
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Iurino Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 285/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	.....
Premessa.....	.....
Descrizione.....	.....
Lotti nn. 1 - 2 .....	.....
Completezza documentazione ex art. 567 .....	.....
Titolarità .....	.....
Confini .....	.....
Consistenza .....	.....
Cronistoria Dati Catastali .....	.....
Dati Catastali.....	.....
Precisazioni.....	.....
Patti .....	.....
Stato conservativo.....	.....
Parti Comuni.....	.....
Servitù, censo, livello, usi civici.....	.....
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	.....
Stato di occupazione .....	.....
Provenienze Ventennali.....	.....
Formalità pregiudizievoli.....	.....
Normativa urbanistica.....	.....
Regolarità edilizia.....	.....
Vincoli od oneri condominiali .....	.....
Stima / Formazione lotti .....	.....
Lotto n.1 .....	.....
Lotto n. 2 .....	.....
Riserve e particolarità da segnalare .....	.....
Riepilogo bando d'asta.....	.....
Lotto n.1 .....	.....
Lotto n. 2 .....	.....
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 285/2023 del R.G.E.....	.....
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	.....

INCARICO

All'udienza del 16/11/2023, il sottoscritto ing. Iurino Francesco, con studio in Via Ravenna, 49 - 70024 - Gravina in Puglia (BA), PEC francesco.iurino@ingpec.eu, Tel. 338 4289201, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- BENE N° 1** - Terreno sito in agro di Giovinazzo (BA), censito in catasto terreni del comune di Giovinazzo al foglio 4, p.lla 673, Uliveto, Are 3 CA 10, cl. 2 RD € 1,68, RA € 1,36
- BENE N° 2** - Terreno sito in agro di Giovinazzo (BA), censito in catasto terreni del comune di Giovinazzo al foglio 4, p.lla 674, Uliveto, Are 4 CA 10, cl. 2 RD € 2,22, RA € 1,80
- BENE N° 3** - Terreno sito in agro di Giovinazzo (BA), censito in catasto terreni del comune di Giovinazzo al foglio 4, p.lla 675, Uliveto, Are 6 CA 80, cl. 2 RD € 3,69, RA € 2,99
- BENE N° 4** - Terreno sito in agro di Giovinazzo (BA), censito in catasto terreni del comune di Giovinazzo al foglio 4, p.lla 1750 (ex p.lla 497/A), Uliveto, Are 20 CA 34, cl. 2, RD € 11,03 RA € 8,93
(BA), censito in catasto terreni del comune di Giovinazzo al foglio 4, p.lla 1749 (ex p.lla 503/B), Uliveto, Are 4 CA 79, cl. 2, RD € 2,60 RA € 2,10
- BENE N° 6** - Fabbricato sito in Giovinazzo (BA), Contrada Stradella, censito in catasto Fabbricati del comune di Giovinazzo al foglio 24, p.lla 408, p.t., Categoria C/2, mq 44, cl 3, RC € 81,81
- BENE N° 7** - Terreno sito in agro di Giovinazzo (BA), censito in catasto terreni del comune di Giovinazzo al foglio 24, p.lla 405, Uliveto, Are 38 CA 10, cl. 3, RD € 17,71 RA € 13,77
- BENE N° 8** - Fabbricato sito in Giovinazzo (BA), Località Lama Caolina, 6, censito in catasto Fabbricati del comune di Giovinazzo al foglio 4, p.lla 150, sub. 1, p.t., Categoria A/2, vani 10,5, cl 2, RC € 1.084,26
- BENE N° 9** - Fabbricato sito in Giovinazzo (BA), Località Lama Caolina, 6, censito in catasto Fabbricati del comune di Giovinazzo al foglio 4, p.lla 150, sub. 2, p.1, Categoria C/2, mq 173, cl 2, RC € 268,04
- BENE N° 10** - Fabbricato sito in Giovinazzo (BA), Località Lama Caolina, 6, censito in catasto Fabbricati del comune di Giovinazzo al foglio 4, p.lla 150, sub. 3, p.t., Categoria C/2, mq 89, cl 6, RC € 262,00
- BENE N° 11** - Fabbricato sito in Giovinazzo (BA), Località Lama Caolina, 6, censito in catasto Fabbricati del comune di Giovinazzo al foglio 4, p.lla 150, sub. 4, p.t., Categoria C/2, mq 53, cl 6, RC € 156,02
- BENE N° 12** - Terreno sito in agro di Giovinazzo (BA), censito in catasto terreni del comune di Giovinazzo al foglio 24, p.lla 407, Mandorleto, Are 2 CA 17, cl. 2, RD € 1,12, RA 0,28

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

BENE N° 1 - Terreno sito in agro di Giovinazzo (BA), censito in catasto terreni del comune di Giovinazzo al foglio 4, p.lla 673, Uliveto, Are 3 CA 10, cl. 2 RD € 1,68, RA € 1,36

BENE N° 2 - Terreno sito in agro di Giovinazzo (BA), censito in catasto terreni del comune di Giovinazzo al foglio 4, p.lla 674, Uliveto, Are 4 CA 10, cl. 2 RD € 2,22, RA € 1,80

BENE N° 3 - Terreno sito in agro di Giovinazzo (BA), censito in catasto terreni del comune di Giovinazzo al foglio 4, p.lla 675, Uliveto, Are 6 CA 80, cl. 2 RD € 3,69, RA € 2,99

BENE N° 4 - Terreno sito in agro di Giovinazzo (BA), censito in catasto terreni del comune di Giovinazzo al foglio 4, p.lla 1750 (ex p.lla 497/A), Uliveto, Are 20 CA 34, cl. 2, RD € 11,03 RA € 8,93

BENE N° 5 - Terreno sito in agro di Giovinazzo (BA), censito in catasto terreni del comune di Giovinazzo al foglio 4, p.lla 1749 (ex p.lla 503/B), Uliveto, Are 4 CA 79, cl. 2, RD € 2,60 RA € 2,10

BENE N° 8 - Fabbricato sito in Giovinazzo (BA), Località Lama Caolina, 6, censito in catasto Fabbricati del comune di Giovinazzo al foglio 4, p.lla 150, sub. 1, p.t., Categoria A/2, vani 10,5, cl 2, RC € 1.084,26

BENE N° 9 - Fabbricato sito in Giovinazzo (BA), Località Lama Caolina, 6, censito in catasto Fabbricati del comune di Giovinazzo al foglio 4, p.lla 150, sub. 2, p.1, Categoria C/2, mq 173, cl 2, RC € 268,04

BENE N° 10 - Fabbricato sito in Giovinazzo (BA), Località Lama Caolina, 6, censito in catasto Fabbricati del comune di Giovinazzo al foglio 4, p.lla 150, sub. 3, p.t., Categoria C/2, mq 89, cl 6, RC € 262,00

BENE N° 11 - Fabbricato sito in Giovinazzo (BA), Località Lama Caolina, 6, censito in catasto Fabbricati del comune di Giovinazzo al foglio 4, p.lla 150, sub. 4, p.t., Categoria C/2, mq 53, cl 6, RC € 156,02

DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto, non risulta di piena proprietà dell'esecutato, si raggiunge percorrendo una strada interpodereale pubblica. Trattasi di fabbricato sito in Giovinazzo, Località Lama Caolina, 6, composto da 10,5 vani ed accessori. Detto fabbricato è interposto all'interno del fondo agricolo *de quo*, il tutto delimitato da recinzione.

L'immobile risulta completo e parzialmente rifinito, allo stato attuale trovasi in buono stato di conservazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Dal Certificato Anagrafico di Stato Civile del 28/11/2023 il sig. **** Omissis **** risulta di stato libero per decesso del coniuge **** Omissis **** dal 07/03/2005.

CONFINI

Il bene immobile confina con il fondo agricolo oggetto del procedimento *de quo*.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	187,04 mq	238,56 mq	1,00	238,56 mq	3,00 m	terra
Locale deposito (rustico)	61,69 mq	77,71 mq	0,50	38,85 mq	3,00 m	terra
Locale interrato (rustico)	29,16 mq	34,32 mq	0,20	6,86 mq	3,40 m	interrato
Locale sottotetto (rustico)	179,28 mq	206,56 mq	0,30	61,97 mq	media 2,13 m	sottotetto
Locale deposito esterno (rustico)	55,13 mq	65,77 mq	0,50	32,88 mq	3,50 m	terra
Terreno agricolo	3913,00 mq	3913,00 mq	0,01	39,13 mq		terra
Totale superficie convenzionale:				418,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				418,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/02/2001 ad oggi	**** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****	Catasto Terreni foglio 4, p.lla 673
Dal 22/02/2001 ad oggi	**** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****	Catasto Terreni foglio 4, p.lla 674
Dal 22/02/2001 ad oggi	**** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****	Catasto Terreni foglio 4, p.lla 675
Dal 22/02/2001 ad oggi	**** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****	Catasto Terreni foglio 4, p.lla 1750 (ex p.lla 497)
Dal 22/02/2001 ad oggi	**** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****	Catasto Terreni foglio 4, p.lla 1749 (ex p.lla 503)
Dal 30/06/1987 ad oggi	**** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****	Catasto Fabbricati foglio 4, p.lla 150, sub. 1
Dal 30/06/1987 ad oggi	**** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****	Catasto Fabbricati foglio 4, p.lla 150, sub. 2
Dal 30/06/1987 ad oggi	**** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****	Catasto Fabbricati foglio 4, p.lla 150, sub. 3
Dal 30/06/1987 ad oggi	**** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****	Catasto Fabbricati foglio 4, p.lla 150, sub. 4

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati e terreni											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	673		ULIVETO		02	310		R.D. 1,68 € R.A. 1,36 €		
	4	674		ULIVETO		02	410		R.D. 2,22 € R.A. 1,80 €		
	4	675		ULIVETO		02	680		R.D. 3,69 € R.A. 2,99 €		
	4	1749		ULIVETO		02	479		R.D. 2,60 € R.A. 2,10 €		
	4	1750		ULIVETO		02	2034		R.D. 11,03 € R.A. 8,93 €		
	4	150	1		A02	02	10,5 vani		1084,56 €	T	
	4	150	2		C02	02	173		268,04 €	1	
	4	150	3		C02	06	89		262,00 €	T	
	4	150	4		C02	06	53		156,02 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale per il fabbricato *de quo*.

A seguito di attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, non si è riscontrata corrispondenza catastale e stato dei luoghi. In particolare si segnala la presenza di una tramezza all'interno all'unità immobiliare. E' possibile evitare l'aggiornamento della planimetria catastale, non influente sulla consistenza catastale.

PRECISAZIONI

Le particelle 1748-1751-38-64-487-486 quote di proprietà: Comune di Giovinazzo sede Giovinazzo C.F.80004510725 per 1/1 di piena proprietà. Atto amministrativo di **Esproprio per pubblica utilità**. Comune di Giovinazzo del 05/06/2023 rep. 83, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 08/06/2023 al n. 21005 di formalità.

L'istanza di condono n. 4121 del 25/03/1986, pratica edilizia n.352/1986, ai sensi della L. n.47/1985, è stata chiesta la sanatoria riguardante un corpo di fabbrica realizzato nell'anno 1963 delle dimensioni di circa 300 mq., sviluppati su due piani, oltre all'esecuzione di lavori nelle aree pertinenziali quali vialetti, recinzioni ed altro, ad oggi mai istruita. Risulta superfluo determinare l'importo dell'oblazione atteso che il vincolo di inedificabilità assoluta del corso d'acqua pubblico inficerebbe l'istanza di condono rilevando la fattispecie di cui all'art. 33, co. 1 della L. 47/1985 (Opere non suscettibili di sanatoria).

PATTI

L'immobile risulta ad oggi occupato parzialmente. La metà dell'immobile sito in Giovinazzo alla via Lama Caolina, 6 è occupato dalla famiglia **** Omissis **** .

Il contratto di locazione, regolarmente registrato, non è ad uso abitativo bensì ad uso diverso, con canone annuo è pari ad € 2.400,00, risulta sottoscritto tra il sig. **** Omissis **** ed i sig.ri **** Omissis **** in data 16.06.2016 e si è rinnovato tacitamente in data 16.06.2022 con prossima scadenza 16.06.2028 ed interessa solo la particella 150 sub 3 del Foglio 4, ovvero il deposito/magazzino e non anche il subalterno 1, ove i sig.ri **** Omissis **** effettivamente risiedono.

STATO CONSERVATIVO

La zona abitata risulta in buono stato manutentivo, la metà disabitata presenta uno stato manutentivo discreto.

PARTI COMUNI

Le parti comuni del fabbricato sono: le facciate di prospetto e la copertura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura in muratura portante

Esposizione principale: nord-est

Altezza interna utile : 3,00 m

Str. verticali: murature esterne e tramezzature in tufo calcarenitico

Solaio: piano in latero cemento

Copertura: inclinata in eternit in buone condizioni

Pareti esterne ed interne: le pareti interne sono rifinite con intonaco liscio e pittura lavabile, si presentano in discreto stato di conservazione sotto il profilo materico e cromatico; la cucina è rivestita parzialmente in piastrelle di ceramica; il bagno è rivestito in piastrelle di ceramica. Le pareti esterne sono rivestite in pietra fino a circa 80cm

Pavimentazione interna: in ceramica

Infissi esterni ed interni: vari tipologie di infissi in pvc e metallo con vetro singolo e doppio; persiane in metallo;

Porte: porte d'ingresso in alluminio con inserti in vetro, porte interne a bugna

Dotazioni condominiali: nessuna

Area scoperta: accesso da cancello in metallo, pavimentata in cemento, muro di confine in parte in metallo ed in parte in muratura;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico sottotraccia a 220 V completo di punti luce posti al soffitto ed a parete, e di placche in plastica; pompe di calore splittate in vari ambienti, camino a legna, n. 2 caldaie installate internamente; impianto idrico a tubazioni non visibili; impianto tv;

Complessivamente l'immobile si presenta in buone condizioni statico-strutturali, non essendo visibili lesioni o forme di degrado dei materiali, e globalmente in buone condizioni di estetica, rifinitura e manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il contratto di locazione, regolarmente registrato, non è ad uso abitativo bensì ad uso diverso, con canone annuo è pari ad € 2.400,00, risulta sottoscritto tra il sig. **** Omissis **** ed i sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** in data 16.06.2016 e si è rinnovato tacitamente in data 16.06.2022 con prossima scadenza 16.06.2028 ed interessa solo la particella 150 sub 3 del Foglio 4, ovvero il deposito/magazzino e non anche il subalterno 1, ove i sig.ri **** Omissis **** effettivamente risiedono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/03/2022 ad oggi	**** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****	DENUNZIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Bari	04/04/2022	12527	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			21/03/2022	123672	88888
		Dal 22/01/2016 al 21/03/2022	**** Omissis **** **** Omissis ****	DENUNZIA DI SUCCESSIONE	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio di Bari	15/04/2016			11510	
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
	22/01/2016			319	9990

Dal 29/09/2010 ad 22/01/2016	**** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****	DENUNZIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Bari	15/10/2010	29441	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	29/09/2010	5529	9990		
Dal 15/12/1975 ad 10/06/2010	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	15/12/1975	104318	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	23/12/1975	18838			

Le particelle **1748-1751-38-64-487-486** quote di proprietà: Comune di Giovinazzo sede Giovinazzo C.F.80004510725 per 1/1 di piena proprietà. Atto amministrativo di **Esproprio per pubblica utilità**. Comune di Giovinazzo del 05/06/2023 rep. 83, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 08/06/2023 al n. 21005 di formalità.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 25/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Ipoteca giudiziale**
Trascritto a Bari il 14/04/2022
Rep. 162
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** e **** Omissis ***
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento**
Trascritto a BARI il 03/07/2023
Rep. 5871
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** e
**** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 198/2023, rilasciato dal Comune di Giovinazzo emerge che:

- **con riferimento al Piano Regolatore Generale (P.R.G.):**
 - o che la maggior parte degli immobili identificati al fg. 4, p.lle 150,673,674,675, 1749, 1750, e tutti gli immobili identificati al fg. 24, p.lle 405, 407, 408, ricadono in zona tipizzata come zona per attività primaria di tipo "E1", disciplinata dall'art. 36 delle N.T.E.;
 - o che la restante parte degli immobili identificati al fg. 4, p.lle 150, 673, 674, 675, 1749, 1750, ricadono in area destinata alla viabilità di PRGC, regolamentata dagli artt. 28 e 29 delle N.T.E.;
- **con riferimento all'adottato Piano Urbanistico Generale (P.U.G.):**
 - o che gli immobili identificati al fg. 4, p.lle 150, 673, 674, 675, 1749, 1750, ricadono nelle **aree di Rigenerazione Urbana AR**, in particolare sono ricompresi nell'ambito AR.2, denominato "Ex Acciaierie e ferriere pugliesi", disciplinata dagli articoli Artt.P.40 e 41 delle Norme Tecniche di Attuazione NTA del PUG;
 - o che parte degli immobili identificati al fg. 4, p.lle 150, 1749, e tutta la p.lle 1750, rientrano nelle **aree riqualificazione ambientale e paesaggistica** del territorio rurale da attuarsi mediante interventi di rinaturalizzazione delle lame e del reticolo idrografico, così come disciplinato dall'Art.S.118 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.);
 - o che gli immobili identificati al fg. 4, p.lle 150,673,674,675, 1749, 1750, ricadono nello **spazio verde urbano di Lama Castello P.ur**, disciplinato dall'Art.P.49 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.);
 - o che gli immobili identificati al fg. 24, p.lle 405, 407, 408, ricadono anche nelle **Aree Agricole olivetate del Contesto Rurale CR.2**, disciplinato dall'Art.S.113, nonché dagli artt. da Art.P.1 a Art.P.8 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.);
- **che i medesimi suoli ricadono anche nel vigente P.P.T.R.**, giusta Deliberazione di Giunta Regionale n. 176 del 16/02/2015, in Ambito Paesaggistico "La Puglia Centrale", nelle Figure Territoriali "La Piana

Olivata del Nord Barese", ed inoltre:

o gli immobili identificati al fg. 4, p.lle 150, 673, 674, 675, 1749, 1750, ricadono negli ulteriori contesti riguardanti le componenti geomorfologiche denominato "Lame e Gravine" (art. 143, comma 1, lett. e, del D. Lgs. n. 42/2004), definiti all'art. 50.2 delle NTA del PPTR;

o i medesimi immobili al fg. 4, p.lle 150, 673, 674, 675, 1749, 1750, ricadono, altresì, nel bene paesaggistico riguardante le componenti idrologiche dei "Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche" (art. 142, comma 1, lettera c del D. Lgs. n. 42/2004), definiti all'art. 41.3 delle predette N.T.A., con specifico riferimento a "Lama Castello" - R.d. 15/05/1902 in G.U. n.245 del 21/10/1902;

o la maggior parte degli immobili identificati al fg. 4, p.lle 150, 675 e 1750, e tutti gli immobili al fg. 4, p.lle. 673, 674 e 1749, sono ricompresi nel bene paesaggistico riguardante le componenti idrologiche dei "Territori Costieri" (art. 142, comma 1, lettera a del D.Lgs n. 42/2004), definiti dall'art. 41.1, delle N.T.A.;

o gli immobili identificati al fg. 24, p.lle 405, 407, 408, ricadono negli ulteriori contesti riguardanti le componenti culturali e insediative dei "paesaggi rurali" (art 143, comma 1, lett. e, del D.Lgs. n. 42/2004), denominato "Parco multifunzionale delle torri e dei casali del nord barese", definito all'art. 76.4 delle N.T.A. del predetto P.P.T.R.;

• con riferimento al Piano Stralcio di Bacino della "Unit of Management Regionale Puglia e interregionale Ofanto" (ex AdB interr. Puglia), approvato il 30 novembre 2005 (GU n. 8 del 11-1-2006):

o che la maggior parte degli immobili identificati al fg. 4, p.lle 150, 673, 674, 675, 1749, e tutta la p. lla 1750, ricadono in area a bassa pericolosità idraulica (B.P.), area a media pericolosità idraulica (M.P.) e alta pericolosità idraulica (A.P.), così come individuata dalle cartografie del piano e, pertanto, assoggettato ai regimi di tutela previsti dagli artt. 7, 8 e 9, delle Norme Tecniche di Attuazione del predetto piano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In relazione agli immobili identificati al NCEU al fg. 4, p.la 150, sub. 1, 2, 3 e 4, dopo accesso agli atti presso il Comune di Giovinazzo è emerso che:

- è stata concessa, con autorizzazione del 17/06/1963, pratica edilizia n.13/1963, la costruzione di un'abitazione a piano rialzato sul fondo rustico sito in agro di Giovinazzo alla c.da Lama Caolina con nota prot. n. 3499 del 16/06/1967, dove è stata restituita licenza d'uso e certificato di collaudo;
- con istanza di condono n. 4121 del 25/03/1986, pratica edilizia n.352/1986, ai sensi della L. n.47/1985, è stata chiesta la sanatoria riguardante un corpo di fabbrica realizzato nell'anno 1963 delle dimensioni di circa 300 mq., sviluppati su due piani, oltre all'esecuzione di lavori nelle aree pertinenziali quali vialetti, recinzioni ed altro, ad oggi mai istruita;
- è stata concessa con autorizzazione n. 59 del 28/07/1992, (pratica edilizia n. 59/1992), la sostituzione della copertura già esistente al deposito con una in cemento armato;
- è stata concessa con autorizzazione n.152 del 12/11/1990, (pratica edilizia n. 152/1990), la realizzazione di recinzione con muretto in CLS di altezza pari a 50 cm con soprastante rete metallica lungo la strada vicinale e, a confine con altre particelle, di recinzione con muretto in CLS e sovrastante muro in tufo per un'altezza complessiva pari a 2 m.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si precisa che il certificato APE è stato emesso dallo scrivente il giorno 31/01/2024.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

BENE N° 6 - Fabbricato sito in Giovinazzo (BA), Contrada Stradella, censito in catasto Fabbricati del comune di Giovinazzo al foglio 24, p.lla 408, p.t., Categoria C/2, mq 44, cl 3, RC € 81,81

BENE N° 7 - Terreno sito in agro di Giovinazzo (BA), censito in catasto terreni del comune di Giovinazzo al foglio 24, p.lla 405, Uliveto, Are 38 CA 10, cl. 3, RD € 17,71 RA € 13,77

BENE N° 12 - Terreno sito in agro di Giovinazzo (BA), censito in catasto terreni del comune di Giovinazzo al foglio 24, p.lla 407, Mandorleto, Are 2 CA 17, cl. 2, RD € 1,12, RA 0,28

DESCRIZIONE

Terreno agricolo con piante di ulivo giovani, tenuti in buono stato. Pianeggiante di facile accesso e gestione. Si raggiunge percorrendo una strada interpodereale pubblica. E' presente un deposito per le attrezzature agricole.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** [Proprietà 1/3 per (fg. 24 p.lla 405); 6/90 per (fg. 24 p.lla 407 e 408)]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** [Proprietà 1/3 per (fg. 24 p.lla 405); 6/90 per (fg. 24 p.lla 407 e 408)]

Dal Certificato Anagrafico di Stato Civile del 28/11/2023 il sig. **** Omissis **** risulta di stato libero per decesso del coniuge **** Omissis **** dal 07/03/2005.

CONFINI

Le particelle 408 e 407 confinano con le particelle 406 e 409.

La 405 confina ad ovest con la 406, a sud con la 22 ad est con la strada interpodereale di accesso allo stesso fondo.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo sub. 405	3810 mq	3810 mq	1,00	3810 mq		
Terreno agricolo sub. 407	217 mq	217 mq	1,00	217 mq		
Locale deposito (rustico) sub 408		44,00 mq	0,50	22,00 mq	2,60 m	terra

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/03/2005 ad oggi	**** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****	Catasto Terreni foglio 24, p.lla 405
Dal 22/04/1995 al 07/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni foglio 24, p.lla 405
Dal 16/11/1994 al 22/04/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni foglio 24, p.lla 405

Dal 21/12/2018 ad oggi	**** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****	Catasto Terreni foglio 24, p.lla 407
Dal 15/07/2011 ad 21/12/2018	**** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****	Catasto Terreni foglio 24, p.lla 407
Dal 07/03/2005 al 15/07/2011	**** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****	Catasto Terreni foglio 24, p.lla 407
Dal 19/09/2000 al 07/03/2005	**** Omissis **** **** Omissis ****	Catasto Terreni foglio 24, p.lla 407
Dal 31/01/1995 al 19/09/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni foglio 24, p.lla 407
Dal 21/12/2018 ad oggi	**** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****	Catasto Fabbricati foglio 24, p.lla 408
Dal 15/07/2011 ad 21/12/2018	**** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****	Catasto Terreni foglio 24, p.lla 408

Dal 07/03/2005 al 15/07/2011	**** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****	Catasto Fabbricati foglio 24, p.lla 408
Dal 19/09/2000 al 07/03/2005	**** Omissis **** **** Omissis ****	Catasto Fabbricati foglio 24, p.lla 408
Dal 31/01/1995 al 19/09/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati foglio 24, p.lla 408

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati e terreni											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	405		ULIVETO		03	3810		R.D. 17,71 € R.A. 13,77 €		
	24	407		MANDORLETO		02	217		R.D. 1,12 € R.A. 0,28 €		
	24	408			C/2	03	44 mq		81,81 €		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Si rileva la servitù di passaggio per l'accesso alla particella 406.

PATTI

Agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale non è presente nessun titolo legittimante in merito all'immobile identificato con la particella 408.

STATO CONSERVATIVO

Complessivamente l'immobile si presenta in mediocri condizioni statico-strutturali, essendo visibili lesioni o forme di degrado dei materiali, e globalmente in buone condizioni di estetica, rifinitura e manutenzione. I terreni agricoli si presentano ben mantenuti.

PARTI COMUNI

Le parti comuni del fabbricato sono: le facciate di prospetto e la copertura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si rileva la servitù di passaggio per l'accesso alla particella 406.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo il terreno è coltivato e mantenuto nello stato più opportuno al suo uso.

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni risultano ad oggi occupati dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti (Foglio 24 Particella 405)			
Dal 07/03/2005 ad oggi	**** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****	DENUNZIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Bari	02/03/2006	7027	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			13/02/2006	329	2006
		Dal 22/04/1995 al 07/03/2005	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio CARUSI	22/04/1995			123797	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
	10/05/1995			5588	

Periodo	Proprietà	Atti (Foglio 24 Particella 407 e 408)			
Dal 21/12/2018 ad oggi	**** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	21/12/2018	1460	1251
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Bari	08/01/2019	495	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 15/07/2011 al 21/12/2018	**** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****	DENUNZIA DI SUCCESSIONE	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio di Bari	22/06/2012			18226	
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
	05/12/2012			1160	9990
Dal 07/03/2005 ad 15/07/2011	**** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****			DENUNZIA DI SUCCESSIONE	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Bari	02/03/2006	7027	
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			13/02/2006	329	2006
Dal 19/09/2000 ad 07/03/2005	**** Omissis **** **** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	19/09/2000	78119	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			28/09/2000	3852	

Per quanto riguarda i beni oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 25/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Ipoteca giudiziale**
Trascritto a Bari il 14/04/2022
Rep. 162
A favore di **** Omissis **** Contro ****
Omissis **** e
**** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento**
Trascritto a BARI il 03/07/2023
Rep. 5871
Quota: 1/3 per (fg. 24 p.lla 405); 6/90 per (fg. 24 p.lla 407 e 408)
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** e
**** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 198/2023, rilasciato dal Comune di Giovinazzo emerge che:

- **con riferimento al Piano Regolatore Generale (P.R.G.):**
 - o che la maggior parte degli immobili identificati al fg. 4, p.lle 150,673,674,675, 1749, 1750, e tutti gli immobili identificati al fg. 24, p.lle 405, 407, 408, ricadono in zona tipizzata come zona per attività primaria di tipo "E1", disciplinata dall'art. 36 delle N.T.E.;
 - o che la restante parte degli immobili identificati al fg. 4, p.lle 150, 673, 674, 675, 1749, 1750, ricadono in area destinata alla viabilità di PRGC, regolamentata dagli artt. 28 e 29 delle N.T.E.;
- **con riferimento all'adottato Piano Urbanistico Generale (P.U.G.):**
 - o che gli immobili identificati al fg. 4, p.lle 150, 673, 674, 675, 1749, 1750, ricadono nelle **aree di Rigenerazione Urbana AR**, in particolare sono ricompresi nell'ambito AR.2, denominato "Ex Acciaierie e ferriere pugliesi", disciplinata dagli articoli Artt.P.40 e 41 delle Norme Tecniche di Attuazione NTA del PUG;
 - o che parte degli immobili identificati al fg. 4, p.lle 150, 1749, e tutta la p.lla 1750, rientrano nelle **aree riqualificazione ambientale e paesaggistica** del territorio rurale da attuarsi mediante interventi di rinaturalizzazione delle lame e del reticolo idrografico, così come disciplinato dall'Art.S.118 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.);
 - o che gli immobili identificati al fg. 4, p.lle 150,673,674,675, 1749, 1750, ricadono nello **spazio verde urbano di Lama Castello P.ur**, disciplinato dall'Art.P.49 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.);
 - o che gli immobili identificati al fg. 24, p.lle 405, 407, 408, ricadono anche nelle **Aree Agricole olivetate del Contesto Rurale CR.2**, disciplinato dall'Art.S.113, nonché dagli artt. da Art.P.1 a Art.P.8 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.);
- **che i medesimi suoli ricadono anche nel vigente P.P.T.R.**, giusta Deliberazione di Giunta Regionale n. 176 del 16/02/2015, in Ambito Paesaggistico "La Puglia Centrale", nelle Figure Territoriali "La Piana Olivata del Nord Barese", ed inoltre:
 - o gli immobili identificati al fg. 4, p.lle 150, 673, 674, 675, 1749, 1750, ricadono negli ulteriori contesti riguardanti le componenti geomorfologiche denominato "Lame e Gravine" (art. 143, comma 1, lett. e, del D. Lgs. n. 42/2004), definiti all'art. 50.2 delle NTA del PPTR;
 - o i medesimi immobili al fg. 4, p.lle 150, 673, 674, 675, 1749, 1750, ricadono, altresì, nel bene paesaggistico riguardante le componenti idrologiche dei **"Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche"** (art. 142, comma 1, lettera c del D. Lgs. n. 42/2004), definiti all'art. 41.3 delle predette N.T.A., con specifico riferimento a "Lama Castello" - R.d. 15/05/1902 in G.U. n.245 del 21/10/1902;
 - o la maggior parte degli immobili identificati al fg. 4, p.lle 150, 675 e 1750, e tutti gli immobili al fg. 4, p.lle. **673, 674 e 1749**, sono ricompresi nel bene paesaggistico riguardante le componenti idrologiche dei **"Territori Costieri"** (art. 142, comma 1, lettera a del D.Lgs n. 42/2004), definiti dall'art. 41.1, delle N.T.A.;
 - o gli immobili identificati al fg. 24, p.lle 405, 407, 408, ricadono negli ulteriori contesti riguardanti le componenti culturali e insediative dei **"paesaggi rurali"** (art 143, comma 1, lett. e, del D.Lgs. n. 42/2004), denominato "Parco multifunzionale delle torri e dei casali del nord barese", definito all'art. 76.4 delle N.T.A. del predetto P.P.T.R.;
- **con riferimento al Piano Stralcio di Bacino della "Unit of Management Regionale Puglia e**

interregionale Ofanto" (ex AdB interr. Puglia), approvato il 30 novembre 2005 (GU n. 8 del 11-1-2006):

o che la maggior parte degli immobili identificati al fg. 4, p.lle 150, 673, 674, 675, 1749, e tutta la p.lla 1750, ricadono in area a bassa pericolosità idraulica (B.P.), area a media pericolosità idraulica (M.P.) e alta pericolosità idraulica (A.P.), così come individuata dalle cartografie del piano e, pertanto, assoggettato ai regimi di tutela previsti dagli artt. 7, 8 e 9, delle Norme Tecniche di Attuazione del predetto piano.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non necessario il certificato energetico dell'immobile / APE, in quanto l'immobile ha destinazione deposito.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il sottoscritto ctu dalle caratteristiche e dall'ubicazione dei beni ha ritenuto necessario provvedere alla formazione di n. 2 lotti

LOTTO n. 1

BENE N° 1 - Terreno sito in agro di Giovinazzo (BA), censito in catasto terreni del comune di Giovinazzo al foglio 4, p.lla 673, Uliveto, Are 3 CA 10, cl. 2 RD € 1,68, RA € 1,36

BENE N° 2 - Terreno sito in agro di Giovinazzo (BA), censito in catasto terreni del comune di Giovinazzo al foglio 4, p.lla 674, Uliveto, Are 4 CA 10, cl. 2 RD € 2,22, RA € 1,80

BENE N° 3 - Terreno sito in agro di Giovinazzo (BA), censito in catasto terreni del comune di Giovinazzo al foglio 4, p.lla 675, Uliveto, Are 6CA 80, cl. 2 RD € 3,69, RA € 2,99

BENE N° 4 - Terreno sito in agro di Giovinazzo (BA), censito in catasto terreni del comune di Giovinazzo al foglio 4, p.lla 1750 (ex p.lla 497/A), Uliveto, Are 20 CA 34, cl. 2, RD € 11,03 RA € 8,93
(BA), censito in catasto terreni del comune di Giovinazzo al foglio 4, p.lla 1749 (ex p.lla 503/B), Uliveto, Are 4 CA 79, cl. 2, RD € 2,60 RA € 2,10

BENE N° 6 - Fabbricato sito in Giovinazzo (BA), Contrada Stradella, censito in catasto Fabbricati del comune di Giovinazzo al foglio 24, p.lla 408, p.t., Categoria C/2, mq 44, cl 3, RC € 81,81

BENE N° 7 - Terreno sito in agro di Giovinazzo (BA), censito in catasto terreni del comune di Giovinazzo al foglio 24, p.lla 405, Uliveto, Are 38 CA 10, cl. 3, RD € 17,71 RA € 13,77

BENE N° 8 - Fabbricato sito in Giovinazzo (BA), Località Lama Caolina, 6, censito in catasto Fabbricati del comune di Giovinazzo al foglio 4, p.lla 150, sub. 1, p.t., Categoria A/2, vani 10,5, cl 2, RC € 1.084,26

BENE N° 9 - Fabbricato sito in Giovinazzo (BA), Località Lama Caolina, 6, censito in catasto Fabbricati del comune di Giovinazzo al foglio 4, p.lla 150, sub. 2, p.1, Categoria C/2, mq 173, cl 2, RC € 268,04

BENE N° 10 - Fabbricato sito in Giovinazzo (BA), Località Lama Caolina, 6, censito in catasto Fabbricati del comune di Giovinazzo al foglio 4, p.lla 150, sub. 3, p.t., Categoria C/2, mq 89, cl 6, RC € 262,00

BENE N° 11 - Fabbricato sito in Giovinazzo (BA), Località Lama Caolina, 6, censito in catasto Fabbricati del comune di Giovinazzo al foglio 4, p.lla 150, sub. 4, p.t., Categoria C/2, mq 53, cl 6, RC € 156,02

BENE N° 12 - Terreno sito in agro di Giovinazzo (BA), censito in catasto terreni del comune di Giovinazzo al foglio 24, p.lla 407, Mandorleto, Are 2 CA 17, cl. 2, RD € 1,12, RA 0,28

LOTTO n. 2

BENE N° 6 - Fabbricato sito in Giovinazzo (BA), Contrada Stradella, censito in catasto Fabbricati del comune di Giovinazzo al foglio 24, p.lla 408, p.t., Categoria C/2, mq 44, cl 3, RC € 81,81

BENE N° 7 - Terreno sito in agro di Giovinazzo (BA), censito in catasto terreni del comune di Giovinazzo al foglio 24, p.lla 405, Uliveto, Are 38 CA 10, cl. 3, RD € 17,71 RA € 13,77

BENE N° 12 - Terreno sito in agro di Giovinazzo (BA), censito in catasto terreni del comune di Giovinazzo al foglio 24, p.lla 407, Mandorleto, Are 2 CA 17, cl. 2, RD € 1,12, RA 0,28

I lotti non sono soggetti ad I.V.A.

LOTTO 1

L'immobile in oggetto, non risulta di piena proprietà dell'esecutato, si raggiunge percorrendo una strada interpodere pubblica. Trattasi di fabbricato sito in Giovinazzo, Località Lama Caolina, 6, composto da 10,5 vani ed accessori. Detto fabbricato è interposto all'interno del fondo agricolo *de quo*, il tutto delimitato da recinzione.

L'immobile risulta completo e parzialmente rifinito, allo stato attuale trovasi in buono stato di conservazione.

Per la stima dell'immobile in oggetto, essendo esso parzialmente abusivo e non sanabile, lo scrivente procede alla determinazione sia del valore di mercato che del valore d'uso.

STIMA VALORE DI MERCATO

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Procedimento di stima sintetico.

Ho svolto un'indagine in merito alla determinazione del valore di mercato di immobili che nell'ambito della stessa zona presentavano analoghe caratteristiche a quello oggetto di stima.

Nella determinazione del valore di mercato al mq dell'immobile, oggetto di stima, il sottoscritto ha considerato la seguente fonte, si precisa che in questo caso la superficie deve essere considerata lorda (in quanto il valore si riferisce alla superficie commerciale) (Norma Uni 10750/2005):

Agenzia territorio quotazioni O.M.I., riporta i seguenti valori:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: **BARI**

Comune: **GIOVINAZZO**

Fascia/zona: **Periferica/PERIFERICA TRA LINEA FERROVIARIA E S.S. 16/BIS**

Codice zona: **D3**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Ville e Villini**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	Normale	1200	1700	L	4	5,6	L

Spazio disponibile per annotazioni



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto n. 1	418,25 mq	1.500,00 €/mq	€ 627.375,00	1/2	€ 313.678,50
Valore di stima:					€ 313.678,50

STIMA VALORE D'USO

Nel caso specifico, abbiamo un immobile parzialmente abusivo e non sanabile, tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "Valore d'Uso".

Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, come in precedenza calcolato.

L'immobile oggetto di stima, come ampiamente descritto nel paragrafo regolarità edilizia, non è sanabile, ma allo stesso tempo non è ancora gravato da un Decreto di Demolizione.

In quest'ottica si può immaginare una stima pari al Valore d'Uso dell'immobile per circa un ventennio.

Infatti considerando i tempi di Emissione e di Attuazione di un possibile Decreto di Demolizione, da parte del Comune di Giovinazzo, il sottoscritto ritiene congruo stimare il Valore d'Uso dell'immobile oggetto di stima per un ventennio.

Per la determinazione del valore d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni.

Tenendo conto di tutti i valori locativi pari a 5,0 €/mq, su indicati (Tabella O.M.I.) è giunto alla previsione, ragionevolmente fondata, che nel caso specifico per l'immobile oggetto di stima, è possibile stabilire una rendita mensile lorda di € 2.091,25 pari ad un canone lordo annuo € 25.095,00.

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 30%, ne consegue che il reddito annuo netto corrisponde a € 17.566,50.

Il sottoscritto ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad

avere una vita limitata, ovvero:

$$A_f = a (q^n - 1)/r$$

Dove:

- A_f il valore finale del bene
- a il reddito netto annuo
- q il montante unitario
- n le annualità
- r il saggio di capitalizzazione.

$$A_f = 17.566,50 \text{ €} (1,02^{20} - 1)/0,03 = 284.546,50 \text{ €}$$

Pertanto il Valore d'Uso stimato dell'immobile oggetto di stima è pari a 284.546,50€.

Considerando inoltre l'adeguamento e la correzione da apportare al valore complessivo stimato, pari al 5% per l'assenza della garanzia per vizi si ottiene un valore pari ad € 270.319,17. Considerando che la quota di vendita è pari ad ½ il valore è pari a € **135.159,60**

In conclusione si stima il più probabile valore d'uso dell'immobile, oggetto di stima, in € 135.000,00.

LOTTO 2

L'immobile in oggetto, non risulta di piena proprietà dell'esecutato, si raggiunge percorrendo una strada interpodereale pubblica. Trattasi di costruzione non rifinita sita in Giovinazzo, Contrada Stradella, composto da 44 mq catastali. Detto fabbricato è interposto dall'uliveto, il tutto delimitato da recinzione.

Complessivamente l'immobile si presenta in mediocri condizioni statico-strutturali, essendo visibili lesioni o forme di degrado dei materiali, e globalmente in buone condizioni di estetica, rifinitura e manutenzione. I terreni agricoli si presentano ben mantenuti.

STIMA SINTETICA DEL LOTTO

Per definire il valore del lotto esecutato si è fatto riferimento al Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n. 51 del 8/6/2023, ovvero:

- Valore di riferimento per *Ha* in agro di Giovinazzo: €/Ha 18.000,00 (ULIVETO)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto n.2 - Terreno agricolo sub 405	0,3810 Ha	18.000,00 €/Ha	€ 6.858,00	1/3	€ 2.286,00
Lotto n.2 - Terreno agricolo sub 407	0,0217 Ha	18.000,00 €/Ha	€ 390,60	6/90	€ 26,04
Lotto n.2 - Locale deposito (rustic) sub 408	22,00 mq	500,00 €/mq	€ 11.000,00	6/90	€ 733,33
				Valore di stima:	€ 3.045,37

Valore finale di stima (in cifra tonda): € 3.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Lo scrivente ha provveduto ad emettere il certificato APE in data 31/01/2024.

Per quanto sopra detto il bene in oggetto risulta essere parzialmente ABUSIVO e NON SANABILE. Tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "Valore d' Uso".

In conclusione si stima il più probabile valore d'uso dell'immobile, oggetto di stima, in € 135.000,00.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Gravina in Puglia, li 08/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Iurino Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 3 Altri allegati - Planimetria in rilievo, documentazione catastale
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione UTC Giovinazzo
- ✓ N° 5 Altri allegati - Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n. 51 del 8/6/2023
- ✓ N° 6 Altri allegati - Corrispondenza fra le parti e con gli enti
- ✓ N° 7 Altri allegati - Estratto di matrimonio_certificato stato di famiglia
- ✓ N° 8 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica
- ✓ N° 9 Altri allegati - Checklist

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO n. 1

- BENE N° 1** - Terreno sito in agro di Giovinazzo (BA), censito in catasto terreni del comune di Giovinazzo al foglio 4, p.lla 673, Uliveto, Are 3 CA 10, cl. 2 RD € 1,68, RA € 1,36
- BENE N° 2** - Terreno sito in agro di Giovinazzo (BA), censito in catasto terreni del comune di Giovinazzo al foglio 4, p.lla 674, Uliveto, Are 4 CA 10, cl. 2 RD € 2,22, RA € 1,80
- BENE N° 3** - Terreno sito in agro di Giovinazzo (BA), censito in catasto terreni del comune di Giovinazzo al foglio 4, p.lla 675, Uliveto, Are 6CA 80, cl. 2 RD € 3,69, RA € 2,99
- BENE N° 4** - Terreno sito in agro di Giovinazzo (BA), censito in catasto terreni del comune di Giovinazzo al foglio 4, p.lla 1750 (ex p.lla 497/A), Uliveto, Are 20 CA 34, cl. 2, RD € 11,03 RA € 8,93
(BA), censito in catasto terreni del comune di Giovinazzo al foglio 4, p.lla 1749 (ex p.lla 503/B), Uliveto, Are 4 CA 79, cl. 2, RD € 2,60 RA € 2,10
- BENE N° 6** - Fabbricato sito in Giovinazzo (BA), Contrada Stradella, censito in catasto Fabbricati del comune di Giovinazzo al foglio 24, p.lla 408, p.t., Categoria C/2, mq 44, cl 3, RC € 81,81
- BENE N° 7** - Terreno sito in agro di Giovinazzo (BA), censito in catasto terreni del comune di Giovinazzo al foglio 24, p.lla 405, Uliveto, Are 38 CA 10, cl. 3, RD € 17,71 RA € 13,77
- BENE N° 8** - Fabbricato sito in Giovinazzo (BA), Località Lama Caolina, 6, censito in catasto Fabbricati del comune di Giovinazzo al foglio 4, p.lla 150, sub. 1, p.t., Categoria A/2, vani 10,5, cl 2, RC € 1.084,26
- BENE N° 9** - Fabbricato sito in Giovinazzo (BA), Località Lama Caolina, 6, censito in catasto Fabbricati del comune di Giovinazzo al foglio 4, p.lla 150, sub. 2, p.1, Categoria C/2, mq 173, cl 2, RC € 268,04
- BENE N° 10** - Fabbricato sito in Giovinazzo (BA), Località Lama Caolina, 6, censito in catasto Fabbricati del comune di Giovinazzo al foglio 4, p.lla 150, sub. 3, p.t., Categoria C/2, mq 89, cl 6, RC € 262,00
- BENE N° 11** - Fabbricato sito in Giovinazzo (BA), Località Lama Caolina, 6, censito in catasto Fabbricati del comune di Giovinazzo al foglio 4, p.lla 150, sub. 4, p.t., Categoria C/2, mq 53, cl 6, RC € 156,02
- BENE N° 12** - Terreno sito in agro di Giovinazzo (BA), censito in catasto terreni del comune di Giovinazzo al foglio 24, p.lla 407, Mandorleto, Are 2 CA 17, cl. 2, RD € 1,12, RA 0,28

L'immobile in oggetto, non risulta di piena proprietà dell'esecutato, si raggiunge percorrendo una strada interpodereale pubblica. Trattasi di fabbricato sito in Giovinazzo, Località Lama Caolina, 6, composto da 10,5 vani ed accessori. Detto fabbricato è interposto all'interno del fondo agricolo *de quo*, il tutto delimitato da recinzione.

L'immobile risulta completo e parzialmente rifinito, allo stato attuale trovasi in buono stato di conservazione.

Quota di proprietà posta in vendita 1/2

Prezzo base d'asta: € 135.000,00

LOTTO n. 2

BENE N° 6 - Fabbricato sito in Giovinazzo (BA), Contrada Stradella, censito in catasto Fabbricati del comune di Giovinazzo al foglio 24, p.lla 408, p.t., Categoria C/2, mq 44, cl 3, RC € 81,81

BENE N° 7 - Terreno sito in agro di Giovinazzo (BA), censito in catasto terreni del comune di Giovinazzo al foglio 24, p.lla 405, Uliveto, Are 38 CA 10, cl. 3, RD € 17,71 RA € 13,77

BENE N° 12 - Terreno sito in agro di Giovinazzo (BA), censito in catasto terreni del comune di Giovinazzo al foglio 24, p.lla 407, Mandorleto, Are 2 CA 17, cl. 2, RD € 1,12, RA 0,28

Terreno agricolo con piante di ulivo giovani, tenuti in buono stato. Pianeggiante di facile accesso e gestione. Si raggiunge percorrendo una strada interpoderale pubblica. E' presente un deposito per le attrezzature agricole.

Quota di proprietà posta in vendita 1/3 per (fg. 24 p.lla 405) e 6/90 per (fg. 24 p.lla 407 e 408)]

Prezzo base d'asta: € 3.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 285/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO n.1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 135.000,00

Lotto n.1			
Ubicazione:	Località Lama Caolina, 6 - Giovinazzo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	<p>BENE N° 1 - Terreno sito in agro di Giovinazzo (BA), censito in catasto terreni del comune di Giovinazzo al foglio 4, p.lla 673, Uliveto, Are 3 CA 10, cl. 2 RD € 1,68, RA € 1,36</p> <p>BENE N° 2 - Terreno sito in agro di Giovinazzo (BA), censito in catasto terreni del comune di Giovinazzo al foglio 4, p.lla 674, Uliveto, Are 4 CA 10, cl. 2 RD € 2,22, RA € 1,80</p> <p>BENE N° 3 - Terreno sito in agro di Giovinazzo (BA), censito in catasto terreni del comune di Giovinazzo al foglio 4, p.lla 675, Uliveto, Are 6CA 80, cl. 2 RD € 3,69, RA € 2,99</p> <p>BENE N° 4 - Terreno sito in agro di Giovinazzo (BA), censito in catasto terreni del comune di Giovinazzo al foglio 4, p.lla 1750 (ex p.lla 497/A), Uliveto, Are 20 CA 34, cl. 2, RD € 11,03 RA € 8,93 (BA), censito in catasto terreni del comune di Giovinazzo al foglio 4, p.lla 1749 (ex p.lla 503/B), Uliveto, Are 4 CA 79, cl. 2, RD € 2,60 RA € 2,10</p> <p>BENE N° 6 - Fabbricato sito in Giovinazzo (BA), Contrada Stradella, censito in catasto Fabbricati del comune di Giovinazzo al foglio 24, p.lla 408, p.t., Categoria C/2, mq 44, cl 3, RC € 81,81</p> <p>BENE N° 7 - Terreno sito in agro di Giovinazzo (BA), censito in catasto terreni del comune di Giovinazzo al foglio 24, p.lla 405, Uliveto, Are 38 CA 10, cl. 3, RD € 17,71 RA € 13,77</p> <p>BENE N° 8 - Fabbricato sito in Giovinazzo (BA), Località Lama Caolina, 6, censito in catasto Fabbricati del comune di Giovinazzo al foglio 4, p.lla 150, sub. 1, p.t., Categoria A/2, vani 10,5, cl 2, RC € 1.084,26</p> <p>BENE N° 9 - Fabbricato sito in Giovinazzo (BA), Località Lama Caolina, 6, censito in catasto Fabbricati del comune di Giovinazzo al foglio 4, p.lla 150, sub. 2, p.1, Categoria C/2, mq 173, cl 2, RC € 268,04</p> <p>BENE N° 10 - Fabbricato sito in Giovinazzo (BA), Località Lama Caolina, 6, censito in catasto Fabbricati del comune di Giovinazzo al foglio 4, p.lla 150, sub. 3, p.t., Categoria C/2, mq 89, cl 6, RC € 262,00</p> <p>BENE N° 11 - Fabbricato sito in Giovinazzo (BA), Località Lama Caolina, 6, censito in catasto Fabbricati del comune di Giovinazzo al foglio 4, p.lla 150, sub. 4, p.t., Categoria C/2, mq 53, cl 6, RC € 156,02</p> <p>BENE N° 12 - Terreno sito in agro di Giovinazzo (BA), censito in catasto terreni del comune di Giovinazzo al foglio 24, p.lla 407, Mandorleto, Are 2 CA 17, cl. 2, RD € 1,12, RA 0,28</p>	Superficie	418,25 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta completo e parzialmente rifinito, allo stato attuale trovasi in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	L'immobile in oggetto, non risulta di piena proprietà dell'esecutato, si raggiunge percorrendo una strada interpodereale pubblica. Trattasi di fabbricato sito in Giovinazzo, Località Lama Caolina, 6, composto da 10,5 vani ed accessori. Detto fabbricato è interposto all'interno del fondo agricolo de quo, il tutto delimitato da recinzione.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta parzialmente occupato.

LOTTO n.2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.000,00

Lotto n.1			
Ubicazione:	Contrada Stradella - Giovinazzo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/3 per (fg. 24 p.lla 405) e 6/90 per (fg. 24 p.lla 407 e 408)
Tipologia immobile:	BENE N° 6 - Fabbricato sito in Giovinazzo (BA), Contrada Stradella, censito in catasto Fabbricati del comune di Giovinazzo al foglio 24, p.lla 408, p.t., Categoria C/2, mq 44, cl 3, RC € 81,81 BENE N° 7 - Terreno sito in agro di Giovinazzo (BA), censito in catasto terreni del comune di Giovinazzo al foglio 24, p.lla 405, Uliveto, Are 38 CA 10, cl. 3, RD € 17,71 RA € 13,77 BENE N° 12 - Terreno sito in agro di Giovinazzo (BA), censito in catasto terreni del comune di Giovinazzo al foglio 24, p.lla 407, Mandorleto, Are 2 CA 17, cl. 2, RD € 1,12, RA 0,28	Superficie	- Categoria C/2, mq 44 - Are 38 CA 10 - Are 2 CA 17
Stato conservativo:	Complessivamente l'immobile si presenta in mediocri condizioni statico-strutturali, essendo visibili lesioni o forme di degrado dei materiali, e globalmente in buone condizioni di estetica, rifinitura e manutenzione. I terreni agricoli si presentano ben mantenuti.		
Descrizione:	Terreno agricolo con piante di ulivo giovani, tenuti in buono stato. Pianeggiante di facile accesso e gestione. Si raggiunge percorrendo una strada interpoderale pubblica. E' presente un deposito per le attrezzature agricole.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Ipoteca giudiziale**
Trascritto a Bari il 14/04/2022
Rep. 162
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** e
**** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **pignoramento**
Trascritto a BARI il 03/07/2023
Rep. 5871
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** e
**** Omissis ****
Formalità a carico della procedura