



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 9

Esperto Stimatore Geom. Laera Antonio



LOTTO 9 - Immobili siti nel comune di Palo del Colle (BA) identificati presso il catasto fabbricati al Foglio 46 Particella 180 Sub. 1 (ex p.lla 138), piano terra, Strada Provinciale 68 n. SN (**Deposito**) e presso il catasto terreni al Foglio 46, Particella 179 (ex p.lla 138), Strada Provinciale 68 (**Fondo rustico**).

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

L'immobile identificato con la particella 138 (attuali particelle 179 e 180) è pervenuto al debitore esecutato con atto di compravendita del 23/01/2007 repertorio n. 34577/13926, rogato dal Notaio Cardinali Giuseppe con sede in Bari, trascritto a Bari il 05/02/2007 ai nn. 8187/5740; 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 sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 (parte venditrice).

Precedentemente, l'immobile era pervenuto alla sig.ra [REDACTED], con atto di divisione del 07/01/1999 repertorio n. 25164, rogato dal Notaio Cardinali Giuseppe con sede in Bari, trascritto a Bari il 03/02/1999 ai nn. 3386/2396; atto di divisione intervenuto tra la sig.ra Proce Rosa nata a Palo del Colle (Ba) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 ed i sig.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/4, [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/4, [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/4 e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/4.

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 trascrizione dei beni pignorati.



4. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Individuazione degli immobili

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento costituiscono un fondo rustico con all'interno un piccolo fabbricato ad uso deposito, siti in agro di Palo del Colle a ridosso della strada provinciale 68, la quale permette di raggiungere direttamente il centro cittadino, collocato a circa 9 km dal centro abitato.

Nello specifico, l'appezzamento di terreno in oggetto, essendo a ridosso di una strada provinciale, si trova in una posizione comoda e strategica, in quanto per il suo raggiungimento non bisogna percorrere tratti di strade interne di difficile percorrenza o sconnesse, oltretutto il raggiungimento del fabbricato avviene attraverso una stradina carrabile che sfocia sulla strada pubblica.

Confini

Il fondo rustico, oggetto di pignoramento, a nord/est e nord/ovest confina con i fondi rustici di proprietà del sig. ██████████, a sud/est confina con la strada provinciale 68 dalla quale si ottiene l'accesso, ed infine a sud/ovest confina con la strada comunale Pietro Carro.

Dati catastali

Unità immobiliare riportata 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
46	179 (ex 138)		-	ULIVETO 4	1 52 32		€ 47,20	€ 39,33

Unità immobiliare riportata al Catasto Fabbricati

Visure storiche degli immobili (All. A)

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	46	180 (ex 138)	1			C/2	3	13 m ²	Tot. 18 m ²	€ 34,91

Descrizione degli immobili

Il fondo rustico oggetto di pignoramento, come anzidetto, al suo interno ha un piccolo fabbricato ad



uso deposito, sito in agro di Palo del Colle a ridosso della strada provinciale 68, a circa 9 km dal centro abitato.

In pianta, la particella presenta una forma irregolare, così come si evince dalla planimetria di rilievo (All. B). Il fondo è posto ad una quota media di circa 250 metri s.l.m. e presenta una giacitura pressoché pianeggiante nella parte sud a confine con la strada provinciale, dalla parte centrale sino a raggiungere il lato nord/ovest è fortemente inclinata, difatti sul lato posto a confine con la particella 101 vi è una zona di compluvio. 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 culturale, è presente un uliveto condotto in asciutto, a media densità di impianto realizzato a file pressoché regolari. In sede di sopralluogo, gli alberi si presentavano in discrete condizioni ed in discreto stato vegeto-produttivo, segnalando però l'imminente necessità di potatura in quanto vi è per ogni pianta la presenza cospicua di polloni e succhioni.

Il fabbricato identificato con la particella 180 (ex p.lla 138) si sviluppa su di un unico livello ed è ubicato nella zona centrale del terreno, quasi a ridosso del muro di confine con il fondo adiacente (p.lla 118), raggiungibile attraverso un percorso carrabile che dalla strada provinciale costeggia il predetto terreno adiacente. In pianta ha una forma rettangolare ed è costituito da un solo ambiente, con sottostante pozzo, utile alla raccolta di acqua piovana riveniente dalla copertura; nonostante risultasse essere vuoto in sede di sopralluogo, la sua destinazione d'uso è quella di deposito di piccoli attrezzi agricoli utili alle lavorazioni da effettuare al terreno. L'immobile nel complesso si presenta in discrete condizioni, anche se la porta d'ingresso e la finestra sono sprovviste di infissi. Mentre le murature perimetrali nella parte esterna così come l'intradosso del solaio di copertura sono quasi del tutto privi di finitura, se non provvisti di solo rinzafo, invece nella parte interna, le murature sono intonacate a grezzo. Infine, al suo interno si segnala la presenza di un piccolo caminetto/barbecue in cattive condizioni di manutenzione, ed, immediatamente in adiacenza alla parte inferiore, è situato il boccale del pozzo.

(Documentazione fotografica All. C - foto da 1 a 26).

Consistenza dell'immobile

Unità immobiliare p.lla 180

<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Superficie netta</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Manutenzione</i>
Deposito	Terra	13,16 mq	Sud/Est	discreta



Totale superficie netta coperta 13,16 mq

Totale superficie lorda coperta 18,00 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 ragguglio</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Deposito	18,00 mq	1	18,00 mq
			Totale 18,00 mq

A seguito del calcolo qui sopra effettuato, la superficie commerciale è pari a **18,00 mq**.

Caratteristiche strutturali e finiture esterne

Deposito p.lla 180

L'epoca in cui ha avuto luogo la costruzione dell'immobile oggetto di pignoramento, viste le strutture ed i materiali utilizzati per la sua costruzione, risale con ogni probabilità all'inizio degli anni '80. La struttura è stata realizzata a murature portanti in blocchi di calcestruzzo e blocchi di tufo, e copertura costituita da solaio piano in laterocemento. In sede di sopralluogo, la struttura è sembrata integra e priva di lesioni, segnalando però in alcune zone interne, segnatamente nella parte bassa delle murature perimetrali, la presenza di umidità e muffe.

Caratteristiche dell'immobile

Deposito p.lla 180

-Infissi esterni

Nessuno.

-Porte interne

Nessuna.

-Pavimenti

L'unico ambiente presente è pavimentato con piastrelle in graniglia, in discreto stato di manutenzione.

-Rivestimenti

Le murature esterne sono provviste solo di rinzaffo, le murature interne sono intonacate a grezzo, ed infine l'intradosso del solaio di copertura è sprovvisto di qualsivoglia finitura, ad eccezione di piccole zone intonacate, difatti sono visibili le pignatte in laterizio.

-Copertura



La copertura è realizzata con solaio piano in laterocemento, provvisto di strato di impermeabilizzazione costituito da guaina bituminosa ardesiata.

-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 la particella oggetto di pignoramento nel vigente P.U.G. ricade così come segue:

- la particella 179 (ex 138) distinta in catasto al foglio di mappa 46 ricade in “Zona agricola di tipo E2”.

Art. 40 - Zone agricole di tipo E2

Le zone per attività primarie E2 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 delle 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 di costruzioni esistenti, sia la necessità delle nuove. Il rilascio di 'permesso a costruire' 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 E2 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 D; 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 E2-

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 concessione edilizia onerosa e ad atto d'obbligo attestante sia la nuova destinazione d'uso dell'edificio sia l'asservimento delle aree di pertinenza.

Non è ammesso l'accorpamento dei terreni non confinanti per il calcolo delle volumetrie residenziali.

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/1- Zone archeologiche individuate dal PUTT/P in zona E2-

Nelle zone E2 si trovano aree segnalate dal Putt/P tra le "componenti storico-culturali" (Beni archeologici, "ambiti territoriali distinti") . Per tali beni, 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.

Per tali beni il piano individua una "pertinenza", costituita dall'area direttamente impegnata dal bene archeologico e una "area annessa" costituita dall'area contermina all'intero contorno dell'area, segnata negli allegati stralci catastali, dimensionata in funzione della natura e significatività del rapporto esistente tra il bene archeologico e il suo intorno ambientale.

Sull'area della "pertinenza" e sulle "aree annesse" non è ammessa alcuna nuova edificazione; per gli edifici esistenti 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.

Nel raggio di 250 metri dall'area di "pertinenza" non si possono localizzare nuove attività di allevamento industriale di animali o di trasformazione di prodotti agricoli.

Non sono ammessi impianti eolici, solari o fotovoltaici per la produzione di energia che interessino direttamente le pertinenze o le aree annesse o che interferiscano negativamente con la salvaguardia e valorizzazione del sito.

- A/2- Beni architettonici extraurbani individuati dal PUTT/P in zona E2 -

Nelle zone E2 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.

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.

Per 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.

L'area di pertinenza e l'area annessa sono indicate negli allegati stralci catastali. Nell'area annessa 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 industriale o di trasformazione dei prodotti agricoli.

Non sono consentiti impianti eolici, solari o fotovoltaici per la produzione di energia che interessino direttamente le pertinenze o le aree annesse o che interferiscano con la salvaguardia e valorizzazione del sito. Sono ammessi gli impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili a servizio degli immobili e delle attività esistenti, purché non interferiscano negativamente con l'ambiente e con le finalità di salvaguardia.

- B - Allevamento industriale e trasformazione dei prodotti agricoli in zona E2 -

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, ciminiera 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 E2-

Nella zona E2 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 involucro 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 e B) nelle pertinenze e aree annesse di beni archeologici o architettonici.

- D - Impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili in zona E2 -

Nelle zone agricole di tipo E2 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. 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.

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 il fondo rustico in oggetto non si riscontrano difformità.

Il fabbricato, invece, come anzidetto, vista la tipologia costruttiva, è stato edificato con ogni probabilità agli inizi degli anni '80. 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.

- difformità Catastali;

Dal sopralluogo effettuato, il fondo rustico oggetto di pignoramento (All. E stralcio di mappa catastale) è di facile individuazione poiché i confini con i fondi rustici adiacenti sono materializzati con muretti in pietra a secco, mentre i confini con la strada provinciale e la strada comunale non sono materializzati, ad eccezione di un piccolo tratto costituito da muro in pietra a secco che definisce porzione del lato sud/ovest. Alla luce delle verifiche condotte sui luoghi, non sono state riscontrate difformità catastali.

Il fabbricato, innanzi descritto, ricadente sull'ex p.lla 138, era riportato solo in mappa catastale terreni con una sagoma molto più grande ed in una posizione errata, e non aveva un numero proprio di particella, di conseguenza non era neppure censito al catasto fabbricati. Lo scrivente, pertanto, ha provveduto ad effettuare l'accatastamento in ossequio al decreto di nomina del G.E. punto n. 6.

Dapprima è stato predisposto e presentato presso l'Agenzia delle Entrate il tipo mappale per la correzione della sagoma ed il riposizionamento in mappa al catasto terreni del fabbricato mediante procedura PREGEO (All. F1); nella specie, è stata soppressa la particella 138 e costituite la particella 179 (fondo rustico) e la particella 180 (fabbricato). Successivamente, mediante procedura DOCFA, è stata predisposta e presentata la denuncia di nuova costruzione dell'unità immobiliare, ossia, vista la destinazione d'uso del bene in oggetto, è stato accatastato con categoria C/2, ossia deposito (All. F2). Alla luce di quanto innanzi riportato e dell'accatastamento effettuato dallo scrivente, ad oggi in atti è riportata presso l'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio la nuova planimetria dell'immobile (All. G).

- certificati APE;

Trattandosi di fondo rustico e di fabbricato collabente, 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 del fondo rustico in questione e della zona in cui si trova, si rende necessaria la scelta dell'ideale metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui esso si colloca, 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 quello 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.

Considerando i valori a seguito dell'indagine conoscitiva, precedentemente elencati e rielaborando il tutto in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, dell'ubicazione del terreno 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 pari a 1,80 €/mq.

La superficie del terreno è pari a 15.232 mq, per cui in relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione del prezzo unitario, il più probabile valore di mercato risulta così come segue determinato:

$$- 1,80 \text{ €/mq} \times 15.232 \text{ mq} = 27.417,60 \text{ €}.$$

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 del fondo rustico oggetto di pignoramento riveniente dal calcolo è pari a:



$$- 27.417,60 \text{ €} - 15\% = \mathbf{23.304,96 \text{ €}}.$$

Inoltre, per la stima del fabbricato (p.lla 180), si procede 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.

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: Extraurbana/ZONA AGRICOLA, Codice zona: E1, non sono presenti quotazioni.

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 riguardanti immobili destinati a deposito.

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, 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 18,00 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:

$$500,00 \text{ €/mq} \times 18,00 \text{ mq} = 9.000,00 \text{ €}.$$

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 $9.000,00 \text{ €} - 15\% = \mathbf{7.650,00 \text{ €}}$.

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

$$23.304,96 \text{ € (fondo rustico)} + 7.650,00 \text{ € (fabbricato)} = \mathbf{30.954,96 \text{ € (diconsi trentamilanovecentocinquantaquattro/96)}}.$$



Il costo stimato per la sanatoria delle predette opere abusive è di € **10.000,00 (diconsi euro diecimila/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.*** Planimetrie di rilievo degli immobili
- ***C.*** Documentazione fotografica
- ***D.*** Certificato di Destinazione Urbanistica
- ***E.*** Stralcio di mappa catastale
- ***F1.*** Tipo mappale procedura PREGEO
- ***F2.*** Denuncia di nuova costruzione procedura DOCFA
- ***G.*** Planimetria catastale immobile



FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO N° 3



FOTO N° 4



FOTO N° 5



FOTO N° 6



FOTO N° 7



FOTO N° 8



FOTO N° 9



FOTO N° 10



FOTO N° 11



FOTO N° 12



FOTO N° 13



FOTO N° 14



FOTO N° 15



FOTO N° 16



FOTO N° 17

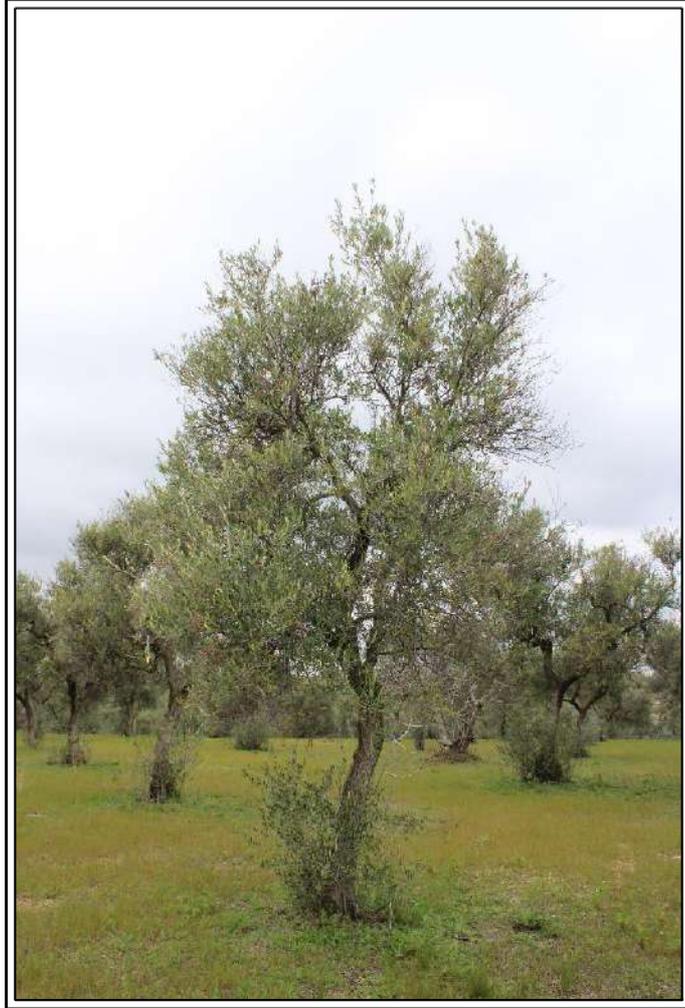


FOTO N° 18

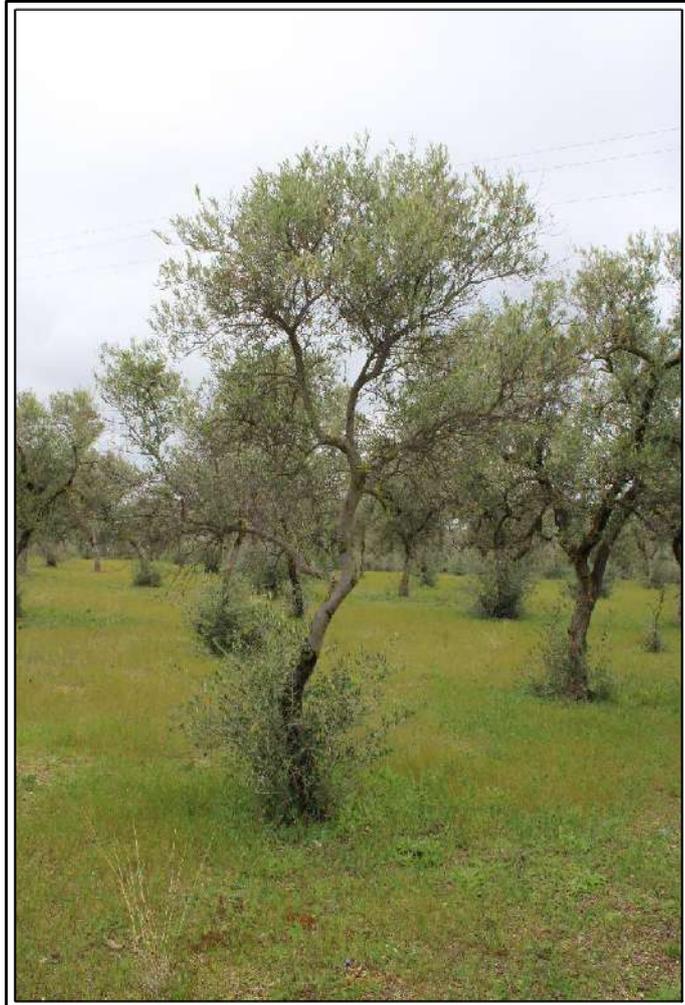


FOTO N° 19



FOTO N° 20



FOTO N° 21



FOTO N° 22



FOTO N° 23



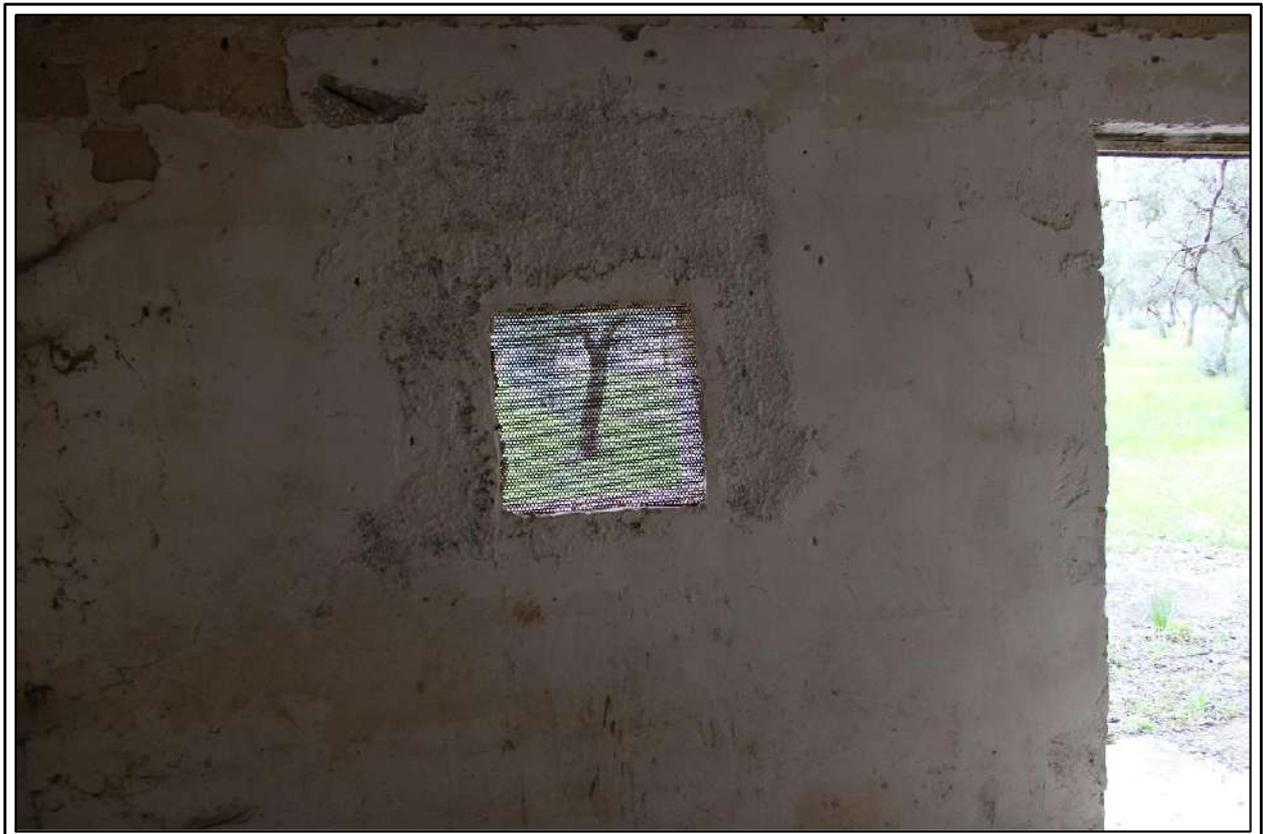
FOTO N° 24



FOTO N° 25



FOTO N° 26

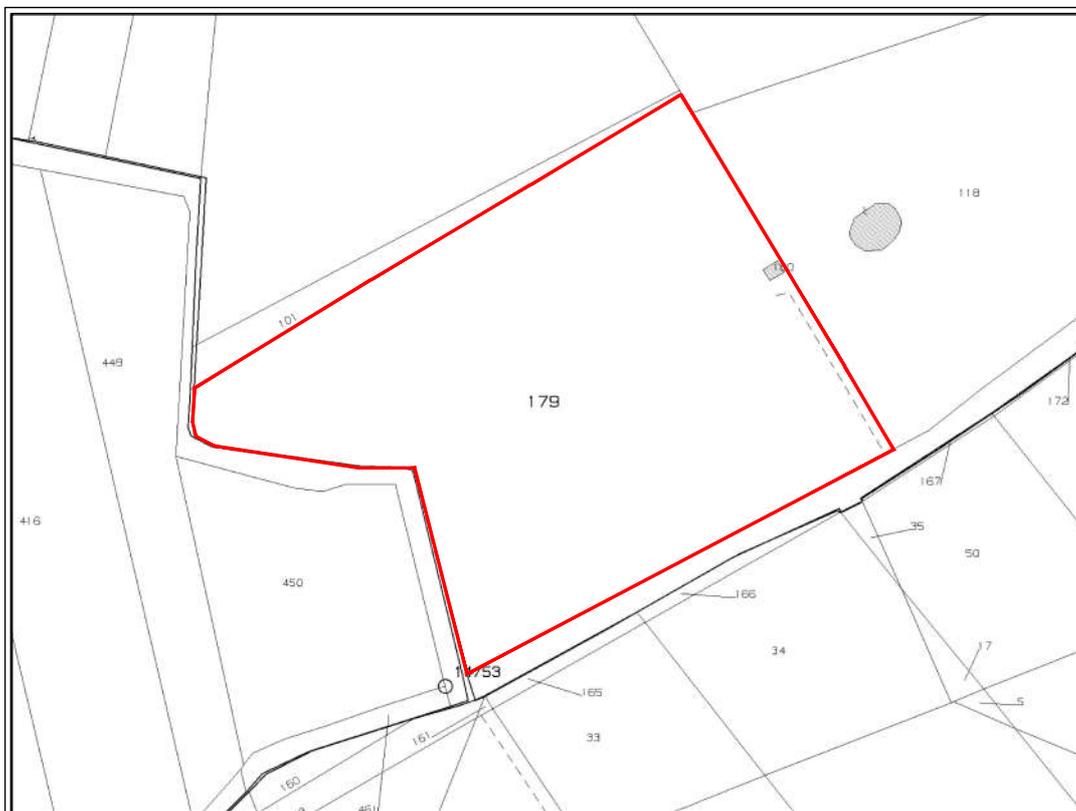


STRALCIO ORTOFOTOGRAFICO



— DELIMITAZIONE PARTICELLE

STRALCIO DI MAPPA CATASTALE



L' Esperto Stimatore
Geom. Laera Antonio

Comune di Palo del Colle
Foglio 46 - P.Ile 179 - 180
Strada Provinciale 68, SN



PIANTA PIANO TERRA

H= 2,80 m

Stessa proprietà

Stessa proprietà



Stessa proprietà

Stessa proprietà

L' Esperto Stimatore
Geom. Laera Antonio

Comune di Palo del Colle
Foglio 46 - P.Illa 180 - Sub. 1
Strada Provinciale 68, SN



SCALA 1:100

