

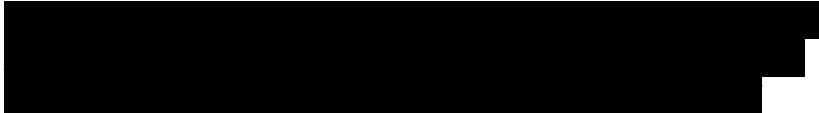


dott. agr. Elena Barbone

**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 5**

Terreno in Noicattaro al fg. 38  
particella 2789



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





## **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]

e a favore di :

- [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.7:

Catasto Terreni fg.37 p.la 2789 Consistenza 29 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	2789	-	-	vigneto uva da tav.	2	00 29	0,77	0,33

**Intestato :**

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

#### **5. DESCRIZIONE**

Il terreno incolto di soli 29 mq. è da considerarsi un “relitto” .

##### **5.1 ACCESSO**

Il terreno è intercluso non avendo accesso dalla strada .

Dalla via comunale - a sud del terreno pignorato - esiste una strada interpoderale, ma non arriva sino al terreno come si evince dalla ortofoto qui di seguito e dallo stralcio della mappa catastale a pag. 6.





### 1. Ortofoto con ubicazione terreno pignorato

Queste le coordinate geografiche :41°02' 13.88" N, 16° 59'57.25"E

### 5.2 CONFINI

L'intero lotto confina con le seguenti particelle catastali del fg.37 in Noicattaro:  
ad Est : 2786; a Sud 2792; ad Ovest 2963 a Nord 2787.



### 2. Stralcio mappa catastale

L'Esperto Stimatore  
dott. agr. Elena Barbone





### 5.3 STATO DEI LUOGHI

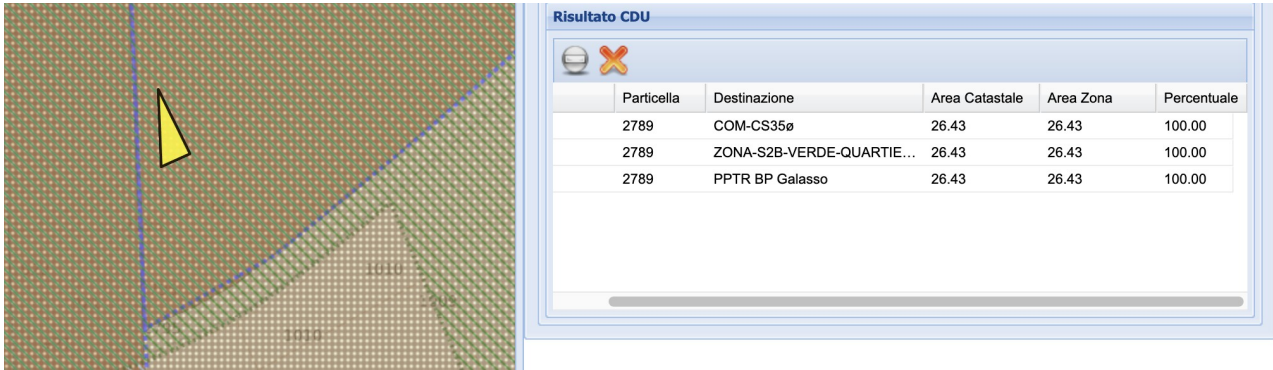
---

Il terreno di forma triangolare è a m.90 s.l.m. , in piano ed è incolto .

Non sono presenti fabbricati.

### 5.4 DESTINAZIONE URBANISTICA

---



Particella	Destinazione	Area Catastale	Area Zona	Percentuale
2789	COM-CS35e	26.43	26.43	100.00
2789	ZONA-S2B-VERDE-QUARTIE...	26.43	26.43	100.00
2789	PPTR BP Galasso	26.43	26.43	100.00

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

[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

---

Alla società [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] e successivo consolidamento di usufrutto n.12329.5/1995 in atti dal 5 ottobre 1995 .

## 9. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE

---

L'Esperto Stimatore  
dott. agr. Elena Barbone





## 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]  
[REDACTED]

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

fino alla concorrenza di €57.170,00 a favore del sig. [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 sig. [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 suoli edificatori, 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

L'Esperto Stimatore  
dott. agr. Elena Barbone





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;
- la assenza di iniziative in essere sul comparto.

Nel comparto CS 35 zona Centro a Noicattaro , l'incidenza del suolo può considerarsi pari al 18% del valore medio dell'edificato finito nuovo stimato pari ad € 2.000,00 .

Si veda gli articoli delle NTA del comune di Noicattaro del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato ove sono indicati gli indici ed i parametri utilizzati per la stima.

Il valore del suolo deriva dal seguente calcolo :

mq.29 (superficie del terreno pignorato) x 0,5 mc/mq. =

mc.14,5 (volume edificabile )

Altezza massima fabbricato m.10,5

mc.14,5 /m.3,25 ( h vani abitazioni) = mq.4,46( superficie coperta)

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

mq.4,46 x 1,20 = mq.5,35 superficie vendibile del lotto

mq.5,35 x €2.000,00/mq.= €10.707,69 valore prodotto edilizio finito

Valore suolo = €10707,69 x 0,18 = **€1.927,38** pari ad €66,46/mq.

### Tabella 3 – VALORE A BASE D'ASTA

Identificazione	Valore
Terreno edificatorio in Noicattaro foglio 37 p.lla 2789	





superficie totale mq.29	€1.927,38
Abbattimento forfettario del 15% sul totale per assenza della garanzia per vizi del bene venduto	<u>- €289,11</u>
<b>VALORE A BASE D'ASTA</b>	<b>€ 1.638,00</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

