



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 4

Esperto Stimatore Geom. Laera Antonio



LOTTO 4 - Immobili siti nel comune di Palo del Colle (BA) identificati presso il catasto fabbricati al Foglio 2 Particella 274 Sub. 1 (ex p.lla 217), piano terra, via Vecchia Modugno n. SN (**Collabente**) e presso il catasto terreni al Foglio 2, Particelle 33 – 130 – 131 – 212 – 214 – 221 – 222 – 224 – 226 - 273 (ex p.lla 217), via Vecchia Modugno (**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 identificati con le **particelle 33 – 130 – 131** sono pervenuti al debitore esecutato con atto di compravendita del 25/09/2001 repertorio n. 28432, rogato dal Notaio Cardinali Giuseppe con sede in Bari, trascritto a Bari il 08/10/2001 ai nn. 37998/26362; 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 (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).

Gli immobili identificati con le **particelle 212 – 214 – 217 (attuali p.lle 273 e 274) – 221 – 222 – 224 – 226** sono pervenuti al debitore esecutato con atto di compravendita del 27/09/2002 repertorio n. 29500, rogato dal Notaio Cardinali Giuseppe con sede in Bari, trascritto a Bari il 03/10/2002 ai nn. 42503/30392; 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 (parte acquirente) ed i sig.ri [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ½ e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ½ (parte venditrice).

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 oggetto di pignoramento, costituiscono due fondi rustici, separati tra loro da una piccola strada di proprietà privata, precisando che uno dei due fondi presenta al suo interno un fabbricato in pietra collabente. Essi sono ubicati in agro di Palo del Colle alla via Vecchia Modugno, più precisamente aventi accesso dalla predetta strada privata alla quale ci si immette attraverso la strada pubblica, ossia via Vecchia Modugno, collocati dunque a circa 3 km dal centro abitato di Palo del Colle.

Nello specifico, i due appezzamenti di terreno in oggetto si trovano immediatamente a ridosso della zona industriale del comune di Palo del Colle, trattasi, pertanto, di una zona strategica in quanto, nelle immediate vicinanze, vi è l'accesso alla strada statale 96 che permette il collegamento diretto alla vicina città di Bari.

Confini

Il fondo rustico, oggetto di pignoramento, costituito dalle particelle 33 – 130 – 131 – 212 – 214 – 222 – 226 - 273 (ex p.lla 217), a nord confina con la strada privata dalla quale ottiene l'accesso di proprietà della società “██████████” e con la stazione elettrica di proprietà della predetta società, ad est confina in parte con i fondi rustici di proprietà dello stesso debitore ed in parte con il fondo rustico di proprietà della sig.ra ██████████, a sud confina con i fondi rustici di proprietà del sig. ██████████ e di proprietà delle sig.re ██████████, ██████████ e ██████████ ed infine ad ovest confina con i fondi rustici di proprietà del sig. ██████████ e di proprietà del sig. ██████████.

Il fondo rustico, oggetto di pignoramento, costituito dalle particelle 221 – 224, a nord confina con il fondo rustico di proprietà dei sig.ri eredi ██████████ e ██████████, ad est confina con i fondi di proprietà della società “██████████” e del sig. ██████████, a sud confina con la strada privata dalla quale ottiene l'accesso di proprietà della società “██████████” ed infine ad ovest confina con i fondi rustici di proprietà della sig.ra ██████████ e di proprietà dei sig.ri eredi ██████████ e ██████████.

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
2	33		-	MANDORLETO 2	45 20		€ 22,18	€ 10,50
2	130		-	ULIVETO 2	30 10		€ 14,77	€ 11,66
2	131		-	ULIVETO 2	29 40		€ 14,42	€ 11,39
2	212		-	ULIVETO 3	24 34		€ 10,68	€ 7,54
2	214		-	ULIVETO 2	27 75		€ 13,62	€ 10,75
2	221		-	ULIVETO 2	92		€ 0,45	€ 0,36
2	222		-	ULIVETO 3	05 64		€ 2,48	€ 1,75
2	224		-	ULIVETO 3	90 59		€ 39,77	€ 28,07
2	226		-	ULIVETO 3	01 04		€ 0,46	€ 0,32
2	273 (ex 217)		-	ULIVETO 2	69 48		€ 34,09	€ 26,91

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
	2	274 (ex 217)	1			F/2				

Descrizione degli immobili

Le particelle oggetto di pignoramento, come anzidetto, costituiscono due fondi rustici, di cui uno al suo interno presenta un fabbricato in pietra collabente. Essi sono ubicati in agro di Palo del Colle alla via Vecchia Modugno, più precisamente entrambi hanno accesso attraverso una strada privata che li separa. In pianta, le particelle presentano forme irregolari, così come si evince dalla planimetria di rilievo (All. B).

I fondi sono posti ad una quota media di circa 110 metri s.l.m. e nell'insieme entrambi presentano una giacitura pressoché pianeggiante, precisando che, al loro interno, non vi è alcun muro di confine che distingue le diverse particelle, ad eccezione del confine tra le p.lle 33 e 273, materializzato da



muro in pietra secco. Dal punto di vista agronomico, i terreni sono distinti da una sufficiente produttività, anche se, in sede di sopralluogo, risultavano essere in stato di abbandono. Entrambi 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, nel fondo posto a sud della strada privata, ossia quello costituito dalle otto particelle catastali, è presente un mandorleto giovane a media densità di impianto e realizzato a file pressoché regolari, ad eccezione della p.lla 212 che presenta al suo interno alberi di ulivo a media densità di impianto disposti a file pressoché regolari. In sede di sopralluogo, gli alberi si presentavano in discrete condizioni ed in discreto stato vegeto-produttivo, segnalando però l'imminente necessità di potatura da effettuare agli ulivi, in quanto vi è, per ogni pianta, la presenza cospicua di polloni e succhioni. Nel fondo posto a nord della strada privata, il quale è costituito dalle particelle 221 e 224, è presente un mandorleto giovane, a media densità di impianto realizzato a file pressoché regolari, ad eccezione della porzione nord-est della particella 224, nella quale è presente un piccolo vigneto a spalliera. In sede di sopralluogo, le piante si presentavano in discrete condizioni ed in discreto stato vegeto-produttivo.

Il fabbricato collabente (trullo), identificato con la particella 274 (ex p.lla 217) ed ubicato nella zona ovest della particella 273 (ex p.lla 217), più precisamente in prossimità della strada privata dalla quale si ha accesso, si sviluppa su di un unico livello ed era un tempo probabilmente destinato a deposito di attrezzi agricoli. In pianta ha una forma ovale ed è costituito da un solo ambiente con annessa alcova. L'immobile nel complesso si presenta in cattive condizioni, difatti la copertura realizzata con doppia volta a cono, costituita da blocchi in 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, ed inoltre, all'interno non vi è alcuna pavimentazione ma solo battuto di terra.

(Documentazione fotografica All. C - foto da 1 a 18).

Consistenza dell'immobile

Unità immobiliare p.lla 274

<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Manutenzione</i>
Deposito collabente	Terra	30,00 mq	Est	cattiva

Totale superficie lorda coperta 30,00 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>
Deposito collabente	30,00 mq	1	30,00 mq
			Totale 30,00 mq

A seguito del calcolo qui sopra effettuato, la superficie commerciale è pari a **30,00 mq**.

Caratteristiche strutturali e finiture esterne

Deposito collabente p.lla 274

L'epoca in cui ha avuto luogo la costruzione dell'immobile, oggetto di pignoramento, risale a prima del 01 settembre 1967, con ogni probabilità avvenuta agli inizi del novecento. La struttura, ossia il trullo, è stata realizzata a murature portanti in blocchi di pietra e copertura costituita da una doppia volta a cono 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.

L'intero corpo di fabbrica è privo di intonaco e, pertanto, sono visibili i blocchi di pietra utilizzati per la sua realizzazione, il tutto si presenta in cattive condizioni di manutenzione; difatti, la concreta utilizzabilità è conseguibile con interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché con interventi strutturali importanti.

Caratteristiche dell'immobile

Deposito collabente p.lla 274

-Infissi esterni

Nessuno.

-Porte interne

Nessuna.

-Pavimenti

Nessuno.

-Rivestimenti

L'unico ambiente presente, con annessa alcova, sono sprovvisti di qualsivoglia finitura, evidenziando la cospicua presenza di umidità e muffe.

-Copertura

La copertura è realizzata con doppia volta a cono costituita da blocchi in pietra ed è parzialmente lesionata, nonché sprovvista nella parte esterna di strato di impermeabilizzazione.



-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 33 distinta in catasto al foglio di mappa 2 ricade in “Zona agricola di tipo E1”;
- la particella 130 distinta in catasto al foglio di mappa 2 ricade in “Zona agricola di tipo E1”;
- la particella 131 distinta in catasto al foglio di mappa 2 ricade in “Zona agricola di tipo E1”;
- la particella 212 distinta in catasto al foglio di mappa 2 ricade in “Zona agricola di tipo E1”;
- la particella 214 distinta in catasto al foglio di mappa 2 ricade in “Zona agricola di tipo E1”;
- la particella 221 distinta in catasto al foglio di mappa 2 ricade in “Zona agricola di tipo E1”;
- la particella 222 distinta in catasto al foglio di mappa 2 ricade in “Zona agricola di tipo E1”;
- la particella 224 distinta in catasto al foglio di mappa 2 ricade in “Zona agricola di tipo E1”;
- la particella 226 distinta in catasto al foglio di mappa 2 ricade in “Zona agricola di tipo E1”;
- la particella 273 (ex 217) distinta in catasto al foglio di mappa 2 ricade in “Zona agricola di tipo E1”;
- la particella 274 (ex 217) distinta in catasto al foglio di mappa 2 ricade in “Zona agricola di tipo E1”.

Art. 39 - Zone agricole di tipo E1

Le zone per attività primarie E1 sono destinate principalmente all'agricoltura, all'allevamento di animali e alle attività di trasformazione dei prodotti agricoli e di servizio ad essa connesse. Inoltre sono ammesse: attività di deposito, limitatamente alle attività preesistenti, legittimamente autorizzate e nei limiti prescritti ai successivi commi del presente articolo, industrie estrattive, il deposito e la distribuzione di carburanti, le reti di telecomunicazione, di trasporto, di energia, di acquedotti e fognature.

Le abitazioni e le strutture di trasformazione dei prodotti agricoli sono ammesse nei limiti indicati dalle vigenti leggi statali e regionali e nei modi previsti dalle presenti Norme.

In assenza di specifici strumenti (piano zonale o simili), le necessità della produzione agricola devono risultare da piani di utilizzazione o di sviluppo aziendale elaborati da periti agrari o da agronomi che, sulla base dei risultati colturali, esplicitino sia la utilizzazione delle costruzioni esistenti, sia la necessità delle nuove.

Il rilascio di permesso a edificare nelle zone agricole è subordinato alla trascrizione, a spese degli interessati, nei registri delle proprietà immobiliari, del vincolo di inedificabilità dei fondi o



appezzamenti computati ai fini dell'applicazione degli indici, e dell'impegno di rispettare la destinazione d'uso stabilita nella concessione.

La concessione è altresì subordinata all'obbligo di eseguire le opere per il trattamento e smaltimento dei rifiuti domestici o di eventuali allevamenti.

Per tutte le trasformazioni edilizie consentite, il lotto minimo d'intervento è fissato in mq 10.000.

Nelle zone agricole di tipo E1 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 E; questi - ove siano in contrasto - hanno la prevalenza rispetto alla presente normativa.

Chiunque abbia titolo può ottenere il rilascio di una concessione edilizia in zona agricola. Le utilizzazioni che comportano l'edificazione o la trasformazione del costruito sono le seguenti:

- A - Edificazione residenziale in zona E1-

Le nuove costruzioni destinate alla residenza o l'ampliamento di quelle esistenti, dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

Iff - Indice di fabbricabilità fondiaria = 0,03 mc/mq

H max - Altezza massima = m 7,00

Dc - Distanza dai confini = minimo m 5,00

Df - Distanza tra i fabbricati = semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti; è ammessa la costruzione in aderenza

Ds - Distanza dalle strade: Secondo le norme del Nuovo Codice della strada (DM n. 285 del 1992 e DPR n° 495/1992 e successive modifiche e integrazioni.); minimo m 5,00 dalle strade comunali e vicinali.

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 del patrimonio edilizio esistente anche mediante ristrutturazione edilizia. Solo per gli edifici preesistenti alla adozione del Pug può essere modificata la destinazione d'uso che - ferma restando la destinazione d'uso delle aree di pertinenza - può assumere, oltre alla destinazione residenziale, quella agrituristica (permanente o stagionale), per servizi della residenza, per servizi alle attività produttive, per il tempo libero; in tal caso, il volume esistente può essere incrementato del 20%.

Detti interventi sono soggetti a permesso di costruire oneroso.

Non è ammesso l'accorpamento dei terreni non confinanti ai fini del calcolo della volumetria residenziale. Per i non addetti all'agricoltura o non aventi titolo specifico il volume aggiuntivo da destinare ad annessi agricoli (di cui al successivo punto B) non è concedibile.

- A/1a- Beni architettonici extraurbani individuati dal PUTT/P in zona E1 -

Nelle zone E1 alcuni edifici sono indicati tra le "componenti storico-culturali" (Beni architettonici) degli "ambiti territoriali distinti" del PUTT/P. Altri sono stati aggiunti in base ai sopralluoghi



effettuati e alle informazioni ricevute dagli uffici comunali.

Il PUG distingue tra i beni architettonici vincolati e quelli segnalati come di seguito indicato.

ATD1 - Con questa sigla, sulle tavole grafiche del Piano, sono indicati i beni architettonici vincolati con decreto della Soprintendenza ai Beni ambientali e architettonici: a questi si applica la disciplina dell'art. 3.16 (Beni architettonici extraurbani) prevista dalle NTA del PUTT/P. In particolare va evitata ogni alterazione della integrità visuale e va perseguita la riqualificazione del contesto. L'area annessa viene individuata e specificamente indicata su base catastale nelle schede allegate.

Per le "pertinenze" non è ammesso alcun nuovo volume e 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.

Per le "aree annesse" sono consentite solo le trasformazioni dell'assetto attuale che siano compatibili con la salvaguardia e la qualificazione paesaggistica del sito. In tali aree non possono essere edificati nuovi volumi edilizi; le volumetrie sottintese dalla applicazione degli indici di zona possono essere trasferite su aree esterne.

Nel raggio di 500 metri dalla "pertinenza" non si possono localizzare nuove attività di allevamento industriale di animali o di trasformazione di prodotti agricoli.

Non sono ammessi impianti fotovoltaici o impianti eolici per la produzione di energia che interessino direttamente o indirettamente le pertinenze e le aree annesse o interferiscano negativamente con l'ambiente e la salvaguardia del sito.

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.

er 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.*

Per questi edifici è ammessa, in caso di operazioni di manutenzione, restauro o risanamento conservativo, l'aumento della volumetria nei limiti del 20% di quella esistente; tale aumento deve essere attuato nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e paesaggistiche 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.

Nell'area annessa, definita nelle allegate schede catastali relative ai singoli componenti storico-culturali, 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 industrial o di trasformazione dei prodotti agricoli; non sono ammessi impianti fotovoltaici o impianti eolici per la produzione di energia, salvo quelli a servizio degli immobili esistenti, purché non interferiscano con l'ambiente e le finalità di salvaguardia del sito.

- B - Allevamento industriale e trasformazione dei prodotti agricoli in zona E1 -

Le nuove costruzioni destinate all'allevamento e alla trasformazione dei prodotti agricoli, dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

Iff - Indice di fabbricabilità fondiaria = 0,04 mc/mq

Rc - Rapporto di copertura = 5%

H max - Altezza massima = m 7,00 (salvo costruzioni speciali, quali silos, ciminiere ecc.)

Dc - Distanza dai confini = minimo m 15,00

Df - Distanza tra i fabbricati = semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti.

Ds - Distanza dalle strade: Secondo le norme del Codice della strada (Circ. n.2575/8.8.1986 del Min. LL.PP. e DM n. 285 del 1992 e successive modifiche e integrazioni.); minimo m 15,00 dalle strade comunali e vicinali.

- Attività zootecniche:

Gli allevamenti di bestiame e le strutture di trasformazione dei prodotti agricoli, oltre a rispettare le distanze indicate nei precedenti punti A/1, A/2, A/3, devono distare dalle zone abitate in termini sufficienti a garantire l'assenza di elementi nocivi e inquinamenti ambientali, compreso quello sonoro e olfattivo. Questa qualità dovrà essere dimostrata dal proponente con appositi studi, rapportati alla tipologia d'uso richiesta. Le indicazioni di questi studi, saranno inserite nel "permesso di costruzione" e ne determineranno la nullità se si dimostreranno errate.

Per i non addetti all'agricoltura o non aventi titolo specifico il volume aggiuntivo da destinare ad annessi agricoli non è concedibile.

Le attività zootecniche di tipo intensivo e i relativi impianti dovranno comunque ubicarsi a distanza superiore a 1 Km dalle aree urbanizzate e da quelle per le quali il PUG prevede utilizzazioni extra-agricole.

La realizzazione di allevamenti intensivi è subordinata alla predisposizione di impianti per la depurazione ed il controllo da parte della USL competente degli scarichi aeriformi, liquidi e solidi; per gli stessi, inoltre, vanno precisate le distanze dai confini e dagli alloggi di pertinenza sia degli edifici sia dei recinti di stabulazione e la dimensione minima del fondo.

- Attività estrattive:

Nella localizzazione e nella disciplina delle attività estrattive va fatto specifico riferimento anche ai contenuti della L.R. n.37/22.5.1985, correlando gli stessi con le prescrizioni di tutela che il PUG



individua.

- C - Serre in zona agricola E1

È consentita la installazione di serre .

Per serre sono da considerarsi impianti stabilmente infissi al suolo, prefabbricati o costruiti in opera destinati esclusivamente a determinare specifiche e controllate situazioni microclimatiche funzionali allo sviluppo di particolari colture; possono essere distinte in serre con copertura solo stagionale (tipo A), e serre con copertura permanente (tipo B). Ambedue i tipi, per essere considerati tali e quindi non "costruzioni", devono avere le superfici di involucro realizzate con materiali che consentano il passaggio della luce ed avere altezze massime a m 2,50 in gronda ed a m 4,00 al culmine se a falda, ed a m 3,50 se a copertura piana.

Per le serre di tipo A il rapporto di copertura massimo consentito è l'80% della superficie del fondo; la distanza massima della serra dai confini e dal ciglio stradale è di 3 metri; il loro montaggio è sottoposto al rilascio di autorizzazione comunale.

Per le serre di tipo B il rapporto di copertura massimo è il 30% della superficie del fondo; la distanza minima della serra dai confini e dal ciglio della strada è di 5 metri; la loro costruzione è sottoposta al rilascio di concessione edilizia non onerosa.

Il volume di ambedue i tipi di serre non rientra in quello consentito dall'indice di fabbricabilità previsto per la zona.

Non è consentita l'installazione di serre (di tipo A o B) nelle pertinenze e aree annesse di beni archeologici o architettonici.

- D - Impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili in zona E1 -

Nelle zone agricole di tipo E1 è consentito installare impianti e campi di produzione di energia da fonti rinnovabili (eolici, solari, fotovoltaici ecc.), controllando comunque il loro impatto visuale, il rapporto con le preesistenti coltivazioni agricole e con gli impianti arborei esistenti. L'area asservita deve essere almeno il doppio di quella destinata alla collocazione delle apparecchiature; la superficie non occupata dall'impianto deve essere destinata esclusivamente ad uso agricolo.

Sono comunque ammessi gli impianti finalizzati esclusivamente all'autoconsumo, con i limiti e le accortezze indicate nei precedenti punti del presente articolo.

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.

Il fabbricato collabente, invece, come anzidetto, è stato edificato in data anteriore al 01 settembre 1967, con ogni probabilità vista la tipologia costruttiva, realizzato agli inizi del novecento; pertanto, essendo stato costruito prima della cosiddetta “Legge Ponte” in un territorio posto al di fuori del centro urbano, non necessitava dell’acquisizione di alcun titolo edilizio, obbligatorio solo per gli interventi edilizi eseguiti all’interno dei centri urbani.

Di tal guisa, alla luce di quanto innanzi riportato, l’immobile in oggetto risulta essere legittimo e dunque non risulta avere difformità urbanistiche.

- difformità Catastali;

Dal sopralluogo effettuato, i fondi rustici oggetto di pignoramento costituiti uno da otto particelle catastali e l’altro da due particelle catastali (All. E stralcio di mappa catastale) sono 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 della p.lla 212 che non presenta alcun muro di confine con l’adiacente stazione elettrica, precisando, inoltre, che i confini dei fondi rustici con la strada privata dalla quale si ottiene l’accesso, non sono materializzati, ma ugualmente distinguibili, poiché detta strada è provvista di asfalto. Alla luce delle verifiche condotte sui luoghi, non sono state riscontrate difformità catastali.

Il fabbricato collabente, innanzi descritto (ricadente sulla particella 217), non era censito al catasto fabbricati, pertanto, lo scrivente ha provveduto ad effettuare l’acatastamento in ossequio al decreto di nomina del G.E. punto n. 6.

Dapprima è stato predisposto e presentato presso l’Agenzia delle Entrate il tipo mappale per l’attribuzione di un numero proprio di particella al catasto terreni del fabbricato, mediante procedura PREGEO (All. F1); nella specie, è stata soppressa la particella 217 e costituite la particella 273 (fondo rustico) e la particella 274 (fabbricato). Successivamente, mediante procedura DOCFA, è stata predisposta e presentata la denuncia di nuova costruzione dell’unità immobiliare, più precisamente, tenuto conto delle cattive condizioni in cui versa la struttura e la totale assenza di impianti, anche se trattasi verosimilmente di deposito per attrezzi agricoli, si è ritenuto opportuno accatastarla con categoria F/2, ossia collabente (All. F2).

Alla luce di quanto innanzi riportato e dell’acatastamento effettuato dallo scrivente, ad oggi in atti è riportata presso l’Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio la nuova planimetria dell’immobile (All. G).



- *certificati APE*;

Trattandosi di fondi rustici e di fabbricato collabente 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 dei fondi rustici in questione e della zona in cui si trovano, si rende necessaria la scelta dell'ideale metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essi si collocano, 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 mandorleto il valore agricolo è pari a 10.000,00 €/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 quelli 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 con tipo di coltura



mandorleto oscilla tra 1,20 €/mq e 1,50 €/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, precisando che, sebbene le p.lle 130 – 131 – 214 – 221 – 222 – 224 – 226 – 273 (ex p.lla 217) sono riportate in visura catastale con qualità uliveto, si ritiene opportuno attribuire il valore in base alla reale coltura e funzione, pertanto qualità mandorleto; inoltre, data la piccola superficie occupata dal vigneto collocato sulla p.lla 224, si considera l'intera superficie della particella con qualità mandorleto. In definitiva si ritiene opportuno attribuire un prezzo unitario per i mandorleti pari a 1,30 €/mq e per l'uliveto pari a 1,80 €/mq

La superficie complessiva dei due fondi identificati con le particelle 33 – 130 – 131 – 214 – 221 – 222 – 224 – 226 - 273 (ex p.lla 217) sui quali insistono i mandorleti è pari a 30.012 mq, mentre la superficie della porzione di fondo identificato con la p.lla 212 provvisto di uliveto è pari a 2.434 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:

- 1,30 €/mq x 30.012 mq = 39.015,60 € (p.lle 33 - 130 - 131 - 214 - 221 - 222 - 224 - 226 - 273);
- 1,80 €/mq x 2.434 mq = 4.381,20 € (p.lla 212).

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 dei fondi rustici oggetto di pignoramento riveniente dal calcolo è pari a:

- 39.015,60 € - 15% = 33.163,26 €;
- 4.381,20 € - 15% = 3.724,02 €;

che sommati portano ad un valore totale di **36.887,28 €**.

Inoltre, per la stima del fabbricato (p.lla 274), 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 quello 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'Agencia 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 del bene oggetto di stima, ossia trattandosi di collabente e dunque di immobile che necessita di un intervento sostanziale e strutturale al fine di renderlo agibile, si ritiene opportuno attribuire un prezzo unitario pari a 300,00 €/mq.

Dal calcolo riveniente i rilievi metrici effettuati sull'immobile, così come si evince nei punti precedenti, si ottiene una superficie commerciale pari a 30,00 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 dell'immobile oggetto di pignoramento, risulta così come segue determinato:

$$300,00 \text{ €/mq} \times 30,00 \text{ mq} = 9.000,00 \text{ €}.$$

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 dell'immobile oggetto di pignoramento riveniente dal calcolo è pari a $9.000,00 \text{ €} - 15\% = 7.650,00 \text{ €}$.

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

$$36.887,28 \text{ € (fondi rustici)} + 7.650,00 \text{ € (fabbricato)} = \mathbf{44.537,28 \text{ € (diconsi quarantaquattromilacinquecentotrentasette/28)}}.$$

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
- ***F1.*** Tipo mappale procedura PREGEO
- ***F2.*** Denuncia di nuova costruzione procedura DOCFA
- ***G.*** Planimetria catastale immobile collabente



FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO N° 3



FOTO N° 4



FOTO N° 5



FOTO N° 6



FOTO N° 7



FOTO N° 8



FOTO N° 9



FOTO N° 10



FOTO N° 11



FOTO N° 12



FOTO N° 13



FOTO N° 14



FOTO N° 15



FOTO N° 16



FOTO N° 17

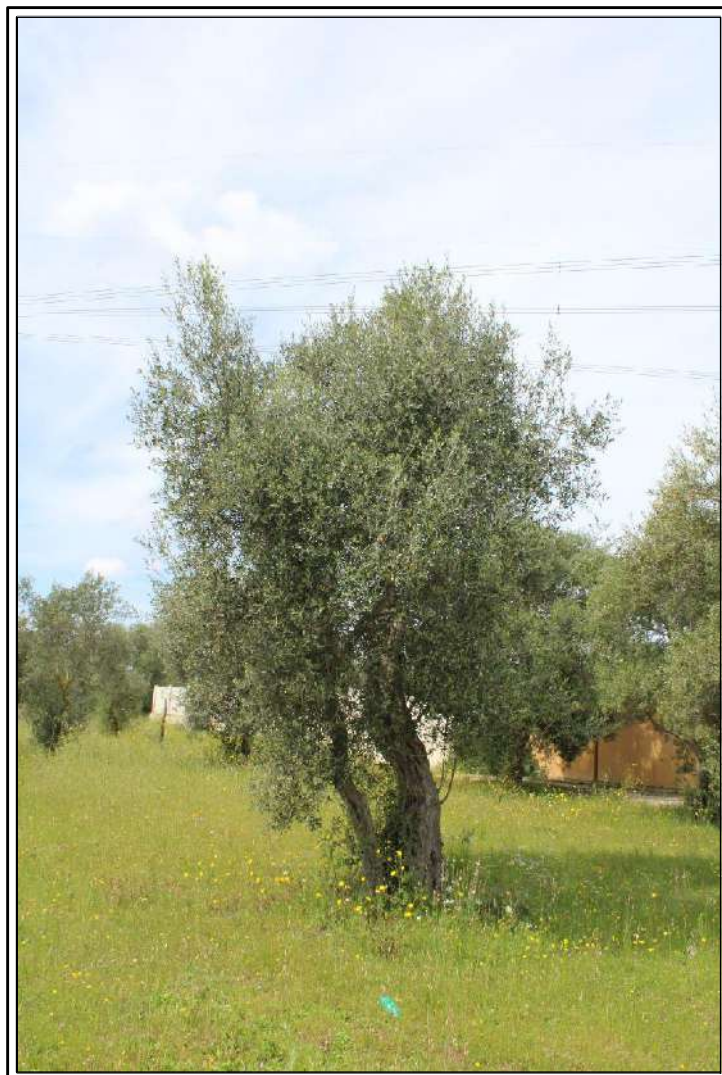


FOTO N° 18



STRALCIO ORTOFOTOGRAFICO



— DELIMITAZIONE PARTICELLE

STRALCIO DI MAPPA CATASTALE

