



**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 10**

**Esperto Stimatore Geom. Laera Antonio**



**LOTTO 10** - Immobile sito nel comune di Palo del Colle (BA) identificato presso il catasto terreni al Foglio 68, Particella 81, c.da Parco della Corte (**Fondo rustico**).

### **1. CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE**

Esaminati i documenti prodotti dal creditore precedente è stato possibile verificare la titolarità del bene oggetto di pignoramento, che risulta 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 DEL BENE PIGNORATO**

L'immobile identificato con la particella 81 del foglio 68 è pervenuto al debitore esecutato con atto di compravendita del 20/12/2005 repertorio n. 33319/13220, rogato dal Notaio Cardinali Giuseppe con sede in Bari, trascritto a Bari il 03/01/2006 ai nn. 294/189; atto di compravendita intervenuto tra il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 in regime di separazione dei beni (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).

Ante ventennio l'immobile è pervenuto a [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 22/05/1951, rogato dal Notaio Casali Vittorio, trascritto a Trani il 01/06/1951 al n. 16496.

### **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 del bene pignorato.

### **4. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO**

#### **Individuazione dell'immobile**

L'unità immobiliare in narrativa costituisce un fondo rustico, sito in agro di Palo del Colle alla c.da Parco della Corte nelle immediate vicinanze della storica Masseria Danisi, più precisamente ottiene l'accesso attraverso la strada comunale denominata appunto Parco della Corte, alla quale si giunge attraverso la strada provinciale 180 direttamente collegata alla strada provinciale 68, ossia la strada



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/est confina con il fondo rustico di proprietà del sig. ██████████, a sud/est confina con la strada comunale Parco della Corte dalla quale ottiene l'accesso, a sud/ovest confina con il fondo rustico di proprietà del sig. ██████████, ed infine a nord/ovest confina con il fondo rustico di proprietà del sig. ██████████.

### **Dati catastali**

Unità immobiliare riportata al Catasto Terreni

Visura storica dell'immobile (All. A)

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (mq) ha are ca	Deduz	Reddito	
							Dominicale	Agrario
68	81		AA AB	ULIVETO 5 PASCOLO ARB U	79 07 76		€ 0,14 € 1,20	€ 0,20 € 1,00

### **Descrizione dell'immobile**

La particella oggetto di pignoramento, come anzidetto, costituisce un fondo rustico, sito in agro di Palo del Colle alla c.da Parco della Corte nelle immediate vicinanze della storica Masseria Danisi, più precisamente ottiene l'accesso attraverso la strada comunale denominata Parco della Corte, situato ad una distanza di circa 8 km dal centro urbano.

In pianta, la particella presenta una forma trapezoidale, così come si evince dalla planimetria di rilievo (All. B). Il fondo è posto ad una quota media di circa 250 metri s.l.m. e nell'insieme presenta una giacitura con inclinazione che da est scende verso ovest, precisando che sul confine nord/ovest vi è una zona di forte pendenza raggiungendo un dislivello di circa 4 metri. Dal punto di vista agronomico, il terreno è distinto da una sufficiente produttività, anche se, in sede di sopralluogo, risultava essere in stato di abbandono. 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, nella porzione a confine con la strada è presente un uliveto condotto in asciutto con qualche albero di mandorlo, a media densità di impianto realizzato a file pressoché regolari, mentre la zona di forte pendenza che giunge sino al confine con le p.lle 5 e 10 è completamente incolta e presenta solo arbusti di vegetazione spontanea con una grossa percentuale



di roccia affiorante. In sede di sopralluogo, gli alberi di ulivo si presentavano in discrete condizioni ed in discreto stato vegeto-produttivo, segnalando però l'imminente necessità di potatura in quanto vi è per ogni pianta la presenza cospicua di polloni e succhioni.

(Documentazione fotografica All. C - foto da 1 a 10).

### ***Destinazione urbanistica***

Dal CDU rilasciato dal comune di Palo del Colle, si evince che la particella oggetto di pignoramento nel vigente P.U.G. ricade così come segue:

- la particella 81 distinta in catasto al foglio di mappa 68 ricade in parte in “Zona agricola di tipo E4” ed in parte in “Zona agricola di tipo E5”.

#### *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).

#### Art. 43 - Zone agricole di tipo E5

Le zone per attività primarie E5 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 "di pertinenza" delle lame che interessano il territorio comunale ed è indicata dal PUTT - nella classe "componenti geo-morfo-idrogeologiche" - come "ambito territoriale esteso" di tipo A. Il PUG ha controllato il perimetro dell'area "di pertinenza", confermando l'appartenenza dell'intera zona ad un "ambito territoriale esteso" di tipo A.*

*Nelle zone agricole di tipo E5 si applicano il regime di tutela indicato dal PUTT per i "Corsi d'acqua" (art. 3.08.3 e 3.08.4 Putt/P) e gli indirizzi e le direttive di tutela del Putt/P (Nta, artt. 2.02 e 3.05) relative agli Ambiti territoriali estesi di tipo A; questi - ove siano in contrasto - hanno la prevalenza rispetto alla presente normativa.*

*Nella zona E5, costituita essenzialmente dalle aree "di pertinenza" delle lame, è vietata qualsiasi nuova opera edilizia e qualsiasi intervento di trasformazione del territorio - in superficie e nel sottosuolo - che turbi l'assetto delle acque. Sono ammesse esclusivamente opere finalizzate alla salvaguardia idrogeologica dell'assetto fisico della lama e 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.*

*- Chiunque abbia titolo può ottenere il rilascio di permessi relativi alle operazioni ammesse in zona agricola E5, 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 E5-*

*Per gli edifici esistenti alla data di adozione del Pug, di tipo residenziale o di servizio per la conduzione agricola, 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., 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 non può essere incrementato.*

*Detti interventi sono soggetti a permesso di costruzione oneroso e ad atto d'obbligo attestante la nuova destinazione d'uso dell'edificio.*

*- A/1 - Beni architettonici in zona E5-*

*Gli edifici, o gruppi edificati, meritevoli di tutela 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.*

*Nell'area di pertinenza e nelle aree annesse degli stessi, segnata negli allegati stralci catastali, è fatto divieto di inserire nuovi edifici. Nel raggio di 500 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 E5*

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

*- C - Serre.*

*Nell'area E5 è vietata la localizzazione di serre, sia di tipo fisso (B) che rimovibili (A, temporanee).*

*- D - Impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili in zona E5 -*

*Non è consentito installare campi o impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili (eolici, solari, fotovoltaici ecc.); questo tipo di impianto è ammesso solo limitatamente alle necessità energetiche dei singoli manufatti edilizi esistenti, controllando e certificando che gli specifici impianti risultino compatibili con il rispetto dei valori paesaggistici dell'area. Inoltre:*

*-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**

L'immobile allo stato attuale risulta 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 trattandosi di fondo rustico non si riscontrano difformità.

- *difformità Catastali;*

Dal sopralluogo effettuato, il fondo rustico oggetto di pignoramento (All. D stralcio di mappa catastale) è di facile individuazione poiché i confini con la strada provinciale 68 e la strada comunale Pietro Carro sono quasi interamente materializzati con muretti in pietra a secco o muretti in cls, mentre il confine con il fondo rustico adiacente (p.lla 416) non risulta essere materializzato. Alla luce delle verifiche condotte sui luoghi, non sono state riscontrate difformità catastali.

- *certificati APE;*

Trattandosi di fondo rustico non necessita 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 similari (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, mentre per i terreni con tipo di coltura bosco il valore agricolo è pari a 3.300,00 €/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, mentre per i terreni incolti o boschi oscilla tra 0,40 €/mq e 0,60 €/mq.

Considerando i valori a seguito dell'indagine conoscitiva, precedentemente elencati e rielaborando il tutto in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, dell'ubicazione del terreno 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, la maggiore consistenza del fondo coltivata ad uliveto ed in piccola parte incolta ed infestata da vegetazione spontanea, oltreché la piccola superficie di cui si compone il fondo, si ritiene opportuno attribuire un prezzo unitario pari a 2,50 €/mq.

La superficie complessiva del terreno è pari a 855 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:

$$- 2,50 \text{ €/mq} \times 855 \text{ mq} = 2.137,50 \text{ €}.$$

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 del fondo rustico oggetto di pignoramento riveniente dal calcolo è pari a:

$$- 2.137,50 \text{ €} - 15\% = \mathbf{1.816,87 \text{ € (diconsi milleottocentesedici/87)}}.$$

## ***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.** Visura catastale storica immobile
- **B.** Planimetria di rilievo dell'immobile
- **C.** Documentazione fotografica
- **D.** Stralcio di mappa catastale



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

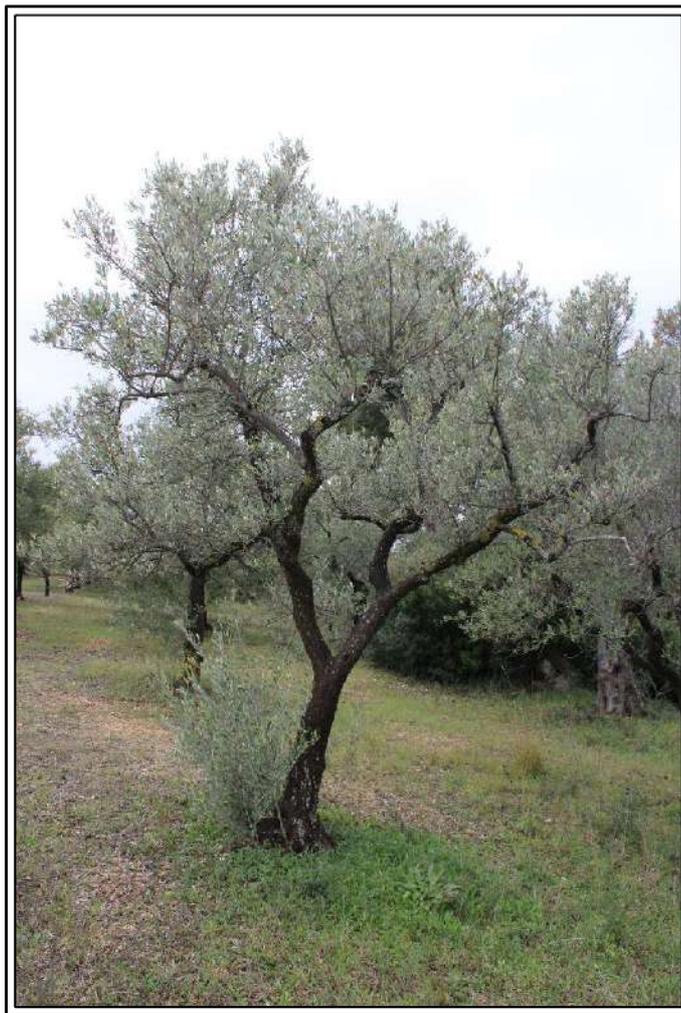
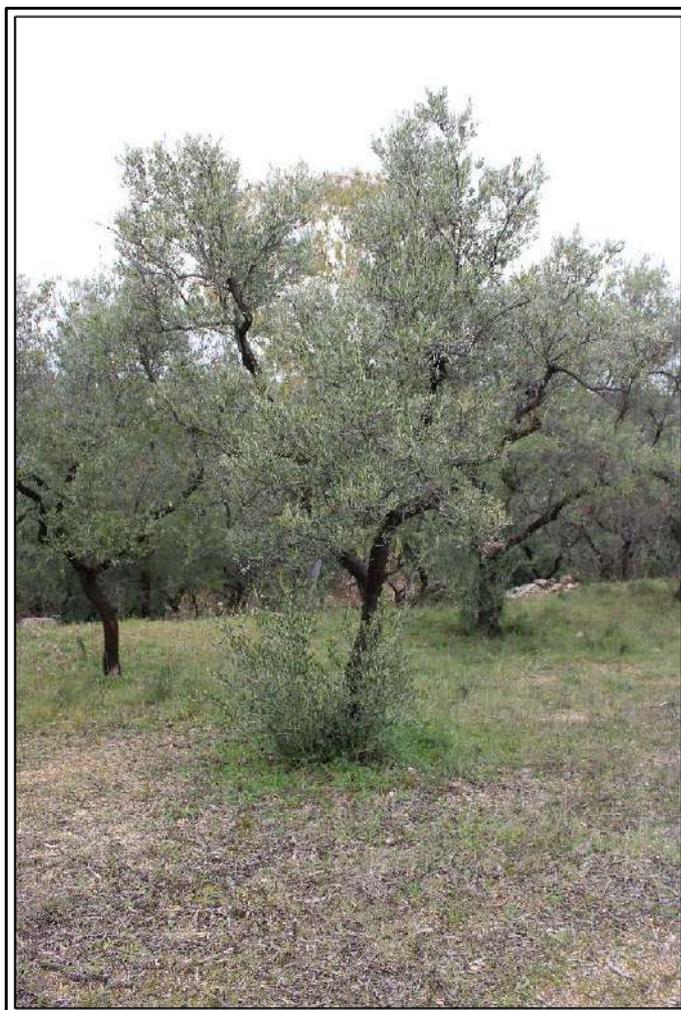
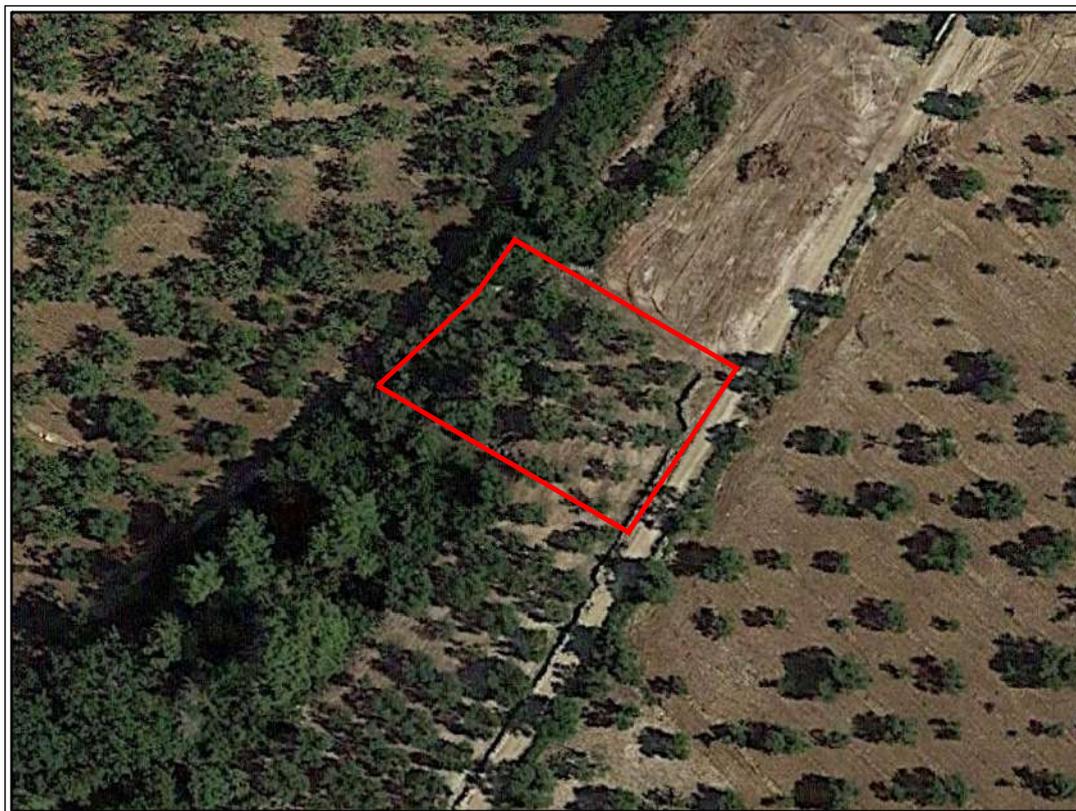


FOTO N° 10

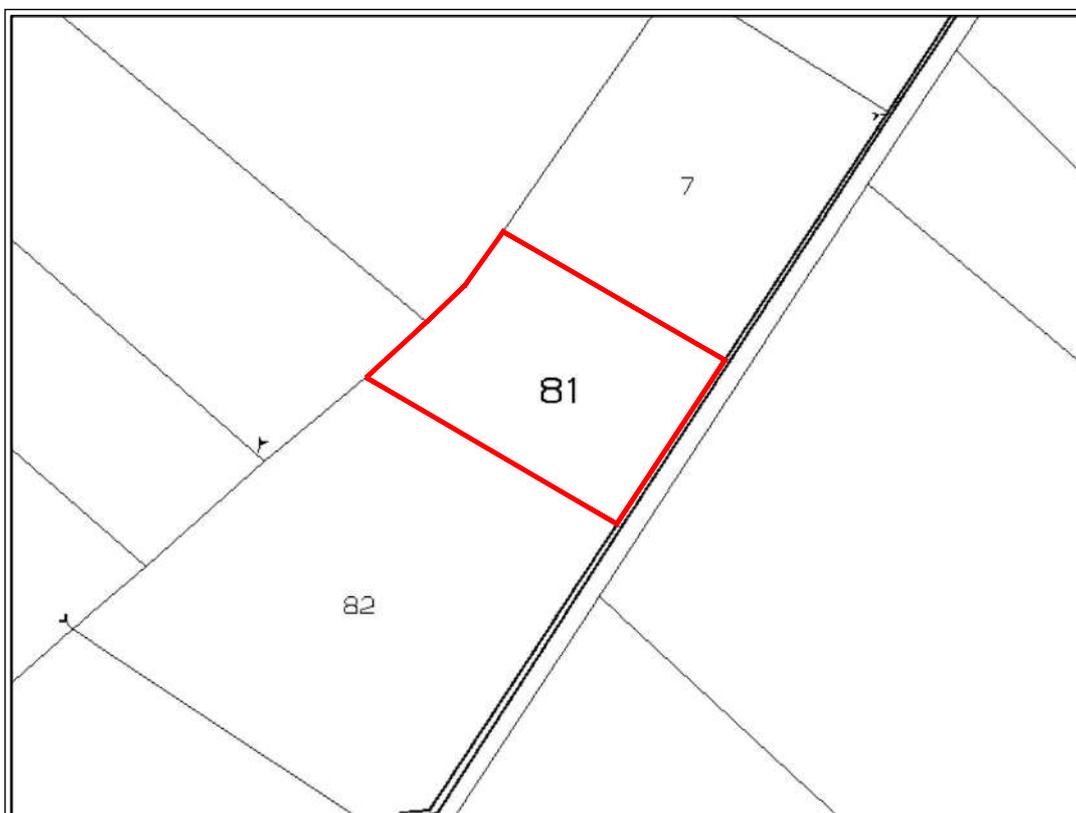


STRALCIO ORTOFOTOGRAFICO



— DELIMITAZIONE PARTICELLE

STRALCIO DI MAPPA CATASTALE



L' Esperto Stimatore  
Geom. Laera Antonio

Comune di Palo del Colle  
Foglio 68 - P.Illa 81  
C.da Parco della Corte, SN

