

*Dott.ssa Arch. Maria Santoro  
Viale Regina Margherita, 61/d  
70022 Altamura*

**TRIBUNALE DI BARI  
PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° 175/2022**

**GIUDICE DOTT. ANTONIO RUFFINO**

**LOTTO 1**

**C.T.U.: ARCH. MARIA SANTORO**



*Dott.ssa Arch. Maria Santoro  
Viale Regina Margherita, 61/d  
70022 Altamura*

Consulenza tecnica di ufficio per la stima del bene nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso dalla [REDACTED] [REDACTED] in danno del sig. [REDACTED]

**Giudice Delegato: dott. Antonio Ruffino**

**Tribunale di Bari**

**Consulenza tecnica d'ufficio per la determinazione del valore degli immobili:**

- 1/1 terreno sito in Toritto (Ba), riportata nel Catasto Terreni al foglio 50 particelle 383 e 384.

**per il procedimento esecutivo n. 175/2022 R. Gen. Esecuzioni.**



## INDICE

|   |         |
|---|---------|
| IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI..... | PAG.4   |
| DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....               | PAG.5   |
| TITOLI URBANISTICI ABILITATIVI.....           | PAG.7   |
| CONFORMITA' ALLE PLANIMETRIE CATASTALI.....   | PAG.8   |
| TITOLARITA'.....                              | PAG.8   |
| PROVENIENZA DEI BENI.....                     | PAG.9   |
| ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI.....                | PAG.9   |
| STATO DI POSSESSO.....                        | PAG.10  |
| STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI.....          | PAG.10  |
| FORMAZIONE DEL LOTTO.....                     | PAG.12  |
| ALLEGATI.....                                 | PAG. 13 |



## IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLGLI IMMOBILI

### LOTTO 1

• **1/1 di terreno** con diritto di enfiteusi al sig. [REDACTED] ed al Comune di Toritto per il diritto del concedente, sito in Toritto (Ba), riportato nel Catasto Terreni al foglio 50 particella 383, superficie 437 m<sup>2</sup>, Reddito Domenicale € 0,56, Reddito Agrario € 0,68, qualità mandorleto di classe 5, confinante con strada poderale, stessa proprietà, [REDACTED], [REDACTED] o aventi titolo.

• **1/1 di terreno** con diritto di enfiteusi al sig. [REDACTED] ed al Comune di Toritto per il diritto del concedente, sito in Toritto (Ba), riportata nel Catasto Terreni al foglio 50 particella 384, superficie 1.594 m<sup>2</sup>, Reddito Domenicale € 2,06, Reddito Agrario € 2,47, qualità mandorleto di classe 5, confinante con stessa proprietà, [REDACTED], [REDACTED] o aventi titolo.

| CATASTO TERRENI     |            |                  |            |                    |                 |
|---------------------|------------|------------------|------------|--------------------|-----------------|
| DATI IDENTIFICATIVI |            | DATI CLASSAMENTO |            |                    |                 |
| Foglio              | Particella | Superficie       | Qualità    | Reddito Domenicale | Reddito Agrario |
| 50                  | 383        | 437              | Mandorleto | 0,56               | 0,68            |
| 50                  | 384        | 1.594            | Mandorleto | 2,06               | 2,47            |



## **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

---

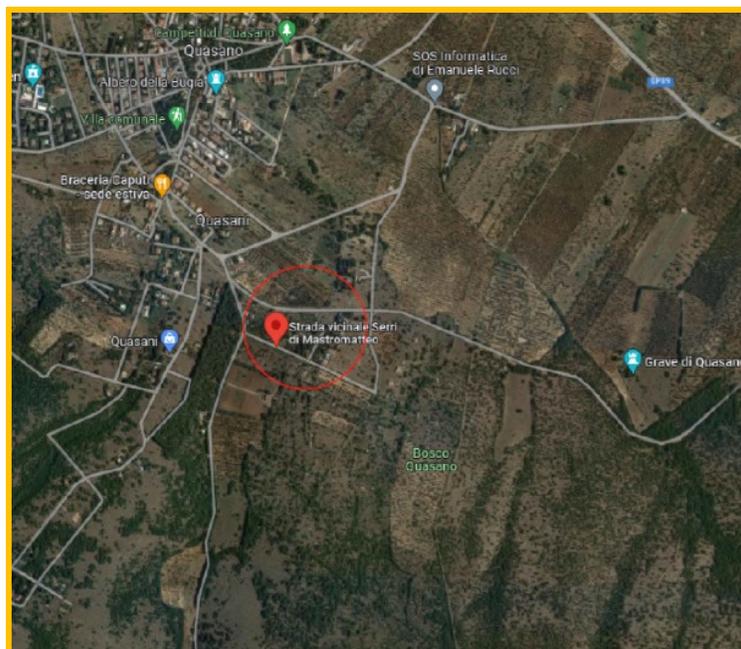
La superficie agraria delle particelle 383 e 384 foglio 50, ricadente nel Comune di Toritto, frazione Quasano, è sita nei pressi della strada vicinale Porcile. Dopo aver superato una sbarra in ferro rotante, si raggiunge il lotto agrario, percorrendo per circa 90 mt un tratturo interpoderale. La superficie presenta un leggero declivio verso il lato nord, sul cui confine è realizzato un muretto a secco fortemente degradato. Sugli altri lati dell'area è presente una recinzione che delimita le proprietà dei lotti confinanti, su cui insistono delle abitazioni. L'area non risulta coltivata e sono presenti, sul confine sud-est, alcune alberature di quercia.



*Dott.ssa Arch. Maria Santoro  
Viale Regina Margherita, 61/d  
70022 Altamura*

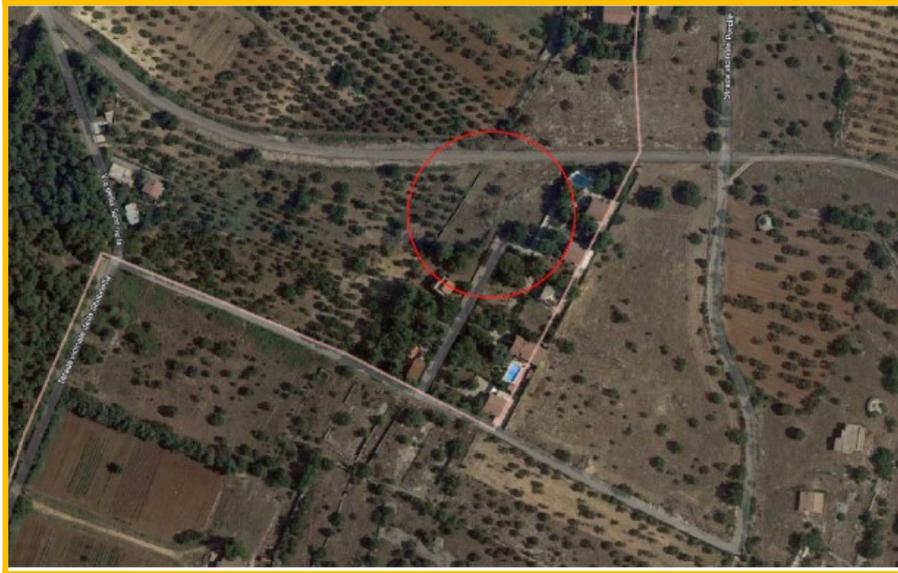


L'intero lotto, costituito dalle due particelle 383 e 384 foglio 50, ha una superficie catastale di complessivi m<sup>2</sup> 2031 e presenta una forma planimetrica irregolare. L'area ricade in prossimità di un piccolo agglomerato di villette.



**Ortofoto estratta dalla cartografia di Google maps in cui si evidenzia la posizione dell'immobile**





**Ortofoto estratta dalla cartografia di Google maps in cui si evidenzia la posizione dell'immobile**

Per l'immobile, a parere dello scrivente, non vi è la possibilità di esercizio dell'opzione IVA.

## **TITOLI URBANISTICI ABILITATIVI E CONFORMITA' EDILIZIA**

---

Dall'attestazione di Destinazione Urbanistica, rilasciata dal Responsabile del Servizio ing.

██████████, si evince che:

- l'area posta in agro di Toritto al foglio n. 50 particella 383 ricade per 3/4 in zona tipizzata E2, Tutela Ambientale e per 1/4 in zona tipizzata E1, agricola normale.
- l'area posta in agro di Toritto al foglio n. 50 particella 384 ricade per 2/3 in zona tipizzata E2, Tutela Ambientale e per 1/3 in zona tipizzata E1, agricola normale.

Si precisa che le zone di attività primarie di tipo E1 sono destinate in prevalenza all'agricoltura ed alla forestazione. Si precisa che il lotto minimo d'intervento è di 2.500m<sup>2</sup>,



per gli impianti connessi con la produzione agricola e zootecnica, m<sup>2</sup> 5.000 qualora l'edificio comprenda la parte residenziale e/o agrituristica (art. 60 del P.R.G.).

Le zone per attività primarie E2, per la morfologia del terreno e dell'ambiente naturale e delle colture o per la rilevanza storico-culturale, costituiscono zone di notevole interesse ambientale e paesagistico. Nelle zone E2 sono consentite esclusivamente costruzioni connesse con l'agricoltura. La superficie fondiaria minima d'intervento è m<sup>2</sup> 20.000.

Si precisa che l'area ricade nel Parco Nazionale dell'Alta Murgia.

(Allegato n.1 - Certificato di Destinazione Urbanistica).

## **CONFORMITA' CATASTALE**

---

Dalle visure e dalla planimetria estratta dall'Agenzia del Territorio e dal sopralluogo effettuato, risulta che vi è conformità catastale. (Allegato n. 2- Foglio di mappa)

## **TITOLARITA'**

---

Le particelle 383 e 384 foglio 50, di 437 m<sup>2</sup> la prima e di 1.594 m<sup>2</sup> la seconda, risultano intestate al sig. [REDACTED], in virtù della donazione accettata per atto a rogito del notaio [REDACTED], notaio [REDACTED] del 24/07/2003, trascritto il 29/07/2003 al n. 36399 del Registro Generale e al n. 25727 del Registro Particolare. In atti dal 30/10/2008, voltura n. 41476.1/2008 pratica n. BA0537999 il terreno in oggetto risulta volturato in testa ad [REDACTED], per il diritto di enfiteusi, ed al



Comune di Toritto, per il diritto del concedente.

## PROVENIENZA DEI BENI

---

Il terreno oggetto della presente perizia, era intestato ad [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà a lui pervenuto in virtù di compravendita per atto a rogito del notaio [REDACTED] del 30/05/1969, rep. 27758/6739 trascritto a Trani il 19/08/1969 al n. 15302 del Reg. Generale.

Successivamente in virtù della donazione accettata per atto a rogito del notaio [REDACTED] [REDACTED], del 24/07/2003, trascritto il 29/07/2003 al n. 36399 del Registro Generale e al n. 25727 del Registro Particolare, il bene oggetto della presente stima viene donato [REDACTED].

In atti dal 30/10/2008, voltura n. 41476.1/2008 pratica n. BA0537999 il terreno in oggetto risulta volturato in testa ad [REDACTED] per il diritto di enfiteusi ed al Comune di Toritto, per il diritto del concedente.

## ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

---

Sulle particelle 383 e 384 foglio 50 gravano le seguenti **note di trascrizione**:



✓ **TRASCRIZIONE** del 29/07/2003 - Registro Particolare 25727 Registro Generale 36399 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 15374 del 24/07/2003 Atto tra vivi-Donazione accettata.

✓ **TRASCRIZIONE** del 04/05/2022 - Registro Particolare 16922 Registro Generale 22918

Pubblico ufficiale Uff. Giud. UNEP Presso Corte D'Appello di Bari Repertorio 3218 del 01/04/2022 Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] e contro il sig. [REDACTED].

## **STATO DI POSSESSO**

---

Le particelle 383 e 384 foglio 50 sono in possesso del sig. [REDACTED].

## **STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI**

---

La valutazione del bene oggetto di stima, viene individuato considerando il mercato di compravendita esistente nella zona e valutando il più probabile valore di mercato per confronto diretto o comparativo.

Il parametro tecnico adottato è il metro quadro di superficie.

Il valore utilizzato per la stima dei terreni è stato reperito a seguito di indagine effettuata nell'ambito degli operatori immobiliari del Comune di Toritto.



Il valore attribuito al terreno è di € 5,00 a mq, considerato che l'area ricade nei pressi di una zona parzialmente edificata.

Si precisa che l'area è stata concessa in enfiteusi e che con delibera di Giunta Comunale n. 67 del 17/05/2006 l'Amministrazione Comunale di Toritto esprimeva la volontà di concedere l'affrancazione del livello gravante su tutti i fondi rustici in agro di Toritto in favore dei proprietari richiedenti e autorizzava il Responsabile del Settore Patrimonio ad adottare le determinazioni per l'affrancazione. Pertanto considerati gli oneri amministrativi, i diritti di segreteria ed il compenso al professionista incaricato per l'istruzione della pratica, fatto salvo ulteriori somme da calcolarsi a cura della Pubblica Amministrazione al momento dell'istruttoria della pratica, con buona approssimazione si calcola un costo di € 2.000,00 per l'affrancazione.

Il valore di mercato è così calcolato: **2.031 mq x € 5 al mq = € 10.155,00.**

A detto valore verranno detratte le spese per l'affrancazione pari ad € 2.000,00

Pertanto

**€ 10.155,00 - € 2.000,00 = € 8.155,00**

Detto valore subirà un abbattimento forfettario (pari al 15%) per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie su vizi occulti, così come richiesto dal Giudice nel verbale di Giuramento dell'Esperto.

Pertanto € 8.155,00 x 15% = € 1.233,25

€ 8.155,00 - € 1.233,25 = € 6.931,75



Il valore di € 6.931,75 viene arrotondato a € **6.900,00**.

## **VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE**

**€ 6.900,00**

### **FORMAZIONE DEL LOTTO 1**

---

- **1/1 di terreno** con diritto di enfiteusi al sig. [REDACTED] ed al Comune di Toritto per il diritto del concedente, sito in Toritto (Ba), riportato nel Catasto Terreni al foglio 50 particella 383, superficie 437 m<sup>2</sup>, Reddito Domenicale € 0,56, Reddito Agrario € 0,68, qualità mandorleto di classe 5, confinante con strada poderale, stessa proprietà, [REDACTED] o aventi titolo.
- **1/1 di terreno** con diritto di enfiteusi al sig. [REDACTED] ed al Comune di Toritto per il diritto del concedente, sito in Toritto (Ba), riportata nel Catasto Terreni al foglio 50 particella 384, superficie 1.594 m<sup>2</sup>, Reddito Domenicale € 2,06, Reddito Agrario € 2,47, qualità mandorleto di classe 5, confinante con stessa proprietà, [REDACTED] o aventi titolo.



*Dott.ssa Arch. Maria Santoro  
Viale Regina Margherita, 61/d  
70022 Altamura*

Con la presente relazione, il sottoscritto C.T.U., certo di aver compiutamente e con obbiettività risposto ai quesiti posti dal signor Giudice, ringrazia per la fiducia accordata e resta a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

## **ALLEGATI**

---

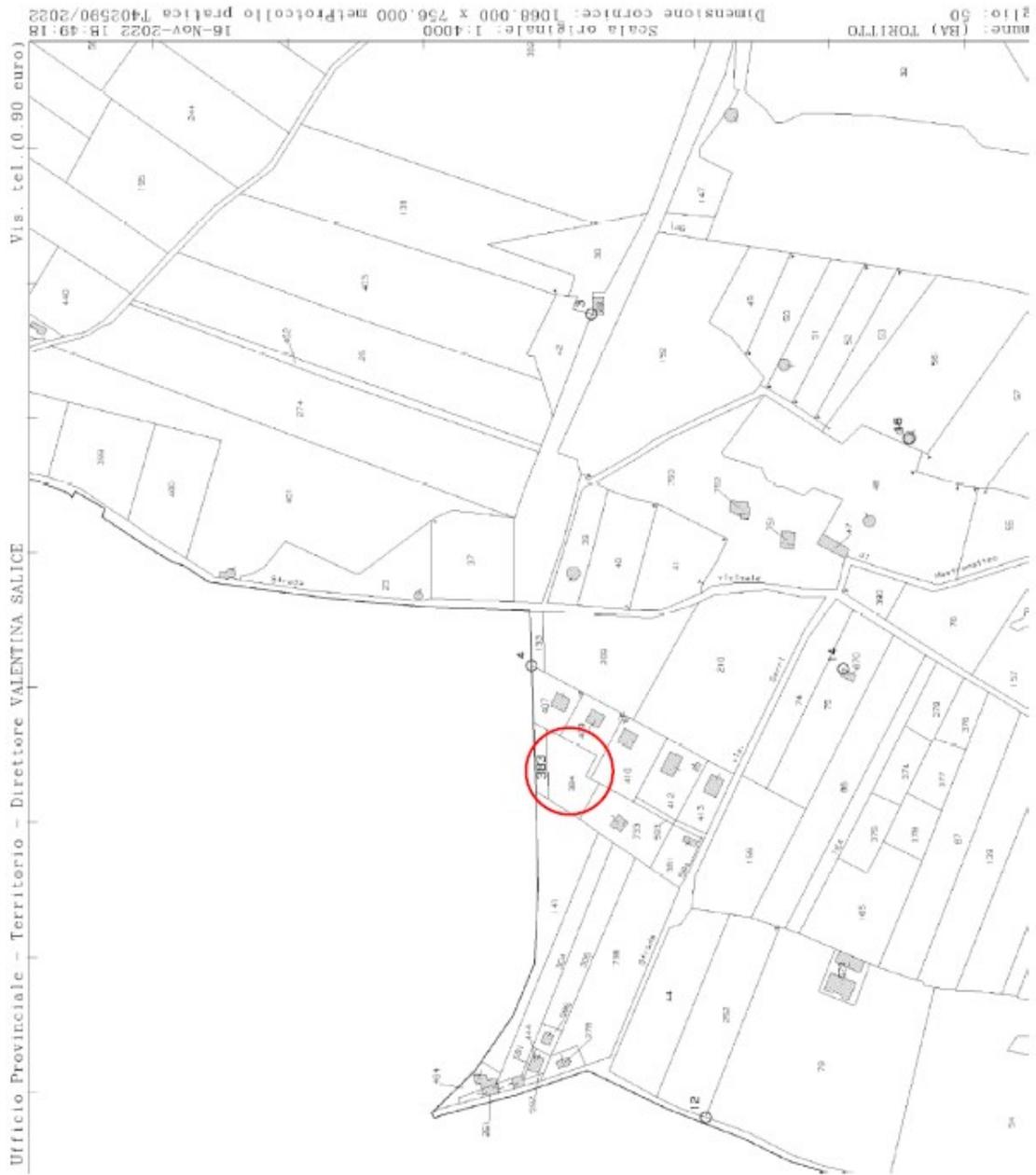
- Allegato 1 – Planimetria catastale;
- Allegato 2 – Certificato di Destinazione Urbanistica;

Altamura gennaio 2023

IL C.T.U.  
(arch. Maria Santoro)



**ALLEGATO N. 1 – PLANIMETRIA CATASTALE**



*Dott.ssa Arch. Maria Santoro  
Viale Regina Margherita, 61/d  
70022 Altamura*

**ALLEGATO N. 2 – CERTIFICATO URBANISTICO**





# COMUNE DI TORITTO

(Città Metropolitana di Bari)

SETTORE III TECNICO

Toritto, 09 Gennaio 2023

**OGGETTO:** Attestazione di destinazione urbanistica.

## IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

VISTA l'istanza presentata dall' **Arch. Maria SANTORO C.T.U** in data **14/12/2022** con prot. n. **21552**;

VISTO l'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;

## ATTESTA

che l'area posta in agro di Toritto:

- al foglio n. **50** particella n. **383** ricade per 3/4 in zona tipizzata "**E2**" - **TUTELA AMBIENTALE** e per 1/4 in zona tipizzata "**E1**" - **AGRICOLA NORMALE**,  
- al foglio n. **50** particella n. **384** ricade per 2/3 in zona tipizzata "**E2**" - **TUTELA AMBIENTALE** e per 1/3 in zona tipizzata "**E1**" - **AGRICOLA NORMALE**,  
nel Piano Regolatore Generale **approvato** con deliberazione della Giunta Regionale di Puglia n. **45** del **12/02/2002** e ss..mm.ii..

Le prescrizioni urbanistiche vigenti delle aree interessate sono quelle di cui alle tavole retro indicate.

*Tali prescrizioni fanno salvi eventuali preesistenti utilizzazioni della capacità edificatoria dei suoli in oggetto rivenienti da atti pubblici o dallo stato di fatto determinato da edificazioni e frazionamenti successivi all'entrata in vigore del PRG.*

*Il presente certificato si rilascia facendo salvi i vincoli vigenti, in base al Testo Unico delle norme in materia paesaggistica (Decreto Legislativo n. 42/2004), alle Direttive CEE 92/43 e 79/409 e norme attuative per i Siti di Interesse Comunitario e le Zone di Protezione Speciale, al P.U.T.T. Regionale approvato con delibera Giunta Regionale n. 1748/2000; al PAI approvato con Delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Puglia n. 39 del 30/11/2005 e successive ripermetrazioni; all'istituto Parco Nazionale dell'Alta Murgia ed al Progetto di Piano di Tutela delle Acque della Regione Puglia approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 230 del 20/10/2009; al Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 176 del 16/02/2015.*

*Il presente si rilascia su richiesta dell'interessato in esenzione da bollo ai sensi dell'art. 16 della Tabella allegato B al D.P.R. 26/10/1972, n. 642.*

Vista la direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri DFP 0061547 P- del 22/12/2011, il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE III TECNICO



Ing. Vitantonio Giannuzzi

**Art. 60 - Zone per attività primarie di tipo E1 (normali)**

Le zone per attività primarie di tipo E1 sono destinate in prevalenza all'agricoltura ed alla forestazione; in esse sono ammesse attività industriali connesse con la trasformazione dei prodotti agricoli, con l'allevamento del bestiame, con le industrie estrattive, con i depositi di carburanti, con le reti di telecomunicazione, di trasporto, di energia, di acquedotti e fognature.

In queste zone occorre rispettare le prescrizioni seguenti:

Sf- superficie fondiaria minima: Il lotto minimo di intervento è di mq 2.500 per gli impianti connessi con la produzione agricola e zootecnica; mq 5.000 qualora l'edificio comprenda la parte residenziale e/o agrituristica.

Iff- indice di fabbricabilità fondiaria: 0,05 mc/mq, di cui destinati alla residenza: 0,03 mc/mq

H - altezza massima: ml 8, salvo costruzioni speciali

De - distanza dai confini: min ml 10

Df- distanza tra fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti

Ds - distanza dal ciglio delle strade: comunali, minimo ml 10; provinciali, regionali e statali, secondo D.M. 1404 del 1.8.68 e D.M. n. 285 del 30.4.1992.

US - Le aree per le urbanizzazioni secondarie e per i servizi per la residenza, nella misura di 6 mq ogni 100 mc di volumetria destinata alla residenza, vanno monetizzate in sede di determinazione degli oneri di concessione edilizia.

**Art. 61 - Zone per attività primarie di tipo E2 (tutela ambientale)**

Le zone per attività primarie di tipo E2, per la morfologia del terreno (presenza di lame) e dell'ambiente naturale e delle colture o per rilevanza storico-culturale, costituiscono zone di notevole interesse ambientale e paesaggistico. Esse sono destinate in prevalenza all'agricoltura ed alla tutela delle caratteristiche naturali e ambientali, non vi sono ammesse attività industriali o estrattive, è vietata ogni modificazione della morfologia e dell'ambiente, e non sono ammesse nuove costruzioni salvo quanto di seguito previsto.

Nelle zone E2 sono consentite esclusivamente costruzioni connesse con l'agricoltura, nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

Sf - superficie fondiaria minima: mq 20.000

Iff - indice di fabbricabilità fondiaria: 0,01 mc/mq

H - altezza massima: ml 4

Dc - distanza dai confini: ml 10

Us - Le aree per le urbanizzazioni secondarie e per servizi per la residenza, nella misura di 6 mq ogni 100 mc di volumetria destinata alla residenza, vanno monetizzate in sede di determinazione degli oneri di concessione edilizia.

Negli interventi devono essere rispettati i caratteri architettonici degli edifici preesistenti, mantenute le sistemazioni e le essenze arboree caratterizzanti recinzioni e manufatti tradizionali, che costituiscono parte integrante dell'ambiente.

a) Per case di campagna, edifici rurali ed altri elementi di carattere ambientale individuati sulle tavole dello stato di fatto del PRG, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

b) Per gli edifici che non rivestano carattere ambientale riconosciuto da dette tavole, sono consentiti interventi di risanamento igienico-edilizio e di ristrutturazione con l'aumento del 10% della superficie utile Su per la installazione di servizi igienici e tecnologici ed il miglioramento delle condizioni abitative degli alloggi esistenti. Per questi ultimi edifici, possono essere consentiti anche interventi di demolizione e ricostruzione con il rispetto della collocazione planimetrica dell'edificio preesistente, e con il mantenimento del volume e della superficie utile preesistenti.

È ammesso, nella ristrutturazione degli edifici residenziali esistenti alla data di adozione delle presenti norme, l'uso dei medesimi come trattorie o analoghi pubblici esercizi.