



dott. agr. Elena Barbone

TRIBUNALE DI BARI
Sezione EE.II.

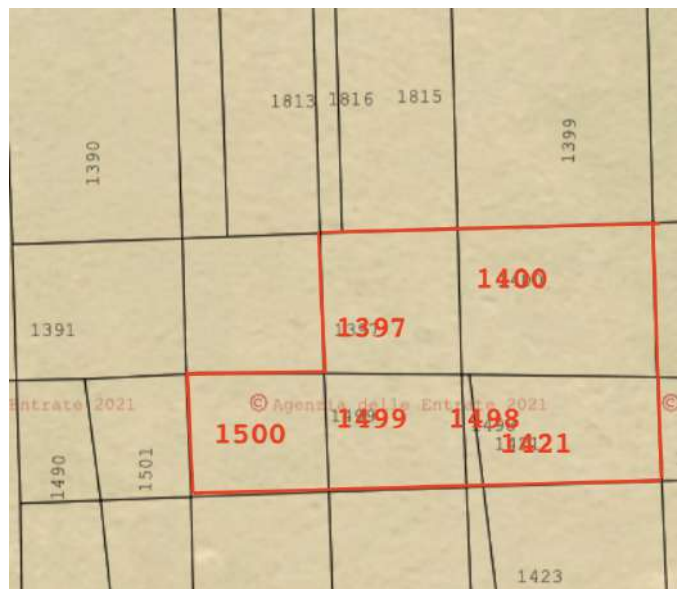
*Perizia dell' Esperto ex art. 568 c.p.c. dott. agr. Elena Barbone
nell'Esecuzione Immobiliare n° 469/2020 R.G.E.*

Creditore Procedente :

Debitore esecutato:

LOTTO 3

Terreno in Noicattaro al fg. 38
particelle 1397,1400,1421,1499,1500



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; PEC : elenabarbone@pec.it ; e.barbone@epap.conafpec.it
C.F.:BRBLNE59A41A662B - Partita IVA : 04679250722





INDICE

1. INCARICO.....	3
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.....	6
5.3 STATO DEI LUOGHI.....	6
5.4 DESTINAZIONE URBANISTICA	6
6. TITOLARITÀ.....	10
7. STATO DI OCCUPAZIONE.....	10
8.PROVENIENZE VENTENNALI.....	11
9. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE.....	12
9.1 ISCRIZIONI.....	12
9.2 TRASCRIZIONI.....	12
10. ALTRI VINCOLI.....	12
11.STIMA.....	13
11.1 METODOLOGIA DI STIMA.....	13
11.2STIMA.....	14





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 , 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.15 :

Catasto Terreni fg.38 p.la 1397 Consistenza 96 are;

– unità negoziale 1 – immobile n.16 :

Catasto Terreni fg.38 p.la 1400 Consistenza 1 are 42 centiare;

– unità negoziale 1 – immobile n.17 :

Catasto Terreni fg.38 p.la 1421 Consistenza 95 centiare;

– unità negoziale 1 – immobile n.18 :

Catasto Terreni fg.38 p.la 1499 Consistenza 75 centiare;

– unità negoziale 1 – immobile n.11 :

Catasto Terreni fg.38 p.la 1500 Consistenza 79 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 €
38	1397	-	-	vigneto	1	00 96	1,49	0,5
38	1400	-	-	vigneto	1	01 42	2,2	0,73
38	1421	-	-	vigneto uva da tav.	1	00 95	3,68	1,23
38	1498	-	-	vigneto	1	00 09	0,09	0,03
38	1499	-	-	vigneto	1	00 75	1,16	0,39

L'Esperto Stimatore
dott. agr. Elena Barbone





38	1500	-	-	vigneto	1	00 79	1,22	0,41
					sommano	04 96		

Tutte le particelle catastali tranne la p.la 1500 sono intestate a:

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

La p.la 1500 è intestata a :

Dati della richiesta	Comune di NOICATTARO (Codice: F923)
	Provincia di BARI
Catasto Terreni	Foglio: 38 Particella: 1500

INTESTATI

1	[REDACTED]
2	[REDACTED]

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 sono interclusi 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°01' 46.65" N, 17° 00'03.51"E

L'Esperto Stimatore
dott. agr. Elena Barbone

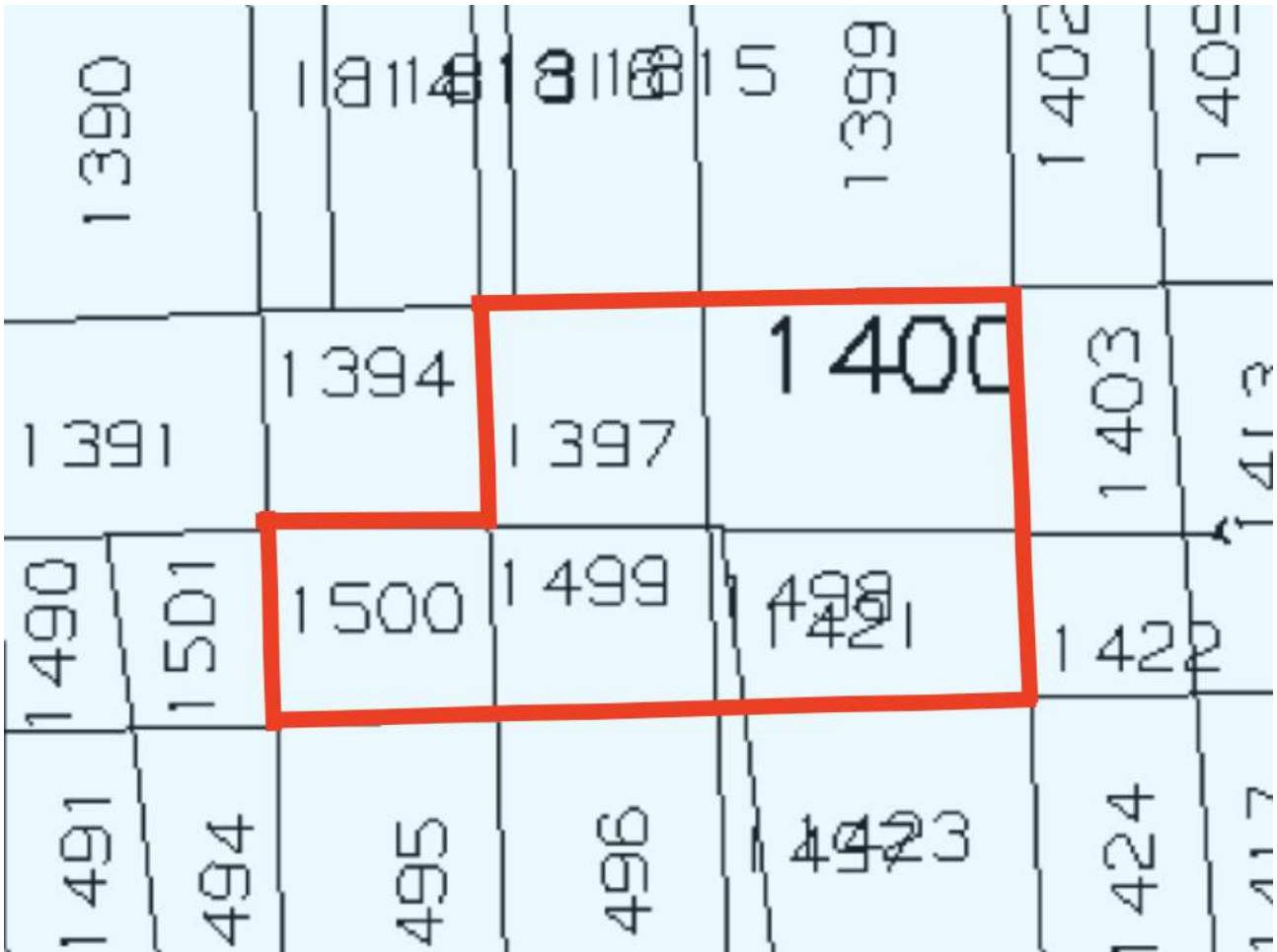




5.2 CONFINI

L'intero lotto confina:

- ad Est con le particelle catastali 1403,1422;
- a Sud con le p.lle 1423,1497, 1496,1495;
- ad Ovest con le p.lle 1501,1394.



2. Stralcio mappa catastale con confini terreni pignorati

5.3 STATO DEI LUOGHI

Il terreno di forma irregolare è a m.98 s.l.m. ed in piano; è incolto e con segni di incendio in diverse zone .

Non sono presenti fabbricati.

5.4 DESTINAZIONE URBANISTICA

ALCUNE PRECISAZIONI





- fg.38 p.la 1500

Il terreno di mq.92 rientra nel Piano di Lottizzazione del comparto n.12 "Cipierno", identificato con il lotto 28/L insieme alla p.la 1394 di mq.79 non pignorata.

- fg.38 p.lle 1397 e p.la 1499

I terreni rientrano nel Piano di Lottizzazione del comparto n.12 "Cipierno", identificato con il lotto 28/M della superficie catastale complessiva pari a mq.171 (somma delle p.le 1397 di mq.96 e 1499 di mq.75).

- fg.38 p.lle 1400 , 1421, 1498

I terreni rientrano nel Piano di Lottizzazione del comparto n.12 "Cipierno", identificato con il lotto 28/N della superficie catastale complessiva pari a mq.243 (somma delle p.le 1400 di mq.142, 1421 di mq.95 , 1498 di mq.6).

Per le aree oggetto della presente relazione, gli strumenti urbanistici generali,esecutivi e programmatici in vigore nel comune di Noicattaro, sono i seguenti :

- Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Giunta Regionale n.1352 del 31 agosto 2004 ed entrato in vigore con la Pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n.110 del 15 settembre 2004;

- Atto generale di Indirizzo per l'Attuazione del PRG deliberato dal C.C. con verbale n.53 in data 19.12.2005 che ha valore normativo in merito alla determinazione e localizzazione del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) nella misura del 41,33% dell'intero volume abitativo del comparto;

- Piano di lottizzazione del comparto n.12 "Cipierno", approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.47 del 27.09.2007 e convenzione di Lottizzazione a rogito del notaio Maria Lacalendola del 20 novembre 2008, rep. n°43199 e successive convenzioni stipulate.

L'area edificatoria originaria di superficie territoriale complessiva di mq 5.181,





tipizzata nel P.R.G. vigente come “zona di espansione di tipo C1”, “zona destinata a standard urbanistici”, “zona destinata alla viabilità”, ricade nel **Comparto edificatorio n. 12** per una superficie territoriale di mq 4.767 (pari al 92.01%) e nel Comparto CF 5 per una superficie territoriale di mq 414 (pari al 7.99% dell’intera superficie complessiva di provenienza).

Per quanto sopra evidenziato, le aree edificabili del PRG ricadenti nei suddetti Comparti si attuano mediante piani urbanistici esecutivi (P.U.E.).

Il Piano Regolatore Generale indica per ogni comparto di tipo B1/1, comprendenti diverse zone miste quali la residenza, zone produttive, servizi a livello urbano (Zona F) ed urbanizzazioni, 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.

L’attuazione del P.R.G. è tuttora vigente e ha come suo strumento attuativo un “Atto Generale di Indirizzo per l’Attuazione del P.R.G.” deliberato dal C.C. 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 (P.P.A.) di tre o cinque anni (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), atti a promuovere e coordinare nel medio termine gli interventi pubblici e privati, in coerenza con la programmazione e il bilancio comunale.

Alla luce di tali processi decisionali e nel dettaglio, il Comparto n.12, in cui gli immobili da stimare sono inseriti, è interessato dalla localizzazione degli





interventi di E.R.P nella misura del 41,33% dell'intero volume abitativo, e ha trovato attuazione con le stesse modalità previste per l'adozione di un P.P.A., ovvero attraverso la costituzione di un consorzio di proprietari che rappresentino la maggioranza assoluta (50,1%) del valore degli immobili ricadenti nel Comparto.

La costituzione del Consorzio per la realizzazione delle urbanizzazioni del P.d.L. del Comparto n.12, denominato "Cipierno", è avvenuta con scrittura privata in data 13.06.2008, registrata il 20.06.2008 presso l'ufficio territoriale di Bari dell'Agenzia delle Entrate al n. 5347.

A seguito dell'attuazione del Piano di Lottizzazione del Comparto n.12 "Cipierno" del Comune di Noicattaro, l'area edificatoria originaria ricadente per una superficie territoriale di mq 4.767 nel Comparto edificatorio n.12, così come delimitata dal P.R.G. vigente, sviluppa la seguente capacità edificatoria, nel rispetto degli indici e prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Tabella 2 – Comune di Noicattaro - COMPARTO 12

INDICI E PARAMETRI EDIFICATORI - Volumi edificabili

Indici e parametri	Dati quantitativi Quota in COMPARTO n.12 (92.01% della superficie = mq 4.767)
▪ Ifc per RESIDENZA+SERVIZI alla RESIDENZA: 0.80 mc/mq	▪ Volume Totale RESIDENZA + SERVIZI: (mq 4.767x 0.80 mc/mq) = mc 3.813,60
▪ Quota SERVIZI PER LA RESIDENZA: (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.) = 20% del Volume Resid. Totale	▪ Volume SERVIZI alla RESIDENZA: (mc 3.813,60 x 0.20 mc/mq) = mc 762,72
▪ Quota EDILIZIA RESIDENZIALE PRIVATA 58,67% del Volume Residenziale al netto dei SERVIZI	▪ Volume per RESIDENZA PRIVATA : mc (3.813,60 – 762,72) x 0.5867 = mc 1.789,95
▪ Quota EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E.R.P.: 41.33% del Volume Residenziale al netto dei SERVIZI	▪ Volume E.R.P.: mc (3.813,60 – 762,72) x 0.4133 = mc 1.260,93
▪ Ifc per PRODUTTIVO: 0.40 mc/mq	▪ Volume PRODUTTIVO (misto agro-alimentare) (mq 4.767 x 0.40 mc/mq) = mc 1.906,80
▪ Ifc COMPLESSIVO: 1.20 mc/mq	▪ Volume COMPLESSIVO: (mq 4.767 x 1.20 mc/mq) = mc 5.720,40

Tabella 3 – Comune di Noicattaro - COMPARTO 12

Lotto 28/L per EDILIZIA a SERVIZI e produttivo





	Identificativi catastali					Dati di Piano di Lottizzazione del Comparto n.12			
	Foglio	Particella	ha	are	ca	Sup. Fondiaria (mq)	Volume per servizi mc	Volume Produttivo mc	Aliquota di proprietà del lotto %
Lotto n.28/L	38	1394		0	92	171	266	665	87.10%
	38	1500		0	79				

N.B. P.lla 1394 non pignorata, p.lla 1500 pignorata per l'intero sebbene la proprietà sia pari a 871/1000.

Tabella 4 – Comune di Noicattaro - COMPARTO 12

Lotto 28/M per EDILIZIA a SERVIZI e produttivo

	Identificativi catastali					Dati di Piano di Lottizzazione del Comparto n.12			
	Foglio	Particella	ha	are	ca	Sup. Fondiaria (mq)	Volume per servizi mc	Volume Produttivo mc	Aliquota di proprietà del lotto %
Lotto n.28/m	38	1397		0	96	171	266	665	100%
	38	1499		0	75				

Tabella 5 – Comune di Noicattaro - COMPARTO 12

Lotto 28/N per EDILIZIA a SERVIZI e produttivo

	Identificativi catastali					Dati di Piano di Lottizzazione del Comparto n.12			
	Foglio	Particella	ha	are	ca	Sup. Fondiaria (mq)	Volume per servizi mc	Volume Produttivo mc	Aliquota di proprietà del lotto %
Lotto n.28/n	38	1400		1	42	243	266	665	100%
	38	1498		0	06				
	38	1421		0	95				

Il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, costituisce parte integrante della relazione.

(allegato A. Certificato di Destinazione Urbanistica).

6. TITOLARITÀ

I terreni pignorati sono di proprietà per i diritti pari all'intero della società XXXXXXXXXX, tranne che per la p.lla 1500 di proprietà per la quota di 871/1000.

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.38 p.la 1500

Si fa presente che la certificazione notarile nulla riporta relativamente a detto suolo; l'Esperto Stimatore ha quindi richiesto all'Agenzia delle Entrate – Catasto terreni la visura storica catastale di detta particella e ha verificato come già riportato che la proprietà del suolo è limitata alla quota di 871/1000 benchè sia stata pignorata la quota pari all'intero.

Ha richiesto spiegazioni in merito sia al notaio firmatario della certificazione sia all'avvocata del creditore precedente ; quest'ultima tramite pec ha inviato copia delle visure storiche catastali di tutte le particelle pignorate e la nota di trascrizione della provenienza del suolo in parola e le ha comunicato che : *“ effettivamente la p.la 1500 del fg. 38 è stata pignorata per intero essendo riportata evidentemente con errore tale quota sulla visura; quindi farò istanza al GE di restrizione del pignoramento limitatamente alla quota di proprietà della debitrice eseguita. Allego nota di trascrizione dell'atto relativo alla detta particella.”*

In assenza di disposizioni in merito dal Giudice dell'Esecuzione è stata eseguita comunque la doppia stima “ con e senza detto suolo “ limitatamente alla quota di proprietà.

Noicattaro fg.38 p.la 1397,p.la 1400,p.la 1421

Alla [REDACTED] è pervenuto con atto di compravendita a rogito del notaio Maria Lacalendola di Noicattaro del 22 novembre 2006, rep. /raccolta n.42188, trascritto a Bari il 19 dicembre 2006 ai nn.70334/47433 dal sig. [REDACTED].

Al sig. [REDACTED] il terreno, in maggiore consistenza, era pervenuto con atto a rogito del notaio Assunta Larocca di Altamura del 23 luglio 1991, rep. n°16878, trascritto a Bari il 31 luglio 1991 ai nn.29140/22508.





Noicattaro fg.38 p.la 1498, p.la 1499

A [REDACTED] è pervenuto con atto di compravendita a rogito del notaio Maria Lacalendola di Noicattaro del 20 novembre 2008, rep. /raccolta n.43199/11499, trascritto a Bari il 17 dicembre 2008 ai nn.59074/39711 dai sigg. [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 sig. [REDACTED]

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

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

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 [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 esser 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;
- il progetto edificatorio che è stato già convenzionato.

Nel comparto 12 a Noicattaro , l'incidenza del suolo può considerarsi pari al 44% del valore dell'edificato finito nuovo stimato pari a:

- € 2.000,00 per le abitazioni ;
- €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.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.





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. 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: 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. 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 :p.lle pignorate : 1397,1400,1421,1499 di mq.417 deriva dai seguenti calcoli:

a) settore agroalimentare :

mq.417 (superficie del terreno pignorato) x 0,4 mc/mq. da NTA(Ift) =

= mc.166,8 Volume massimo edificabile

Altezza massima fabbricato da NTA : m.8,50

mc.166,8 :m. 4,25(h altezza magazzini agroalimentari)=

= mq.39,25 Superficie coperta

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

39,25 x 1,2= **mq.47,10 superficie vendibile del lotto**

b) settore della residenza :

mq.417 (superficie del terreno pignorato) x 0,8 mc/mq. = mc.333,6

Altezza massima fabbricato m.8

mc.333,6 /m.3,25 (h vani abitazioni) = mq.102,65 (superficie coperta)

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

mq.102,65 x 1,20 = **mq.123,18 superficie vendibile del lotto**

mq.123,18 x €2.000,00/mq.= €246.350,77

mq.47,10 x €1000,00/mq.=€47.096,47

Totale valore prodotto edilizio finito:€293.447,24

Valore suolo = €293.447,24 x 0,44 = €24.460,97	pari a €309,63/mq.
---	--------------------

Valore particella 1500





a) settore agroalimentare :

mq.79 (superficie del terreno pignorato) x 0,4 mc/mq. da NTA(Ift) =

= mc.31,6 Volume massimo edificabile

Altezza massima fabbricato da NTA : m.8,50

mc.31,6 :m. 4,25(h altezza magazzini agroalimentari)=

= mq.7,44 Superficie coperta

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

7,44 x 1,2= **mq.8,92 superficie vendibile del lotto**

b) settore della residenza :

mq.79 (superficie del terreno pignorato) x 0,8 mc/mq. = mc.63,2

Altezza massima fabbricato m.8

mc.63,2 /m.3,25 (h vani abitazioni) = mq.19,45 (superficie coperta)

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

mq.19,45 x 1,20 = **mq.23,34 superficie vendibile del lotto**

mq.23,34 x €2.000,00/mq.= €46.670,77

mq.8,92 x €1000,00/mq.=€8.922,35

Totale valore prodotto edilizio finito:€55.593,12

Valore intero suolo = €55.593,12 x 0,44 =**€24.460,97** pari a €309,63/mq.

Valore quota in proprietà =24.460,97*0,871= **€21.305,51**

Tabella 6 – VALORE A BASE D'ASTA

Identificazione	Valore
Terreni edificatorio in Noicattaro foglio 38 p.lle 1397, 1400, 1421, 1499 per una superficie totale di mq.417	€ 129.116,79
Abbattimento forfettario del 15% sul totale per assenza della garanzia per vizi del bene venduto	- €19.367,52
VALORE A BASE D'ASTA	€ 109.749,00





Tabella 7 – VALORE A BASE D'ASTA

Identificazione	Valore
Terreno edificatorio in Noicattaro foglio 38 p.lla 1500 di mq.79 per la quota indivisa * di 871/1000	€ 21.305,51
Abbattimento forfettario del 15% sul totale per assenza della garanzia per vizi del bene venduto	<u>- €3.669,15</u>
VALORE A BASE D'ASTA	€ 20.791,83

** la p.lla può rimanere indivisa*

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
- B. visura catastale storica aggiornata all'11/10/2021 della p.lla 1500

L'Esperto Stimatore
dott. agr. Elena Barbone

