



**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 15**

**Esperto Stimatore Geom. Laera Antonio**



**LOTTO 15** - Immobili siti nel comune di Palo del Colle (BA) identificati presso il catasto fabbricati al Foglio 64 Particella 183 Sub. 1 (ex p.lla 80), piano terra, c.da Difesa n. SN (**Collabente**) e presso il catasto terreni al Foglio 64, Particelle 51 – 105 – 182 (ex p.lla 80), c.da Difesa (**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**

L'unità immobiliare identificata con la **p.lla 105** è pervenuta al debitore esecutato con atto di compravendita del 02/05/2006 repertorio n. 33749/13460, rogato dal Notaio Cardinali Giuseppe con sede in Bari, trascritto a Bari il 29/05/2006 ai nn. 28423/18958; atto di compravendita intervenuto tra il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni (parte acquirente) ed il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti di proprietà pari a 1/1 (parte venditrice).

Precedentemente l'immobile è pervenuto al sig. [REDACTED] con atto notarile tra vivi di identificazione catastale del 02/05/2006 repertorio n. 33748, rogato dal Notaio Cardinali Giuseppe con sede in Bari, trascritto a Bari il 18/05/2006 ai nn. 26422/17579; atto intervenuto tra il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti di proprietà pari a 1/1 ed il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti di proprietà pari a 1/1.

*“Premesso: a) che - con atto del notaio Michele Somma da palo del colle del 17 maggio 1985, registrato a Bari il 06.06.1985 al m 11128 ed ivi trascritto il 15.06.1985 ai nn. 18785/15240 - i signori [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) e [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]) acquistavano dal signor [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) il fondo rustico in agro di Palo del Colle alla contrada “torre del duca o parco dell'aia” dell'estensione catastale di are 45.45 (are quarantacinque e centiare quarantacinque); confinante con beni di [REDACTED], di [REDACTED] e [REDACTED]; fondo che fu ivi individuato catastalmente con i seguenti dati: faglio 64, particella 54, di are 45.55; b) che in data 28 dicembre*



1999 decedeva il detto signor [REDACTED] il quale, con suo testamento olografo del 5 ottobre 1999 pubblicato dal notaio Michele Somma con verbale in data 29 marzo 2000 e registrato a Bari il 4 aprile 2000 al n. 760/1a, dispose, tra l'altro, l'assegnazione di tutti i diritti da egli vantati sul detto fondo "torre del duca" di Palo del Colle (particella 54) in favore del figlio [REDACTED], qui costituito (successione registrata a Bari il 17.07.2000 al n. 61 del vol. 43); c) che - con atto del detto notaio Michele Somma in data 9 febbraio 2001 registrato a Bari il 16 detti al n. 823/1v - la signora [REDACTED] donava al proprio figlio [REDACTED] i residui diritti da lei vantati sul detto fondo "torre del duca" in agro di Palo del Colle (particella 54); d) che - con atto del notaio Giuseppe Cardinali del 22 aprile 1986 registrato a Bari il di' 8 maggio 1986 al n. 9036 ed ivi trascritto il 6 maggio 1986 ai nn. 14089/11420 - il signor [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] ha venduto al signor [REDACTED] qui costituito il fondo rustico in agro di Palo del Colle alla contrada "torre del duca" della estensione catastale di are 45.45 (are quarantacinque e centiare quarantacinque), con entrostante trullo rustico antichissimo; confinante nell'insieme con beni di [REDACTED], dello stesso acquirente [REDACTED] e con vialone trainabile; pervenuto al venditore [REDACTED] per acquisto con atto del notaio Nicola Trerrotoli di Grumo Appula in data 21 marzo 1954 ed ivi registrato il 08.04.1954 al n. 500; fondo che fu individuato catastalmente nell'indicato mio atto del 22.011986 con i seguenti dati: foglio 64, particella 105 di are 45.45 uliv. di 3° classe, redditi # 270,70 c # 54,54; e) che - con successivo atto del notaio Anna Spadone da Bari in data 20 aprile 2005, registrato a Bari il 28 aprile 2005 ed ivi trascritto il 26.042005 ai nn. 20565/13090 - il signor [REDACTED] ha donato, tra l'altro, a suo figlio [REDACTED], pur qui costituito, due porzioni di fondo contigue in agro di Palo del Colle alla detta contrada "torre del duca", l'uno dell'estensione di ettari uno, are tredici e centiare sedici e l'altro di are quarantacinque e centiare quarantacinque confinanti nell'insieme con proprietà' [REDACTED], [REDACTED] e strada; riportati in catasto nel detto foglio 64, rispettivamente il primo con la particella 53 di ha. 01.13.16 ed il secondo con la particella 105 di are 45.45; f) che le parti, consultando le mappe catastali, si sono ora avvedute che nei suddetti atti al fondo di proprietà' del signor [REDACTED] e ad una porzione del fondo del signor [REDACTED] sono stati attribuiti i rispettivi dati catastali in modo fra loro invertito, nel senso che in tali atti il fondo di [REDACTED] e' stato individualo catastalmente con la particella 54, mentre esso e' effettivamente individuato dalla particella 105, ed una porzione del fondo di [REDACTED] è stata individuata catastalmente con la particella 105, mentre essa e' effettivamente individuata dalla particella 54; g) che tale erronea situazione, chiaramente scaturita dalla assoluta equivalenza delle superfici di entrambi i fondi (are 45.45), e' evidenziata dall'estratto della mappa catastato allegata all'atto che si trascrive; da tale mappa infatti è dato constatare che è la particella 54 - e non la particella 105 . quella è attigua alla particella 53, come si legge nell'indicato atto di donazione del notaio spadone del 20 aprile 2005 da parte di [REDACTED] al



figlio ██████████, attuale proprietario, e che, inoltre, solo nella predetta particella 54 e non nella particella 105, è presente un trullo rustico, come si legge nell'indicato atto a rogito del notaio Giuseppe Cardinali del 22 aprile 1986; h) che le parti hanno quindi interesse a rettificare la riferita erronea situazione catastale, dandone la necessaria pubblicità presso gli uffici del catasto e dell'agenzia del territorio di Bari; tutto ciò premesso i sig.ri ██████████, da un canto, e ██████████ e ██████████, dall'altro, hanno proceduto alla identificazione catastale delle rispettive proprietà nel seguente modo: 1) la porzione del fondo rustico di proprietà del signor ██████████ ubicata in agro di Palo del Colle alla contrada "torre del duca" dell'estensione catastale, detta porzione, di are 45.45 (are quarantacinque e centiare quarantacinque), ivi compresa la estensione occupata dal detto trullo rustico, è riportata catastalmente con i seguenti dati: foglio 64, particella 54, uliveto di 3^ classe, are 45.45, redditi euro 19,95 ed euro 14,08; 2) il fondo rustico di proprietà del signor ██████████ negli stessi agro e contrada e della medesima estensione catastale di are 45.45 (are quarantacinque e centiare quarantacinque) è riportato catastalmente con i seguenti dati: foglio 64, particella 105, uliveto di 3^ classe, are 45.45, redditi euro 19,95 ed euro 14,08".

Le unità immobiliari identificate con le **p.lle 51 e 80 (attuali 182 e 183)** sono pervenute al debitore esecutato con atto di compravendita del 30/05/2006 repertorio n. 33849, rogato dal Notaio Cardinali Giuseppe con sede in Bari, trascritto a Bari il 09/06/2006 ai nn. 31060/20775; atto di compravendita intervenuto tra il sig. ██████████, nato a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni (parte acquirente) e la sig.ra ██████████ nata a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████ per i diritti di proprietà pari a 1/1 (parte venditrice).

“ Si precisa che: Premesso: a) che con atto di "vendite" ricevuto dal notaio Giuseppe Cardinali in data 21 febbraio 2006, rep. n. 33525/13325, registrato all'agenzia delle entrate di Bari l il 02.03.2006 al n. 2875 serie It e trascritto presso l'agenzia del territorio, servizio pubblicità immobiliare, di Bari il 06.03.2006 ai nn. 11967/7749 e 11968/7750, la signora ██████████ ha venduto e trasferito all'██████████, che ha acquistato nella qualità' di unico titolare della omonima impresa agricola, il fondo rustico in agro di Palo del Colle alla contrada "torre del duca" della estensione catastale di are 81.90 (are ottantuno e centiare novanta) con entrostante trullo di pietre a secco; costruito prima del 01.09.1967; - confinante con altri fondi acquistati dallo stesso ██████████ a nord e sud c con beni degli eredi di ██████████ e la strada vicinale rispettivamente ad ovest ed est; b) che per mero errore materiale, nel citato atto del 21 febbraio 2006 il fondo venduto dalla signora ██████████ è stato individuato catastalmente con le particelle 51 ed 80 del foglio 61 anziché' del foglio 64; c) le parti avvedutesi della suesposta erronea situazione catastale, hanno interesse a rettificarla dandone la necessaria pubblicità' presso gli uffici del catasto e dell'agenzia del territorio di Bari; tutto ciò' premesso i comparenti hanno rettificato il citato atto a rogito del



notaio Giuseppe Cardinali in data 21 febbraio 2006 nella sola parte in cui si indicano i dati catastali del fondo rustico in agro di palo del colle alla contrada "torre del duca" della estensione catastale di are 81.90 (are ottantuno e centiare novanta) che la signora [REDACTED] ha venduto all' [REDACTED], [REDACTED], dati che sono i seguenti: foglio 64, particella 51, uliveto di 3<sup>a</sup> classe, are 36.13, r.d. e. 15,86 e r.a. e. 11,20 e particella 80, uliveto di 4<sup>a</sup> classe, are 45.77, r.d. e. 14,18 e r.a. e. 11,82; fermo il resto."

Ante ventennio gli immobili sono pervenuti alla sig.ra [REDACTED] con atto di compravendita del 23/02/1973 repertorio n. 9999, rogato dal Notaio Colonna Angelo, trascritto a Trani il 05/03/1973 ai nn. 14921/13486; atto di compravendita intervenuto tra la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti di proprietà pari a 1/1 (parte acquirente) e la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per i diritti di piena proprietà pari a 1/1 (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 due fondi rustici, in uno dei quali sono ubicati due fabbricati in pietra collabenti (trulli), siti in agro di Palo del Colle alla c.da Torre del Duca o Difesa, con accesso che avviene tramite la strada comunale Prudenza, la quale sfocia sulla strada comunale denominata delle Matine, ossia un'arteria che giunge al vicino centro abitato di Toritto collocato ad una distanza di circa 3 km.

#### ***Confini***

Il fondo rustico, oggetto di pignoramento, identificato con le p.lle 51 e 182 (ex 80) a nord e a sud confina con i fondi rustici ed il corpo di fabbrica di proprietà del sig. [REDACTED], ad est confina con il fondo rustico di proprietà [REDACTED], ed infine ad ovest confina con la strada comunale Prudenza dalla quale ottiene l'accesso.

Il fondo rustico oggetto di pignoramento, identificato con la p.lla 105, a nord confina con il fondo rustico di proprietà del sig. [REDACTED], ad est confina con il fondo rustico di proprietà [REDACTED], a sud confina con i fondi rustici di proprietà del sig. [REDACTED], di proprietà



dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] e di proprietà degli eredi [REDACTED], ed infine ad ovest confina con il fondo rustico di proprietà del sig. [REDACTED].

### ***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
64	51		AA AB	ULIVETO 3 PASCOLO U	32 19 03 94		€ 14,13 € 0,35	€ 9,97 € 0,71
64	105		-	ULIVETO 3	45 45		€ 19,95	€ 14,08
64	182 (ex 80)		-	ULIVETO 4	45 62		€ 14,14	€ 11,78

Unità immobiliare riportata al Catasto Fabbricati

Visure storiche degli immobili (All. A)

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	64	183 (ex 80)	1			F/2				

### ***Descrizione degli immobili***

Le particelle oggetto di pignoramento, come anzidetto, costituiscono due fondi rustici, ossia uno individuato con le p.lle 51 e 182 (ex 80) nel quale sono ubicati due fabbricati in pietra collabenti (trulli), e l'altro invece individuato con la p.lla 105. Essi sono ubicati in agro di Palo del Colle alla c.da Torre del Duca o Difesa, con accesso carrabile che avviene tramite la strada comunale Prudenza, la quale sfocia sulla strada comunale denominata delle Matine che raggiunge il vicino centro cittadino di Toritto.

In pianta, le particelle che formano i due fondi presentano forme itrapezoidali, così come si evince dalla planimetria di rilievo (All. B). I fondi sono posti ad una quota media di circa 250 metri s.l.m. e nell'insieme presentano una giacitura con una leggera pendenza che da ovest scende verso est. Dal punto di vista agronomico, i terreni sono distinti da una sufficiente produttività. Sono caratterizzati 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, in entrambi sono presenti uliveti condotti in asciutto, a media densità di impianto realizzati a file pressoché regolari; si evidenzia nella zona ovest della p.lla 51, ossia in attacco al fabbricato in pietra (trullo), la presenza di una piccola pineta con all'interno un piccolo laghetto artificiale contornato da muretto in pietra a secco ed utilizzato come abbeveratoio dalla fauna selvatica; inoltre, nella p.lla 105, tra gli alberi di ulivo, sono presenti tre filari di viti. In sede di sopralluogo, tutti gli alberi si presentavano in discrete condizioni ed in discreto stato vegeto-produttivo, segnalando però l'imminente necessità di potatura, in quanto vi è, per ogni pianta, la presenza cospicua di polloni e succhioni.

Il fabbricato collabente (trullo), identificato con la p.lla 183, è situato in adiacenza all'ingresso della p.lla 182 (ex 80), ossia nella zona immediatamente a destra di chi si immette nel fondo, posto a confine con la strada comunale. 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 parzialmente cedute in alcuni punti, ed inoltre, all'interno, non vi è alcuna pavimentazione ma solo battuto di terra.

Il fabbricato collabente (trullo), identificato con la p.lla 51, è situato nella parte centrale del fondo, in attacco con il fabbricato in pietra ubicato sul fondo adiacente di altra proprietà, ed è provvisto nella parte antistante di un piccolo cortile contornato da muri in pietra a secco. Un tempo, probabilmente, era destinato a deposito di attrezzi agricoli, oppure, viste le dimensioni, anche a ricovero di animali. 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 parzialmente cedute in alcuni punti, ed inoltre, all'interno, non vi è alcuna pavimentazione ma solo battuto di terra.

(Documentazione fotografica All. C - foto da 1 a 38).

### ***Consistenza degli immobili***

#### ***Unità immobiliare p.lla 51***

<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Manutenzione</i>
Deposito collabente	Terra	55,00 mq	Est	cattiva



Totale superficie lorda coperta 55,00 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	55,00 mq	1	55,00 mq
			<b>Totale 55,00 mq</b>

### ***Unità immobiliare p.lla 183***

<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Manutenzione</i>
Deposito collabente	Terra	15,00 mq	Est	cattiva

Totale superficie lorda coperta 15,00 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	15,00 mq	1	15,00 mq
			<b>Totale 15,00 mq</b>

A seguito del calcolo qui sopra effettuato, la superficie commerciale complessiva dei fabbricati collabenti è pari a **70,00 mq**.

### ***Caratteristiche strutturali e finiture esterne***

#### ***Deposito collabente p.lla 51***

L'epoca in cui ha avuto luogo la costruzione dell'immobile oggetto di pignoramento risale a prima del 01 settembre 1967, con ogni probabilità avvenuta agli inizi del novecento. La struttura, ossia il trullo, è stata realizzata a murature portanti in blocchi di pietra e copertura costituita da volta a cono in blocchi di pietra. In sede di sopralluogo, le strutture si presentavano fatiscenti con evidenti lesioni e crolli parziali generati, 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.

### ***Deposito collabente p.lla 183***

L'epoca in cui ha avuto luogo la costruzione dell'immobile oggetto di pignoramento risale a prima del 01 settembre 1967, con ogni probabilità avvenuta agli inizi del novecento. La struttura, ossia il trullo, è stata realizzata a murature portanti in blocchi di pietra e copertura costituita da volta a cono in blocchi di pietra. In sede di sopralluogo, le strutture si presentavano fatiscenti con evidenti lesioni e cedimenti parziali generati, con ogni probabilità anche dall'infestazione di vegetazione spontanea, tali da generare oltretutto l'ingresso di acqua piovana.

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 degli immobili***

#### ***Deposito collabente p.lla 51***

##### ***-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.

#### ***Deposito collabente p.lla 183***

##### ***-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 51 distinta in catasto al foglio di mappa 64 ricade in “Zona agricola di tipo E3”;
- la particella 105 distinta in catasto al foglio di mappa 64 ricade in “Zona agricola di tipo E3”;
- la particella 182 (ex 80) distinta in catasto al foglio di mappa 64 ricade in “Zona agricola di tipo E3”.

***Art. 41 - Zone agricole di tipo E3***

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

*Le abitazioni e le strutture di trasformazione dei prodotti agricoli sono ammesse nei limiti delle vigenti leggi statali e regionali e nei modi previsti dalle presenti Norme.*

*In assenza di specifici strumenti (piano zonale o simili), le necessità della produzione agricola devono*



*risultare da piani di utilizzazione o di sviluppo aziendale elaborati da periti agrari o da agronomi che, sulla base dei risultati colturali, esplicitino sia la utilizzazione di costruzioni esistenti, sia la necessità delle nuove.*

*Il rilascio di 'permesso a costruire' nelle zone agricole è subordinato alla trascrizione, a spese degli interessati, nei registri delle proprietà immobiliari, del vincolo di inedificabilità dei fondi o appezzamenti computati ai fini dell'applicazione degli indici, e dell'impegno di rispettare la destinazione d'uso stabilita nella concessione.*

*Il 'permesso a costruire' è altresì subordinata all'obbligo di eseguire le opere per il trattamento e smaltimento dei rifiuti domestici o di eventuali allevamenti.*

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

*Nelle zone agricole di tipo E3 si applicano gli indirizzi e le direttive di tutela del Putt/P (Nta, artt. 2.02 e 3.05) relative agli Ambiti territoriali estesi di tipo C; queste - ove siano in contrasto - hanno la prevalenza rispetto alla presente normativa.*

*- Chiunque abbia titolo può ottenere il rilascio di una concessione edilizia in zona agricola. Le utilizzazioni che comportano l'edificazione o la trasformazione del costruito sono le seguenti:*

*- A - Utilizzazioni di tipo residenziale in zona E3-*

*Le nuove costruzioni destinate alla residenza o l'ampliamento di quelle esistenti, dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:*

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

*H max - Altezza massima = m 7,00*

*Dc - Distanza dai confini = minimo m 5,00*

*Df - Distanza tra i fabbricati = semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti; è ammessa la costruzione in aderenza*

*Ds - Distanza dalle strade: Secondo le norme del Codice della strada (Circ. n.2575/8.8.1986 del Min. LL.PP. e DM n. 285 del 1992 e successive modifiche e integrazioni.); minimo m 5,00 dalle strade comunali e vicinali.*

*Per gli edifici esistenti alla data di adozione del Pug, di tipo residenziale o di servizio per la conduzione agricola, sono consentiti interventi finalizzati al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente anche mediante ristrutturazione edilizia. Solo per gli edifici preesistenti alla adozione del Pug può essere modificata la destinazione d'uso che - ferma restando la destinazione d'uso delle aree di pertinenza - può assumere, oltre alla destinazione residenziale, quella agrituristica (permanente o stagionale), per servizi della residenza, per servizi alle attività produttive, per il tempo libero; in tal caso, il volume esistente può essere incrementato del 20%.*

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



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

*Nelle zone E3 alcune aree sono indicati tra le “componenti storico-culturali” (Beni archeologici) degli “ambiti territoriali distinti” del PUTT/P. Per tali beni, controllati e segnati con apposito retino nelle tavole di progetto del PUG, si applica la disciplina dell’art. 3.16 (Beni architettonici extraurbani) prevista dalle NTA del PUTT/P. In particolare va evitata ogni alterazione della integrità visuale e va perseguita la riqualificazione del contesto.*

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

*Sull’area della “pertinenza” e sulle “aree annesse” non è ammessa alcuna nuova edificazione; per gli edifici esistenti sono consentite solo opere di ordinaria, straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, per come definiti all’art. 31 della l. n°457/1978. Va inoltre evitata ogni modifica della destinazione d’uso non compatibile con le finalità di salvaguardia.*

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

*A/2 - Beni architettonici in zona E3-*

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

*ATD1 - Con questa sigla, sulle tavole grafiche del Piano, sono indicati i beni architettonici vincolati con decreto della Soprintendenza ai Beni ambientali e architettonici: a questi si applica la disciplina dell’art. 3.16 (Beni architettonici extraurbani) prevista dalle NTA del PUTT/P. In particolare va evitata ogni alterazione della integrità visuale e va perseguita la riqualificazione del contesto. L’area annessa è riportata, insieme a quella di pertinenza, negli allegati stralci catastali.*

*Per le “pertinenze” non è ammesso alcun aumento di volume e sono consentite solo opere di ordinaria, straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, per come definiti all’art. 31 della l. n°457/1978. Va inoltre evitata ogni modifica della destinazione d’uso non compatibile con le finalità di salvaguardia e di conservazione del bene.*

*Per le “aree annesse” sono consentite solo le trasformazioni dell’assetto attuale che siano compatibili con la salvaguardia della qualificazione paesaggistica del sito. In tali aree non possono essere edificati nuovi volumi edilizi; le volumetrie sottintese dalla applicazione degli indici di zona possono essere trasferite su aree esterne. Nel raggio di 500 metri dalla “pertinenza” non si possono localizzare nuove attività di allevamento industriale di animali o di trasformazione di prodotti agricoli.*



*ATD2 - La sigla indica i beni architettonici “segnalati”: a questi si applica la disciplina dell’art.*

*3.16 (Beni architettonici extraurbani) prevista dalle NTA del PUTT/P.*

*Per tali beni il PUG prescrive:*

- la conservazione, il rispetto dell’aspetto generale e il rispetto delle alberature ornamentali ad alto fusto, eventualmente integrandole con analoghe essenze;*
- il recupero funzionale e formale nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e paesaggistiche, evitando quelle modifiche di destinazione che, anche se ammesse, siano incompatibili con le finalità di salvaguardia del bene.*

*Le operazioni consentite sono quelle di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, per come definiti all’art. 31 della l. n°457/1978.*

*Nell’area “annessa”, riportata sugli stralci catastali allegati, è fatto divieto di inserire nuovi edifici; le volumetrie sottintese dalla applicazione degli indici di zona possono essere trasferite su aree esterne. Nel raggio di 250 m non si possono localizzare nuove attività di allevamento industriale o di trasformazione dei prodotti agricoli.*

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

*Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PUG, è ammesso, in caso di operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro o risanamento conservativo, l’aumento della volumetria nei limiti del 20% di quella esistente; tale aumento deve essere attuato nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e paesaggistiche del bene.*

*- B -Trasformazione dei prodotti agricoli in zona E3 -*

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

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

*Rc - Rapporto di copertura = 5%*

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

*Dc - Distanza dai confini = minimo m 15,00*

*Df - Distanza tra i fabbricati = semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti.*

*Ds - Distanza dalle strade: Secondo le norme del Codice della strada (Circ. n.2575/8.8.1986 del Min. LL.PP. e DM n. 285 del 1992 e successive modifiche e integrazioni.); minimo m 15,00 dalle strade comunali e vicinali.*

*Le strutture di trasformazione dei prodotti agricoli, oltre a rispettare le distanze indicate nel precedente punto, devono distare dalle zone abitate in termini sufficienti a garantire l’assenza di elementi nocivi e inquinamenti ambientali, compreso quello sonoro e olfattivo. Questa qualità dovrà*



*essere dimostrata dal proponente con appositi studi, rapportati alla tipologia d'uso richiesta. Le indicazioni di questi studi, saranno inserite nel "permesso di costruzione" e ne determineranno la nullità se si dimostreranno errate.*

*In questa zona non sono ammessi allevamenti industriali di animali.*

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

*- C - Serre in zona agricola E3 -*

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

*Per le serre ammesse, il rapporto di copertura massimo consentito è l'40% della superficie del fondo; la distanza massima della serra dai confini e dal ciglio stradale è di 3 metri; il loro montaggio è sottoposto al rilascio di autorizzazione comunale.*

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

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

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

*- l'area asservita a campi di produzione deve essere almeno il doppio di quella destinata alla collocazione delle apparecchiature; la superficie non occupata dall'impianto deve essere destinata esclusivamente ad uso agricolo;*

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

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

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

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



## **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]  
[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 i fondi rustici in oggetto non si riscontrano difformità.

I fabbricati collabenti, invece, come anzidetto, sono stati edificati in data anteriore al 01 settembre 1967, con ogni probabilità vista la tipologia costruttiva, realizzati agli inizi del novecento; pertanto, essendo stati costruiti 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 gli immobili in oggetto risultano essere legittimi e, dunque, non risultano avere difformità urbanistiche.

*- difformità Catastali;*

Dal sopralluogo effettuato, i fondi rustici oggetto di pignoramento (All. E stralcio di mappa catastale) sono di facile individuazione, anche se i confini con i fondi rustici posti a nord ed a sud non sono materializzati. Alla luce delle verifiche condotte sui luoghi, non sono state riscontrate difformità catastali.

Il fabbricato collabente, innanzi descritto (p.lla 183 ex 80), non è censito al catasto fabbricati, pertanto, lo scrivente ha provveduto ad effettuare l’accatastamento in ossequio al decreto di nomina del G.E. punto n. 6.

Dapprima è stato predisposto e presentato presso l’Agenzia delle Entrate il tipo mappale per l’attribuzione di un numero proprio di particella al catasto terreni e la ridefinizione della sagoma per un’esatta rappresentazione del fabbricato, mediante procedura PREGEO (All. F1); nella specie, è stata soppressa la particella 80 e costituite la particella 182 (fondo rustico) e la particella 183 (fabbricato). Successivamente, mediante procedura DOCFA, è stata predisposta e presentata la denuncia di nuova costruzione dell’unità immobiliare, più precisamente, tenuto conto delle cattive condizioni in cui versano le strutture e la totale assenza di impianti, anche se trattasi verosimilmente di deposito per attrezzi agricoli, si è ritenuto opportuno accatastarla con categoria F/2, ossia collabente (All. F2).

Alla luce di quanto innanzi riportato e degli accatastamenti effettuati dallo scrivente, ad oggi in atti è riportata presso l’Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio la nuova planimetria



dell'immobile (All. G).

Il fabbricato collabente, innanzi descritto (ricadente sulla particella 51), è riportato in mappa catastale terreni, ma non è distinto con un numero proprio e con qualità ente urbano, tantomeno censito al catasto fabbricati. 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. H). 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 fondi rustici e di fabbricati collabenti, 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 dei fondi rustici in questione e della zona in cui si trovano, 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 essi si collocano, si ritiene opportuno procedere alla stima dei terreni in oggetto, attraverso il procedimento “sintetico comparativo”, che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione (appunto), di beni simili (per tipologia, ubicazione, destinazione d’uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica.

Sono state consultate le tabelle dei Valori agricoli medi della Provincia di Bari annualità 2022, Commissione Espropri Provinciali, tali da ottenere il valore attribuibile ai beni oggetto di stima, dalle quali si evince che Palo del Colle è classificata nella Regione Agraria n. 3, ove per i terreni con tipo di coltura uliveto il valore agricolo è pari a 18.000,00 €/Ha.

Effettuando, invece, una ricerca approfondita presso uffici di vendita specializzati ed agenzie immobiliari della zona, è stato possibile determinare il seguente più probabile prezzo unitario ordinario di mercato corrente, ottenuto per confronto con beni simili a quello in esame, ossia per i terreni ubicati nella zona agricola di Palo del Colle il prezzo unitario per i terreni con tipo di coltura uliveto oscilla tra 1,60 €/mq e 2,00 €/mq.

Considerando i valori a seguito dell’indagine conoscitiva, precedentemente elencati e rielaborando il tutto in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, dell’ubicazione dei terreni oggetto di stima, viabilità ed accessibilità con mezzi meccanici, età, cultivar, condizioni fitosanitarie delle specie arboree presenti, presenza o meno di fonti irrigue e di impianti di irrigazione, conformazione del suolo, evidenziando che non si tiene conto della porzione di terreno sulla quale insiste la pineta in quanto di piccolissime dimensioni, si ritiene opportuno attribuire un prezzo unitario pari a 1,80 €/mq.

La superficie complessiva di entrambi i fondi costituiti dalle particelle 51 – 105 - 182 (ex p.lla 80) è pari a 12.720 mq, alla quale si detraggono le superfici del fabbricato collabente e del laghetto che insistono sulla p.lla 51, ottenendo quindi una superficie pari a (12.720 mq – 100 mq) 12.620 mq.

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

$$- 1,80 \text{ €/mq} \times 12.620 \text{ mq} = 22.716,00 \text{ €}.$$

Per quanto riguarda invece il laghetto artificiale collocato all’interno della piccola pineta che insiste sulla p.lla 51, si attribuisce un valore stimato a corpo e non a misura, ossia si attribuisce un valore pari a 3.000,00 €.

A tale valore viene applicato un abbattimento forfettario pari al 15%, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l’assenza di garanzia su vizi occulti. Pertanto il valore dei terreni costituenti i fondi rustici oggetto di pignoramento riveniente dal calcolo è pari a:



- 22.716,00 - 15% = 19.308,60 €;
  - 3.000,00 € - 15% = 2.550,00 €;
- che sommati portano ad un valore totale di **21.858,60 €**.

Inoltre, per la stima dei fabbricati collabenti (p.lle 51 - 183), 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.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 dei beni oggetto di stima, ossia trattandosi di collabenti e dunque di immobili che necessitano di interventi sostanziali e strutturali al fine di renderli agibili, si ritiene opportuno attribuire un prezzo unitario pari a 300,00 €/mq.

Dal calcolo riveniente i rilievi metrici effettuati sugli immobili, così come si evince nei punti precedenti, si ottiene una superficie commerciale complessiva pari a 70,00 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 degli immobili oggetto di pignoramento, risulta così come segue determinato:

$$300,00 \text{ €/mq} \times 70,00 \text{ mq} = 21.000,00 \text{ €}.$$

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 dei fabbricati oggetto di pignoramento riveniente dal calcolo è pari a **21.000,00 € - 15% = 17.850,00 €**.



In definitiva, sommando i valori di stima ottenuti per i terreni e per i fabbricati collabenti si ottiene che il valore complessivo del complesso immobiliare oggetto di pignoramento è pari a:

21.858,60 € (fondi rustici) + 17.850,00 € (fabbricati) = **39.708,60 € (diconsi trentanovemilasettecentootto/60).**

### ***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, 05/07/2023

L'Esperto Stimatore  
*Geom. Laera Antonio*



***ALLEGATI:***

- ***A.*** Visure catastali storiche immobili
- ***B.*** Planimetria di rilievo degli immobili
- ***C.*** Documentazione fotografica
- ***D.*** Certificato di Destinazione Urbanistica
- ***E.*** Stralcio di mappa catastale
- ***F1.*** Tipo mappale procedura PREGEO
- ***F2.*** Denuncia di nuova costruzione procedura DOCFA
- ***G.*** Planimetria catastale immobile collabente
- ***H.*** Richiesta estratto di mappa catastale per aggiornamento terreni



FOTO N° 1



FOTO N° 2

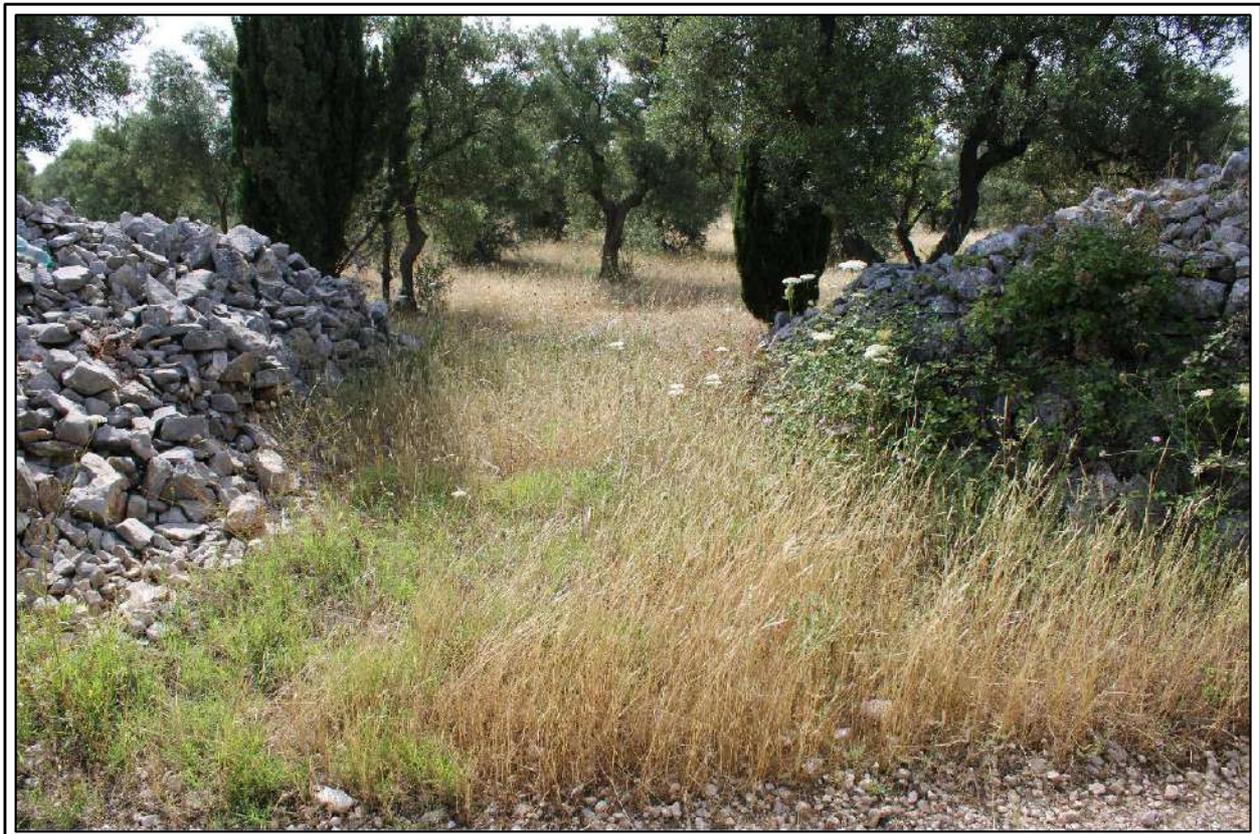


FOTO N° 3



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



FOTO N° 17



FOTO N° 18



FOTO N° 19



FOTO N° 20



FOTO N° 21



FOTO N° 22



FOTO N° 23



FOTO N° 24



FOTO N° 25



FOTO N° 26

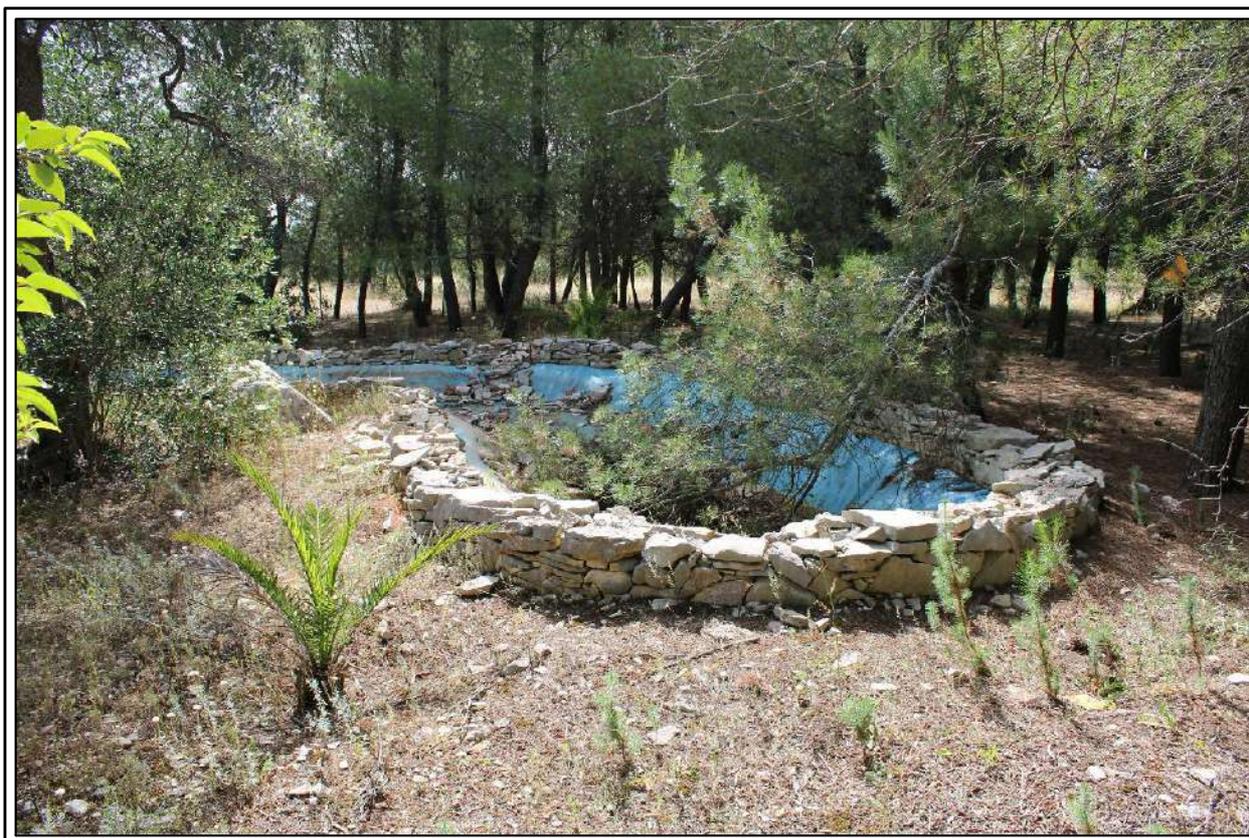


FOTO N° 27



FOTO N° 28



FOTO N° 29



FOTO N° 30



FOTO N° 31

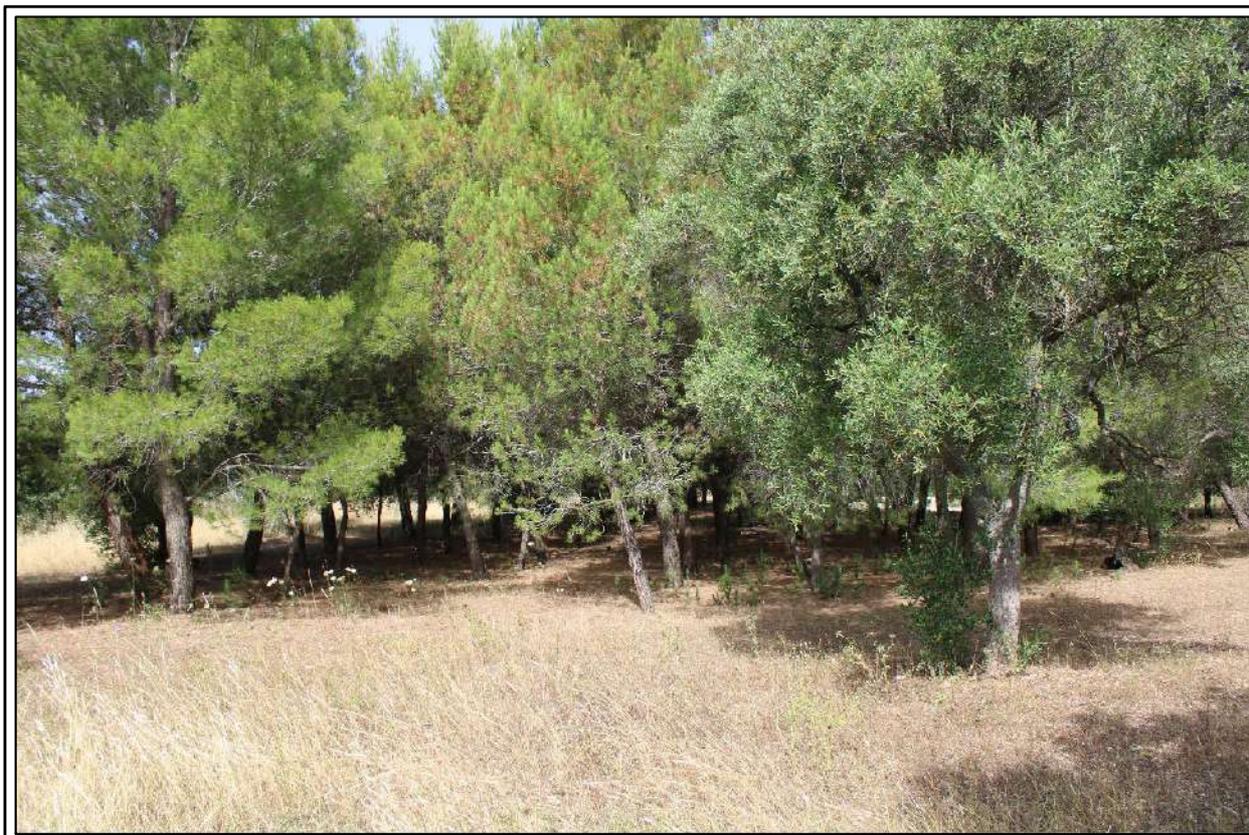


FOTO N° 32



FOTO N° 33



FOTO N° 34



FOTO N° 35



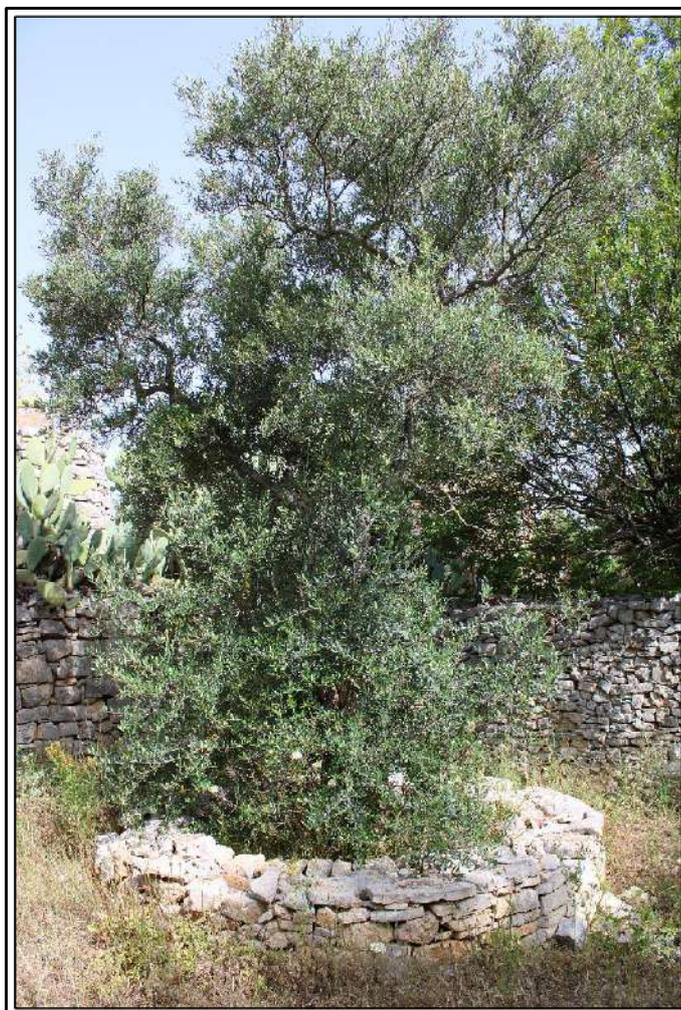
FOTO N° 36



FOTO N° 37



FOTO N° 38

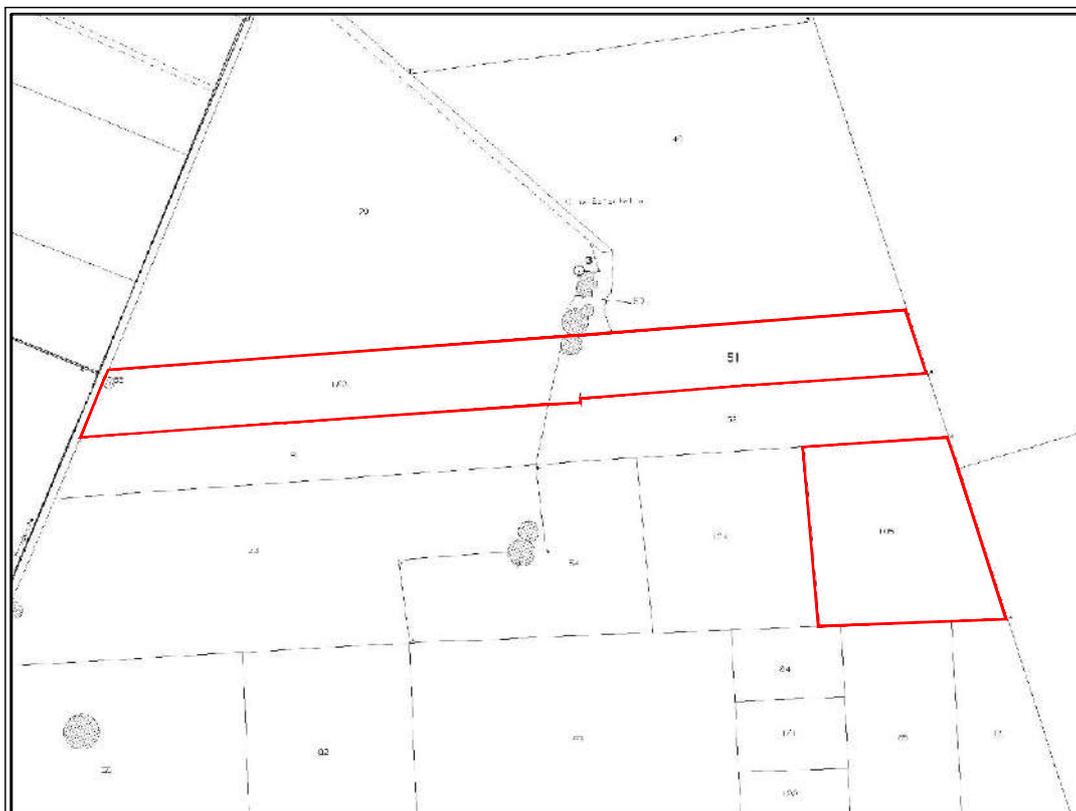


STRALCIO ORTOFOTOGRAFICO



— DELIMITAZIONE PARTICELLE

STRALCIO DI MAPPA CATASTALE



L' Esperto Stimatore  
*Geom. Laera Antonio*

Comune di Palo del Colle  
Foglio 64 P.IIe 51 - 105 - 182 - 183  
C.da Difesa, SN

