



**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 8**

**Esperto Stimatore Geom. Laera Antonio**



**LOTTO 8** - Immobili siti nel comune di Palo del Colle (BA) identificati presso il catasto fabbricati al Foglio 54 Particella 210 Sub. 1, piano terra, Strada Provinciale 68 n. SN (**Collabente**), Foglio 54 Particella 212 Sub. 1, piano terra, Strada Provinciale 68 n. SN (**Collabente**), Foglio 54 Particella 211 Sub. 1, piano S1, Strada Provinciale 68 n. SN (**Collabente**), e presso il catasto terreni al Foglio 54, Particelle 2 – 201 - 209, Strada Provinciale 68 (**Fondi rustici**).

### ***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, oggetto di pignoramento, sono pervenuti al debitore esecutato con atto di compravendita del 03/04/2012 repertorio n. 39010/16927, rogato dal Notaio Cardinali Giuseppe con sede in Bari, trascritto a Bari il 05/04/2012 ai nn. 13476/10300; 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 in regime di separazione dei beni (parte acquirente) ed il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 (parte venditrice).

Precedentemente gli immobili erano pervenuti a [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 58/72 di piena proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili riportato in NCT a Foglio 54 Particella 1, soppresso che genera gli enti urbani riportati in NCT a Foglio 54 Particella 210. Particella 211 e Particella 212 su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura e genera il terreno riportato in NCT a Foglio 54 Particella 209 di cui alla procedura, riportato in NCT a Foglio 54 Particella 2 di cui alla procedura, riportato in NCT a Foglio 54 Particella 3, riportato in NCT a Foglio 54 Particella 201 di cui alla procedura sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio D'Abbicco Alberto del 21 febbraio 2005 repertorio n. 20927/7512 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 7 marzo 2005 al numero di registro generale 11098 e numero di registro particolare 7170 da [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 58/72 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Palo Del Colle (BA) di cui alla procedura.

A [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED]



██████████ per i diritti pari a 8/72 di piena proprietà gli immobili riportati in NCT a Foglio 54 Particella 10, riportati in NCT a Foglio 54 Particella 108, riportati in NCT a Foglio 54- Particella 109, riportati in NCT a Foglio 54 Particella 8 soppresso che genera l'immobile riportato in NCT a Foglio 54 Particella 201 di cui alla procedura, riportati in NCT a Foglio 54 Particella 15, riportati in NCT a Foglio 54 Particella 1, riportati in NCT a Foglio 54 Particella 2, riportati in NCT a Foglio 54 Particella 3 sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio D'Abbicco Alberto del 13 febbraio 1999 repertorio n. 12345 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 2 marzo 1999 al numero di registro generale 6679 e numero di registro particolare 4666 da ██████████ nato a ██████ in data ██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a 8/72 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Palo Del Colle (BA) di cui alla procedura.

A ██████████ nata a ██████████ in data ██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a 35/72 di piena proprietà gli immobili riportati in NCT a Foglio 54 Particella 9, riportati in NCT a Foglio 54 Particella 10, riportati in NCT a Foglio 54 Particella 108, riportati in NCT a Foglio 54 Particella 109, riportati in NCT a Foglio 54 Particella 8, riportati in NCT a Foglio 54 Particella 15, riportati in NCT a Foglio 54 Particella 1, riportati in NCT a Foglio 54 Particella 2, riportati in NCT a Foglio 54 Particella 3 sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio D'Abbicco Alberto del 18 febbraio 1998 repertorio n. 10567 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 10 marzo 1998 al numero di registro generale 7384 e numero di registro particolare 5445 da ██████████ nato a ██████ in data ██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a 14/72 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, ██████████ nata a ██████ in data ██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a 7/72 di piena proprietà, ██████████ nato a ██████ in data ██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a 7/72 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, ██████████ nata a ██████ in data ██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a 7/72 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nel comune di Palo Del Colle (BA) di cui alla procedura.

A ██████████ nata a ██████████ in data ██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a 15/72 di piena proprietà gli immobili riportati in NCT a Foglio 54 Particella 9, riportati in NCT a Foglio 54 Particella 10, riportati in NCT a Foglio 54 Particella 108, riportati in NCT a Foglio 54 Particella 109, riportati in NCT a Foglio 54 Particella 8, riportati in NCT a Foglio 54 Particella 15, riportati in NCT a Foglio 54 Particella 1, riportati in NCT a Foglio 54 Particella 2, riportati in NCT a Foglio 54 Particella 3 sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio D'Abbicco Alberto del 19 dicembre 1997 repertorio n. 10380 e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Bari in data 7 gennaio 1998 al numero di



registro generale 175 e numero di registro particolare 156 da [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 4/72 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 7/72 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 4/72 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nel comune di Palo Del Colle (BA) di cui alla procedura. Si precisa che: I diritti riportati nella nota di trascrizione depositata in Conservatoria differisce da quelli correttamente indicati nel titolo notarile.

A [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] C,F, [REDACTED] per i diritti pari a 14/72 di piena proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili riportato in NCT a Foglio 54 Particella 1, soppresso che genera gli enti urbani riportati in NCT a Foglio 54 Particella 210, Particella 211 e Particella 212 su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita della quota ereditaria del Notaio Michele Somma del 24 luglio 1995 repertorio n. 4030/13195 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 25 luglio 1995 al numero di registro generale 24638 e numero di registro particolare 18542 da [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 14/72 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Palo Del Colle (BA) di cui alla procedura.

### **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 in narrativa costituiscono un fondo rustico al cui interno sono presenti due fabbricati in pietra collabenti ed una cisterna. Essi sono ubicati 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 ed i fabbricati collabenti in oggetto, essendo a ridosso di una strada provinciale, si trovano in una posizione comoda e strategica, in quanto per il loro raggiungimento non bisogna percorrere tratti di strade interne di difficile percorrenza o sconnesse, oltretutto sono anche provvisti di accesso carrabile con piccola stradina interna che giunge sino ai



corpi di fabbrica.

### **Confini**

Il fondo rustico ed i corpi di fabbrica, oggetto di pignoramento, a nord confinano con la strada provinciale 68 dalla quale si ottiene l'accesso, ad est confinano con i fondi rustici di proprietà della sig.ra [REDACTED], di proprietà dei sig.ri [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], di proprietà degli eredi [REDACTED], a sud confinano con il fondo rustico di proprietà dei sig.ri [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], ed infine ad ovest confinano con i fondi rustici di proprietà della sig.ra [REDACTED].

### **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
54	2		-	SEMINATIVO 4	32 66		€ 6,75	€ 5,90
54	201		AA AB	ULIVETO 5 MANDORLETO 4	40 00 17 67		€ 7,23 € 3,65	€ 10,33 € 2,28
54	209		AA AB	ULIVETO 5 PASCOLO U	91 44 91 40		€ 16,53 € 8,02	€ 23,61 € 16,52

Unità immobiliari riportate al Catasto Fabbricati

Visure storiche degli immobili (All. A)

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez. Urbana	Fo- glio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consi- stenza	Superficie Catastale	Rendita
	54	210	1			F/2				
	54	211	1			F/2				
	54	212	1			F/2				

### **Descrizione degli immobili**

Le particelle oggetto di pignoramento, come anzidetto, costituiscono un fondo rustico al cui interno



sono presenti due fabbricati in pietra collabenti ed una cisterna.. Essi sono ubicati in agro di Palo del Colle a ridosso della strada provinciale 68. In pianta, le particelle presentano forme irregolari, così come si evince dalla planimetria di rilievo (All. B).

I terreni sono posti ad una quota media di circa 250 metri s.l.m., presentando una giacitura con forte inclinazione che da nord scende verso sud, più precisamente vi è un compluvio nella zona ove sono ubicati i fabbricati. Dal punto di vista agronomico, i terreni sono distinti da una scarsa produttività, in quanto sono quasi totalmente incolti ed in sede di sopralluogo risultavano essere in stato di abbandono. Sono caratterizzati dalla presenza di una consistente percentuale scheletrica (pietre, ciottoli e ghiaia) e sono privi di interventi migliorativi (lavorazioni profonde del terreno, spietramento, ecc.). Sotto il profilo colturale, nella p.lla 201 è presente qualche albero di ulivo, mentre lungo il percorso carrabile interno, che dalla strada pubblica giunge sino alla p.lla 2, sono disposti degli alberi di pino; tutte le restanti porzioni del fondo risultano essere incolte, rilevando la presenza di vegetazione spontanea ed erbe infestanti. In sede di sopralluogo, gli alberi di ulivo si presentavano in discrete condizioni ed in discreto stato vegeto-produttivo condotti in asciutto, segnalando però l'imminente necessità di potatura in quanto vi è per ogni pianta la presenza cospicua di polloni e succhioni.

Il fabbricato collabente, identificato con la particella 210, è ubicato a ridosso del lato sud/est della particella 2 che, probabilmente, un tempo fungeva da spiazzo. Esso si sviluppa su di un unico livello ed era un tempo presumibilmente destinato a deposito di attrezzi agricoli o ricovero per gli animali. In pianta ha una forma rettangolare ed è costituito da un solo ambiente nel quale, in sede di sopralluogo, non è stato possibile accedervi per lo stato fatiscente in cui versa. L'immobile nel complesso si presenta in cattive condizioni, difatti la copertura, realizzata a volta a botte in blocchi di pietra, è lesionata ed infestata da vegetazione spontanea, evidenziando in diversi punti l'ingresso di acqua piovana; le murature perimetrali, invece, costituite da blocchi in pietra, presentano lesioni e sono completamente prive di intonaco.

Il fabbricato collabente, identificato con la particella 211, di fatto è una cisterna interrata ed è ubicata nei pressi del lato nord/est della particella 2. In pianta ha una forma rettangolare ed è realizzata interamente in pietra, e con ogni probabilità è provvista di copertura costituita da volta a botte in blocchi di pietra; in sede di sopralluogo in copertura presentava lesioni ed era infestata da vegetazione spontanea.

Il fabbricato collabente, identificato con la particella 212, è ubicato nella zona sud/ovest della particella 2 ed è provvisto di una propria area di pertinenza. Esso si sviluppa su di un unico livello ed in pianta ha una forma rettangolare; un tempo probabilmente era costituito da due ambienti che purtroppo oggi sono difficili da riscontrare in quanto è quasi completamente crollato, difatti la copertura è inesistente e sono presenti solo le murature perimetrali anch'esse parzialmente crollate,



oltreché essere completamente infestato al suo interno ed all'esterno da vegetazione spontanea che lo rendono completamente inaccessibile.

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

### **Consistenza degli immobili**

#### **Unità immobiliare p.lla 210**

<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Manutenzione</i>
Fabbricato collabente	Terra	111,00 mq	Nord/Est	pessima

Totale superficie lorda coperta 111,00 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>
Fabbricato collabente	111,00 mq	1	111,00 mq
			<b>Totale 111,00 mq</b>

#### **Unità immobiliare p.lla 211**

<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Manutenzione</i>
Cisterna collabente	S1	67,00 mq	/	pessima

Totale superficie lorda cisterna 67,00 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>
Cisterna collabente	67,00 mq	0,20	13,40 mq
			<b>Totale 13,40 mq</b>



**Unità immobiliare p.lla 212**

<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Manutenzione</i>
Fabbricato collabente	Terra	100,00 mq	Est	pessima

Totale superficie lorda fabbricato 100,00 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>
Fabbricato collabente	100,00 mq	1	100,00 mq
Cortile di pertinenza	348,00 mq	0,10 (25,00 mq) 0,02 (323,00 mq)	2,50 mq 6,46 mq
			<b>Totale 108,96 mq</b>

A seguito del calcolo qui sopra effettuato, la superficie commerciale totale degli immobili identificati con le p.lle 210, 211 e 212 è pari a **233,36 mq**.

**Caratteristiche strutturali e finiture esterne****Unità immobiliari p.lle 210 – 211 - 212**

L'epoca in cui ha avuto luogo la costruzione degli immobili, oggetto di pignoramento, risale a prima del 01 settembre 1967, con ogni probabilità avvenuta agli inizi del novecento. Le strutture sono state realizzate a murature portanti in blocchi di pietra e coperture costituite da volte a botte in blocchi di pietra. In sede di sopralluogo, le strutture si presentavano fatiscenti con evidenti lesioni generate con ogni probabilità anche dall'infestazione di vegetazione spontanea, tali da generare oltretutto l'ingresso di acqua piovana; si precisa che il fabbricato identificato con la p.lla 212 è completamente privo di copertura.

Come già riportato nei punti precedenti, il tutto si presenta in pessime condizioni di manutenzione; difatti, la concreta utilizzabilità è conseguibile con interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché con interventi strutturali importanti tali da permettere anche la ricostruzione delle coperture.

**Caratteristiche degli immobili****Unità immobiliare p.lla 210**

*-Infissi esterni*





Nessuno.

*-Porte interne*

Nessuna.

*-Pavimenti*

Nessuno.

*-Rivestimenti*

Le pareti sono sprovviste di qualsivoglia finitura.

*-Copertura*

La copertura è realizzata con volta a botte costituita da blocchi in pietra ed è parzialmente lesionata.

*-Impianti*

L'immobile risulta essere sprovvisto di qualsiasi impianto.

### ***Unità immobiliare p.lla 211***

*-Infissi esterni*

Nessuno.

*-Porte interne*

Nessuna.

*-Pavimenti*

Nessuno.

*-Rivestimenti*

Nessuno.

*-Copertura*

La copertura è realizzata con volta a botte costituita da blocchi in pietra

*-Impianti*

L'immobile risulta essere sprovvisto di qualsiasi impianto.

### ***Unità immobiliare p.lla 212***

*-Infissi esterni*

Nessuno.

*-Porte interne*

Nessuna.

*-Pavimenti*

Nessuno.

*-Rivestimenti*

Le pareti sono sprovviste di qualsivoglia finitura.



**-Copertura**

Non presente.

**-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 2 distinta in catasto al foglio di mappa 54 ricade in “Zona agricola di tipo E4”;
- la particella 201 distinta in catasto al foglio di mappa 54 ricade in “Zona agricola di tipo E4”;
- la particella 209 distinta in catasto al foglio di mappa 54 ricade in “Zona agricola di tipo E4”.

**Art. 42 - Zone agricole di tipo E4**

*Le zone per attività primarie E4 sono destinate principalmente all'agricoltura, e alle attività di servizio ad essa connesse. In questo territorio le linee di trasporto di liquidi, gas o energia sono ammesse solo per gli attraversamenti indispensabili; devono comunque adottare i necessari accorgimenti per ridurre al minimo gli impatti visivi e ambientali. La zona, infatti, comprende l'”area annessa” delle lame che interessano il territorio comunale ed è indicata dal PUTT - nella classe “componenti geo-morfo-idrogeologiche” - come “ambito territoriale esteso” di tipo B.*

*Per questa zona si applicano le seguenti norme e disposizioni, nella misura in cui non contraddicano il regime di tutela prima richiamato:*

*Nella zona E4 è vietata qualsiasi intervento di trasformazione del territorio - in superficie e nel sottosuolo - che modifichi significativamente l'assetto dei luoghi. Sono ammesse esclusivamente opere finalizzate al ripristino delle valenze ambientali, vegetazionali e morfologiche del paesaggio. Sono comunque autorizzabili opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento statico e restauro conservativo di manufatti edilizi legittimamente esistenti, anche con cambio di destinazione d'uso.*

*Per tutte le trasformazioni edilizie consentite, il lotto minimo d'intervento è fissato in mq 10.000. Nelle zone agricole di tipo E4 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 B; questi - ove siano in contrasto - hanno la prevalenza rispetto alla presente normativa.*

*Chiunque abbia titolo può ottenere il rilascio di un permesso per gli usi consentiti, nei limiti e con le caratteristiche prima indicate. Le utilizzazioni che comportano la trasformazione del costruito sono le seguenti:*



*- A - Utilizzazioni di tipo residenziale in zona E4-*

*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, con la modifica della destinazione d'uso degli edifici che - ferma restando la destinazione d'uso delle aree di pertinenza - possono assumere destinazioni: residenziale, agrituristica (residenziale e/o di ristoro (permanente o stagionale), per servizi della residenza, per servizi alle attività produttive, per il tempo libero. Il volume esistente può essere aumentato nel limite del 20% di quella esistente; tale aumento deve essere attuato nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e paesaggistiche del bene. 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.*

*- A/1 - Zone archeologiche individuate dal PUTT/P in zona E4-*

*Con la sigla ATD4 sono indicate, nella zona E4 le “componenti storico-culturali” (Beni archeologici) degli “ambiti territoriali distinti” del PUTT/P. Per tali beni, controllati e segnati con apposito simbolo nelle tavole di progetto del PUG, si applica la disciplina dell’art. 3.16 (Beni archeologici 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 un’”area annessa”, indicata negli allegati stralci catastali.*

*Sulle “aree di pertinenza” e “aree annesse” alla zona archeologica, 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 500 metri dall’area di “pertinenza” non si possono localizzare nuove attività di allevamento industriale di animali o di trasformazione di prodotti agricoli.*

*- A/2 - Beni architettonici in zona E4-*

*Nelle zone E4, sono stati individuati dal PUG edifici, o gruppi edificati meritevoli di tutela. Tali beni, sono segnati con apposito simbolo sulle tavole di progetto:*

*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.*

*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. Il volume esistente può essere aumentato nel limite del 20% di quella esistente; tale aumento deve essere attuato nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e paesaggistiche del bene.*

*Nell' "area annessa", indicata negli allegati stralci catastali, 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.*

*- B - Allevamento industriale e trasformazione dei prodotti agricoli in zona E4*

*- è vietata la localizzazione di allevamenti industriali di bestiame e di strutture per la trasformazione di prodotti agricoli;*

*- C - Serre in area agricola E4.*

*Nell'area E4 è vietata la localizzazione di serre, sia di tipo fisso (B) che rimovibile (A).*

*- D - Impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili in zona E4 -*

*Nelle zone agricole di tipo E4 non è consentito installare campi di produzione di energia da fonti rinnovabili (eolici, solari, fotovoltaici ecc.); questo tipo di impianti è ammesso solo in relazione alle necessità energetiche dei singoli manufatti edilizi, esistenti o di nuovo impianto, controllando che gli stessi risultino compatibili con il rispetto del paesaggio dell'area. Inoltre:*

*Nelle aree ATD4, indicate di interesse archeologico, (pertinenza e aree annesse) è fatto divieto di installare questo tipo di impianti.*

*Beni architettonici (ATD2): per gli edifici classificati come ATD2 tali impianti non devono alterare i caratteri dell'immobile; se localizzati nel suo intorno, devono rispettare i caratteri del luogo e in particolare quelli dell'area annessa (alberature, scorci visuali, ecc).*

Si precisa che la particella 2 distinta in catasto al foglio di mappa 54, rientra nell'area di rispetto beni storici e architettonici denominato Masseria/Casino "JAZZO" sulla base del PUG vigente.

## **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.

I fabbricati collabente, invece, come anzidetto, sono stati edificati in data anteriore al 01 settembre 1967, con ogni probabilità vista la tipologia costruttiva, realizzati agli inizi del novecento; pertanto, essendo stati costruiti prima della cosiddetta “Legge Ponte” in un territorio posto al di fuori del centro abitato, non necessitavano dell’acquisizione di alcun titolo edilizio.

Di tal guisa, gli immobili in oggetto risultano essere legittimi e dunque non risultano avere difformità urbanistiche.

*- difformità Catastali;*

Dal sopralluogo effettuato, il fondo rustico oggetto di pignoramento costituito da tre particelle catastali (All. E stralcio di mappa catastale) è di facile individuazione poiché quasi tutti i confini con le proprietà adiacenti sono materializzati con muretti in pietra a secco, ad eccezione del lato nord confinante con la strada provinciale 68 che presenta un piccolo cordolo in cls e del lato ovest della particella 201 a confine con la particella 202 che non è materializzato. Alla luce delle verifiche condotte sui luoghi non sono state riscontrate difformità catastali.

I fabbricati collabenti, innanzi descritti (identificati con le p.lle 210 – 211 - 212), sono riportati in atti presso l’Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio ciascuno con la propria planimetria (All. F elaborati planimetrici), pertanto lo scrivente, effettuate le opportune verifiche con lo stato dei luoghi, non ha riscontrato alcuna difformità catastale.

*- certificati APE;*

Trattandosi di fondo rustico e di fabbricati collabenti 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'idonea 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 e per i terreni con tipo di coltura incolto il valore agricolo è pari a 1.100,00 €/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, mentre il prezzo unitario per i terreni incolti oscilla tra 0,40 €/mq e 0,60 €/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 valore medio pari a 1,00 €/mq

La superficie complessiva del fondo rustico identificato con le particelle 2 – 201 - 209 è pari a 27.317 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:

$$- 1,00 \text{ €/mq} \times 27.317 \text{ mq} = 27.317,00 \text{ €}.$$

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

$$- 27.317,00 \text{ €} - 15\% = \mathbf{23.219,45 \text{ €}}.$$



Inoltre, per la stima dei fabbricati collabenti e della cisterna (p.lle 210 – 211 - 212), 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 300,00 €/mq a 400,00 €/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 dei beni oggetto di stima, ossia trattandosi di collabenti e dunque di immobili che necessitano di un intervento sostanziale e strutturale al fine di renderli agibili, si ritiene opportuno attribuire un prezzo unitario pari a 250,00 €/mq.

Dal calcolo riveniente i rilievi metrici effettuati sugli immobili, così come si evince nei punti precedenti, si ottiene una superficie commerciale pari a 233,36 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 degli immobili oggetto di pignoramento, risulta così come segue determinato:

$$250,00 \text{ €/mq} \times 233,36 \text{ mq} = 58.340,00 \text{ €}.$$

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 degli immobili oggetto di pignoramento riveniente dal calcolo è pari a  $58.340,00 \text{ €} - 15\% = 49.589,00 \text{ €}$ .

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





23.219,45 € (fondo rustico) + 49.589,00 € (fabbricati collabenti) = **72.808,45 € (diconsi settantaduemilaottocentootto/45).**

### ***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
- ***F.*** Planimetrie catastali immobili collabenti



FOTO N° 25



FOTO N° 26



FOTO N° 23



FOTO N° 24



3/\$1,0(75,\$ ', 5,/, (92  
7ULEXQDOH GL %DUL 5 \* (VHF Q  
/RWR Q

3DJLQD G

675\$/&.2 2572)272\*5\$).&2



— (/,0,7\$=.21( 3\$57.&(((

675\$/&.2 ', 0\$33\$ &57\$675/((



/ (VSHUWR 6WLP&RVP&QIH GL 3DOR GHO &ROOH  
\*HRP /DHUD \$QWR&QORR 3 OOH  
6WUDGD 3URYLQFLDOH 61

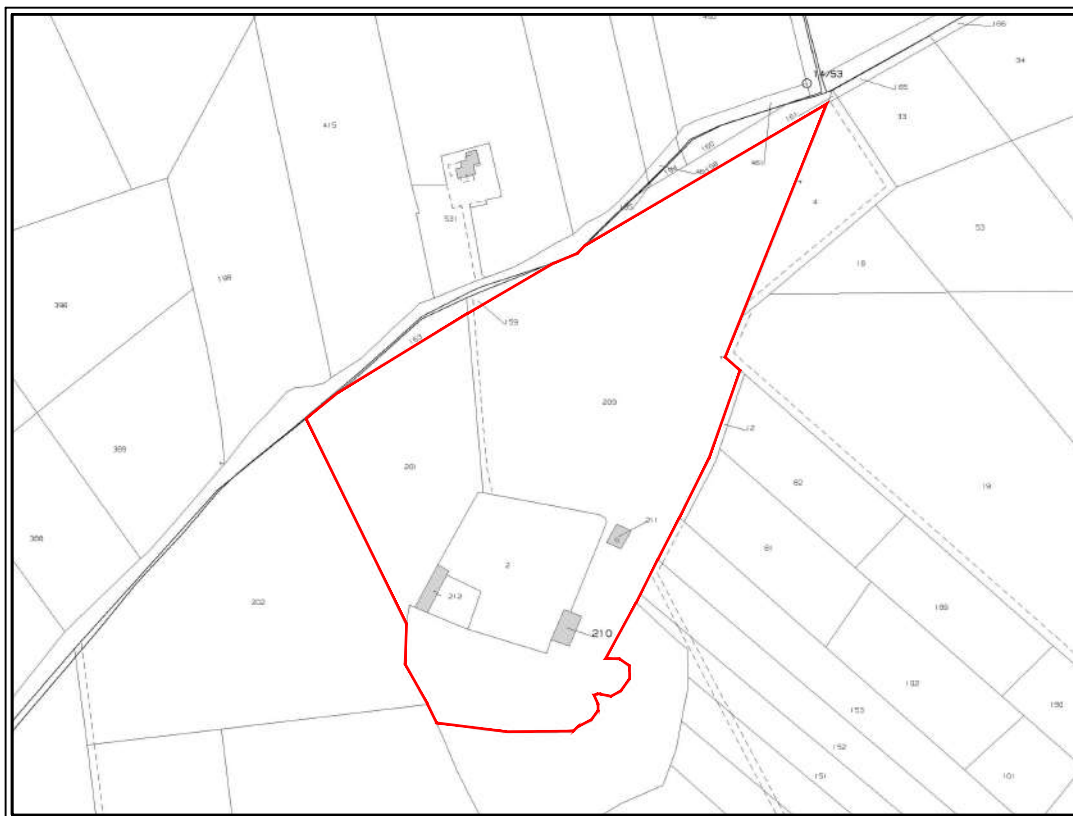


STRALCIO ORTOFOTOGRAFICO



— DELIMITAZIONE PARTICELLE

STRALCIO DI MAPPA CATASTALE



L' Esperto Stimatore  
Geom. Laera Antonio

Comune di Palo del Colle  
Foglio 54 P.IIe 2 - 201 - 209 - 210 - 211 - 212  
Strada Provinciale 68, SN

