



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 14

Esperto Stimatore Geom. Laera Antonio



LOTTO 14 - Immobili siti nel comune di Palo del Colle (BA) identificati presso il catasto fabbricati al Foglio 55 Particella 221 Sub. 1 (ex p.lla 78), piano terra, c.da Tricarico n. SN (**Collabente**) e presso il catasto terreni al Foglio 55, Particelle 20 – 33 – 74 – 77 – 83 – 84 – 220 (ex p.lla 78), c.da Tricarico (**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

Le unità immobiliari identificate con le **p.lle 20, 33 e 74** sono pervenute al debitore esecutato con atto di compravendita del 20/09/2005 repertorio n. 32964/13039, rogato dal Notaio Cardinali Giuseppe con sede in Bari, trascritto a Bari il 04/10/2005 ai nn. 51973/31596; atto di compravendita intervenuto tra il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni (parte acquirente) e la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti di proprietà pari a 1/1 (parte venditrice).

Ante ventennio gli immobili sono pervenuti alla sig.ra [REDACTED] con atto di donazione del 31/07/1996 repertorio n. 17888, rogato dal Notaio De Bellis Lorenzo con sede in Gravina in Puglia (Ba), trascritto a Bari il 09/08/1996 ai nn. 23940/18205; atto di donazione intervenuto tra la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti di proprietà pari a 1/1 (parte donataria) e la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti di proprietà pari a 1/1 (parte donante).

Le unità immobiliari identificate con le **p.lle 77 e 83** sono pervenute al debitore esecutato con atto di compravendita del 16/11/2004 repertorio n. 31850/12509, rogato dal Notaio Cardinali Giuseppe con sede in Bari, trascritto a Bari il 26/11/2004 ai nn. 58569/37777; atto di compravendita intervenuto tra il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni (parte acquirente) ed i sig.ri [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti di proprietà pari a 1/2 e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti di proprietà pari a 1/2 (parte venditrice).

Ante ventennio gli immobili sono pervenuti alla sig.ra [REDACTED] con atto di



compravendita del 28/11/1983 repertorio n. 22469, rogato dal Notaio Speranza Pietro con sede in Valenzano (Ba), trascritto a Bari il 30/11/1983 ai nn. 36626/30824; atto di compravendita intervenuto tra la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti di proprietà pari a 1/1 di piena proprietà (parte acquirente) ed i sig.ri [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti di piena proprietà pari a 1/1 (parte venditrice).

Le unità immobiliari identificate con le **p.lle 84 e 78 (attuali 220 e 221)** sono pervenute al debitore esecutato con atto di compravendita del 30/06/2004 repertorio n. 1613/810, rogato dal Notaio Memeo Silvio con sede in Palo del Colle (Ba), trascritto a Bari il 13/07/2004 ai nn. 35662/23965; atto di compravendita intervenuto tra il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni (parte acquirente) ed il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti di proprietà pari a 1/1 (parte venditrice).

Ante ventennio gli immobili sono pervenuti al sig. [REDACTED] con atto di donazione del 23/02/1974, rogato dal Notaio Porta Luciano, trascritto a Bari il 22/03/1974 al n. 8395; atto di donazione intervenuto tra il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti di proprietà pari a 1/1 (parte donataria) il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per i diritti di proprietà pari a 1/1 (parte donante).

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 in narrativa costituiscono un fondo rustico nel quale è ubicato un fabbricato in pietra collabente (trullo), sito in agro di Palo del Colle alla c.da San Domenico, più precisamente si affaccia sulla strada provinciale 68, ossia un'arteria che giunge sino al centro abitato di Palo del Colle collocato ad una distanza di circa 8 km.

Confini

Il fondo rustico, oggetto di pignoramento, a nord confina con la strada provinciale 68 sulla quale sono



collocati due accessi carrabili utili ad accedere ai terreni, ad est confina con il fondo rustico di proprietà del sig. ██████████, a sud confina con il fondo rustico di proprietà dello stesso debitore (lotto n. 13), ed infine ad ovest confina con il fondo rustico di proprietà della sig.ra ██████████.

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
55	33		-	ULIVETO 4	24 48		€ 7,59	€ 6,32
55	20		-	ULIVETO 4	07 87		€ 2,44	€ 2,03
55	74		-	ULIVETO 4	29 83		€ 9,24	€ 7,70
55	77		-	ULIVETO 4	15 05		€ 4,66	€ 3,89
55	83		-	ULIVETO 4	20 05		€ 6,21	€ 5,18
55	84		-	ULIVETO 4	35 70		€ 11,06	€ 9,22
55	220 (ex 78)		-	ULIVETO 4	43 66		€ 13,53	€ 11,27

Unità immobiliare riportata al Catasto Fabbricati

Visure storiche degli immobili (All. A)

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	55	221 (ex 78)	1			F/2				

Descrizione degli immobili

Le particelle oggetto di pignoramento, come anzidetto, costituiscono un unico fondo rustico nel quale è ubicato un fabbricato in pietra collabente (trullo), sito in agro di Palo del Colle alla c.da San Domenico, più precisamente si affaccia sulla strada provinciale 68 ed è provvisto di due accessi carrabili, entrambi prospicienti su detta strada, i quali permettono l'ingresso ai terreni di cui trattasi



da due punti differenti, ossia uno situato in corrispondenza della p.lla 33 e l'altro posto in corrispondenza della p.lla 221 (ex 78).

In pianta, le particelle che formano il fondo presentano forme irregolari, così come si evince dalla planimetria di rilievo (All. B). Il fondo è posto ad una quota media di circa 230 metri s.l.m. e nell'insieme presenta una giacitura con una leggera pendenza che da sud scende verso nord, precisando che nella zona centrale ha una giacitura con una pendenza maggiore tale da venirsi a creare anche una piccola zona di compluvio. Dal punto di vista agronomico, il terreno è distinto da una sufficiente produttività. È caratterizzato dalla presenza di una consistente percentuale scheletrica (pietre, ciottoli e ghiaia) ed è privo di interventi migliorativi (lavorazioni profonde del terreno, spietramento, ecc.). Sotto il profilo colturale, è presente un uliveto in parte condotto in asciutto ed in parte dotato di impianto di irrigazione con approvvigionamento che avviene attraverso l'acquedotto rurale, che però in sede di sopralluogo risultava essere staccato. L'uliveto è a media densità di impianto realizzati a file pressoché regolari, precisando che nelle particelle 84 e 220 vi è la presenza di un numero cospicuo di piante giovani; sulla p.lla 83, si segnala la presenza di un piccolo vigneto a spalliera. In sede di sopralluogo, tutti gli alberi si presentavano in discrete condizioni ed in discreto stato vegeto-produttivo, segnalando però l'imminente necessità di potatura da effettuarsi agli alberi di ulivo, in quanto vi è, per ogni pianta, la presenza cospicua di polloni e succhioni.

Il fabbricato collabente (trullo), identificato con la p.lla 221, è situato in adiacenza all'ingresso della p.lla 220 (ex 78), ossia nella zona immediatamente a destra di chi si immette nel fondo, posto a confine con la strada provinciale. Un tempo, probabilmente, era destinato a deposito di attrezzi agricoli. In pianta ha una forma circolare ed è costituito da un solo ambiente. L'immobile nel complesso si presenta in cattive condizioni, difatti la copertura realizzata con 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, costituite da blocchi in pietra, presentano lesioni e sono completamente prive di intonaco all'esterno e parzialmente intonacate a grezzo all'interno, nonché parzialmente cedute in alcuni punti, ed inoltre, all'interno, non vi è alcuna pavimentazione ma solo battuto di terra.

(Documentazione fotografica All. C - foto da 1 a 28).

Consistenza dell'immobile

Unità immobiliare p.lla 221

<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Manutenzione</i>
Deposito collabente	Terra	42,00 mq	Est	cattiva

Totale superficie lorda coperta 42,00 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 ragguaglio</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Deposito collabente	42,00 mq	1	42,00 mq
			Totale 42,00 mq

A seguito del calcolo qui sopra effettuato, la superficie commerciale del fabbricato collabente è pari a **42,00 mq**.

Caratteristiche strutturali e finiture esterne

Deposito collabente p.lla 221

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 volta a cono in blocchi di pietra. In sede di sopralluogo, le strutture si presentavano fatiscenti con evidenti lesioni e cedimenti parziali generati, con ogni probabilità anche dall'infestazione di vegetazione spontanea, tali da generare oltretutto l'ingresso di acqua piovana.

Mentre l'intero corpo di fabbrica all'esterno è privo di intonaco, all'interno, invece, è parzialmente intonacato; sono altresì visibili i blocchi di pietra utilizzati per la sua realizzazione, ed 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 221

-Infissi esterni

Nessuno.

-Porte interne

Nessuna.

-Pavimenti

Nessuno.

-Rivestimenti

L'unico ambiente presente è in parte intonacato a grezzo ed in cattive condizioni di manutenzione,



evidenziando la cospicua presenza di umidità e muffe.

-Copertura

La copertura è realizzata con volta a cono costituita da blocchi in pietra ed è parzialmente lesionata, 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 55 ricade in “Zona agricola di tipo E3”;
- la particella 20 distinta in catasto al foglio di mappa 55 ricade in “Zona agricola di tipo E3”;
- la particella 74 distinta in catasto al foglio di mappa 55 ricade in “Zona agricola di tipo E3”;
- la particella 77 distinta in catasto al foglio di mappa 55 ricade in “Zona agricola di tipo E4”;
- la particella 83 distinta in catasto al foglio di mappa 55 ricade in “Zona agricola di tipo E4”;
- la particella 84 distinta in catasto al foglio di mappa 55 ricade in “Zona agricola di tipo E4”;
- a particella 220 (ex 78) distinta in catasto al foglio di mappa 55 ricade in “Zona agricola di tipo E4”.

Art. 41 - Zone agricole di tipo E3

Le zone per attività primarie E3 sono destinate principalmente all'agricoltura, all'allevamento di animali e alle attività di trasformazione dei prodotti agricoli e di servizio ad essa connesse. La zona è interessata da un “vincolo faunistico” (zona di ripopolamento, divieto di caccia) ed è indicata dal PUTT - nella classe “componenti botanico-vegetazionali” - come “area protetta“. Il PUG comprende in questa zona la “pertinenza”, ampliando convenientemente le “aree annesse” e confermando l'appartenenza dell'intera zona ad un “ambito territoriale esteso” di tipo C. Sono ammesse: attività di deposito, limitatamente alle attività preesistenti, legittimamente autorizzate e nei limiti prescritti ai successivi commi del presente articolo, 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 delle 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 di costruzioni esistenti, sia la



necessità delle nuove.

Il rilascio di 'permesso a costruire' 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.

Il 'permesso a costruire' 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 E3 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 C; queste - 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 - Utilizzazioni di tipo residenziale in zona E3-

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 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 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 concessione edilizia onerosa e ad atto d'obbligo attestante sia la nuova destinazione d'uso dell'edificio sia l'asservimento delle aree di pertinenza.

- A/1- Zone archeologiche individuate dal PUTT/P in zona E3-

Nelle zone E3 alcune aree sono indicati tra le "componenti storico-culturali" (Beni archeologici)



degli “ambiti territoriali distinti” del PUTT/P. Per tali beni, controllati e segnati con apposito retino nelle tavole di progetto del PUG, 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.

Per tali beni il piano individua una “pertinenza”, costituita dall’area direttamente impegnata dal bene archeologico e una “area annessa” costituita dall’area contermina all’intero contorno dell’area, segnata negli allegati stralci catastali, dimensionata in funzione della natura e significatività del rapporto esistente tra il bene archeologico e il suo intorno ambientale.

Sull’area della “pertinenza” e sulle “aree annesse” non è ammessa alcuna nuova edificazione; per gli edifici esistenti 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.

Nel raggio di 500 metri dall’area di “pertinenza” non si possono localizzare nuove attività di allevamento industriale di animali o di trasformazione di prodotti agricoli, di campi fotovoltaici o eolici di produzione di energia .

A/2 - Beni architettonici in zona E3-

Nelle zone E3, sono stati individuati dal PUG edifici, o gruppi edificati meritevoli di tutela. Tali beni, sono segnati con apposito simbolo sulle tavole di progetto:

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 è riportata, insieme a quella di pertinenza, negli allegati stralci catastali.

Per le “pertinenze” non è ammesso alcun aumento di 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 e di conservazione del bene.

Per le “aree annesse” sono consentite solo le trasformazioni dell’assetto attuale che siano compatibili con la salvaguardia della 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.

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.



Per 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.*

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", riportata sugli stralci catastali allegati, 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 industriale o di trasformazione dei prodotti agricoli.

L'area annessa viene definita in sede di PUG e indicata nelle allegate planimetrie catastali (Elab. E).

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PUG, è ammesso, in caso di operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, 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.

- B -Trasformazione dei prodotti agricoli in zona E3 -

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

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

Rc - Rapporto di copertura = 5%

H max - Altezza massima = m 5,00 con divieto di costruzioni speciali, quali silos, ciminiere ecc. di altezza superiore.

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.

Le strutture di trasformazione dei prodotti agricoli, oltre a rispettare le distanze indicate nel precedente punto, 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.

In questa zona non sono ammessi allevamenti industriali di animali.

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

- C - Serre in zona agricola E3 -

In questa zona è consentita la installazione di serre con copertura solo stagionale; non è ammessa la installazione di serre con copertura permanente.

Per le serre ammesse, il rapporto di copertura massimo consentito è l'40% 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.

Non è consentita l'installazione di serre nelle pertinenze e aree annesse di beni archeologici o architettonici.

- D - Impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili in zona E3 -

Nelle zone agricole di tipo E3 è consentito installare campi di produzione di energia da fonti rinnovabili (eolici, solari, fotovoltaici ecc.), solo subordinatamente alla loro compatibilità con il rispetto del paesaggio dell'area, controllando il loro impatto visuale, il rapporto con le preesistenti coltivazioni agricole e con gli impianti arborei esistenti tramite "parere paesaggistico" e/o procedura di VIA. Inoltre:

- l'area asservita a campi di produzione 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;

- nell'area di pertinenza relativa all'Area di ripopolamento (segnalata anche come "bandita di caccia") e per una fascia di 250 metri intorno a questa non è consentito installare campi di energia da fonti rinnovabili; sono comunque ammessi gli impianti finalizzati esclusivamente all'autoconsumo, con i limiti e le accortezze indicate nei successivi punti del presente articolo;

- nelle aree A1, indicate di interesse archeologico, (pertinenza e aree annesse) è fatto divieto di installare impianti e campi di produzione;

- per i beni architettonici (A2), gli impianti non possono alterare l'aspetto degli edifici classificati come ATD1 (pertinenza e aree annesse);

- per gli edifici classificati come ATD2 tali impianti non devono alterare i caratteri dell'immobile; se localizzati nel suo intorno, devono rispettare i caratteri del luogo e in particolare quelli dell'area annessa (alberature, scorci visuali, ecc).

Art. 42 - Zone agricole di tipo E4

Le zone per attività primarie E4 sono destinate principalmente all'agricoltura, e alle attività di



servizio ad essa connesse. In questo territorio le linee di trasporto di liquidi, gas o energia sono ammesse solo per gli attraversamenti indispensabili; devono comunque adottare i necessari accorgimenti per ridurre al minimo gli impatti visivi e ambientali. La zona, infatti, comprende l' "area annessa" delle lame che interessano il territorio comunale ed è indicata dal PUTT - nella classe "componenti geo-morfo-idrogeologiche" - come "ambito territoriale esteso" di tipo B.

Per questa zona si applicano le seguenti norme e disposizioni, nella misura in cui non contraddicano il regime di tutela prima richiamato:

Nella zona E4 è vietata qualsiasi intervento di trasformazione del territorio - in superficie e nel sottosuolo - che modifichi significativamente l'assetto dei luoghi. Sono ammesse esclusivamente opere finalizzate al ripristino delle valenze ambientali, vegetazionali e morfologiche del paesaggio. Sono comunque autorizzabili opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento statico e restauro conservativo di manufatti edilizi legittimamente esistenti, anche con cambio di destinazione d'uso.

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

Nelle zone agricole di tipo E4 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 B; questi - ove siano in contrasto - hanno la prevalenza rispetto alla presente normativa.

Chiunque abbia titolo può ottenere il rilascio di un permesso per gli usi consentiti, nei limiti e con le caratteristiche prima indicate. Le utilizzazioni che comportano la trasformazione del costruito sono le seguenti:

- A - Utilizzazioni di tipo residenziale in zona E4-

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, con la modifica della destinazione d'uso degli edifici che - ferma restando la destinazione d'uso delle aree di pertinenza - possono assumere destinazioni: residenziale, agrituristica (residenziale e/o di ristoro (permanente o stagionale), per servizi della residenza, per servizi alle attività produttive, per il tempo libero. Il volume esistente può essere aumentato nel limite del 20% di quella esistente; tale aumento deve essere attuato nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e paesaggistiche del bene. Detti interventi sono soggetti a concessione edilizia onerosa e ad atto d'obbligo attestante sia la nuova destinazione d'uso dell'edificio sia l'asservimento delle aree di pertinenza.

- A/1 - Zone archeologiche individuate dal PUTT/P in zona E4-

Con la sigla ATD4 sono indicate, nella zona E4 le "componenti storico-culturali" (Beni archeologici) degli "ambiti territoriali distinti" del PUTT/P. Per tali beni, controllati e segnati con apposito simbolo nelle tavole di progetto del PUG, si applica la disciplina dell'art. 3.16 (Beni archeologici extraurbani) prevista dalle NTA del PUTT/P. In particolare va evitata ogni alterazione



della integrità visuale e va perseguita la riqualificazione del contesto.

Per tali beni il piano individua una “pertinenza”, costituita dall’area direttamente impegnata dal bene archeologico, e un’”area annessa”, indicata negli allegati stralci catastali.

Sulle “aree di pertinenza” e “aree annesse” alla zona archeologica, non è ammessa alcuna nuova edificazione; per gli edifici esistenti 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.

Nel raggio di 500 metri dall’area di “pertinenza” non si possono localizzare nuove attività di allevamento industriale di animali o di trasformazione di prodotti agricoli.

- A/2 - Beni architettonici in zona E4-

Nelle zone E4, sono stati individuati dal PUG edifici, o gruppi edificati meritevoli di tutela. Tali beni, sono segnati con apposito simbolo sulle tavole di progetto:

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.

Per 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.*

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. Il volume esistente può essere aumentato nel limite del 20% di quella esistente; tale aumento deve essere attuato nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e paesaggistiche del bene.

Nell’”area annessa”, indicata negli allegati stralci catastali, 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 industriale o di trasformazione dei prodotti agricoli.

- B - Allevamento industriale e trasformazione dei prodotti agricoli in zona E4

- è vietata la localizzazione di allevamenti industriali di bestiame e di strutture per la trasformazione di prodotti agricoli;

- C - Serre in area agricola E4.

Nell’area E4 è vietata la localizzazione di serre, sia di tipo fisso (B) che rimovibile (A).



- D - Impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili in zona E4 -

Nelle zone agricole di tipo E4 non è consentito installare campi di produzione di energia da fonti rinnovabili (eolici, solari, fotovoltaici ecc.); questo tipo di impianti è ammesso solo in relazione alle necessità energetiche dei singoli manufatti edilizi, esistenti o di nuovo impianto, controllando che gli stessi risultino compatibili con il rispetto del paesaggio dell'area. Inoltre:

Nelle aree ATD4, indicate di interesse archeologico, (pertinenza e aree annesse) è fatto divieto di installare questo tipo di impianti.

Beni architettonici (ATD2): per gli edifici classificati come ATD2 tali impianti non devono alterare i caratteri dell'immobile; se localizzati nel suo intorno, devono rispettare i caratteri del luogo e in particolare quelli dell'area annessa (alberature, scorci visuali, ecc).

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 il fondo rustico 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 l’immobile in oggetto risulta essere legittimo e, dunque, non risulta avere difformità urbanistiche.

- *difformità Catastali;*

Dal sopralluogo effettuato, il fondo rustico oggetto di pignoramento costituito da sette particelle catastali (All. E stralcio di mappa catastale) è di facile individuazione poiché, mentre, i confini con le proprietà adiacenti e con la strada provinciale sono quasi interamente materializzati con muri in pietra a secco, ad eccezione del confine est con la p.lla 79 che non è materializzato, invece, i muri interni che dividono le particelle in oggetto non sono presenti. Alla luce delle verifiche condotte sui luoghi, non sono state riscontrate difformità catastali.

Il fabbricato collabente, innanzi descritto (p.lla 221), non è censito al catasto fabbricati, pertanto, lo



scrivente ha provveduto ad effettuare l'accatastamento 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 e la ridefinizione per un'esatta rappresentazione della sagoma del fabbricato, mediante procedura PREGEO (All. F1); nella specie, è stata soppressa la particella 78 e costituite la particella 220 (fondo rustico) e la particella 221 (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 versano le strutture 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 degli accatastamenti effettuati 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 fondo rustico 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 del fondo rustico in questione e della zona in cui si trova, si rende necessaria la scelta dell'idonea metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in



cui esso si colloca, 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.

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 quello 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.

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, evidenziando che non si tiene conto della porzione di terreno coltivata a vigneto in quanto di piccolissime dimensioni, si ritiene opportuno attribuire un prezzo unitario pari a 2,00 €/mq.

La superficie complessiva dei terreni identificati con le particelle 20 – 33 – 74 – 77 – 83 – 84 – 220 (ex p.lla 78) è pari a 17.664 mq.

Per cui in relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all’individuazione del prezzo unitario ed alla superficie, il più probabile valore di mercato risulta così come segue determinato:

$$- 2,00 \text{ €/mq} \times 17.664 \text{ mq} = 35.328,00 \text{ €}.$$

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 dei terreni costituenti il fondo rustico oggetto di pignoramento riveniente dal calcolo è pari a:

$$- 35.328,00 \text{ €} - 15\% = \mathbf{30.028,80 \text{ €}}.$$

Inoltre, per la stima del fabbricato collabente (p.lla 221), 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'Agenzia 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 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 42,00 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:

$$300,00 \text{ €/mq} \times 42,00 \text{ mq} = 12.600,00 \text{ €}.$$

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 del fabbricato oggetto di pignoramento riveniente dal calcolo è pari a $12.600,00 \text{ €} - 15\% = 10.710,00 \text{ €}$.

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:

$$30.028,80 \text{ € (fondo rustico)} + 10.710,00 \text{ € (fabbricato)} = 40.738,80 \text{ € (diconsi quarantamilasettecentotrentotto/80)}.$$

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, 04/07/2023

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



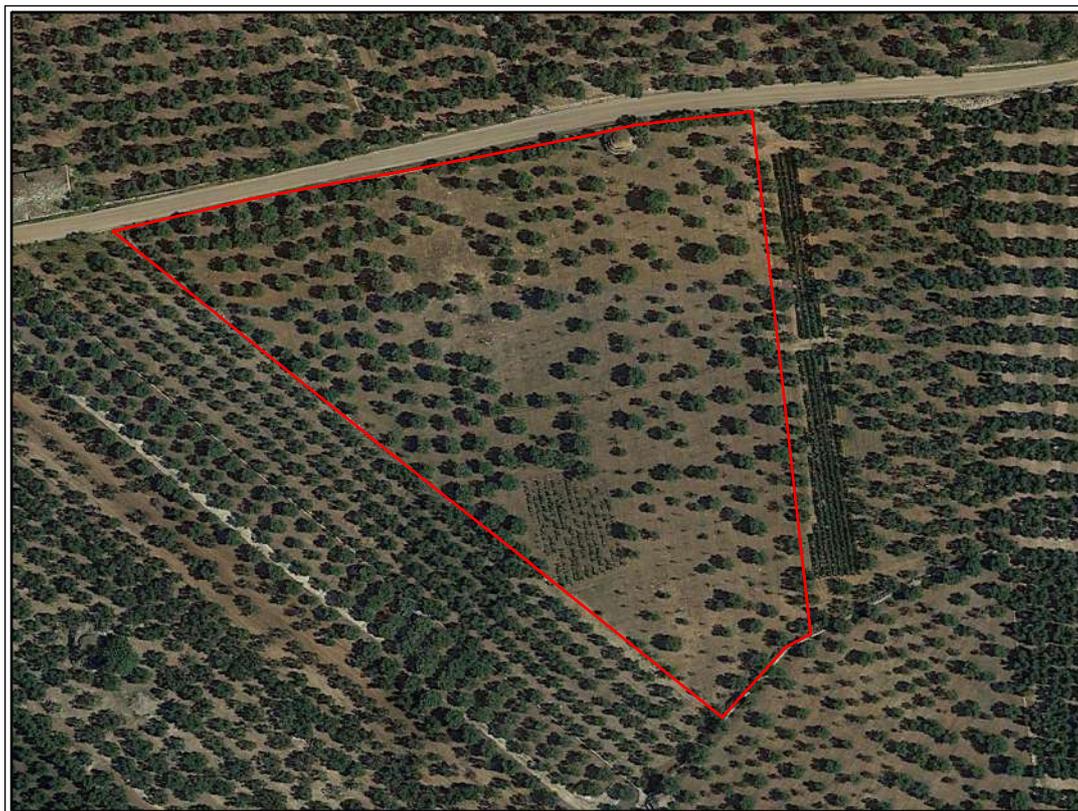
FOTO N. 3



FOTO N. 4

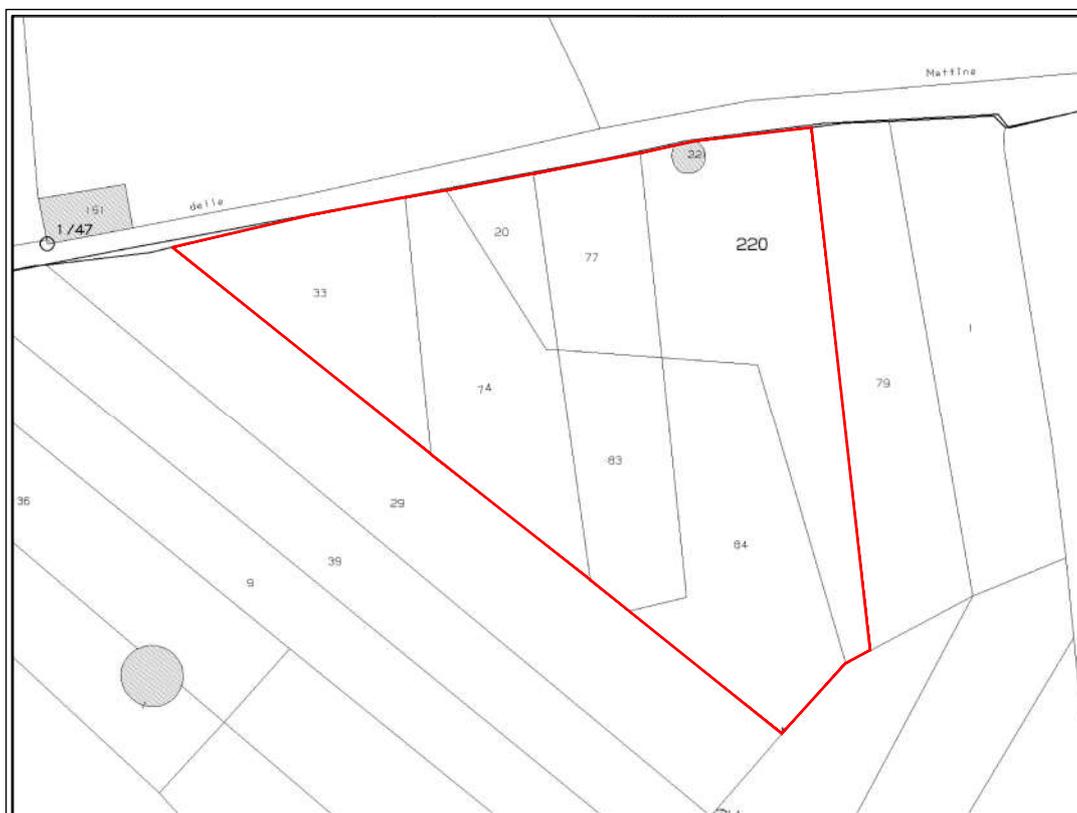


STRALCIO ORTOFOTOGRAFICO



— DELIMITAZIONE PARTICELLE

STRALCIO DI MAPPA CATASTALE



L' Esperto Stimatore
Geom. Laera Antonio

Comune di Palo del Colle
Foglio 55 P.IIe 20 - 33 - 74 - 77 - 83 - 84 - 220 - 221
C.da Tricarico, SN

