

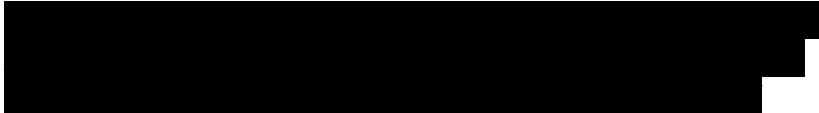


dott. agr. Elena Barbone

**TRIBUNALE DI BARI**  
**Sezione EE.II.**

*Perizia dell' Esperto ex art. 568 c.p.c. dott. agr. Elena Barbone  
nell'Esecuzione Immobiliare n° 469/2020 R.G.E.*

Creditore Procedente :



Debitore esecutato:



**LOTTO 1**

Terreno in Noicattaro al fg. 37  
particelle 16, 372, 1071, 1072



**STUDIO DI ESTIMO**

strada Santa Chiara n.13 - 70122 BARI cell.335 5767698  
domicilio fiscale :via Adalberto Libera n.1 - 70010 CASAMASSIMA (BA) tel. 080 3848739  
email: [studiodiestimo@gmail.com](mailto:studiodiestimo@gmail.com); PEC : [elenabarbone@pec.it](mailto:elenabarbone@pec.it) ; [e.barbone@epap.conafpec.it](mailto:e.barbone@epap.conafpec.it)  
C.F.:BRBLNE59A41A662B - Partita IVA : 04679250722





## INDICE

1. INCARICO.....	2
2. OPERAZIONI PERITALI.....	3
3. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.....	3
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.....	4
5. DESCRIZIONE.....	5
5.1 ACCESSO .....	5
5.2 CONFINI.....	5
5.3 STATO DEI LUOGHI.....	6
5.4 DESTINAZIONE URBANISTICA .....	6
6. TITOLARITÀ.....	9
7. STATO DI OCCUPAZIONE.....	9
8. PROVENIENZE VENTENNALI.....	9
9. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE.....	10
9.1 ISCRIZIONI.....	10
9.2 TRASCRIZIONI.....	10
10. ALTRI VINCOLI.....	10
11. STIMA.....	10
11.1 METODOLOGIA DI STIMA.....	10
11.2 STIMA.....	12





## **1. INCARICO**

---

La sottoscritta dott. agr. Barbone Elena, libero professionista, con studio in Bari alla strada Santa Chiara 13 e domicilio fiscale e residenza in Casamassima(BA) via Adalberto Libera, 1 - email :studiodiestimo@gmail.com, PEC :elenabarbone@pec.it, [e.barbone@epap.conafpec.it](mailto:e.barbone@epap.conafpec.it) , iscritta all'albo dei dottori agronomi della provincia di Bari al n°525 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n°157 della categoria "Dottori Agronomi" ha ricevuto la nomina di Esperto ex art. 568-569 c.p.c. in data 14/06/2021 nella Esecuzione Immobiliare n.469/2020 R.G.Es. ed in data 23 giugno 2021 ha accettato l'incarico e prestato giuramento .

## **2. OPERAZIONI PERITALI**

---

Le operazioni peritali si sono svolte sui terreni oggetto di pignoramento presso l'immobile oggetto di pignoramento il 26 luglio 2021 e proseguite nei giorni seguenti anche per l'ottenimento degli atti necessari presso il comune di Noicattaro .

## **3. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

---

La procedura esecutiva è contro :

➤ [REDACTED]  
[REDACTED]

e a favore di :

➤ [REDACTED]  
[REDACTED]

➤ [REDACTED]  
[REDACTED]

➤ [REDACTED]  
[REDACTED],

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 - tra gli altri - sui seguenti terreni ,

L'Esperto Stimatore  
dott. agr. Elena Barbone





come riportati nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Bari il 23 dicembre 2020 ai nn. R.G. 52958, R.P. 37427 , Pubblico Ufficiale UNEP Corte di Appello di Bari, Codice fiscale 93123580727, atto giudiziario del 27 novembre 2020 n° rep. 6981/2020 :

– unità negoziale 1 – immobile n.1 :

Catasto Terreni fg.37 p.la 16 Consistenza 15 are 33 centiare;

– unità negoziale 1 – immobile n.2 :

Catasto Terreni fg.37 p.la 1071 Consistenza 1 are 35 centiare;

– unità negoziale 1 – immobile n.3 :

Catasto Terreni fg.37 p.la 1072 Consistenza 3 are 88 centiare;

– unità negoziale 1 – immobile n.4 :

Catasto Terreni fg.37 p.la 372 Consistenza 6 are 67 centiare.

#### **4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

**Tabella 1.A – Identificazione catastale**

Catasto TERRENI comune di NOICATTARO (BA)								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
37	16	-	-	vigneto uva da tav.	1	15 33	59,38	19,79
37	372	-	-	vigneto uva da tav.	1	06 67	25,84	8,61
37	1071	-	-	vigneto	1	01 35	2,09	0,7
37	1072	-	-	vigneto uva da tav.	1	03 88	15,03	5,01
sommano						<b>27 23</b>		

**Intestato :**

L'Esperto Stimatore  
dott. agr. Elena Barbone





n.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1

## 5.DESCRIZIONE

---

I terreni , costituenti un unico corpo fondiario, sono ubicati ad est del centro di Noicattaro alla contrada Cipierno e nelle immediate vicinanze del paese.

### 5.1 ACCESSO

---

I terreni hanno l'accesso diretto dalla via Giuseppe Saragat come si evince dalla ortofoto qui di seguito e dallo stralcio della mappa catastale a pag. 6.



1. Ortofoto con ubicazione terreni pignorati

Queste le coordinate geografiche :

41°1' 56.23" N, 17° 0'3.65"E

### 5.2 CONFINI

---

L'intero lotto confina:

- ad Est con le particelle catastali 874;

L'Esperto Stimatore  
dott. agr. Elena Barbone





- a Sud con le p.lle 2637, 2635;
- ad Ovest con la p.lla 160;
- a Nord via Giuseppe Saragat.



## 2. Stralcio mappa catastale con confini terreni pignorati

### 5.3 STATO DEI LUOGHI

---

Il terreno di forma irregolare è a m.97 s.l.m. ed in piano; è incolto .

Non sono presenti fabbricati.

### 5.4 DESTINAZIONE URBANISTICA

---

#### ALCUNE PRECISAZIONI

Attualmente lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Noicattaro è costituito dal **Piano Regolatore Generale** approvato definitivamente con delibera di Giunta Regionale n.1352 del 31.08.2004 ed entrato in vigore a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n.110 del 15.09.2004.

Nel Piano Regolatore Generale vigente, le aree edificabili in oggetto ricadono tutte nel Comparto n. 11: comparto di tipo B1/1, comprendente diverse zone miste quali la residenza, zone mista-agro-alimentare-residenziale (C2/D)” e

L'Esperto Stimatore  
dott. agr. Elena Barbone





servizi a livello urbano (zone F) ed urbanizzazioni .

Per quanto sopra evidenziato, le aree edificabili del PRG, ricadenti nei suddetti Comparti con zone miste esplicitate, sono realizzate mediante piani esecutivi.

Il Piano Regolatore Generale indica per ogni comparto la possibile configurazione finale di aree edificabili e standards. Rendendo esecutiva la convenzione tra Comune e Privati per l'attuazione del Comparto, i proprietari saranno obbligati alla cessione delle aree del comparto edificatorio destinate a edilizia residenziale pubblica, ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, prima di poter addivenire alla edificazione delle volumetrie private concentrate sulle aree residue della maglia.

La fase di attuazione del P.R.G., tuttora vigente, è stata rimessa alla predisposizione da parte della Amministrazione Comunale di un "Atto Generale di Indirizzo per l'Attuazione del P.R.G." deliberato dal C.C. con Verbale n. 52 in data 19.12.2005 che assume valore normativo in merito alla determinazione e localizzazione del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.), modalità e priorità nell'attuazione dei comparti edificatori, segnando di fatto il superamento dell'utilizzo dei Programmi Pluriennali di Attuazione (ex art. 13 Legge 10/77, art. 6 del D.L. n.9/82, convertito con modificazioni dalla Legge n.94/82, Legge Regionale n. 6/79, Legge Regionale n. 20 del 27.07.2001).

Alla luce di tali processi decisionali e nel dettaglio, il Comparto n. 11, in cui gli immobili da stimare sono inseriti, sarà interessato dalla localizzazione dei volumi di E.R.P. stabiliti nella misura minima del 41.33% dell'intero volume abitativo di Comparto e troverà attuazione attraverso un consorzio di proprietari formato da almeno la maggioranza assoluta (50,1%) del valore degli immobili ricadenti nel Comparto. La costituzione del Consorzio per l'attuazione del P.d.L. del Comparto n.11, denominato "Cipierno Alta", è avvenuta in data 05.08.2011 , con la registrazione presso l'ufficio territoriale di Bari dell'Agenzia delle Entrate al n. 18311.



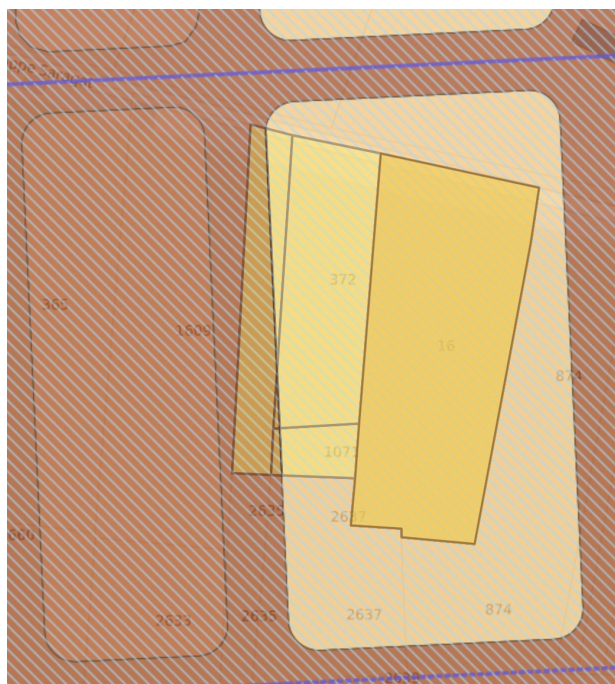




Le p.lle pignorate del fg.37: 16,372,1071,1072 della superficie totale di mq.2723 rientrano nel piano di lottizzazione del comparto n.11 "Cipierno", redatto , istruito dall'Ufficio Tecnico , adottato e pubblicato.

Per le opere di urbanizzazione del Piano di Lottizzazione esiste la progettazione definitiva ed esecutiva e sono in attesa del Permesso di Costruire .

Qui di seguito la Destinazione Urbanistica .



### 3. Delimitazione confini terreni pignorati dal sito web del comune di Noicattaro per elaborazione Certificato Destinazione Urbanistica

**Tabella 2 – Destinazione Urbanistica particelle pignorate del lotto**

Foglio	Particella	Destinazione	Area Catastale	Area Zona	Percentuale
037	16	ZONA-C2D	1419.90	1419.90	100.00
037	16	COM-11	1419.90	1419.90	100.00
037	16	ZONA-C2D	1419.90	1419.90	100.00
037	16	COM-11	1419.90	1419.90	100.00
037	1071	ZONA-STRADE	115.10	10.89	9.46
037	1071	ZONA-C2D	115.10	104.21	90.54
037	1071	COM-11	115.10	115.10	100.00
037	1072	ZONA-STRADE	373.39	287.47	76.99
037	1072	ZONA-C2D	373.39	85.92	23.01
037	372	COM-11	661.80	661.80	100.00







Il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, costituisce parte integrante della relazione (*Allegato A*).

## **6. TITOLARITÀ**

---

---

I terreni pignorati sono di proprietà per i diritti pari all'intero della società

[REDACTED]

## **7. STATO DI OCCUPAZIONE**

---

---

Non risultano in essere contratti di affitto e pertanto il terreno è nella disponibilità della società debitrice.

## **8. PROVENIENZE VENTENNALI**

---

---

Noicattaro fg.37 p.la 16

Alla società [REDACTED] è pervenuto con atto di compravendita a rogito del notaio Angela Cotugno di Sammichele di Bari del 15 gennaio 2008, rep. /raccolta n.24772/9259, trascritto a Bari il 12 febbraio 2008 ai nn.6390/4184 dal [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] il terreno era pervenuto per la nuda proprietà con atto di donazione e divisione a rogito del notaio Giuseppe Susca di Acquaviva delle Fonti dell'11 febbraio 1960 registrato a Gioia del Colle il 2 marzo 1960 e trascritto a Trani il 30 marzo 1960 al n.10791 e successivo consolidamento di usufrutto n.18930.1/2008 in atti dal 2 maggio 2008 prot.BA0241299.

Noicattaro fg.37 p.la 372, p.la 1971, p.la 1072

Alla [REDACTED] è pervenuto con atto di compravendita a rogito del notaio Angela Cotugno di Sammichele di Bari del 7 maggio 2010, rep. /raccolta n.27336/11403, trascritto a Bari l'1 giugno 2010 ai nn.26580/17236 d [REDACTED]

[REDACTED]





## 9. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE

---

### 9.1 ISCRIZIONI

---

x **IPOTECA GIUDIZIALE** nn.44355/6406 iscritta a Bari il 5/11/2020

fino alla concorrenza di €90.830,00 a favore del [REDACTED]  
[REDACTED]

x **IPOTECA GIUDIZIALE** nn.44355/6407 iscritta a Bari il 5/11/2020

fino alla concorrenza di €57.170,00 a favore del [REDACTED]  
[REDACTED]

x **IPOTECA GIUDIZIALE** nn.44355/6408 iscritta a Bari il 5/11/2020

fino alla concorrenza di €68.330,00 a favore del [REDACTED]  
[REDACTED]

N.B. Le formalità gravano anche su altri immobili .

### 9.2 TRASCRIZIONI

---

x **PIGNORAMENTO** già indicato al paragrafo 3.

x **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO** trascritta a Bari il 14 dicembre 2020 ai nn.50912/35960 a favore della sig. [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

## 10. ALTRI VINCOLI

---

Come da atti di provenienza.

## 11. STIMA

---

### 11.1 METODOLOGIA DI STIMA

---

Per formulare un corretto giudizio di stima, trattandosi di un suolo edificatorio, si è utilizzato il *metodo del valore di trasformazione*.

Detta metodologia si applica in tutti quei casi nei quali la situazione attuale





dell'immobile può essere vantaggiosamente mutata oppure sia “*economicamente conveniente*” procedere alla sua modifica trasformando il cespite in un bene diverso dal precedente ; in questo caso : area edificabile *trasformata* in area *edificata* .

Il valore dell'area varierà quindi in funzione di quello che si potrà costruire sia come consistenza , sia come destinazione d'uso del prodotto edilizio finito ; conoscendo il valore dell'edificato sarà possibile formulare un giudizio di stima del valore del suolo.

L'incidenza dell'area sull'intero costo dell'edificio varia da un minimo del 18% per i fabbricati in periferia ad un massimo del 60% nel pieno centro di grandi città ed è minima per le aree destinate a costruzioni di tipo semi-popolare e popolare e cresce in proporzione diretta all'incremento del valore del prodotto edilizio finito ; varia anche asseconda della diversa destinazione degli edifici : residenziale, terziario, industriale-produttivo.

Una variazione significativa dell'incidenza dell'area è determinata dalla stipula delle convenzioni di lottizzazione , dallo stato delle opere di urbanizzazione, da eventuali permessi di costruire se in essere .

Per ricercare il “*più probabile valore di mercato*” dell'edificato nuovo si è utilizzata quale metodologia di stima la *diretta comparativa* .

Si basa sull'ipotesi che il valore del bene sia “ *il più prossimo possibile*” al prezzo al quale sono stati compravenduti altri beni con caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima.

Il buon esito della stima è pertanto condizionato dalla validità delle fonti di informazioni relative ai prezzi di scambio dei beni con i quali s'intende fare la comparazione e del numero adeguato dei campioni sui quali si fonda la stima.

Si sono utilizzate quali fonti di informazione :

- agenti immobiliari della zona e mediatori ;
- notai





Quale parametro di stima misurabile e direttamente proporzionale al valore, ai fini della formazione di un quadro valutativo, si è utilizzato il mq.

## 11.2 STIMA

---

Tenendo presente le Norme Tecniche di Attuazione del comune di Noicattaro e quindi la superficie /volumetria edificabile è possibile, conoscendo il valore dell'edificato formulare un giudizio di stima del valore del suolo, considerandone l'incidenza che riviene dalla valutazione dei seguenti fattori:

- lo stato della viabilità, delle reti e dei servizi delle aree urbanizzate;
- la ubicazione rispetto alle principali vie di comunicazione, ai servizi e attrezzature pubbliche e private esistenti ed in previsione;
- i tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, propedeutici alla richiesta del permesso di costruire dei singoli lotti, in considerazione, anche della ridotta estensione del comparto 11 di superficie pari a mq.34.248;

Nel comparto 11 a Noicattaro, l'incidenza del suolo può considerarsi pari al 34% del valore dell'edificato finito nuovo stimato pari ad € 2.000,00 per le abitazioni e pari ad €1.000,00 per locali e magazzini agroalimentari.

Qui di seguito si riportano gli stralci degli articoli delle NTA del comune di Noicattaro ove sono indicati gli indici ed i parametri utilizzati per la stima:

### Art. 68 - Zone miste - agro-alimentare-residenziale (C2/D)

In queste aree le attività di servizio per l'agricoltura e i piccoli insediamenti agro-alimentari sono miste a quelle residenziali e artigianali.

Gli interventi edilizi in tali aree sono subordinati all'approvazione di strumenti esecutivi (PP, P.di L.) con (M.U.O.) minima unità operativa pari a tutta la maglia individuata dal limite di comparto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Comparti N° 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12

- a) settore agro-alimentare:
- Ift: 0,4 mc/mq;
  - H max = 8,50 mt
  - Rc = 40%
  - Vp = verde privato (20% Sf.)
  - Sup. standards (art. 5 DM 2/4/68 n° 1444) 10% della superficie





b) settore della residenza: territoriale  
Ift: 0,8 mc/mq. (Comparti N° 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12 vedi Tavola di P.R.G.) ;  
H max = 8,50 mt  
Rc = 40%  
Vp = verde privato (30% Sf.)  
Sup. standards (Art. 3 DM 2/6/68 n° 1444) 18 mq/100mc

#### Art. 8 - Comparto (Co)

Il comparto, definito dall'art. 15 della legge regionale n.6/79 e succ. mod., costituisce un'unità di intervento e/o di ristrutturazione urbanistica ed edilizia. Può comprendere immobili da trasformare e/o aree libere da utilizzare secondo le previsioni e prescrizioni dei piani urbanistici generali ed esecutivi.

Esso ha come finalità precipua quella di conseguire, tra i proprietari e/o gli aventi titolo interessati, la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri connessi all'attuazione dei piani urbanistici.

Può comprendere più maglie con diversa destinazione di zona, secondo quanto specificato nella tavole dei comparti del presente P.R.G..

Le zone di nuova espansione, in generale, sono tutte inserite in "Comparti" che possono comprendere zone a diversa destinazione quali, quella residenziale, produttiva, verde e servizi di quartiere e superfici stradali.

#### Art. 9 - Superficie del comparto (Sco)

Corrisponde all'area compresa in ciascun comparto di intervento e/o di ristrutturazione urbanistica ed edilizia di cui all'art. 15 l.r. n.6 del 12.2.1979 e successive modifiche e integrazioni, così come perimetrata nella tavola dei comparti inclusa negli elaborati costitutivi del P.R.G. e comprende maglie con diversa destinazione d'uso oltre a superfici destinate alle urbanizzazioni.

#### Art.13 - Indice di fabbricabilità territoriale (Ift)

E' il volume massimo, espresso in metri cubi, edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale. Esso si applica nel caso di zona la cui edificabilità è vincolata ad un piano esecutivo.

Il valore del suolo deriva dai seguenti calcoli:

a) settore agroalimentare :

mq.2723 (superficie del terreno pignorato) x 0,4 mc/mq. da NTA( Ift) =

= mc.1089,2 Volume massimo edificabile

Altezza massima fabbricato da NTA : m.8,50

mc.1089,2 :m. 4,25( h altezza magazzini agroalimentari )=

= mq.256,28 Superficie coperta

Incrementando detta superficie per cantine semi interrate , posti auto,.( +20%) ::

L'Esperto Stimatore  
dott. agr. Elena Barbone





256,28 x 1,2= **mq.307,54 superficie vendibile del lotto**

b) settore della residenza :

mq.2723 (superficie del terreno pignorato) x 0,8 mc/mq. = mc.2178,4

Altezza massima fabbricato m.8

mc.2178,4 /m.3,25 ( h vani abitazioni) = mq.670,28 ( superficie coperta)

Incrementando detta superficie per solai, cantine semi interratoe , taverne semi interratoe , box auto, posti auto, balconi, terrazze , ecc. ( +20%) :

mq.670,28 x 1,20 = **mq.804,33 superficie vendibile del lotto**

mq.804,33 x €2.000,00/mq.= €1.606.664,62

mq.307,54 x €1000,00/mq.=€307.538,82

Totale valore prodotto edilizio finito:€1.916.203,44

Valore suolo = €1.916.203,44 x 0,34 = <b>€651.509,17</b>	pari ad €239,26/mq.
----------------------------------------------------------	---------------------

### **Tabella 3 – VALORE A BASE D'ASTA**

<b>Identificazione</b>	<b>Valore</b>
Terreni edificatorio in Noicattaro foglio 37 p.lle 16, 371, 1071, 1072 - superficie totale mq.2723	<b>€651.509,17</b>
Abbattimento forfettario del 15% sul totale per assenza della garanzia per vizi del bene venduto	<b>- €97.726,38</b>
<b>VALORE A BASE D'ASTA</b>	<b>€ 553.783,00</b>

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperta ex art. 568 c.p.c. , deposita la relazione tecnica d'ufficio in assolvimento dell'incarico conferitole e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Casamassima, 20 ottobre 2021

L'Esperto Stimatore  
dott. agr. Elena Barbone

### **ELENCO ALLEGATI:**

A. Certificato di Destinazione Urbanistica

L'Esperto Stimatore  
dott. agr. Elena Barbone

