



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 2

Esperto Stimatore Geom. Laera Antonio



LOTTO 2 - Immobile sito nel comune di Palo del Colle (BA) identificato presso il catasto terreni al Foglio 42, Particella 283, via Crocifisso (**Suolo edificabile**).

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

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

2. PROVENIENZA DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è pervenuto al debitore esecutato con atto di donazione del 10/04/2006 repertorio n. 33685/13423, rogato dal Notaio Cardinali Giuseppe con sede in Bari, trascritto a Bari il 27/04/2006 ai nn. 22356/14812; atto di donazione intervenuto tra il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà pari a 1/1 (parte donataria) e la sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà pari a 1/1 (parte donante).

Ante ventennio, l'immobile è pervenuto alla parte donante con atto di donazione del 17/09/1976, rogato dal Notaio Falessi Alvaro, trascritto a Bari il 07/10/1976 ai nn. 22414/19984; atto di donazione intervenuto tra la sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà pari a 1/1 (parte donataria) e la sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] per il diritto di proprietà pari a 1/1 (parte donante).

3. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

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

4. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Individuazione degli immobili

L'immobile oggetto di pignoramento è un suolo edificabile ubicato nel comune di Palo del Colle (Ba), alla via Crocifisso.



Nella fattispecie, è collocato nella frazione o località denominata Auricarro che dista circa 2 Km dal centro cittadino di Palo del Colle, prospiciente sull'arteria che permette il raggiungimento della piccola chiesa del Crocifisso, alla quale si giunge attraverso via Auricarro.

Dunque, il suolo è ubicato in una zona residenziale ben servita e dotata di ogni tipo di servizi ed infrastrutture.

Confini

La particella, oggetto di pignoramento, a nord confina con gli immobili di proprietà dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], ad est confina con gli immobili di proprietà dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], a sud confina con l'immobile di proprietà [REDACTED] ed infine ad ovest confina con la strada pubblica via Crocifisso dalla quale si ottiene l'accesso.

Dati catastali

Unità immobiliare riportata al Catasto Terreni

Visura storica dell'immobile (All. A)

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (mq) ha are ca	Deduz	Reddito	
							Dominicale	Agrario
42	283		-	ULIVETO 3	25 48		€ 11,19	€ 7,90

Descrizione dell'immobile

Come anzi detto, l'unità immobiliare in trattazione nello specifico è un suolo edificabile ubicato nella frazione denominata "Auricarro" del comune di Palo del Colle (Ba), con accesso carrabile che avviene direttamente attraverso la strada pubblica Via Crocifisso.

In pianta, il suolo ha una forma irregolare paragonabile ad un trapezio, così come si evince dalla planimetria di rilievo allegata (All. B). La zona in questione ha una quota media di circa 170 metri s.l.m. ed i confini con le unità immobiliari adiacenti sono tutti materializzati con muri a secco in pietra o muri in blocchetti di calcestruzzo in discreto stato di manutenzione, ad eccezione del lato esposto a sud a confine con la p.lla 284 che non è materializzato.

Il terreno costituisce un suolo edificabile. Dal sopralluogo effettuato, esso si presenta come un fondo rustico, con una giacitura del terreno pianeggiante; dal punto di vista agronomico, i terreni sono distinti da una sufficiente produttività, in parte dovuta ad un discreto franco di coltivazione. Sono caratterizzati dalla presenza di una consistente percentuale scheletrica (pietre, ciottoli e ghiaia) e sono



privi di interventi migliorativi (lavorazioni profonde del terreno, spietramento, ecc.). Sotto il profilo colturale, è presente un uliveto condotto in asciutto, a media densità di impianto e realizzato a file pressoché regolari. In sede di sopralluogo, gli alberi si presentavano in discrete condizioni ed in scarso stato vegeto-produttivo in quanto necessitano di potatura.

(Documentazione fotografica All. C - foto da 1 a 8).

Destinazione urbanistica

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

- la particella 283 distinta in catasto al foglio di mappa 42 ricade in parte in “Zona di completamento B4” ed in parte in “Parco Urbano Territoriale - F”.

Art. 64 - Zona di completamento di tipo B4: zone di completamento in attuazione di Piani

Esecutivi vigenti - Frazione di Auricarro

Nel presente PUG queste zone comprendono le zone C2 previste dal PdF nella frazione di Auricarro, già dotate di piani esecutivi convenzionati, in corso di convenzione, in corso di attuazione o completamente attuati. In tali aree gli interventi edilizi diretti rimangono disciplinati dalle relative prescrizioni e dal disegno attuativo predisposto. Pertanto, nelle parti non ancora realizzate, si procederà in attuazione del relativo piano urbanistico esecutivo (PP o PdL). Le demolizioni e ricostruzioni sono consentite nel rispetto di norme e indici di zona originari che di seguito si riportano:

Iff - Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,8 mc/mq + 15% premio di cubatura per accorpamento dei volumi

Rcf - Rapporto di copertura fondiario: 30%;

H - Altezza massima: m 8;

Df - Distanza tra i fabbricati: $(H1 + H2) \times 0,5$ m 10,00. Il distacco tra i fabbricati - dato dalla semisomma delle altezze delle facciate prospicienti - non deve essere minore di m 10;

Dc - Distanza dai confini: il distacco minimo non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato e in nessun caso inferiore a m 5,00; la distanza dai confini del lotto rimane quella fissata dal piano urbanistico attuativo;

Ds - Distanza dalle strade: quella prevista dalla vigente legislazione per quanto riguarda le strade pubbliche (comunali o provinciali); quella fissata dal piano urbanistico attuativo per le strade interne alla lottizzazione;

Spazi interni: Sono ammessi tutti i tipi di spazio interno descritti all'art. 6/11.



Pp - Parcheggi privati: 1 mq/10 mc di costruzione (vedi art. 41 sexies l 17 agosto 1942 modificato da l. 24.3.1989 n° 122); possono essere reperiti anche nelle aree di pertinenza della costruzione; MUO - minima unità operativa: non possono essere presentate lottizzazioni su superfici inferiori a 10.000 mq.

Fanno parte delle zone residenziali le aree per i servizi secondo le quantità stabilite dal DI 2.4.1968 n° 1444; queste aree, reperite e specificate negli strumenti urbanistici di attuazione sono state acquisite dal comune in sede di convenzione. Il calcolo del volume massimo ammissibile nel Piano particolareggiato o nel Piano di lottizzazione viene fatto escludendo le aree predisposte allo standard Non vengono richiamate le disposizioni relative agli alberghi, contenute nella Nta del PdF, in quanto nessuna delle lottizzazioni presentate ne ha fatto uso.

Art. 34 - Spazi per attrezzature pubbliche di interesse generale (zone F) - Parchi pubblici urbani e territoriali F1.

Tra le attrezzature previste nelle zone "F", di cui all'art.4 del DI 1444/1968, il PUG individua come Parco urbano una sezione della Lama Lamasinata compresa tra la strada Palo-Auricarro e il percorso attuale della strada statale per Altamura, come meglio specificato negli elaborati grafici. Quest'area, "maglia di rilevanza paesaggistico-ambientale", comprendente le aree di pertinenza e le aree annesse di una parte della Lama, dovrà essere sottoposta a piano urbanistico esecutivo urbanisticopaesaggistico nel rispetto delle direttive di tutela specificate dal PUTT/Paesaggio relative agli «Ambiti estesi di tipo C» e dei «Corsi d'acqua» e nel rispetto delle L.R. sui parchi naturali attrezzati (l.r. n°19/97). La conformità del piano esecutivo al piano urbanistico generale e alle prescrizioni del Putt/p è attestata dal parere paesaggistico regionale.

Il Comune predisporrà - d'intesa con la Provincia e la Regione - un progetto preliminare del parco della Lamasinata, esteso almeno all'intera zona tipizzato con apposita simbologia nelle tavole di progetto del PUG, favorendo la fruizione di dette aree da parte dei cittadini e valorizzandole sotto il profilo della qualità dell'ambiente.

In assenza del richiesto Piano urbanistico esecutivo, si applicano le citate direttive di tutela del PUTT/Paesaggio.

Le strade vicinali e comunali dovranno essere sostanzialmente conservate, ovvero non potranno essere né distrutte né modificate nei loro elementi morfologici e costruttivi (muri a secco, ecc.), e dovranno essere usate come percorsi pedonali e piste ciclabili. In dette aree è comunque vietato l'abbattimento di alberature, di siepi ed elementi naturalistici.

5. EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI

Non vi è alcuna dotazione condominiale.



6. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile allo stato attuale risultano essere in possesso del debitore esecutato.

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- *domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni:*
nessuna;
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:* **nessuno**;
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:*
nessuna;
- *altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.):*
nessuno;
- *l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene:* **nessuno**.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

- *iscrizioni e trascrizione/i di pignoramento/i risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti ovvero dalla relazione notarile depositata dal creditore procedente in sua vece:*

A) Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale di Bari del 07/10/2015 repertorio n. 4329 ed iscritta a Bari il 26/10/2016 ai nn. 43971/6458

a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F./P.IVA [REDACTED]
contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

B) Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale di Bari del 08/06/2016 repertorio n. 8259 ed iscritta a Bari il 28/10/2016 ai nn. 44402/6531

a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F./P.IVA [REDACTED]
contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

C) Atto di pignoramento immobiliare del 31/10/2022 repertorio n. 8829 e trascritto il 23/11/2022 ai nn. 60462/44182

a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F./P.IVA [REDACTED]



contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- *per eventuali difformità urbanistico – catastali - edilizie;*

Dal punto di vista urbanistico per il suolo edificabile in oggetto non si riscontrano difformità.

- *difformità Catastali;*

Dal sopralluogo effettuato, la particella oggetto di pignoramento identificata al catasto terreni con il numero 283 (All. E stralcio di mappa catastale) è di facile individuazione poiché tre dei lati di confine con le proprietà adiacenti sono materializzati. Alla luce delle verifiche condotte sui luoghi, non sono state riscontrate difformità catastali.

- *certificati APE;*

Trattandosi di suolo edificabile non necessita di APE (Attestato di Prestazione Energetica).

9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es.spese condominiali ordinarie):* nessuna;

- *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:* nessuna;

- *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:* nessuna;

- *eventuale assoggettamento dell'immobile a censo, livello o uso civico, se vi sia stata fatta affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli:* nessuno;

- *eventuali cause in corso:* nessuna;

- *vendita soggetta ad IVA ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/1972:* non soggetta.

10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche, dello stato di fatto del terreno in questione e della zona in cui si trova, si rende necessaria la scelta dell'ideale metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui esso si colloca, dunque procedendo alla stima del terreno 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, è stata



effettuata una ricerca approfondita presso uffici di vendita specializzati ed agenzie immobiliari della zona, ove 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 suoli edificabili situati nella Zona di completamento “B4 frazione Auricarro” il prezzo unitario oscilla tra 40,00 €/mq e 60,00 €/mq.

Consultando la tabella del Comune di Palo del Colle relativa ai “Valori di mercato dei terreni edificabili riferite all’anno 2023“, per la Zona di completamento “B4 frazione Auricarro” il valore riportato è pari a 32,57 €/mq, mentre per la Zona “Parco Urbano Territoriale – F” non è riportato alcun valore.

Considerando i valori a seguito dell’indagine conoscitiva, precedentemente elencati e rielaborando il tutto in funzione alle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, all’ubicazione, ed alla zona di P.U.G. in cui è collocato (parte in zona B4 e parte in zona F), si ritiene opportuno attribuire un prezzo unitario pari a 30,00 €/mq.

La superficie dell’unità immobiliare in oggetto è pari a 2.548 mq, per cui in relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all’individuazione del prezzo unitario, il più probabile valore di mercato risulta così come segue determinato:

$$- 30,00 \text{ €/mq} \times 2.548 \text{ mq} = 76.440,00 \text{ €};$$

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 del bene oggetto di pignoramento riveniente dal calcolo è pari a:

$$- 76.440,00 \quad - \quad 15\% \quad = \quad \mathbf{64.974,00 \quad \text{€}} \quad (\mathbf{\text{diconsi euro sessantaquattromilanovecentosettantaquattro/00}}).$$

II. CONCLUSIONI

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

Noci, 30/06/2023

L’Esperto Stimatore
Geom. Laera Antonio



ALLEGATI:

- **A.** Visura catastale storica immobile
- **B.** Planimetria di rilievo dell'immobile
- **C.** Documentazione fotografica
- **D.** Certificato di Destinazione Urbanistica
- **E.** Stralcio di mappa catastale



FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO N° 3



FOTO N° 4



FOTO N° 5



FOTO N° 6



FOTO N° 7

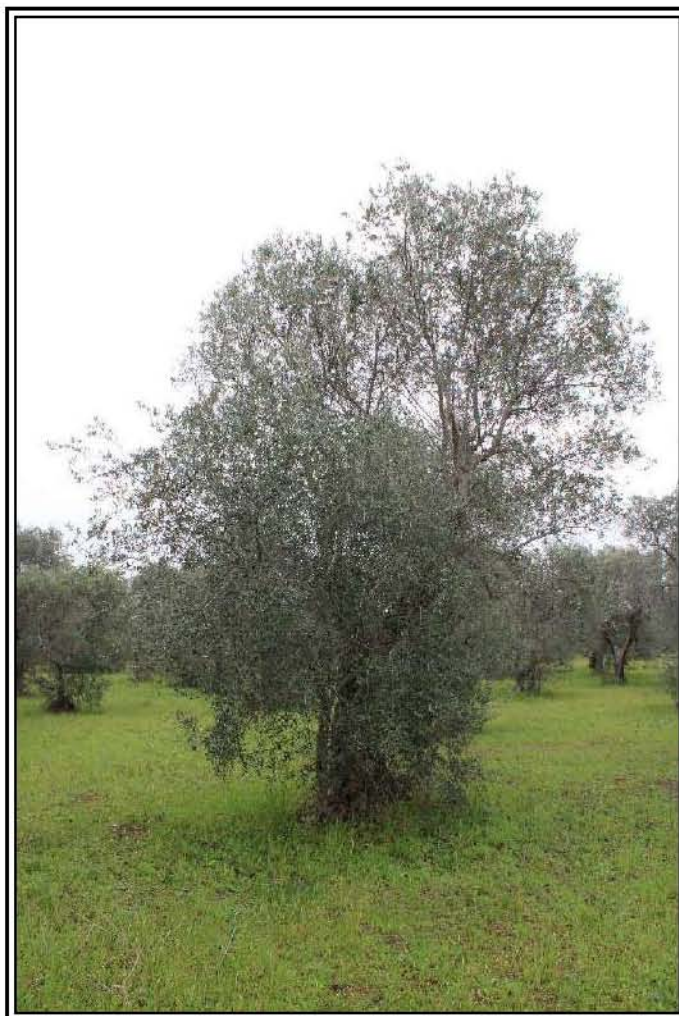
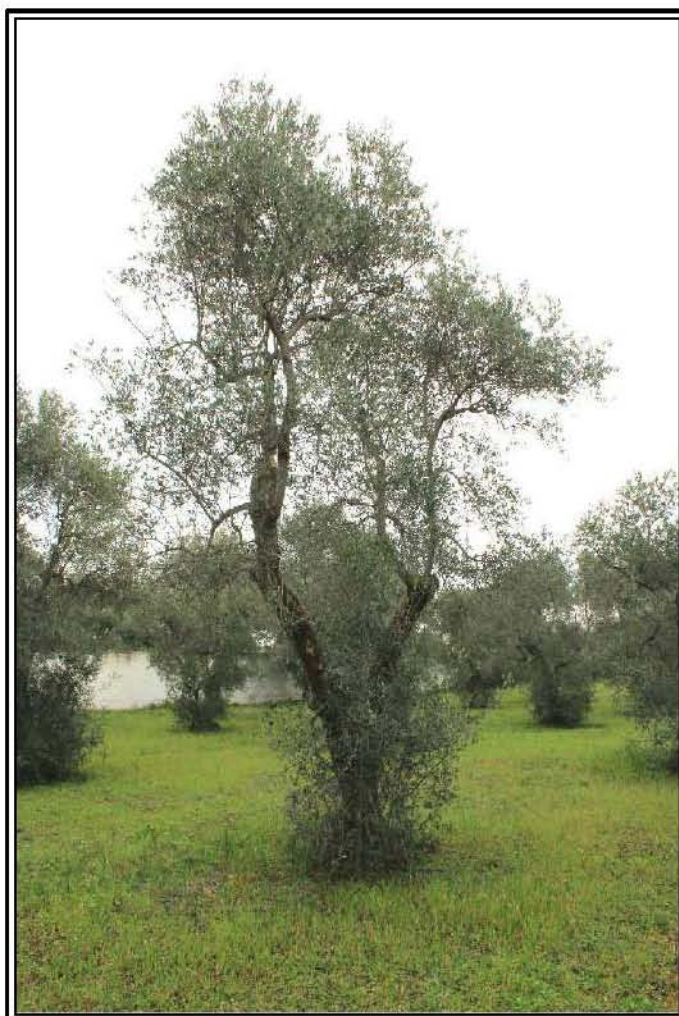


FOTO N° 8

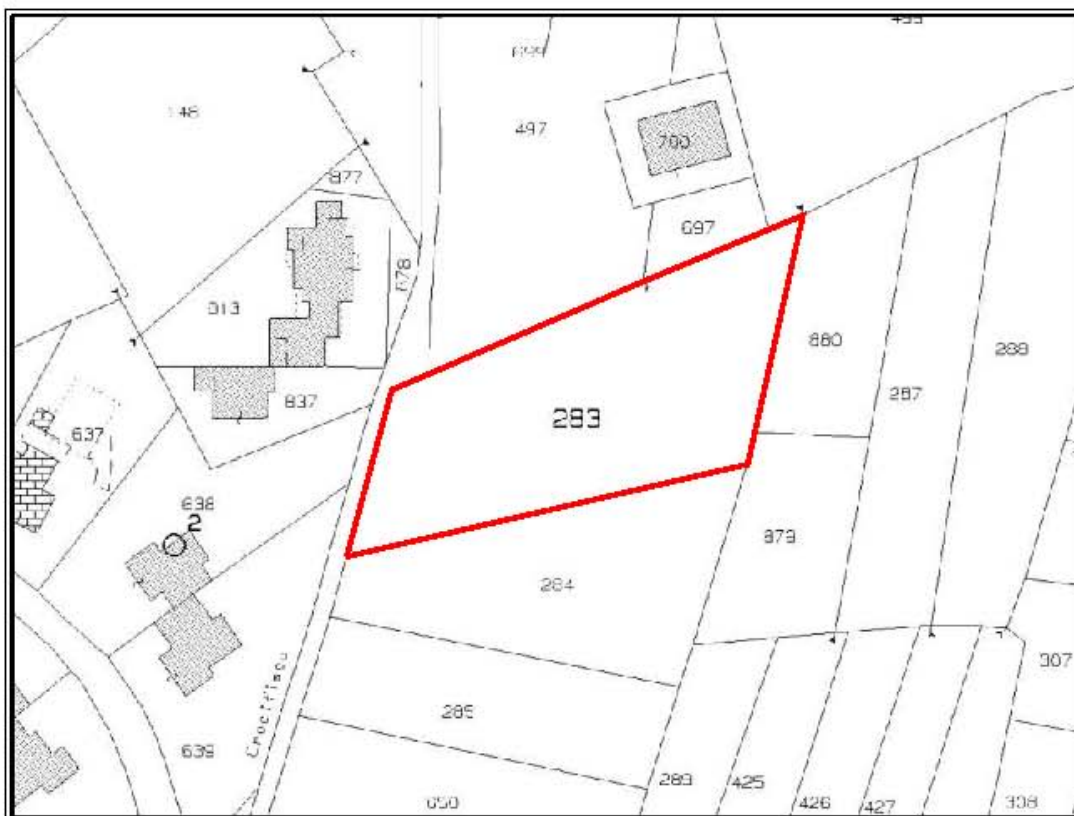


STRALCIO ORTOFOTOGRAFICO



DELIMITAZIONE PARTICELLE

STRALCIO DI MAPPA CATASTALE



L' Esperto Stimatore
Geom. Laera Antonio

Comune di Palo del Colle
Foglio 42 - P.Illa 283
Via Crocifisso, SN

