/2001 repertorio n. 51410, rogato dal Notaio Somma Michele con sede in Palo del Colle (Ba), trascritto a Bari il 31/07/2001 ai nn. 30772/21798; atto di compravendita intervenuto tra il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 (parte acquirente) e la società “[REDACTED]” con sede a [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 (parte venditrice).

Gli immobili identificati con le **particelle 179 – 192 – 194 – 196 - 198** sono pervenuti al debitore esecutato con atto di compravendita del 20/07/2001 repertorio n. 51372, rogato dal Notaio Somma Michele con sede in Palo del Colle (Ba), trascritto a Bari il 26/07/2001 ai nn. 29890/21197; atto di compravendita intervenuto tra il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 (parte acquirente) ed i sig.ri [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ¼, [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ¼, [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ¼, [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ¼ (parte venditrice).

3. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La certificazione notarile sostitutiva prodotta dal creditore precedente risulta essere completa, tale da permettere una ricostruzione corretta delle vicende riguardanti il ventennio precedente alla data di



confina con l'immobile di proprietà della società "██████████", ed infine a nord confina con il fondo di proprietà della società "██████████".

Dati catastali

Unità immobiliari riportate al Catasto Terreni

Visure storiche degli immobili (All. A)

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (mq) ha are ca	Deduz	Reddito	
							Dominicale	Agrario
5	87		AA	SEMINATIVO 4	01 89		€ 0,39	€ 0,34
			AB	ULIVETO 3	27 65		€ 12,14	€ 8,57
5	157		-	ULIVETO 3	06 39		€ 2,81	€ 1,98
5	161		-	ULIVETO 2	01 70		€ 0,83	€ 0,66
5	179		AA	ULIVETO 3	1 04 71		€ 45,97	€ 32,45
			AB	VIGNETO 4	05 95		€ 5,68	€ 3,69
5	182		-	ULIVETO 2	39 01		€ 19,14	€ 15,11
5	190		-	ULIVETO 2	01 20		€ 0,59	€ 0,46
5	192		-	ULIVETO 3	78		€ 0,34	€ 0,24
5	194		-	ULIVETO 3	08		€ 0,04	€ 0,02
5	196		-	ULIVETO 3	13 75		€ 6,04	€ 4,26
5	198		-	ULIVETO 3	01		€ 0,01	€ 0,01

Descrizione degli immobili

Le particelle oggetto di pignoramento, come anzidetto, costituiscono diversi fondi rustici, tutti vicini tra loro. Essi sono ubicati in agro di Palo del Colle, immediatamente a ridosso della zona industriale, con accesso che avviene attraverso la strada privata che sfocia sulla via Vecchia Modugno. In pianta, tutte le particelle in oggetto presentano forme irregolari, così come si evince dalla planimetria di rilievo (All. B).

Il primo fondo rustico identificato con le particelle 194 – 196 – 198, posto ad una quota media di circa 110 metri s.l.m., è accessibile attraverso la predetta strada privata, evidenziando che si è venuto a costituire questo lembo di appezzamento in seguito alla realizzazione di detta strada, e che, quindi, in precedenza era parte del fondo posto dall'altra parte del percorso carrabile. Nell'insieme presenta



una giacitura pressoché pianeggiante. Dal punto di vista agronomico, il terreno è distinto da una sufficiente produttività, anche se, in sede di sopralluogo, risultava essere in stato di abbandono. È caratterizzato dalla presenza di una consistente percentuale scheletrica (pietre, ciottoli e ghiaia) ed è privo di interventi migliorativi (lavorazioni profonde del terreno, spietramento, ecc.). Sotto il profilo colturale, sono presenti alberi di ulivo e qualche albero di mandorlo. In sede di sopralluogo, gli alberi si presentavano in discrete condizioni ed in discreto stato vegeto-produttivo, segnalando però l'imminente necessità di potatura da effettuarsi, in quanto vi è, per ogni pianta, la presenza cospicua di polloni e succhioni.

Il fondo, identificato con le p.lle 179 – 182 – 190 – 192, di fatto è destinato per una porzione a fondo rustico, mentre la restante parte costituisce l'area di pertinenza del corpo di fabbrica, identificato in mappa con la p.lla 170 di proprietà dello stesso debitore, che però non è oggetto della presente procedura esecutiva, oltretutto dal certificato di destinazione urbanistica si evince che una porzione è suolo edificabile. Più precisamente, la p.lla 179 è stata suddivisa in due parti attraverso la realizzazione di un muro in cls che, dallo spigolo di confine con la p.lla 79, giunge trasversalmente sino alla predetta strada priva dalla quale si ottiene l'accesso, ed inoltre, lungo il muro è collocato un ingresso chiuso da portone metallico, il quale permette l'accesso alla predetta area di pertinenza. Dunque, la p.lla 182 e parte della p.lla 179 costituiscono quest'area, che, oltre ad essere utile al raggiungimento del fabbricato, è collegata all'adiacente p.lla 86 attraverso un accesso carrabile, nel cui interno è stata realizzata, precisamente sui muri di confine con la p.lla 86, una vasca a cielo aperto contornata da muri in cls e soprastanti maglie metalliche, contenente acqua non potabile. Inoltre, è stata altresì realizzata, a ridosso dell'adiacente particella 203, una tettoia precaria con struttura in legno, utile all'alloggiamento di attrezzature e materiale di vario genere. La restante parte dell'area, invece, è destinata a giardino contenente piante ornamentali, alberi di ulivo, alberi di mandorlo e piccoli vigneti a spalliera. Al suo interno, si segnala la presenza di tralicci dell'alta tensione.

La restante parte della p.lla 179, destinata a fondo rustico, nell'insieme presenta una giacitura pressoché pianeggiante. Dal punto di vista agronomico, il terreno è distinto da una sufficiente produttività, anche se, in sede di sopralluogo, risultava essere in stato di abbandono. È caratterizzato dalla presenza di una consistente percentuale scheletrica (pietre, ciottoli e ghiaia) ed è privo di interventi migliorativi (lavorazioni profonde del terreno, spietramento, ecc.). Sotto il profilo colturale, sono presenti alberi di ulivo a media densità, disposti a file irregolari. In sede di sopralluogo, gli alberi si presentavano in discrete condizioni ed in discreto stato vegeto-produttivo, segnalando però l'imminente necessità di potatura da effettuarsi, in quanto vi è, per ogni pianta, la presenza cospicua di polloni e succhioni.

I terreni, identificati con le p.lle 161 – 157 – 87, costituiscono di fatto parte dell'area pertinenziale della villetta residenziale adiacente, di proprietà dello stesso debitore e identificata con la p.lla 165.



Nella fattispecie, la p.lla 161 provvista interamente di vegetazione spontanea e alberi di pino, è accessibile attraverso un varco di ingresso posto lungo il muro di confine con l’adiacente p.lla 86, chiuso da cancello in legno; alla p.lla 157 si accede attraverso un altro ingresso provvisto di cancello in ferro, posto lungo il confine con la p.lla 164. All’interno delle p.lle 157 e 87, oltre ad essere presenti diversi camminamenti, piante ornamentali, alberi di ulivo, alberi di mandorlo, alberi da frutta ed un piccolo vigneto, è presente un piccolo laghetto artificiale e, nella porzione nord, a confine con le p.lle 38 e 82, invece, è presente una voliera chiusa da reti ed al suo interno vi è un piccolo corpo di fabbrica (cfr. ortofoto qui di seguito allegata) al cui interno sono ancora presenti delle vecchie gabbie per volatili, avente in pianta superficie pari a 15,00 mq.



Alla data del sopralluogo, il tutto si presentava in evidente stato di abbandono e dunque in cattive condizioni, difatti i terreni sono completamente invasi da erbe infestanti e vegetazione spontanea. (Documentazione fotografica All. C - foto da 1 a 52).

Consistenza dell’immobile

Fabbricato p.lla 87

<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Manutenzione</i>
Fabbricato (voliera)	Terra	15,00 mq	Sud	cattiva

Totale superficie lorda coperta 15,00 mq



La determinazione della superficie commerciale dell'immobile, riviene facendo riferimento alle norme UNI 10750 del 2005, dal d.p.r. n. 138/98 e da quelle applicate nel mercato delle compravendite degli immobili, pertanto:

	<i>Superficie lorda coperta</i>	<i>Coefficiente di ragguaglio</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Fabbricato (voliera)	15,00 mq	1	15,00 mq
			Totale 15,00 mq

A seguito del calcolo qui sopra effettuato, la superficie commerciale è pari a **15,00 mq**.

Caratteristiche strutturali e finiture esterne

Fabbricato p.lla 87

L'epoca in cui ha avuto luogo la costruzione dell'immobile è sconosciuta, quantunque, data la tipologia costruttiva, è possibile affermare che sia avvenuta in epoca recente. La struttura è stata realizzata a murature portanti in blocchi di calcestruzzo per due lati e per i restanti altri due sono state utilizzate le murature di confine, mentre la copertura è stata realizzata in calcestruzzo a falda inclinata con soprastante strato impermeabilizzante costituito da tegole marsigliesi. In sede di sopralluogo, anche se la struttura versa in cattive condizioni di manutenzione, è sembrata integra e priva di lesioni.

Caratteristiche dell'immobile

Fabbricato p.lla 87

-Infissi esterni

La porta d'ingresso è in ferro, mentre la finestra presenta un telaio in ferro e vetro retinato, il tutto in cattive condizioni di manutenzione.

-Porte interne

Nessuna.

-Pavimenti

All'interno è presente solo battuto di cemento.

-Rivestimenti

Tutte le pareti interne ed esterne sono prive di finitura.

-Copertura

La copertura è stata realizzata in calcestruzzo a falda inclinata, provvista nella parte superiore di tegole marsigliesi.

-Impianti

L'immobile risulta essere sprovvisto di qualsiasi impianto.



Destinazione urbanistica

Dal CDU rilasciato dal comune di Palo del Colle (All. D), si evince che le particelle oggetto di pignoramento nel vigente P.U.G. ricadono così come segue:

- la particella 33 distinta in catasto al foglio di mappa 2 ricade in “Zona agricola di tipo E1”;
- la particella 130 distinta in catasto al foglio di mappa 2 ricade in “Zona agricola di tipo E1”;
- la particella 131 distinta in catasto al foglio di mappa 2 ricade in “Zona agricola di tipo E1”;
- la particella 212 distinta in catasto al foglio di mappa 2 ricade in “Zona agricola di tipo E1”;
- la particella 87 distinta in catasto al foglio di mappa 5 ricade in “Zona agricola di tipo E1”;
- la particella 157 distinta in catasto al foglio di mappa 5 ricade in “Zona agricola di tipo E1”;
- la particella 161 distinta in catasto al foglio di mappa 5 ricade in “Zona agricola di tipo E1”;
- la particella 190 distinta in catasto al foglio di mappa 5 ricade in “Zona agricola di tipo E1”;
- la particella 192 distinta in catasto al foglio di mappa 5 ricade in “Zona agricola di tipo E1”;
- la particella 194 distinta in catasto al foglio di mappa 5 ricade in “Zona agricola di tipo E1”;
- la particella 196 distinta in catasto al foglio di mappa 5 ricade in “Zona agricola di tipo E1”;
- la particella 198 distinta in catasto al foglio di mappa 5 ricade in “Zona agricola di tipo E1”;
- la particella 179 distinta in catasto al foglio di mappa 5 ricade in parte in “Zona agricola di tipo E1” ed in parte in “Zone per attività secondarie di completamento: industriali, artigianali D1/A (aree edificate di completamento) con rischio incidenti rilevanti”;
- la particella 182 distinta in catasto al foglio di mappa 5 ricade in parte in “Zona agricola di tipo E1” ed in parte in “Zone di per attività secondarie di completamento: industriali, artigianali D1/A (aree edificate di completamento) con rischio incidenti rilevanti”.

Art. 39 - Zone agricole di tipo E1

Le zone per attività primarie E1 sono destinate principalmente all’agricoltura, all’allevamento di animali e alle attività di trasformazione dei prodotti agricoli e di servizio ad essa connesse. Inoltre sono ammesse: attività di deposito, limitatamente alle attività preesistenti, legittimamente autorizzate e nei limiti prescritti ai successivi commi del presente articolo, industrie estrattive, il deposito e la distribuzione di carburanti, le reti di telecomunicazione, di trasporto, di energia, di acquedotti e fognature.

Le abitazioni e le strutture di trasformazione dei prodotti agricoli sono ammesse nei limiti indicati dalle vigenti leggi statali e regionali e nei modi previsti dalle presenti Norme.

In assenza di specifici strumenti (piano zonale o simili), le necessità della produzione agricola devono risultare da piani di utilizzazione o di sviluppo aziendale elaborati da periti agrari o da agronomi che, sulla base dei risultati colturali, esplicitino sia la utilizzazione delle costruzioni esistenti, sia la



necessità delle nuove.

Il rilascio di permesso a edificare nelle zone agricole è subordinato alla trascrizione, a spese degli interessati, nei registri delle proprietà immobiliari, del vincolo di inedificabilità dei fondi o appezzamenti computati ai fini dell'applicazione degli indici, e dell'impegno di rispettare la destinazione d'uso stabilita nella concessione.

La concessione è altresì subordinata all'obbligo di eseguire le opere per il trattamento e smaltimento dei rifiuti domestici o di eventuali allevamenti.

Per tutte le trasformazioni edilizie consentite, il lotto minimo d'intervento è fissato in mq 10.000.

Nelle zone agricole di tipo E1 si applicano gli indirizzi e le direttive di tutela del Putt/P (Nta, artt.2.02 e 3.05) relative agli Ambiti territoriali estesi di tipo E; questi - ove siano in contrasto - hanno la prevalenza rispetto alla presente normativa.

Chiunque abbia titolo può ottenere il rilascio di una concessione edilizia in zona agricola. Le utilizzazioni che comportano l'edificazione o la trasformazione del costruito sono le seguenti:

- A - Edificazione residenziale in zona E1-

Le nuove costruzioni destinate alla residenza o l'ampliamento di quelle esistenti, dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

Iff - Indice di fabbricabilità fondiaria = 0,03 mc/mq

H max - Altezza massima = m 7,00

Dc - Distanza dai confini = minimo m 5,00

Df - Distanza tra i fabbricati = semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti; è ammessa la costruzione in aderenza

Ds - Distanza dalle strade: Secondo le norme del Nuovo Codice della strada (DM n. 285 del 1992 e DPR n° 495/1992 e successive modifiche e integrazioni.); minimo m 5,00 dalle strade comunali e vicinali.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del Pug, di tipo residenziale o di servizio per la conduzione agricola, sono consentiti interventi finalizzati al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente anche mediante ristrutturazione edilizia. Solo per gli edifici preesistenti alla adozione del Pug può essere modificata la destinazione d'uso che - ferma restando la destinazione d'uso delle aree di pertinenza - può assumere, oltre alla destinazione residenziale, quella agrituristica (permanente o stagionale), per servizi della residenza, per servizi alle attività produttive, per il tempo libero; in tal caso, il volume esistente può essere incrementato del 20%.

Detti interventi sono soggetti a permesso di costruire oneroso.

Non è ammesso l'accorpamento dei terreni non confinanti ai fini del calcolo della volumetria residenziale. Per i non addetti all'agricoltura o non aventi titolo specifico il volume aggiuntivo da destinare ad annessi agricoli (di cui al successivo punto B) non è concedibile.



- A/1a- Beni architettonici extraurbani individuati dal PUTT/P in zona EI -

Nelle zone EI alcuni edifici sono indicati tra le “componenti storico-culturali” (Beni architettonici) degli “ambiti territoriali distinti” del PUTT/P. Altri sono stati aggiunti in base ai sopralluoghi effettuati e alle informazioni ricevute dagli uffici comunali.

Il PUG distingue tra i beni architettonici vincolati e quelli segnalati come di seguito indicato.

ATD1 - Con questa sigla, sulle tavole grafiche del Piano, sono indicati i beni architettonici vincolati con decreto della Soprintendenza ai Beni ambientali e architettonici: a questi si applica la disciplina dell’art. 3.16 (Beni architettonici extraurbani) prevista dalle NTA del PUTT/P. In particolare va evitata ogni alterazione della integrità visuale e va perseguita la riqualificazione del contesto. L’area annessa viene individuata e specificamente indicata su base catastale nelle schede allegate.

Per le “pertinenze” non è ammesso alcun nuovo volume e sono consentite solo opere di ordinaria, straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, per come definiti all’art. 31 della l. n°457/1978. Va inoltre evitata ogni modifica della destinazione d’uso non compatibile con le finalità di salvaguardia.

Per le “aree annesse” sono consentite solo le trasformazioni dell’assetto attuale che siano compatibili con la salvaguardia e la qualificazione paesaggistica del sito. In tali aree non possono essere edificati nuovi volumi edilizi; le volumetrie sottintese dalla applicazione degli indici di zona possono essere trasferite su aree esterne.

Nel raggio di 500 metri dalla “pertinenza” non si possono localizzare nuove attività di allevamento industriale di animali o di trasformazione di prodotti agricoli.

Non sono ammessi impianti fotovoltaici o impianti eolici per la produzione di energia che interessino direttamente o indirettamente le pertinenze e le aree annesse o interferiscano negativamente con l’ambiente e la salvaguardia del sito.

ATD2 - La sigla indica i beni architettonici “segnalati”: a questi si applica la disciplina dell’art. 3.16 (Beni architettonici extraurbani) prevista dalle NTA del PUTT/P.

er tali beni il PUG prescrive:

- la conservazione, il rispetto dell’aspetto generale e il rispetto delle alberature ornamentali ad alto fusto, eventualmente integrandole con analoghe essenze;

- il recupero funzionale e formale nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e paesaggistiche, evitando quelle modifiche di destinazione che, anche se ammesse, siano incompatibili con le finalità di salvaguardia del bene.

Per questi edifici è ammessa, in caso di operazioni di manutenzione, restauro o risanamento conservativo, l’aumento della volumetria nei limiti del 20% di quella esistente; tale aumento deve essere attuato nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e paesaggistiche del bene.

Le operazioni consentite sono quelle di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e



risanamento conservativo, per come definiti all'art. 31 della l. n°457/1978.

Nell'area annessa, definita nelle allegate schede catastali relative ai singoli componenti storico-culturali, è fatto divieto di inserire nuovi edifici; le volumetrie sottintese dalla applicazione degli indici di zona possono essere trasferite su aree esterne.

Nel raggio di 250 m non si possono localizzare nuove attività di allevamento industrial o di trasformazione dei prodotti agricoli; non sono ammessi impianti fotovoltaici o impianti eolici per la produzione di energia, salvo quelli a servizio degli immobili esistenti, purché non interferiscano con l'ambiente e le finalità di salvaguardia del sito.

- B - Allevamento industriale e trasformazione dei prodotti agricoli in zona E1 -

Le nuove costruzioni destinate all'allevamento e alla trasformazione dei prodotti agricoli, dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

Iff - Indice di fabbricabilità fondiaria = 0,04 mc/mq

Rc - Rapporto di copertura = 5%

H max - Altezza massima = m 7,00 (salvo costruzioni speciali, quali silos, ciminiere ecc.)

Dc - Distanza dai confini = minimo m 15,00

Df - Distanza tra i fabbricati = semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti.

Ds - Distanza dalle strade: Secondo le norme del Codice della strada (Circ. n.2575/8.8.1986 del Min. LL.PP. e DM n. 285 del 1992 e successive modifiche e integrazioni.); minimo m 15,00 dalle strade comunali e vicinali.

- Attività zootecniche:

Gli allevamenti di bestiame e le strutture di trasformazione dei prodotti agricoli, oltre a rispettare le distanze indicate nei precedenti punti A/1, A/2, A/3, devono distare dalle zone abitate in termini sufficienti a garantire l'assenza di elementi nocivi e inquinamenti ambientali, compreso quello sonoro e olfattivo. Questa qualità dovrà essere dimostrata dal proponente con appositi studi, rapportati alla tipologia d'uso richiesta. Le indicazioni di questi studi, saranno inserite nel "permesso di costruzione" e ne determineranno la nullità se si dimostreranno errate.

Per i non addetti all'agricoltura o non aventi titolo specifico il volume aggiuntivo da destinare ad annessi agricoli non è concedibile.

Le attività zootecniche di tipo intensivo e i relativi impianti dovranno comunque ubicarsi a distanza superiore a 1 Km dalle aree urbanizzate e da quelle per le quali il PUG prevede utilizzazioni extra-agricole.

La realizzazione di allevamenti intensivi è subordinata alla predisposizione di impianti per la depurazione ed il controllo da parte della USL competente degli scarichi aeriformi, liquidi e solidi; per gli stessi, inoltre, vanno precisate le distanze dai confini e dagli alloggi di pertinenza sia degli edifici sia dei recinti di stabulazione e la dimensione minima del fondo.



- Attività estrattive:

Nella localizzazione e nella disciplina delle attività estrattive va fatto specifico riferimento anche ai contenuti della L.R. n.37/22.5.1985, correlando gli stessi con le prescrizioni di tutela che il PUG individua.

- C - Serre in zona agricola EI

È 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 altezze massime a m 2,50 in gronda ed a m 4,00 al culmine se a falda, ed a m 3,50 se a copertura piana.

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

Per le serre di tipo B il rapporto di copertura massimo è il 30% della superficie del fondo; la distanza minima della serra dai confini e dal ciglio della strada è di 5 metri; la loro costruzione è sottoposta al rilascio di concessione edilizia non onerosa.

Il volume di ambedue i tipi di serre non rientra in quello consentito dall'indice di fabbricabilità previsto per la zona.

Non è consentita l'installazione di serre (di tipo A o B) nelle pertinenze e aree annesse di beni archeologici o architettonici.

- D - Impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili in zona EI -

Nelle zone agricole di tipo EI è consentito installare impianti e campi di produzione di energia da fonti rinnovabili (eolici, solari, fotovoltaici ecc.), controllando comunque il loro impatto visuale, il rapporto con le preesistenti coltivazioni agricole e con gli impianti arborei esistenti. L'area asservita deve essere almeno il doppio di quella destinata alla collocazione delle apparecchiature; la superficie non occupata dall'impianto deve essere destinata esclusivamente ad uso agricolo.

Sono comunque ammessi gli impianti finalizzati esclusivamente all'autoconsumo, con i limiti e le accortezze indicate nei precedenti punti del presente articolo.

Art. 48 - Zone di per attività secondarie di completamento: industriali, artigianali

DI/A (aree edificate, di completamento)

Queste zone sono destinate al completamento attività produttive industriali e artigianali di tipo non nocivo, al deposito e alla commercializzazione di quanto prodotto in loco; alle attività di servizio per



la produzione; e ai relativi servizi annessi (quali mense, attrezzature ricreative, sportive, uffici, abitazioni di custodia e di direzione) nella misura massima pari al 10% del volume assentito.

Oltre alle nuove costruzioni, alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentite opere di ristrutturazione e ampliamenti di impianti esistenti, anche mediante la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica, purché questi siano afferenti agli impianti produttivi esistenti.

In tali zone il PUG si attua mediante singoli permessi di costruzione, applicando le seguenti norme e parametri:

Iff - Indice di fabbricabilità fondiaria: 2,00 mc/mq

Hmax - Altezza massima: 8,00 m salvo costruzioni speciali

Rc - Rapporto di copertura: 30%

Dc - Distanza dai confini: 1/2 di H, minimo m 5,00

Df - Distanza tra i fabbricati: 1/2 di (H1+H2), minimo m 5,00

Ds - Distanza delle strade: secondo il vigente Codice della strada; minimo m 10

P - Parcheggi: 20% della superficie

Vp - Verde privato: 20% dell'area, da piantumare con alberi ad alto fusto

Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati a preventiva verifica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale della sussistenza per l'intera zona omogenea DI/A delle aree a standard nella misura prevista dall'art. 5/1 del DI n°1444/1968, pari al 10% dell'intera superficie dell'area.

5. EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI

Non vi è alcuna dotazione condominiale.

6. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Gli immobili allo stato attuale risultano essere in possesso del debitore esecutato.

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni:
nessuna;

- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno;

- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:
nessuna;

- altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.):

nessuno;



- *l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene: nessuno.*

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

- *iscrizioni e trascrizione/i di pignoramento/i risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti ovvero dalla relazione notarile depositata dal creditore procedente in sua vece:*

A) **Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo** atto Tribunale di Bari del 07/10/2015 repertorio n. 4329 ed iscritta a Bari il 26/10/2016 ai nn. 43971/6458

a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F./P.IVA [REDACTED]
contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

B) **Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo** atto Tribunale di Bari del 08/06/2016 repertorio n. 8259 ed iscritta a Bari il 28/10/2016 ai nn. 44402/6531

a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F./P.IVA [REDACTED]
contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

C) **Atto di pignoramento immobiliare** del 31/10/2022 repertorio n. 8829 e trascritto il 23/11/2022 ai nn. 60462/44182

a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F./P.IVA [REDACTED]
contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- *per eventuali difformità urbanistico – catastali - edilizie;*

Dal punto di vista urbanistico per i fondi rustici in oggetto non si riscontrano difformità.

Il fabbricato situato all'interno della p.lla 87, invece, come anzidetto, è stato indubbiamente realizzato in epoca recente, ma non si è a conoscenza della data precisa; ad ogni buon conto, essendo stato realizzato senza alcun titolo edilizio rilasciato da parte del comune di Palo del Colle, e dunque edificato abusivamente, al fine di renderlo legittimo, si renderà necessario effettuare una sanatoria, ossia presentare una domanda di permesso di costruire in sanatoria, ex art. 36 del d.P.R. 06/06/2001 n. 380 (accertamento di conformità), facendo comunque riferimento al D.lgs. n. 301 del 27/12/2002 art. 46 comma 5, per un costo totale stimato di circa € 10.000,00, compreso l'onorario del professionista tecnico. Successivamente al rilascio del suddetto Permesso di Costruire in sanatoria,



bisognerà procedere ad effettuare l'accatastamento dell'immobile mediante procedura Pregeo per l'inserimento del fabbricato nella mappa del catasto terreni ed attribuzione di un nuovo numero di particella, ed in seguito mediante procedura Docfa presentare la denuncia di nuova costruzione per riportarlo al catasto fabbricati, per un costo totale stimato di circa € 1.500,00, compreso l'onorario del professionista tecnico.

- difformità Catastali;

Dal sopralluogo effettuato, i beni oggetto di pignoramento identificati nell'insieme da dieci particelle catastali (All. E stralcio di mappa catastale) sono di facile individuazione poiché quasi tutti i confini con le proprietà adiacenti sono materializzati con muretti in pietra a secco o muri in cls, ad eccezione dei confini dei fondi rustici con la strada privata dalla quale si ottiene l'accesso, che non sono materializzati, ma ugualmente distinguibili, poiché detta strada è provvista di asfalto. Alla luce delle verifiche condotte sui luoghi, non sono state riscontrate difformità catastali. Inoltre, si precisa che i muri di confine interni delle p.lle 161, 157 e 87 con la p.lla 165 non sono presenti, in quanto, come già detto in precedenza, esse costituiscono l'area esterna di pertinenza del villino.

Il fabbricato, innanzi descritto (ricadente sulla particella 87), non è riportato in mappa catastale terreni, tantomeno censito al catasto fabbricati, dunque, così come riportato al punto precedente, in seguito al rilascio del suddetto Permesso di Costruire in sanatoria, bisognerà procedere ad effettuare l'accatastamento dell'immobile per l'inserimento del fabbricato nella mappa del catasto terreni e poi presentare la denuncia di nuova costruzione per riportarlo al catasto fabbricati.

Si precisa infine che, nella mappa catastale terreni, non sono rappresentati con linea tratteggiata la vasca a cielo aperto né la tettoia precaria, entrambe situate all'interno della p.lla 182.

- certificati APE;

Trattandosi di fondi rustici e di fabbricato destinato a deposito non necessitano di APE (Attestato di Prestazione Energetica).

9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): nessuna;

- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna;

- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: nessuna;

- eventuale assoggettamento dell'immobile a censo, livello o uso civico, se vi sia stata fatta affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto del debitore pignorato sia di proprietà ovvero



derivante da alcuno dei suddetti titoli: nessuno;

- eventuali cause in corso: nessuna;

- vendita soggetta ad IVA ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/1972: non soggetta.

10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche, dello stato di fatto dei terreni in questione e della zona in cui si trovano, si rende necessaria la scelta dell'idonea metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essi si collocano, si ritiene opportuno procedere alla stima dei terreni in oggetto, attraverso il procedimento "sintetico comparativo", che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione (appunto), di beni simili (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica.

Sono state consultate le tabelle dei Valori agricoli medi della Provincia di Bari annualità 2022, Commissione Espropri Provinciali, tali da ottenere il valore attribuibile ai beni oggetto di stima, dalle quali si evince che Palo del Colle è classificata nella Regione Agraria n. 3, ove per i terreni con tipo di coltura uliveto il valore agricolo è pari a 18.000,00 €/Ha.

Effettuando, invece, una ricerca approfondita presso uffici di vendita specializzati ed agenzie immobiliari della zona, è stato possibile determinare il seguente più probabile prezzo unitario ordinario di mercato corrente, ottenuto per confronto con beni simili a quelli in esame, ossia per i terreni ubicati nella zona agricola di Palo del Colle il prezzo unitario per i terreni con tipo di coltura uliveto oscilla tra 1,60 €/mq e 2,00 €/mq.

Consultando la tabella del Comune di Palo del Colle relativa ai "Valori di mercato dei terreni edificabili riferite all'anno 2023", per le Zone industriali e artigianali D1/A il valore riportato è pari a 26,57 €/mq.

Considerando i valori a seguito dell'indagine conoscitiva, precedentemente elencati e rielaborando il tutto in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, dell'ubicazione dei terreni oggetto di stima, viabilità ed accessibilità con mezzi meccanici, età, cultivar, condizioni fitosanitarie delle specie arboree presenti, presenza o meno di fonti irrigue e di impianti di irrigazione, conformazione del suolo, si ritiene opportuno attribuire un prezzo unitario per l'uliveto pari a 1,80 €/mq, mentre per i terreni adibiti in parte a fondo rustico ed in parte a pertinenza scoperta del fabbricato non oggetto di procedura (suolo edificabile) qui di seguito meglio descritti, si ritiene opportuno attribuire un prezzo unitario pari a 5,00 €/mq.

La superficie complessiva dei terreni identificati con le particelle 194 – 196 - 198 sui quali insistono gli alberi di ulivo è pari a 1.461 mq, mentre le p.lle 179 – 182 – 190 - 192 aventi superficie complessiva pari a 15.165 mq, come già ampiamente riportato nei punti precedenti, ricadono per un



piccolo pezzo in zona edificabile (non viene preso in considerazione in quanto gravato dalla presenza dei tralicci dell'alta tensione e dunque reso inedificabile) più precisamente le p.lle 182, 190, 192 e una porzione della p.lla 179 costituiscono la pertinenza scoperta del fabbricato identificato con la p.lla 170 (non oggetto della presente procedura esecutiva), nella quale sono presenti alberi di ulivo ed un piccolo vigneto a spalliera, mentre la restante porzione della p.lla 179 è un fondo rustico sul quale sono presenti alberi di ulivo, per cui in relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione del prezzo unitario, il più probabile valore di mercato per i beni innanzi riportati risulta così come segue determinato:

- 1,80 €/mq x 1.461 mq = 2.629,80 € (p.lle 194 – 196 - 198);
- 5,00 €/mq x 15.165 mq = 75.825,00 € (p.lle 179 – 182 – 190 - 192).

Per quanto riguarda invece la vasca a cielo aperto contenente acqua non potabile e la tettoia precaria realizzata con struttura in legno utile all'alloggiamento di attrezzature e materiale di vario genere, collocati all'interno della p.lla 182, si attribuisce un valore stimato a corpo e non a misura, ossia si attribuisce per entrambi un valore pari a 20.000,00 €.

Infine, le particelle 87, 157 e 161, aventi superficie complessiva pari a 3.748 mq (è stata detratta la superficie del fabbricato insistente sulla p.lla 87 pari a 15 mq), anche se riportati in visura catastale con qualità uliveto e seminativo, come già riportato ai punti precedenti, di fatto costituiscono parte dell'area pertinenziale della villetta residenziale adiacente di proprietà dello stesso debitore, non oggetto però della presente procedura esecutiva, ove sono presenti alberi di pino, diversi camminamenti, piante ornamentali, alberi di ulivo, alberi di mandorlo, alberi da frutta, un piccolo vigneto, ed inoltre sono presenti, un piccolo laghetto artificiale ed una voliera con entro stante piccolo fabbricato. Per cui in relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione del prezzo unitario, non potendo considerare dette superfici come fondi rustici, bensì come area pertinenziale scoperta annessa al villino, si ritiene opportuno attribuire un prezzo unitario pari a 7,00 €/mq, pertanto il più probabile valore di mercato risulta così come segue determinato:

- 7,00 €/mq x 3.748 mq = 26.236,00 € (p.lle 87, 157 e 161).

A tali valori viene applicato un abbattimento forfettario pari al 15%, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti. Pertanto il valore dei beni oggetto di pignoramento riveniente dal calcolo è pari a:

- 2.629,80 € - 15% = 2.235,33 €;
- 75.825,00 € - 15% = 64.451,25 €;
- 20.000,00 € - 15% = 17.000,00 €;
- 26.236,00 € - 15% = 22.300,60 €;

che sommati portano ad un valore totale di **105.987,18 €**.

Inoltre, per la stima del fabbricato ubicato all'interno della p.lla 87, si procede attraverso il



procedimento “sintetico comparativo”, che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione (appuntamento), di beni simili (per tipologia, ubicazione, destinazione d’uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica.

Effettuando una ricerca approfondita presso uffici di vendita specializzati ed agenzie immobiliari della zona, è stato possibile determinare il seguente più probabile prezzo unitario ordinario di mercato corrente, ottenuto per confronto con beni simili a quelli in esame, che oscilla da 400,00 €/mq a 600,00 €/mq.

Consultando le quotazioni immobiliari dell’anno 2022 – II semestre, dell’Osservatorio Immobiliare denominato OMI dell’Agenzia del Territorio, per la Fascia/zona: Periferica/LOCAL. M. DELLA STELLA-FAVAMBOLA-LANGIL.-MONT-PROLUNGAMENTO PER MODUGNO SS96, Codice zona: D1, il prezzo di mercato per ville e villini oscilla tra 1.100,00 €/mq e 1.500,00 €/mq.

Inoltre, consultando l’ultimo Listino Ufficiale disponibile della Borsa Immobiliare della C.C.I.A.A. di Bari aggiornato all’anno 2022, per il comune di Palo del Colle non risultano esserci quotazioni per immobili simili.

Pertanto mediando i valori a seguito dell’indagine conoscitiva, precedentemente elencati e rielaborando il tutto in funzione alle specifiche caratteristiche, finiture, stato manutentivo e posizione del bene oggetto di stima, ossia trattandosi di fabbricato posto all’interno della voliera di pertinenza del villino, si ritiene opportuno attribuire un prezzo unitario pari a 500,00 €/mq.

Dal calcolo riveniente i rilievi metrici effettuati sull’immobile, così come si evince nei punti precedenti, si ottiene una superficie commerciale pari a 15,00 mq, in base ai criteri stabiliti dalle norme UNI 10750 del 2005 e dal DPR n. 138/98.

In relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all’individuazione del prezzo unitario e della superficie commerciale, il più probabile valore di mercato dell’immobile oggetto di pignoramento, risulta così come segue determinato:

$$500,00 \text{ €/mq} \times 15,00 \text{ mq} = 7.500,00 \text{ €}.$$

A tale valore viene applicato un abbattimento forfettario pari al 15%, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l’assenza di garanzia su vizi occulti.

Pertanto il valore definitivo dell’immobile oggetto di pignoramento riveniente dal calcolo è pari a $7.500,00 \text{ €} - 15\% = \mathbf{6.375,00 \text{ €}}$.

In definitiva, sommando i valori di stima ottenuti per i terreni e per il fabbricato si ottiene che il valore complessivo del complesso immobiliare oggetto di pignoramento è pari a:

$$105.987,18 \text{ € (terreni)} + 6.375,00 \text{ € (fabbricato)} = \mathbf{112.362,18 \text{ € (diconsi centododocimilatrecentosessantadue/18)}}.$$



Il costo stimato per la sanatoria delle predette opere abusive è di € **11.500,00 (diconsi euro undicimilacinquecento/00)**.

11. CONCLUSIONI

Il sottoscritto ringrazia la S.V. per la fiducia a lui accordata, certo di aver adempiuto con coscienza all'incarico affidatogli e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio con i relativi allegati, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

Noci, 30/06/2023

L'Esperto Stimatore
Geom. Laera Antonio



ALLEGATI:

- ***A.*** Visure catastali storiche immobili
- ***B.*** Planimetria di rilievo degli immobili
- ***C.*** Documentazione fotografica
- ***D.*** Certificato di Destinazione Urbanistica
- ***E.*** Stralcio di mappa catastale



FOTO N° 47



FOTO N° 48



FOTO N° 49



FOTO N° 50

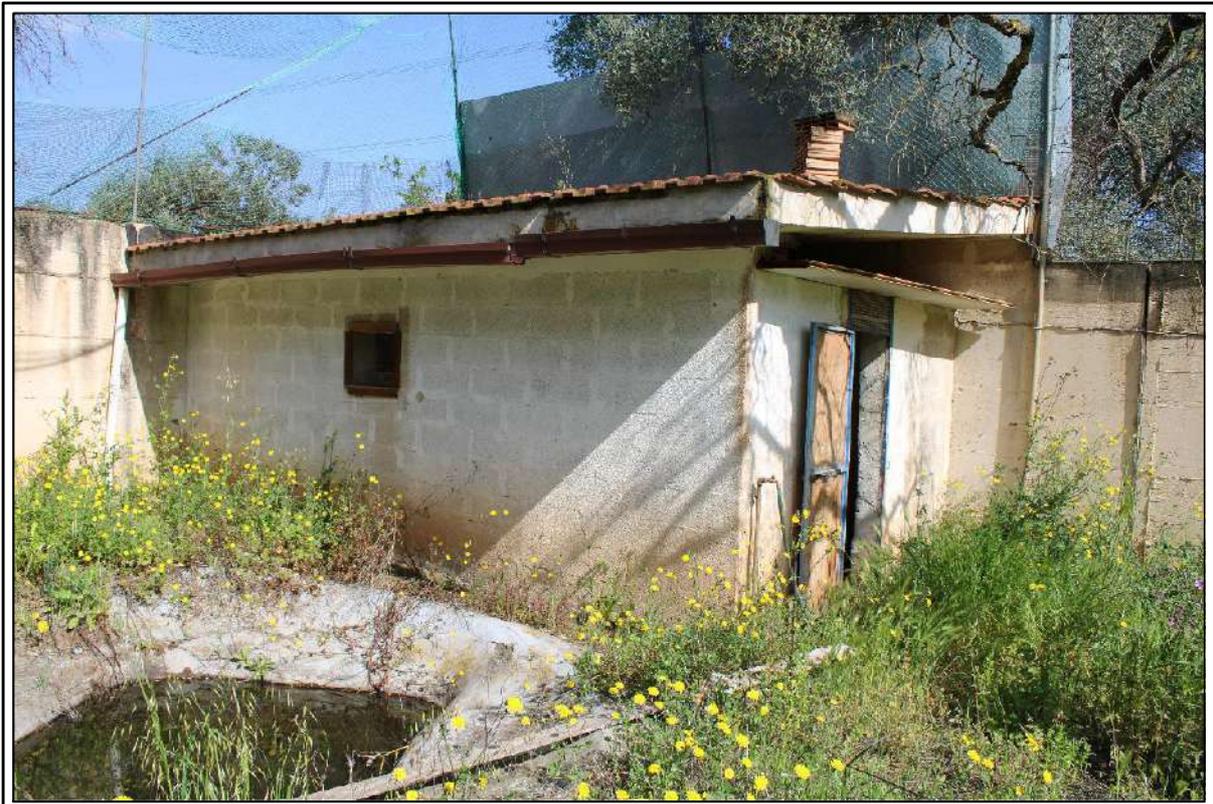


FOTO N° 51

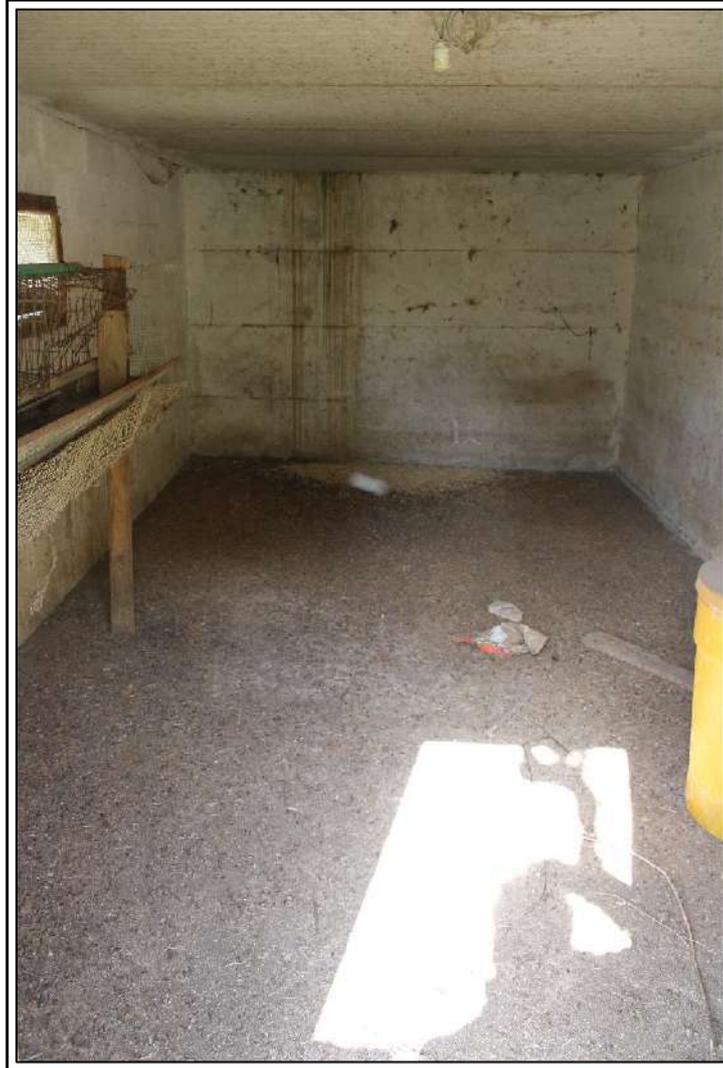


FOTO N° 52



STRALCIO ORTOFOTOGRAFICO



— DELIMITAZIONE PARTICELLE

STRALCIO DI MAPPA CATASTALE



L' Esperto Stimatore
Geom. Laera Antonio

Comune di Palo del Colle
Foglio 5 - P.IIe 87 - 157 - 161 - 179 - 182 - 190 - 192 - 194 - 196 - 198
Via Vecchia Modugno, SN

