



dott. agr. Elena Barbone

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI  
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

*Procedimento di Esecuzione Immobiliare*

**n° 282/2013** Ruolo Generale Esecuzioni

*promosso da :*

*in danno di*

Giudice dell' Esecuzione:

dott. Antonio Ruffino

C.T.U. :

dott. agr. Elena Barbone

**LOTTO UNICO**

*Terreno edificabile sito in agro di Palo del Colle,  
in catasto fg. 27 p.lle 1382-1383-1387-1388*

*Relazione*

*del Consulente Tecnico d'Ufficio*

STUDIO DI ESTIMO

via Adalberto Libera n.1 - 70010 CASAMASSIMA (BA)

strada Santa Chiara n.13 - 70122 BARI tel.080 5228973 ; fax 080 2198665; cell.335 5767698

e-mail: [studiodiestimo@gmail.com](mailto:studiodiestimo@gmail.com) ; [elenabarbone@pec.it](mailto:elenabarbone@pec.it) ; C.F.:BRBLNE59A41A662B -Partita IVA : 04679250722

Firmato Da: BARBONE ELENA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1404385137eb4c08a5f32c904bd7e5da



## PREMESSA

Il Giudice del procedimento di Esecuzione Immobiliare n°282/2013 del Ruolo Generale delle Esecuzioni promosso da

... contro la società

, ha disposto una consulenza tecnica d'ufficio nominando la sottoscritta dott. agr. Elena Barbone, iscritta all'albo dei dottori agronomi e dei dottori forestali della provincia di Bari al n.525 ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Bari al n.157 della categoria "dottori agronomi".

### • BENE OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Il bene riportato nell'atto di pignoramento immobiliare del 18/03/2013, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bari in data 04/04/2013 , al n°12514 R.G., n°9526 R.P. a favore di :

-

con sede a Palo del Colle (BA) in via I

P.IVA

e contro

-

, in persona del legale rappresentante

e amministratore unico sig.

, con sede

legale a Palo del Colle (BA) alla via

è così identificato:

<p><i>Comune : Palo del Colle - Catasto Terreni:</i> <i>- fg. 27 p.lla 1382, vigneto, classe 1, are 10.07;</i> <i>- fg. 27 p.lla 1383, vigneto, classe 1, are 7.89;</i></p>
---

Il C.T.U.  
dott.agr.Elena Barbone



- fg. 27 p.lla 1387, vigneto, classe 1, are 5.43;
- fg. 27 p.lla 1388, seminativo, classe 1, are 97.67;

Relativamente al citato bene pignorato il G.E. ha affidato l'incarico di procedere alla stima disponendo l'effettuazione di ulteriori accertamenti il cui risultato è esposto qui di seguito.

### 1. OPERAZIONI PERITALI

In data 14 marzo 2014 è stata inviata al creditore procedente (tramite PEC) ed ai debitori con raccomandata A.R. ( *allegato 1 -2*) la comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali fissate per il 21 marzo 2014 alle ore 9.30 sui luoghi oggetto di pignoramento.

### 2. CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITÀ IN CAPO AL DEBITORE

#### 2.1 TITOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO

Le p.lle 1382,1383,1387,1388 del fg. 27 sono di proprietà della società

### 3. PROVENIENZA DEL BENE PIGNORATO

⇒ Le p.lle 1382,1383,1387,1388 del fg. 27 sono pervenute alla società in seguito ad atto di compravendita del notaio Remigio Perchinunno di Bitonto del 22 novembre 1993 rep. n.32432/7967, registrato a Bari il 13 dicembre al n.12858/V, e trascritto a Bari l'1 dicembre 1993 ai nn. 37737/28893, contro

Il C.T.U.  
dott.agr.Elena Barbone



(allegato A);

⇒ ai medesimi il bene è pervenuto in morte del cugino e deceduto in Acquaviva delle Fonti l'8 novembre 1987, denuncia di successione n.36 vol. 1002, registrata a Bari il 7/05/1988 e trascritta il 7/10/1989 ai nn. 39625/32078 ( Allegato B) .

#### 4. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

- RELATIVA ALLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PRODOTTA DAL CREDITORE PROCEDENTE

La certificazione ipocatastale è stata integrata dalla scrivente con:

- n° 1 estratto di mappa con ubicazione p.lla pignorata aggiornati al 15/03/2014 ( allegato 4 );

La certificazione ipocatastale in atti contiene:

- visure catastali aggiornate al 15/03/2014 ( allegato 3 );
- n° 2 atti di provenienza ( ALLEGATI A-B ) :

#### 5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**TABELLA 1.1 - Comune di Palo del Colle**

**CATASTO TERRENI** (visure catastali del 06/06/2013-allegato 1-1.1)

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO			REDDITO	
foglio	particella	qualità	classe	ha	R.D.€	R.A.€
27	1382	Vigneto	1	0.10.07	€ 15,86	€ 9,36
27	1383	vigneto	1	0.07.89	€ 12,43	€ 7,33
27	1387	vigneto	1	0.05.43	€ 8,55	€ 5,05
27	1388	seminativo	1	0.97.67	€ 100,88	€ 32,79
<b>TOTALE</b>				<b>1.21.06</b>		

**TABELLA 1.2 - Intestati**

Il C.T.U.  
dott.agr.Elena Barbone



	Dati anagrafici	codice fiscale	Diritti e oneri reali
1			Proprietà per 1/1

## 6. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

### 6.1 Tipologia

Terreno edificabile.

### 6.2 Ubicazione e accesso

Il lotto è situato all'ingresso del paese in via Auricarro (.  
(Allegato 5 : ortofoto con coordinate geografiche).

### 6.3 Confini

P.LLA 1382: p.lla 1384, p.lla 1237, p.lla 1236, p.lla 1239;

P.LLA 1383: p.lla 1397, p.lla 1384, p.lla 1405;

P.LLA 1387: p.lla 1400, p.lla 1380, p.lla 1566, p.lla 1396;

P.LLA 1388: p.lla 1378, p.lla 1402, p.lla 1390, p.lla 1391, p.lla  
1394, p.lla 1033.

### 6.4 Descrizione

É un suolo edificatorio .

Sono state pignorate quattro particelle catastali di forma irregolare  
non confinanti fra loro , ma poco distanti .

Sono attualmente incolte e con cantieri edili nelle immediate  
vicinanze .

## 7. DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore del Comune di Palo del Colle alla data  
dell'11 aprile 2014 le tipizzazioni delle particelle pignorate sono  
indicate nella tabella 2 .

Lo stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione, artt .67, 26,27 e  
68 è riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica  
( ALLEGATO 9) .

Il C.T.U.  
dott.agr.Elena Barbone



Tabella 2

FOGLIO	PARTICELLE	Tipizzazione	N.T.A.
27	1383,1387,1388	Zone di espansione residenziale di tipo C1: comparti di tipo A	Art.67
27	1382	Parte Viabilità e parte zona di espansione residenziale di tipo C2- comparti di tipo B	Artt.26-27-68

**8. FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

ATTO DI COMPRAVENDITA del 16/01/2013 a rogito del notaio Berardi Roberto trascritto a Bari il 21 gennaio 2013 ai numeri R.G.2237 R.P.1773 a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

( ALLEGATO 6 ).

Si precisa che nel preliminare è riportato che la stipula dell'atto notarile dovrà avvenire entro 30 mesi dalla data dello stesso .

**9. FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

**ISCRIZIONI CONTRO**

- 1) Nessuna.

**TRASCRIZIONI CONTRO**

- 1) CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA (già citato) trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Bari, il 21 gennaio 2013 ai nn. 2237/1773.

Il C.T.U.  
dott.agr.Elena Barbone



- 2) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 03/03/2013, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bari In data 04/04/2013, al n°12514 R.G., n°9526 R.P.

## 10. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Il bene è nella disponibilità della società debitrice.

## 11. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE PIGNORATO

### 11.1 METODOLOGIA DI STIMA

La situazione attuale del bene può essere vantaggiosamente mutata poiché è " economicamente conveniente " procedere alla sua modifica trasformando il terreno nudo in area edificata.

La valutazione di tale area varrà in funzione di quello che si potrà costruire sia come consistenza che come " destinazione d'uso " dell'edificato.

Poiché esiste una correlazione tra il costo dell'area ed il prezzo del prodotto finito, è possibile partendo dal prezzo o meglio dal più probabile valore di mercato del prodotto edilizio finito, risalire al valore dell'area.

Tale criterio estimativo è noto come " *procedimento di stima per valore di trasformazione* " e rappresenta la differenza tra il valore del bene ricavabile dalla trasformazione e le spese necessarie per trasformarlo:

$$V_t = V_p - V_{fp}$$

$V_t$  = Valore di trasformazione;

$V_p$  = Valore di mercato del bene prodotto;

Il C.T.U.  
dott.agr.Elena Barbone



*Vfp = Valore di mercato dei fattori produttivi ( costo dell'area, costo degli oneri di urbanizzazione e contributi sul costo di costruzione, costi di costruzione, oneri accessori che comprendono gli oneri finanziari, il profitto imprenditoriale ed altri costi minori per spese, certificazioni, permessi, ecc., nonché gli oneri fiscali.*

L'incidenza dell'area varia anche asseconda della destinazione d'uso del bene che può essere legittimamente costruito ( residenziale, terziario, industriale-produttivo) crescendo proporzionalmente al valore del prodotto finito; da un minimo del 20% ( fabbricati in periferia) al 60% ( fabbricati nel pieno centro delle grandi città).

Il metodo presuppone l'individuazione del valore di mercato delle costruzioni ultimate che abbiano una tipologia simile o quantomeno " paragonabile " con quelle ritenute realizzabili sull'area oggetto di stima.

I ricavi si quantificano moltiplicando il valore medio delle costruzioni in zona per la superficie lorda vendibile di pavimento realizzabile.

Detta superficie si può incrementare del 20-25% per le superfici pluripiano e ridurre del 10-15% per la superficie di scale, ascensori, pianerottoli, androni.

Quale termine di confronto si è utilizzato il valore medio OMI dell'Agenzia del territorio per immobili residenziali a Palo del Colle  $V_{med} = €1.450,00$ , valore che è stato quindi confermato da una indagine effettuata presso le Agenzie di Intermediazione

Il C.T.U.  
dott.agr.Elena Barbone





Immobiliare presenti sul territorio.

P.lle 1383,1387,1388 = mq.11.099

p.lla 1382=mq.1007

Comparto di Tipo A

Il volume massimo realizzabile all'interno del perimetro del comparto è dato dal prodotto SC ( superficie totale del comparto ) per Ifc ( indice territoriale di Comparto) .

Indice di fabbricabilità di comparto Ifc = 1,43 mc./mq.

mq.11.099 x mc./mq. 1,43 = mc.15871

mc.15871 :3,20 ( h minima locali edificabili) =mq.4.960

Aumentando del 22,5% per edificio pluripiano e riducendo del 12,5% per le superfici di scale, ascensori, pianerottoli, androni, ecc . =

Superficie lorda urbanisticamente ammessa :

mq.4960+10%=mq.5.456,00

Vp = Valore commerciale prodotto edificato =

€1.450,00/mq. X mq.5.456,00 = €7.910.986,00

La formula riportata per il calcolo del valore di trasformazione si è ritenuto più opportuno modificarla come segue :

$$Vt = Vp \times ( 0,20-0,60)$$

Infatti mentre costi dei fattori di produzione ( costi di costruzione, costi di progettazione, direzione lavori e collaudo, oneri di urbanizzazione primari e secondari, contributi sul costo di costruzione, oneri diversi per Vigili del Fuoco, certificazioni, permessi, oneri finanziari,....) sarebbero soggetti ad una ulteriore

Il C.T.U.  
dott.agr.Elena Barbone



stima è più rispondente al reale considerare il valore della permuta del suolo .

Poiché l'investimento in tale area potenzialmente edificatoria è comunque soggetta ad un certo rischio in quanto le previsioni del piano regolatore e la legislazione a livello nazionale o regionale possono anche essere modificate nell'arco di tempo necessario per l'approvazione di una convenzione urbanistica , considerando il momento di stallo in cui versa attualmente il mercato immobiliare in generale e quello del paese di Palo del Colle , si è supposto il valore di permuta prudenzialmente pari al 30% .

$$Vt = €7.910.986,00 \times 0,30 = €2.373.296,00.$$

Appicando lo stesso procedimento per il Comparto di tipo B

Indice di fabbricabilità di comparto Ifc = 0,5 mc./mq.

$$\text{mq.}1007 \times \text{mc./mq.} 0,5 = \text{mc.}503,5$$

$$\text{mc.}503,5 : 3,20 \text{ ( h minima locali edificabili )} = \text{mq.}157$$

Aumentando del 22,5% per edificio pluripiano e riducendo del 12,5% per le superfici di scale, ascensori, pianerottoli, androni, ecc . =

Superficie lorda urbanisticamente ammessa :

$$\text{mq.}157 + 10\% = \text{mq.}173$$

Vp = Valore commerciale prodotto edificato =

$$€1.450,00/\text{mq.} \times \text{mq.}173 = €250.963,00$$

$$Vt = €250.963,00 \times 0,30 = 75.289,00$$

TOTALE VALORE SUOLO = €2.373.296,00 + €75.289,00 = €2.448.585,00
---

Il C.T.U.  
dott.agr.Elena Barbone



**Tabella 2 - VALORE STIMATO**

Identificazione	Valore €
Terreno edificabile in Palo del Colle fg.27 p.lle 1382,1383,1387 1388 ha 1.21.06	€ 2.448.585,00

**Tabella 3 - VALORE A BASE D'ASTA**

Identificazione	Valore €
Terreno edificabile in Palo del Colle fg.27 p.lle 1382,1383,1387 1388 ha 1.21.06	€ 2.448.585,00
Abbattimento forfettario del 15% (per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali ,... a detrarre)	-€ 367.287,75
<b>VALORE A BASE D'ASTA</b>	<b>€ 2.081.297,00</b>

## 12. CONCLUSIONI

La sottoscritta con la presente relazione e gli allegati, elencati qui di seguito, ritiene di avere assolto al mandato conferitole.

### ELENCO ALLEGATI

	Descrizione
1-2	Raccomandata ed email avviso inizio operazioni peritali (allegata alla richiesta liquidazione)

Il C.T.U.  
dott.agr.Elena Barbone



	onorario e spese)
3	Visure catastali
4	Estratto di mappa
5	Ortofoto
6	Nota trascrizione RG 2237/RP 1773
7	Nota trascrizione RG 37737/RP 28893
8	Nota trascrizione RG 39625/RP 32078
9	Certificato di destinazione urbanistica
-	N° 4 fotografie

La cartella contenente :

- relazione ;
- fascicolo con rilievi fotografici e allegati tecnici ;

viene depositata in cancelleria unitamente alla certificazione ipocatastale ritirata all'udienza di giuramento .

Si precisa che la presente consulenza tecnica è stata depositata telematicamente insieme ai rilievi fotografici ed all'estratto di mappa.

Il CTU

dott.agr.Elena Barbone

Casamassima, 16 aprile 2014

Il C.T.U.  
dott.agr.Elena Barbone



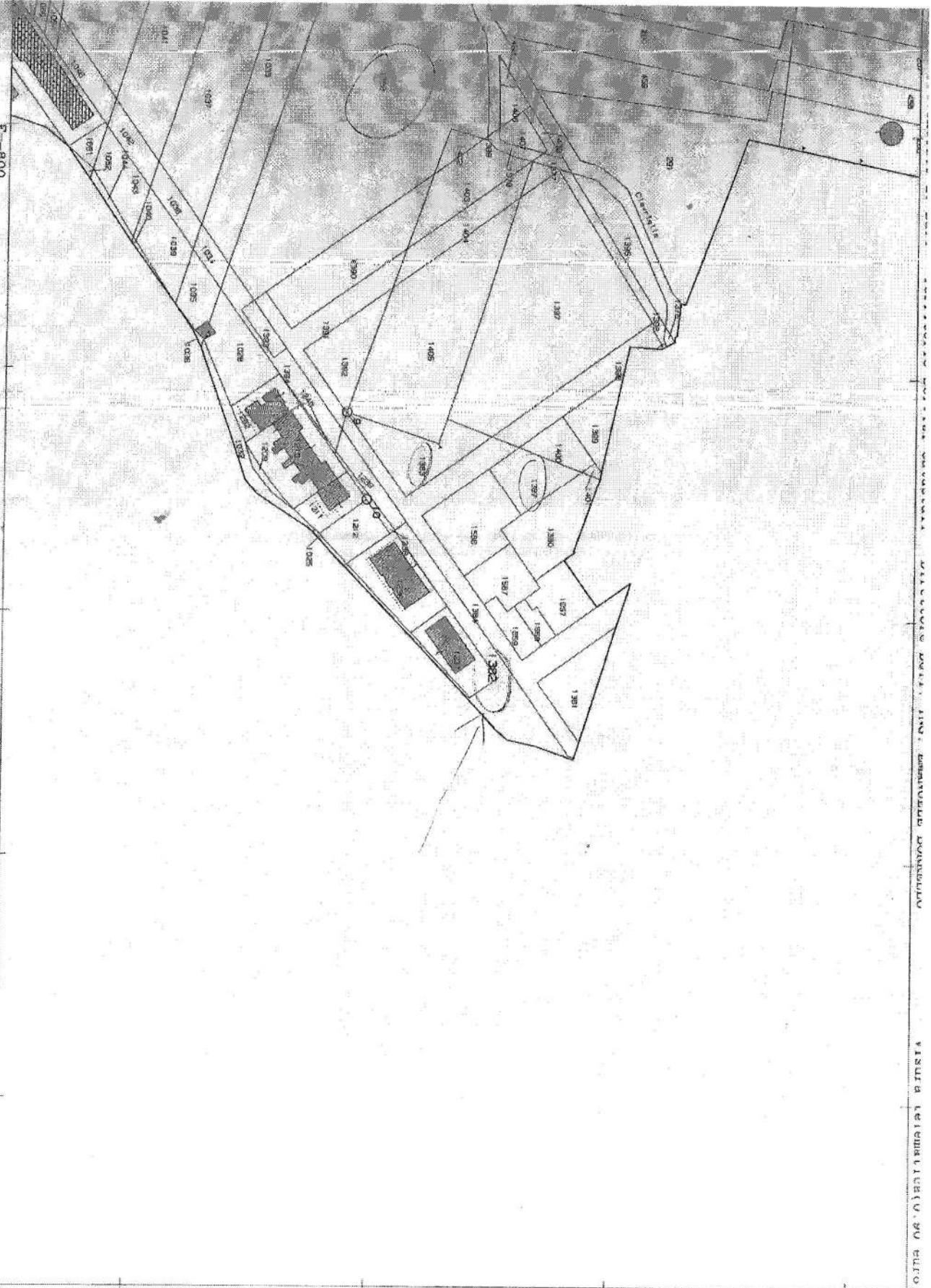
E-800

I Particella: 1382

Comune: PALO DEL COLLE  
Foglio: 27

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

15-Mar-2014 12:34  
Prot. n. T23087/2014



ALCANTARA DI PALO DEL COLLE

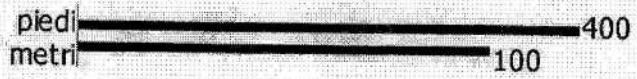
VISUA LEIQUILLER(U) SU EURO





Google earth

pie  
metri



Ubicazione p.lla 1382 fg.27 PALO DEL COLLE  
Coordinate geografiche : 41°03'88" N - 16°41'72" E  
elev. 161 m. s.l.m.

foto 1



foto 2

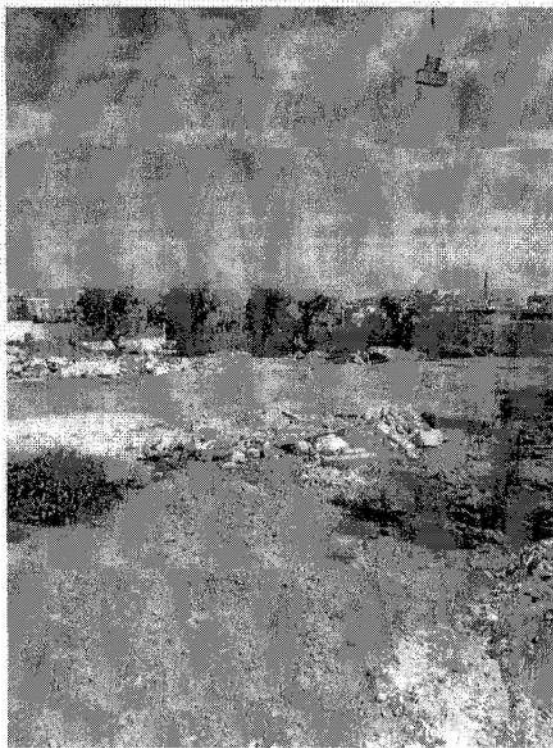
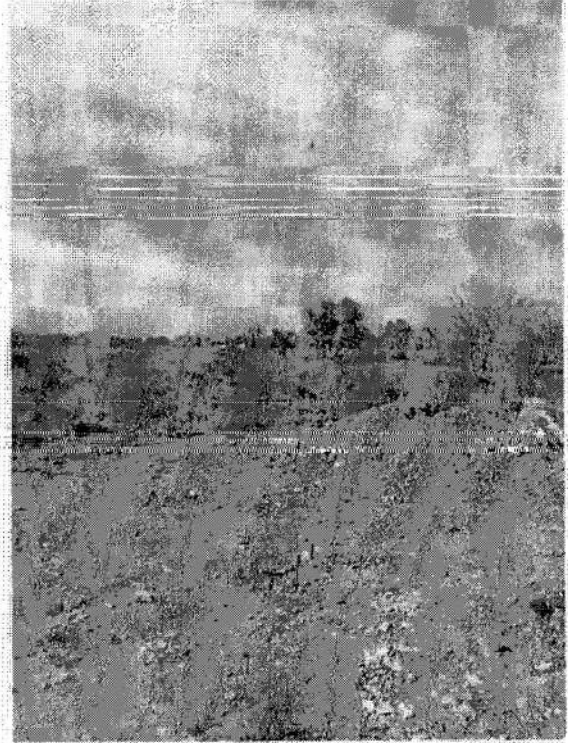


foto 3

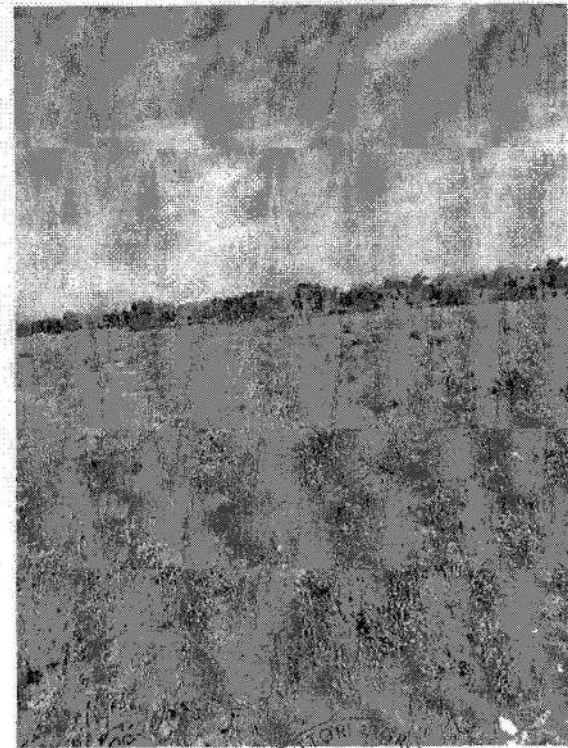


foto 4

ORDINE PROV. DOCTORI GEOMETRI E  
Dott.  
BARBONE ELENA  
dot. 4529r. Elena Barbone  
IL CTU  
BARI - ITALIA

## RISPOSTA AI CHIARIMENTI RICHIESTI AL C.T.U. DAL G.E.

### INTEGRAZIONE DELLA RELAZIONE del 16/4/2014

Premesso che all'udienza del 17 giugno 2015 , il Giudice ha chiesto alla scrivente CTU chiarimenti in ordine ai rilievi di cui all'ord. del 21 gennaio 2015, si precisa quanto segue :

1) **ASSEGNAZIONE DI UN VALORE UNITARIO a particelle catastali non contigue**

Il suolo pignorato oggetto di valutazione tecnico-estimativa è un suolo edificatorio .

Le quattro particelle catastali che lo identificano - non contigue - appartengono ad un **comparto edificatorio**.

Il *comparto edificatorio* definisce gli ambiti territoriali minimi entro i quali l'intervento edilizio deve essere realizzato in modo unitario da più aventi titolo.

Come evidenziato nella relazione e nel Certificato di Destinazione Urbanistica (già allegato) le p.lle 1383, 1387 ,1388 ricadono in : **Zone di espansione residenziale di tipo C1: comparti di tipo A.**

La p.lla 1382 parte in viabilità e parte in zona di espansione residenziale di tipo C2 – **comparti di tipo B.**

Non si è ritenuto di effettuare quattro distinti lotti , poiché la ubicazione , la conformazione e la superficie delle p.lle 1383 e 1387 è tale da presupporre che la volumetria edificatoria sarà realizzata nella p.lla 1388 di quasi mq.10.000 e di conformazione regolare.

Lo stesso vale per la p.lla 1382 destinata inoltre in parte a viabilità e quindi la cui cubatura edificabile acquistata verrà sfruttata in altre particelle del comparto .

IL CTU  
dott.agr.Elena Barbone





Nella tabella 1 alla pagina seguente , si riportano comunque i valori riferiti a ciascuna p.lla catastale , così da poter procedere alla vendita - qualora il G.E. lo ritenga opportuno o più conveniente - di quattro distinti lotti.

## 2) VALORE STIMATO

Per stimare i suoli oggetto di pignoramento non è possibile applicare il “**Market Comparison Approach**” attraverso il confronto fra il bene oggetto di stima ed un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

L'assioma del MCA stabilisce che il mercato fisserà il prezzo del bene da valutare nella stessa maniera in cui ha formato il prezzo di immobili simili.

Questo presuppone quindi l'esistenza di un mercato attivo e di beni di confronto “ comparabili “.

La ricerca di atti notarili di compravendita effettuata dalla scrivente all'epoca della stima e attualmente , ha permesso di trovare solo due atti di compravendita il primo del 2009 con un prezzo indicato di €126,13/mq. ed il secondo del 2012 con un prezzo indicato di €115,76 che - sebbene appartenenti allo stesso segmento di mercato - non sono sufficienti per l'applicazione del MCA ( *Allegato 1 e 2 : copia dei due atti di compravendita* ) .

Poichè , come evidenziato nella relazione già depositata , un'area edificatoria vale in funzione di ciò che si potrà costruire , si è applicato quindi quale procedimento di stima “ **il valore di trasformazione** “ , calcolando il “ **valore di permuta** ” .

Nelle compravendite di suoli edificatori tale procedimento rimane quello generalmente più utilizzato dalle imprese di costruzione ; il corrispettivo del valore di permuta viene versato dagli acquirenti in denaro o dato in equivalente come valore in immobili ivi

IL CTU  
dott.agr.Elena Barbone



edificati.

La metodologia estimativa indicata trova applicazione anche presso le agenzie di intermediazione immobiliare .

L'incidenza dell'area - come indicato nella relazione- varia dal 20 % al 60% .

**In media, per le costruzioni periferiche o semi-periferiche di normale consistenza l'incidenza varia dal 25% al 35% ( da Consulente Immobiliare – Il Sole 24 ORE n.840-2009), motivo per il quale si è ritenuto di applicare nella relazione già depositata il valore medio pari al 30%.**

Tuttavia, poiché :

- 1) la mancanza di atti di compravendita comparabili con quelli oggetto di stima nell'ultimo triennio evidenzia la mancanza di un mercato attivo e quindi il non interesse all'acquisto di tali beni ;
- 2) si tratta di una vendita giudiziaria e l'eventuale prezzo indicato nel bando di vendita – qualora fosse inferiore al prezzo di mercato – consentirebbe eventualmente una maggiore partecipazione all'asta e quindi **la possibilità di arrivare comunque ad un giusto prezzo di vendita,**

si ritiene che si possa portare il coefficiente riportato nella formula utilizzata al 15% del costo del prodotto edificabile .

Pertanto i calcoli - già riportati - ma con il coefficiente d'incidenza ridotto portano ai valori stimati come segue ed indicati nella tabella 1:

#### COMPARTO DI TIPO A

Il volume massimo realizzabile all'interno del perimetro del comparto è dato dal prodotto SC ( superficie totale del Comparto) per Ifc (Indice fabbricabilità territoriale Comparto ).

Superficie delle particelle pignorate ubicate all'interno del comparto = mq.11.099

IL CTU  
dott.agr.Elena Barbone



$$\text{Ifc} = 1,43 \text{ mc./mq.}$$

Volume massimo realizzabile :  $\text{mq.} 11.099 \times 1,43 \text{ mc./mq.} = \text{mc.} 15871$

Superficie lorda urbanisticamente ammessa Slp :  $\text{mc.} 15871 : \text{m.} 3,20$  ( h minima locali edificabili) =  $\text{mq.} 4.960$

Aumentando del 22,5% per edificio pluripiano ( altezza massima comparto m.10,75 salvo volumi tecnici ) , cantine, box auto , terrazzi non conteggiati nella Slp urbanistica e riducendo del 12,5% per le superficie di scale, ascensori, pianerottoli , androni, ecc.

$$\text{mq.} 4960 + 10\% = \text{mq.} \mathbf{5.456,00} .$$

Considerando i **valori OMI** che per **abitazioni civili** alla contrada Favambola prevedono un valore per il nuovo da **€1.400,00 a €1.650/mq** ( Allegato 3 : valori OMI ) ; utilizzando prudenzialmente il valore di **€1.450,00/mq.**,

il  $V_p$  = Valore commerciale del prodotto edificato è pari a :

$$\text{€} 1.450,00/\text{mq.} \times \text{mq.} 5.456 = \text{€} 7.911.200,00$$

La formula , già riportata nella relazione per il calcolo del valore di trasformazione =  $V_t$  è la seguente :

$$\boxed{V_t = V_p \times 0,15}$$

$$V_t = \text{€} 7.911.200,00 \times 0,15 = \text{€} 1.186.680,00$$

pari ad  $\text{€} 1.186.680,00/\text{mq} 11.099 = \mathbf{\text{€} 106,92/\text{mq.}}$

Tale valore ridotto del 15% , come richiesto dal G.E. porta ad un valore a base d'asta al mq. pari ad **€90,88** .

### COMPARTO DI TIPO B

Applicando analogo procedimento , il volume massimo realizzabile all'interno del perimetro del comparto è dato dal prodotto SC ( superficie totale del Comparto) per Ifc

IL CTU  
dott.agr.Elena Barbone



(Indice fabbricabilità territoriale Comparto ).

Superficie della particella pignorata ubicata all'interno del comparto = mq.1.007

Ifc = 0,5 mc./mq.

Volume massimo realizzabile : mq.1.007 x 0,5 mc./mq.=mc.503,5

**Superficie lorda urbanisticamente ammessa Slp** : mc.503,5: m.3,20 ( h minima locali edificabili)= mq.157

Aumentando del 22,5% per edificio pluripiano ( altezza massima comparto m.10,75 salvo volumi tecnici ) , cantine, box auto , terrazzi non conteggiati nella Slp urbanistica e riducendo del 12,5% per le superficie di scale, ascensori, pianerottoli , androni, ecc.

mq. 157+10% = **mq.173,00** .

il Vp = Valore commerciale del prodotto edificato è pari a :

$$€1.450,00/mq. \times mq.173 = €250.850,00$$

La formula , già riportata nella relazione per il calcolo del valore di trasformazione = Vt è la seguente :

$$Vt = Vp \times 0,15$$

$$Vt = €250.850,00 \times 0,15 = € 37.627,00$$

pari ad €37.627,00/mq 1.007=€37,36/mq.

Tale valore ridotto del 15% , come richiesto dal G.E. porta ad un valore a base d'asta al mq. pari ad **€31,75** .

**Tab.1 LOTTI in Palo del Colle contrada Favambola fg.27**  
**VALORE STIMATO e VALORE A BASE D'ASTA**

n.lotto	p.lla catastale	mq.	Valore stimato €/mq.	Valore stimato lotto	Valore * €/mq. a base d'asta	Valore lotto a base d'asta*
1	1383	789	106,92	€ 84.360,00	90,88	€ 71.704,00
2	1387	543	106,92	€ 58.057,00	90,88	€ 49.348,00

IL CTU  
dott.agr.Elena Barbone



3	1388	9767	106,92	€ 1.044.288,00	90,88	€ 887.625,00
1+2+3	<b>TOTALE</b>	<b>mq.11.099</b>	<b>106,92</b>	<b>€ 1.186.70500</b>	---	<b>€ 1.008.677,00</b>
4	1382	1007	<b>37,36</b>	<b>€ 37.622,00</b>	<b>31,75</b>	<b>€ 31.972,00</b>
1+2+3+4	<b>TOTALE</b>	<b>mq.12.106</b>				<b>€ 1.040.649,00</b>

- Valore a base d'asta ridotto del 15%

L'offerta minima di acquisto nel bando d'asta sarà ridotta al 75% del valore stimato alla luce delle modifiche apportate agli artt. 571e 572 del c.p.c. dal D.L. 83/2015 convertito con modificazioni in legge n.132/2015.

Casamassima, 2 novembre 2015

ALLEGATI :

- 1) Copia atto di compravendita rep. n.59747 racc. n.26163 del 3/8/2009 notaio Digiesi
- 2) Copia atto di compravendita rep. n.295 racc. n.139 del 27/7/2012 notaio Pomponio
- 3) Copia valori OMI

IL CTU  
dott.agr.Elena Barbone

