



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 11

Esperto Stimatore Geom. Laera Antonio



LOTTO 11 - Immobili siti nel comune di Palo del Colle (BA) identificati presso il catasto terreni al Foglio 69, Particelle 1 – 2 – 40, c.da Parco della Corte (**Fondi rustici e fabbricato collabente**).

1. CORRISPONDENZA TRA I BENI PIGNORATI E LA TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE

Esaminati i documenti prodotti dal creditore precedente è stato possibile verificare la titolarità dei beni oggetto di pignoramento, che risultano essere in capo al debitore esecutato [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

2. PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI

Gli immobili sono pervenuti al debitore esecutato con atto di compravendita del 20/12/2002 repertorio n. 29723, rogato dal Notaio Cardinali Giuseppe con sede in Bari, trascritto a Bari il 08/01/2003 ai nn. 669/529; 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] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti di proprietà pari a 1/2 e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti di proprietà pari a 1/2 (parte venditrice).

Ante ventennio gli immobili sono pervenuti ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] con atto di compravendita del 15/02/1988 repertorio n. 24812/8631, rogato dal Notaio Somma Michele con sede in Palo del Colle (Ba), trascritto a Bari il 05/03/1988 ai nn. 7577/5898; atto di compravendita intervenuto tra i sig.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] il 25/08/1948 C.F. [REDACTED] per i diritti di proprietà pari a 1/2 e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti di proprietà pari a 1/2 (parte acquirente) ed i sig.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] G ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà (parte venditrice).

3. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La certificazione notarile sostitutiva prodotta dal creditore precedente risulta essere completa, tale da permettere una ricostruzione corretta delle vicende riguardanti il ventennio precedente alla data di trascrizione dei beni pignorati.



4. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Individuazione degli immobili

Le unità immobiliari in narrativa costituiscono un fondo rustico all'interno del quale vi è un fabbricato in pietra collabente, siti 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, 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 la strada comunale Parco della Corte dalla quale ottiene l'accesso, a sud/est e sud/ovest confina con il fondo rustico di proprietà del sig. ██████████, ed infine a nord/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
69	1		AA	MANDORLETO 4	38 62		€ 7,98	€ 4,99
			AB	ULIVETO 3	36 05		€ 6,52	€ 9,31
69	2		-	ULIVETO 5	37 34		€ 6,75	€ 9,64
69	40		-	ULIVETO 5	37 89		€ 6,85	€ 9,78

Descrizione degli immobili

Le particelle oggetto di pignoramento, come anzidetto, costituiscono un unico fondo rustico all'interno del quale vi è la presenza di un fabbricato in pietra collabente, sito in agro di Palo del Colle alla c.da Parco della Corte, con accesso carrabile che avviene direttamente dalla strada comunale denominata Parco della Corte.

In pianta, le particelle che formano il fondo presentano forme trapezoidali, 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 pressoché pianeggiante, con un tratto di leggerissima pendenza che da sud/est scende verso nord/oves. 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 culturale, è presente un uliveto condotto in asciutto, a media densità di impianto realizzato a file pressoché regolari. In sede di sopralluogo, gli alberi si presentavano in discrete condizioni ed in discreto stato vegeto-produttivo, segnalando però l'imminente necessità di potatura in quanto vi è, per ogni pianta, la presenza cospicua di polloni e succhioni.

Il fabbricato collabente (trullo) è situato all'interno della particella 1 e, più precisamente, nella zona centrale, si sviluppa su di un unico livello. 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, nonché crollate in alcuni punti, ed inoltre, all'interno, non vi è alcuna pavimentazione ma solo battuto di terra.

Infine, si precisa che all'interno della p.lla 40, segnatamente nella porzione sud a confine con la p.lla 25, vi è un altro corpo di fabbrica simile a quello innanzi descritto, avente dimensioni inferiori, il quale, però, è quasi del tutto diruto in quanto presenta crolli cospicui delle murature perimetrali, tali da renderlo inaccessibile. Pertanto, ai fini della valutazione, non viene preso in considerazione, non essendo oltretutto nemmeno raffigurato in mappa.

(Documentazione fotografica All. C - foto da 1 a 16).

Consistenza dell'immobile

Unità immobiliare p.lla 1

<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Manutenzione</i>
Deposito collabente	Terra	44,00 mq	Nord/Est	cattiva

Totale superficie lorda coperta 44,00 mq

La determinazione della superficie commerciale dell'immobile, riviene facendo riferimento alle norme UNI 10750 del 2005, dal d.p.r. n. 138/98 e da quelle applicate nel mercato delle compravendite degli immobili, pertanto:



	<i>Superficie lorda coperta</i>	<i>Coefficiente di ragguglio</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Deposito collabente	44,00 mq	1	44,00 mq
			Totale 44,00 mq

A seguito del calcolo qui sopra effettuato, la superficie commerciale è pari a **44,00 mq**.

Caratteristiche strutturali e finiture esterne

Deposito collabente p.lla 1

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 generate, con ogni probabilità anche dall'infestazione di vegetazione spontanea, tali da generare oltretutto l'ingresso di acqua piovana.

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

Caratteristiche dell'immobile

Deposito collabente p.lla 1

-Infissi esterni

Nessuno.

-Porte interne

Nessuna.

-Pavimenti

Nessuno.

-Rivestimenti

L'unico ambiente presente è sprovvisto di qualsivoglia finitura, 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 1 distinta in catasto al foglio di mappa 69 ricade in “Zona agricola di tipo E4”;
- la particella 2 distinta in catasto al foglio di mappa 69 ricade in “Zona agricola di tipo E4”;
- la particella 40 distinta in catasto al foglio di mappa 69 ricade in “Zona agricola di tipo E4”.

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 tre particelle catastali (All. E stralcio di mappa catastale) non è di facile individuazione poiché i confini con le proprietà adiacenti non sono materializzati, tantomeno è materializzato il confine con la strada comunale ed i confini tra le particelle stesse oggetto di pignoramento. Pertanto, il confine è distinguibile solo per la diversità di alberature presenti nei fondi rustici adiacenti. Alla luce delle verifiche condotte sui luoghi, non sono state riscontrate difformità catastali.

Il fabbricato collabente, innanzi descritto (ricadente sulla particella 1), è riportato in mappa catastale terreni, graffiato però all'intera particella e, dunque, non è distinto con un numero proprio e con qualità ente urbano, tantomeno censito al catasto fabbricati come unità collabente; lo scrivente, pertanto, ha provveduto a richiedere l'estratto di mappa catastale per l'aggiornamento del catasto terreni al fine di effettuare l'accatastamento in ossequio al decreto di nomina del G.E. punto n. 6, il quale però non è stato possibile rilasciarlo in quanto la particella catastale è divisa in porzioni colturali (All. F). Dunque, lo scrivente non ha potuto provvedere ad effettuare il predetto accatastamento, in quanto è possibile farlo solo previa presentazione di istanza debitamente sottoscritta dal proprietario da presentarsi presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio, al fine di eseguire un accorpamento temporaneo di colture e rendere la particella unica e non suddivisa in porzioni.

Il costo stimato per il suddetto accatastamento da effettuarsi in seguito alla presentazione della suddetta istanza di accorpamento, è quantificabile in circa € 1.500,00 compreso l'onorario del professionista tecnico.

- *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 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, si ritiene opportuno attribuire un prezzo unitario pari a 1,80 €/mq.

La superficie complessiva del fondo rustico composto dai terreni identificati con le particelle 1 – 2 - 40 è pari a 14.990 mq, alla quale si sottrae la superficie del fabbricato collabente pari a 44 mq, ottenendo così una superficie pari a 14.946 mq, per cui in relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione del prezzo unitario, il più probabile valore di mercato risulta così come segue determinato:

- 1,80 €/mq x 14.946 mq = 26.902,80 €.



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 oggetto di pignoramento riveniente dal calcolo è pari a:

$$- 26.902,80 \text{ €} - 15\% = \mathbf{22.867,38 \text{ €}}.$$

Inoltre, per la stima del fabbricato (p.lla 1), 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 quelli 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. di Bari aggiornato all'anno 2022, per il comune di Palo del Colle non risultano esserci quotazioni riguardanti immobili destinati a deposito.

Pertanto mediando i valori a seguito dell'indagine conoscitiva, precedentemente elencati e rielaborando il tutto in funzione alle specifiche caratteristiche, finiture, stato manutentivo e posizione del bene oggetto di stima, ossia trattandosi di collabente e dunque di immobile che necessita di un intervento sostanziale e strutturale al fine di renderlo agibile, si ritiene opportuno attribuire un prezzo unitario pari a 300,00 €/mq.

Dal calcolo riveniente i rilievi metrici effettuati sull'immobile, così come si evince nei punti precedenti, si ottiene una superficie commerciale pari a 44,00 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:

$$300,00 \text{ €/mq} \times 44,00 \text{ mq} = 13.200,00 \text{ €}.$$

A tale valore viene applicato un abbattimento forfettario pari al 15%, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti. Pertanto il valore definitivo dell'immobile oggetto di pignoramento riveniente dal calcolo è pari a 13.200,00 € - 15% = **11.220,00 €**.



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:

22.867,38 € (fondo rustico) + 11.220,00 € (fabbricato) = **34.087,38 € (diconsi trentaquattromilaottantasette/38).**

11. CONCLUSIONI

Il sottoscritto ringrazia la S.V. per la fiducia a lui accordata, certo di aver adempiuto con coscienza all'incarico affidatogli e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio con i relativi allegati, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

Noci, 30/06/2023

L'Esperto Stimatore
Geom. Laera Antonio



ALLEGATI:

- ***A.*** Visure catastali storiche immobili
- ***B.*** Planimetria di rilievo degli immobili
- ***C.*** Documentazione fotografica
- ***D.*** Certificato di Destinazione Urbanistica
- ***E.*** Stralcio di mappa catastale
- ***F.*** Richiesta estratto di mappa catastale per aggiornamento terreni



FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO N° 3



FOTO N° 4



FOTO N° 5



FOTO N° 6



FOTO N° 7



FOTO N° 8



FOTO N° 9



FOTO N° 10



FOTO N° 11



FOTO N° 12



FOTO N° 13



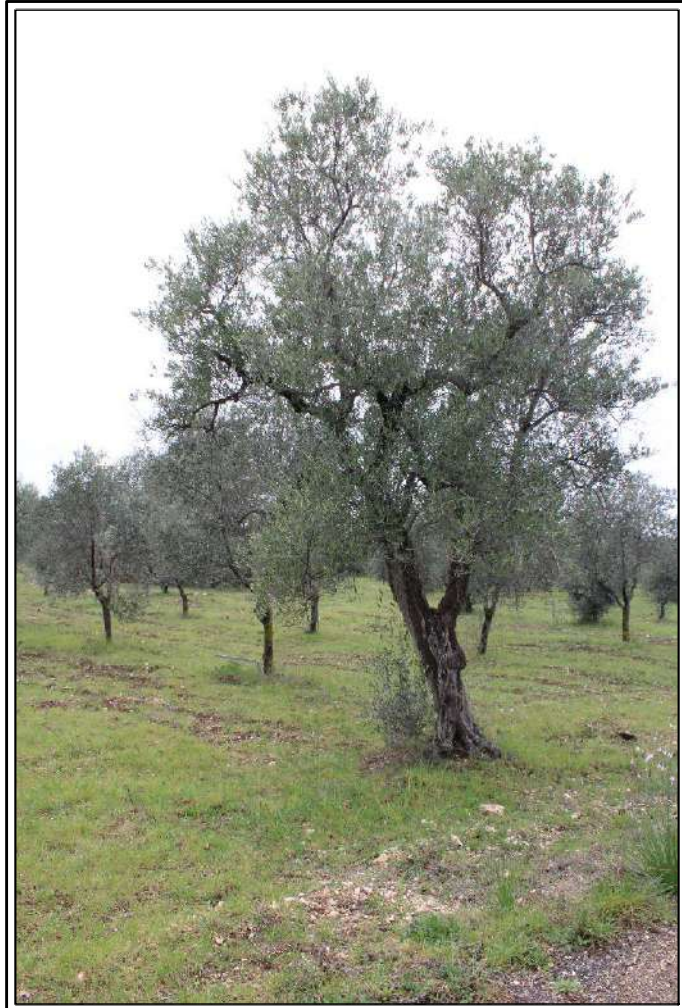
FOTO N° 14



FOTO N° 15



FOTO N° 16

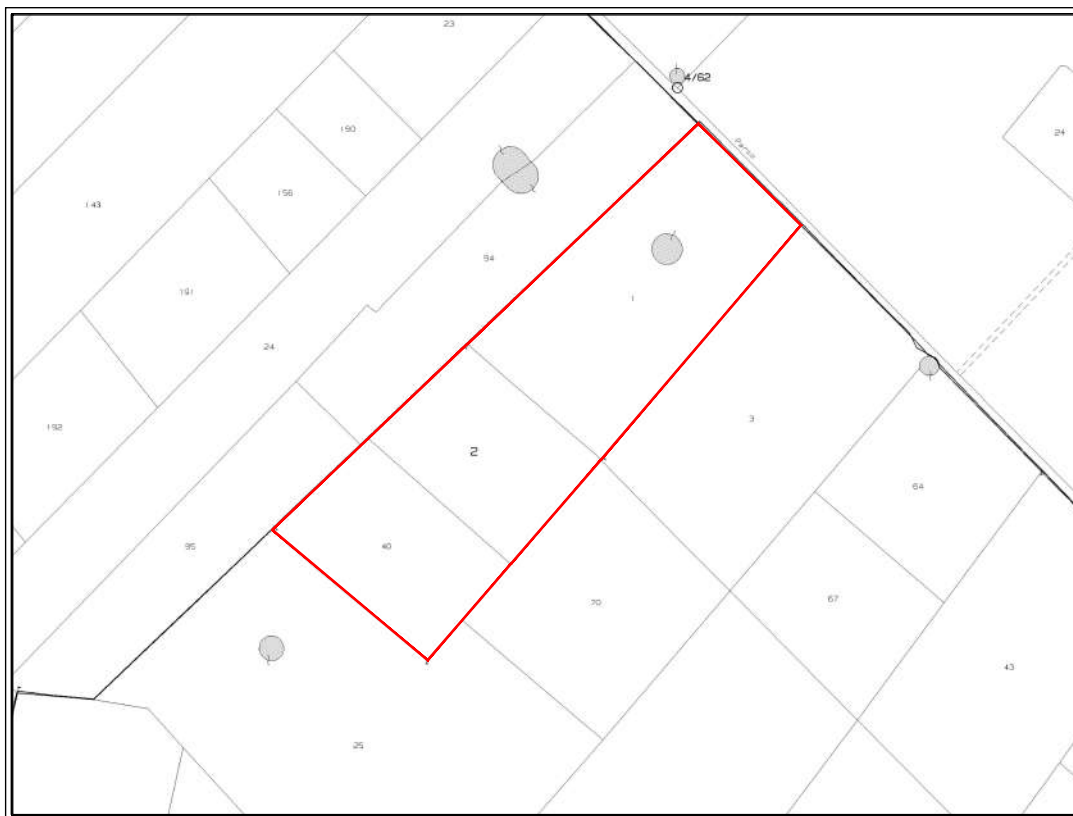


STRALCIO ORTOFOTOGRAFICO



— DELIMITAZIONE PARTICELLE

STRALCIO DI MAPPA CATASTALE



L' Esperto Stimatore
Geom. Laera Antonio

Comune di Palo del Colle
Foglio 69 P.IIe 1 - 2 - 40
C.da Parco della Corte, SN

