

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Relazione peritale dell'esperto ex art. 568 c.p.c. dott. agr. Digregorio Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 150/2023 del R.G.E.

promossa da

----- **srl**

Codice fiscale: -----

contro

----- **SpA**

Codice fiscale: -----

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
dott. agr. Digregorio Francesco



The image shows a handwritten signature in blue ink that reads "Francesco Digregorio". Above the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text: "ORDINE PROV. DOTTORI AGRONOMI E FORESTALI", "Dott. Digregorio Francesco", and "N. 597". The outer ring of the stamp also includes "BARI - ITALIA".



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche del terreno-suolo	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 150/2023 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 817.610,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



INCARICO

In data 26.11.2023, il sottoscritto dott. agr. Digregorio Francesco, con studio in Via Indipendenza, 10 - 70029 - Santeramo in Colle (BA), email francodigregorio@alice.it, PEC francodigregorio@pec.epap.it, Tel. 080 3022680, Fax 080 3022680, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01.12.2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Unitamente al nominato custode Avv. Giovanni Chicco, è stato dato avvio alle operazioni peritali con un sopralluogo eseguito il 15.12.2023 (All.to 1, verbale).

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili (All.to 2, ortofoto):

- **Bene N. 1** - Terreno edificabile ubicato a Casamassima (BA) - Zona Industriale 'Baricentro' (Coord. geografiche: 48°58'59"N 16°54'56"E)

DESCRIZIONE

Trattasi di suolo edificatorio, di circa 4.000 mq, posto ai margini della Z.I., con accesso da viabilità di servizio complanare alla SS 100 Bari-Taranto; fa parte di un lotto di ben superiore consistenza, ricompreso in lottizzazione già approvata, ma non edificato.

La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile è suolo edificatorio, quindi non risulta realizzato nessun edificio in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore: il lotto non è edificato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N. 1** - Terreno edificabile ubicato a Casamassima (BA) - Zona Industriale 'Baricentro'

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (benchè manchi la cronistoria catastale e alcuni dati relativi alla iscrizione ipotecaria volontaria).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ----- (Proprietà 1/1) – CF: -----



L'immobile viene posto in vendita per i diritti della piena proprietà in danno di

- ----- (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confina a Ovest con complanare alla SS100 e con Comune di Casamassima, prop. ----- srl di Bari, diritto di superficie; a Nord con ----- e -----; a Est e a Sud con ----- di ----- sede in Milano.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	3985,00 mq	3985,00 mq	1	3985,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3985,00 mq	Superficie catastale	

I beni non sono comodamente divisibili in natura, ovvero non v'è ragione alcuna per accedere ad eventuale frazionamento della particella che, a sua volta, è parte di un lotto di maggiore consistenza (da considerare nella sua interezza in caso di edificazione, secondo piano di lottizzazione già approvato).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/09/2001 al 07/08/2006	-	Catasto Terreni Fig. 11, Part. 329 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 12608 Reddito dominicale € 61,86 Reddito agrario € 45,58
Dal 07/08/2006 al 12/11/2010		Catasto Terreni Fig. 11, Part. 329 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 12608 Reddito dominicale € 61,86 Reddito agrario € 45,58
Dal 12/11/2010 al 12/11/2010		Catasto Terreni Fig. 11, Part. 466 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 3976 Reddito dominicale € 19,51 Reddito agrario € 14,37
Dal 12/11/2010 al 29/04/2019		Catasto Terreni Fig. 11, Part. 466 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 3985 Reddito dominicale € 19,55 Reddito agrario € 14,41
Dal 29/04/2019 al 26/04/2023		Catasto Terreni Fig. 11, Part. 466 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 3985 Reddito dominicale € 19,55 Reddito agrario € 14,41



Per ogni di più e meglio, all'All.to 3, visura catastale storica.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	466				Oliveto	2	3985 mq	19,55 €	14,41 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente (All.to 4, stralcio di mappa catastale); v'è corrispondenza anche con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Nessuna.

PATTI

Nessuno noto.

STATO CONSERVATIVO

L'attuale condizione 'urbanistica' del terreno in esame impone la caratterizzazione/valutazione quale 'suolo edificatorio'.

Per inciso, comunque, si rileva che la condizione agricola e colturale attuale non coincidono con quella catastale: non v'è traccia del soprassuolo, non vi sono olivi, il terreno è incolto, abbandonato.

V'è di più, è interessato da materiale di risulta, verosimilmente rocce da scavo; in sostanza v'è deposito 'a discarica' sull'intero lotto un cumulo di notevole dimensione, e in parte interessa la particella pignorata, che qui viene considerata. Il cumulo di materiale di riporto sull'intera area ha notevole consistenza; come detto, la particella 466 è marginalmente interessata.

PARTI COMUNI

Nessuna nota.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuno noto.

CARATTERISTICHE DEL TERRENO-SUOLO

Atteso che sotto il profilo agricolo non v'è alcun interesse, si precisa comunque, che dell'oliveto come coltura catastalmente riportata non v'è traccia. Il terreno al momento del sopralluogo, si presenta nudo, incolto, abbandonato.

La particella 466 di cui ci si deve occupare in quanto pignorata, non è individuata sul terreno; fa parte di una superficie che si trova praticamente nella stessa condizione, di ben superiore consistenza, quest'ultima interamente recintata. Ne deriva che la particella 466, che occupa lo spigolo N-O di detto lotto, presenta i lati Ovest (prospiciente la strada complanare della SS100, di accesso) e Nord (a confine con Terzi) recintati, mentre sono liberi i lati Est e Sud (All.to 2, citato; All.to 4, citato).

Il lotto di cui la particella in esame 466 è parte, evidenzia in posizione centrale, appena decentrata, un cumulo di materiale di riporto (verosimilmente rocce da scavo) qui depositate; detto cumulo interessa marginalmente anche la particella di cui ci si occupa.

Urbanisticamente la particella 466 è ricompresa in 'Zona per Attività Industriali, Artigianali, Commerciali sottoposte a PIP (DIP)', come regolamentata dall'art 2.11 delle NTA. Quindi la zona deve essere, ed è stata, sottoposta a PIP; nella zona di interesse, DIT, sono previste attività connesse al deposito/movimentazione per il trasporto intermodale e attività di servizio connesse (mense, attrezzature ricreative, sportive, assistenziali e sanitarie, uffici, ... , abitazioni di custodia) (All.to 5, CDU; All.to 6, Tavola di PRG).

Tutta la zona PIP è praticamente occupata dall'insediamento 'Baricentro', un complesso edificato alcuni decenni addietro, orientato al commercio. Un tempo erano attive le 'torri' che ospitavano non pochi negozi aperti al pubblico. La presenza di un finitimo 'centro commerciale' attivato dopo, di fatto ha ivi spostato la clientela finale, ma non il commercio all'ingrosso. Intanto nell'area si insedia un piccolo polo universitario, nel tempo cresciuto e che oggi conta 4 facoltà universitarie.

Esiste la 'convenzione' per la lottizzazione, risalente al 1990 (All.to 7, convenzione); quindi atti intermedi e una variante approvata nel 2001 (All.to 8, variante n. 4); per quel che qui interessa vi è un ultimo atto amministrativo adottata con Del. di Cons. Com.le n. 100 del 29.12.2005 (All.to 9, delibera n. 100), con la 'Variante distributiva' in cui si disciplina urbanisticamente la definitiva distribuzione, i relativi parametri insediativi e i tipi di insediamenti ammessi (All.to 10, variante distributiva). Sulla Tavola degli Standard allegata alla Del. n. 100 è stata riportata la particella 466 di interesse (All.to 11, Tavola del PdL, la particella 466 è riportata in blu). Il CORPO A, ovvero l'area su cui dovrebbe avvenire l'edificazione di quanto ammesso, è riportato sullo stralcio catastale, di cui all'All.to 12, stralcio catastale, modificato.

Quest'ultimo atto è di notevole interesse per i parametri edificatori definiti, tipologia insediativa.

Nel quadro riassuntivo si rileva che il 'CORPO A', avanti definito lotto di cui la particella di interesse 466 è parte, è destinato ad ospitare edifici destinati ad "Attività alberghiera ed Assistenza Socio-sanitaria".

È stabilito che l'IFT (Indice di Fabbricabilità Territoriale) è pari a 3,50 mc/mq e che il RC (Rapporto di Copertura) è pari a 0,50 mq/mq.

Il CORPO A può avere superficie coperta pari a 10.000 mq, che può essere edificata una volumetria pari a 200.000 mc, con altezza massima di 20 metri (All.to 10, citato).



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta nella disponibilità dell'Esecutato, quindi libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/2001 al 07/08/2006		trasferimento di sede sociale, non trascritto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		D'Agosto Luigi	19/01/2001	85307	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/08/2006 al 29/04/2019		trasformazione societaria (da srl a spa)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		D'Agosto Luigi	07/08/2006	94233	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	04/09/2006	32362	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2019 al 26/04/2023		compreavendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Condò Giovannella	29/04/2019	26837	11266
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	30/04/2019	13153	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per l'immobile oggetto di pignoramento sussiste continuità nelle trascrizioni nel ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo?
Iscritto a ? il 22/03/2011 - Reg. gen. 13925 - Reg. part. 2736
Quota: 1/1 - Importo: € 4.200.000,00
A favore di -----, in amm.ne straordinaria
Contro -----, Bari
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.800.000,00

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Bari il 26/04/2023
Reg. gen. 19995 - Reg. part. 15121
Quota: per l'intero
A favore di -----
Contro -----
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Come da procedura esecutiva.

La 'Certificazione notarile' riporta dati parziali per l'ipoteca volontaria (e non solo).

Il ctu ha eseguito una ispezione ipotecaria sulla particella pignorata e sulle sue originarie, con esito negativo (All.to 13, ispezione ipotecaria part 466-329 e All.to 14, ispezione ipotecaria p 285-79).

NORMATIVA URBANISTICA

La sintesi di vincoli e parametri urbanistico-edilizi sono riportati nel CDU rilasciato dal Comune di Casamassima il 19.02.2024 (All.to 5, CDU); le potenzialità espresse dal lotto edificatorio, definito CORPO A dall'ultima variante vigente del PdL, sono riportate nell'All.to 10, variante distributiva.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il suolo è libero da edificazioni, fa parte di un lotto edificatorio di lottizzazione approvata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore del bene pignorato potrebbe essere determinato con 'metodo diretto' (che porta alla determinazione di valori più prossimi al vero), ovvero per confronto con i prezzi realizzatisi in transazioni avvenute in un recente passato di suoli della stessa 'Zona PIP'. Ma la zona è quasi completamente edificata; peraltro, anche nel corso della realizzazione di tutte le infrastrutture esistenti, non si sono avute transazioni essendo stata la disponibilità dell'intera area in capo ai agli stessi soggetti che hanno redatto l'originaria lottizzazione, quindi la realizzazione.

Si potrebbe attingere a quel che accade nel centro urbano di Casamassima, non proprio connesso con la Zona PIP, ma comunque prossimo. Ma il mercato dei suoli, come anche delle nuove edificazioni, è stagnante, fermo.

Si deve quindi ricorrere a metodi estimativi indiretti, che comunque siano in linea con il processo logico che farebbe un qualsiasi operatore economico, libero, scevro da condizionamenti esterni, guidato da dal solo scopo imprenditoriale.

Poiché il suolo pignorato ha già una sua destinazione edificatoria, è già ricompreso in lottizzazione approvata, con variante approvata di recente, tale per cui chi vi ha interesse deve solo fare domanda di 'PdC', Permesso di Costruire, nel rispetto della lottizzazione approvata e come variata, per poter dare corso alla costruzione di quanto assentito.

La Del. di CC n. 100/2005 adotta la 'variante distributiva' (All.to 10, citato). La variante riporta i parametri di piano e gli indici importanti, per quanto qui di interesse, l'IFT, Indice di Fabbricabilità Territoriale = 3,5 mc/mq e il RC, Rapporto di Copertura = 0,50 mq/mq; il Lotto A, destinato ad "Attività alberghiera ed assistenza socio-sanitaria", ha superficie totale di 15.201 mq, la superficie coperta pari a 6.912 mq ed un volume pertinente pari a 42.855 mc.

Si evince che è rispettato l'IFT, che risulta pari a $42.855 \text{ mc} / 15.201 \text{ mq} = 2,82 \text{ mc/mq} < \text{di } 3,50 \text{ mc/mq}$ in NTA; risulta rispettato il RC pari a $6.912 \text{ mq} / 15.201 \text{ mq} = 0,45 \text{ mq/mq} < \text{di } 0,50 \text{ mq/mq}$ in NTA.

La particella 466, pignorata, che in esso è ricompresa, è pari a 3.985 mq catastali. Quindi essa esprime una volumetria pari a $3.985 \text{ mq} \times 2,82 \text{ mc/mq} = 11.237,70 \text{ mc}$.

Data la tipologia di edifici previsti in tale CORPO A, a destinazione alberghiera ed assistenza socio-sanitaria, si adotta cautelativamente un'altezza di piano pari a 3,70 m; ne deriva che è possibile realizzare un edificato di $11.237,70 \text{ mc} / 3,70 \text{ m} = 3.072 \text{ mq}$ (su più piani).

In sostanza la particella 466 pignorata, con gli indici di piano adottati e approvati, esprime un edificato con superficie pari a 3.072 mq.

Per il caso che ci occupa, soccorre la DGR Regione Puglia n. 1941 del 21.12.2023, Aggiornamento dei limiti di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata (All.to 15, DGR n. 1941/2023) ¹.

Dalla citata DGR n. 1941 si rileva che il CRN Costo di realizzazione tecnica di nuova costruzione è pari a € 1.462,90, a cui si dovrebbero aggiungere gli oneri di urbanizzazione, ritenuto congruo un incremento del 10%, quindi il costo finale risulta pari a $1.462,90 + 10\% = 1.609,19 \text{ €/mq}$.

A tale valore si giunge con l'applicazione nelle percentuali massime di maggiorazione previste in DGR (per tipologia di alloggi, zona sismica, fondazioni particolari, ecc.). Non si provvede ad un ragguglio medio di essi per tener conto

¹ Non risulti al Lettore idea peregrina quella di utilizzare un dato oggettivo derivato dai costi di realizzazione per l'edilizia convenzionata; valga tener presente, anche, che la tipologia di edificazione approvata fa riferimento a opere per 'assistenza socio-sanitaria'; potrebbero essere disponibili anche agevolazioni per destinazioni così particolari.



che l'utilizzazione del lotto comporta l'allontanamento del materiale di risulta ivi accumulato (vedi la descrizione avanti riportata).

La citata DGR n. 1941/2023 riporta anche che l'acquisizione del suolo edificatorio vale il 15% (massimo) del CRN Costo di realizzazione tecnica, come sopra determinato. È una percentuale più che accettabile potendo reperire in letteratura tecnica, specifica, valori anche del 20%.

Pertanto il valore del suolo particella 466 pignorata, pari a 3.985 mq, per quanto dedotto sopra, risulta pari a

$$3.985 \text{ mq} \times 1.609,19 \text{ €/mq} \times 15\% = \text{€ } 961.893,33$$

Si ritiene opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Bene N. 1 - Terreno edificabile ubicato a Casamassima (BA) - Zona Industriale 'Baricentro'
 Identificato al Catasto Terreni - Fg. 11, Part. 466, Qualità Oliveto – di superficie catastale pari a 3.985 mq
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 961.893,33

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile Casamassima (BA) - Zona Industriale 'Baricentro'	3985,00 mq	241,38 €/mq	€ 961.893,33	100,00%	€ 961.893,33
Valore di stima:					€ 961.893,33

Valore di stima: € 961.893,33

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili, pari al 15% del valore di stima, come da disposizione del GE pari a 15% x 961.893,33 =	144.283,99

Valore finale di stima: € 817.609,34 (= 961.893,33 – 144.283,99)

Valore finale di stima in cifra tonda: € 817.610,00 (euro ottocentodiciassettemilaseicentodieci/00)



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna di particolare rilievo ai fini dell'astabilità.

Tanto in adempimento all'incarico ricevuto.

Santeramo in Colle, 15.03.2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
dott. agr. Digregorio Francesco

DOTT. AGR. FRANCESCO DIGREGORIO
Ordine provinciale Dottori Agronomi
e Forestali - Bari - n. 597



ELENCO ALLEGATI:

1. Verbale di sopralluogo
2. Ortofoto
3. F 11 p 466 storica
4. Fg 11 p 466 stralcio di mappa
5. CDU
6. PRG Tav D2
7. Baricentro Convenzione
8. Variante n. 4 del 2001
9. Del CC n. 100-2005
10. NTA-Baricentro variante distributiva
11. Tav Standard con sovrapposizione p 466
12. Catastale con sovrapposizione p 466
13. Ispezione ipotecaria p 466-329
14. Ispezione ipotecaria p 285-79
15. Del. n. 1941-2023 costi di costruzione ERP Puglia

FOTO
Check list



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N. 1** - Terreno edificabile ubicato a Casamassima (BA) - Zona Industriale 'Baricentro'. Identificato al Catasto Terreni - Fg. 11, Part. 466, Qualità Oliveto, per 3.985 mq. Trattasi in realtà di suolo edificabile inserito in area PIP con lottizzazione approvata ed edificazione non eseguita, quindi utilizzabile a semplice domanda di PdC dell'interessato. Esprime una cubatura teorica pari a 3,50 mc/mq; minore quella effettiva per vincoli oggettivi.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Prezzo base d'asta: € 817.610,00 (euro ottocentodiciassettemilaseicentodieci/00)



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 150/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 817.610,00

Bene N. 1 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Casamassima (BA) - Zona Industriale 'Baricentro'		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 466, Qualità Oliveto	Superficie	3.985,00 mq
Stato conservativo:	Non rileva		
Descrizione:	Non esiste nessun soprassuolo, nessuna coltura in atto, il fondo è in stato di abbandono; è parte di un lotto di superiore superficie, risulta recintato; è interessato marginalmente da un cumulo di materiale di risulta, verosimilmente rocce da scavo		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo?
Iscritto a ? il 22/03/2011
Reg. gen. 13925 - Reg. part. 2736
Quota: 1/1 - Importo: € 4.200.000,00
A favore di -----
Contro -----
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.800.000,00

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Bari il 26/04/2023
Reg. gen. 19995 - Reg. part. 15121
Quota: intero
A favore di ----- srl
Contro -----
Formalità a carico della procedura

