

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDIMENTO N. 269/2018 R.G.E.

UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.

contro



LOTTO 2

G.E.: Dott. Michele DE PALMA

C.T.U. ing. Martino Ciccone



INDICE

0. PREMESSA E MANDATO	3
1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	8
1.1. Sopralluoghi	8
1.2 Indagini effettuate	9
2. OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA	9
2.1. Identificazione catastale	10
3. SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI	12
4. DESCRIZIONE DEL LOTTO 2, TERRENO FG.171 P. LLA 57	12
4.1 Ubicazione, caratteristiche di zona e descrizione	12
4.2 Destinazione urbanistica	13
4.4 Corrispondenza tra il terreno pignorato e la titolarità in capo al debitore esecutato	14
4.5 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul terreno	15
4.5.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura	15
4.5.2 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	15
4.6 Consistenza	16
5.STIMA DEL LOTTO 2	16
6. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 2.....	17
7. CONCLUSIONI	17
Elenco allegati	18



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

0. PREMESSA E MANDATO

Con ordinanza del 23.07.2018 l'Ill.mo G.E. Dott. Michele DE Palma nominava il sottoscritto ing. Martino Ciccone, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Bari al n. 9329, C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 269/2018R.G..

In data 10.09.2018 il sottoscritto accettava l'incarico trasmettendo atto di giuramento e accettazione per via telematica.

Con l'atto di nomina l'Ill.mo G.E. Dott. Michele DE Palma dava l'incarico al C.T.U. di procedere alla stima dei beni pignorati disponendo i seguenti ulteriori accertamenti.

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inadeguate. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.



Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al codice comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del



- frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;
 - 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
 - 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
 - 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
 - 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire



la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo nel caso una bozza di progetto di divisione;
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);



- 11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
- 16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008),



ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

- 17) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.”

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono consistite in:

1.1. Sopralluoghi

- Il giorno 20 settembre 2018 alle ore 9.30, come da comunicazione trasmessa l'11 settembre 2018 alle parti tramite racc. A/R ai debitori e tramite PEC al procuratore della parte procedente (allegato n.1), il sottoscritto CTU si recava presso gli immobili, ubicati in Gioia del Colle (Bari) alla via Carraro dei Boscia n. 241/A.
In tale occasione era presente l'avv. Alessandro Serio custode dell'immobile, l'ing. Pietro Guarini collaboratore del CTU, la sig.ra Ricci Rosa e il sig. Stasolla Francesco Paolo, esecutati che consentivano l'accesso agli immobili.
Si procedeva all'identificazione degli immobili, al rilievo metrico e fotografico degli stessi e alle ore 12.00 redatto il verbale di sopralluogo (allegato n. 2), controfirmato dai presenti, si rinviava il proseguo delle operazioni peritali a data da definire.
- Il giorno 01 ottobre 2018 alle ore 9.30, come da comunicazione trasmessa il 21 settembre 2018 alle parti tramite racc. A/R ai debitori e tramite PEC al procuratore della parte procedente il sottoscritto CTU si recava presso gli immobili, ubicati in Gioia del Colle (Bari) alla via Carraro dei Boscia n. 241/A.
In tale occasione era presente l'ing. Pietro Guarini collaboratore del CTU e il sig. Stasolla Francesco Paolo, esecutato che consentiva l'accesso agli immobili.
Si procedeva all'identificazione degli immobili, al rilievo metrico e fotografico degli stessi e alle ore 11.00 redatto il verbale di sopralluogo, controfirmato dai presenti, si rinviava il proseguo delle operazioni peritali a data da definire.



1.2 Indagini effettuate

- In data 11.09.2018 il CTU acquisiva presso l'Ufficio Provinciale - Territorio di Bari dell'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali gli estratti di mappa, le planimetrie catastali e le visure storiche catastali degli immobili oggetto della procedura (allegati nn. 3-4-5);
- in data 18.09.2018 il CTU richiedeva all'Archivio Notarile di Bari copia di un atto di donazione e copia di un atto di compravendita (allegato n. 6);
- in data 18.09.2018 il CTU acquisiva presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Gioia del Colle il certificato contestuale di stato di famiglia residenza e l'estratto di matrimonio degli esecutati (allegati n. 7);
- in data 18.09.2018 si richiedevano all'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia del Colle i certificati di destinazione urbanistica dei terreni oggetto della procedura (allegati n. 8);
- in data 26.09.2018 il CTU ritirava presso l'Archivio Notarile di Bari copia di un atto di donazione e copia di un atto di compravendita;
- in data 27.09.2018 si ritiravano dall'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia del Colle i certificati di destinazione urbanistica dei terreni oggetto della procedura;
- in data 27.09.2018 si richiedevano all'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia del Colle le copie delle pratiche edilizie relative agli immobili oggetto della procedura (allegato n. 9);
- in data 12.10.2018 il CTU acquisiva dall'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia del Colle le copie delle pratiche edilizie relative agli immobili oggetto della procedura;
- in data 16.11.2018 il CTU si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia del Colle per confrontarsi con un tecnico istruttore per verificare l'eventuale sanabilità di alcuni immobili oggetto della procedura privi di conformità edilizia urbanistica;
- in data 19.11.2018 il CTU acquisiva presso l'Ufficio Provinciale - Territorio di Bari dell'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare le ispezioni ipotecarie relative agli immobili oggetto della procedura (allegato n. 10).

2. OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA

Dall'esame della documentazione prodotta in atti risulta che gli immobili oggetto della procedura sono siti nel Comune di Gioia del Colle(BA) e trattasi di:

1. un terreno censito al Catasto Terreni al fg. 171 p.lla 57;
2. un fabbricato ubicato alla via Carraro dei Boscia n. 241/A e censito al Catasto Fabbricati al fg. 170 p.lla 195 sub. 1;



3. un'abitazione di tipo economico ubicata alla via Carraro dei Boscia n. 241/A e censita al Catasto Fabbricati al fg. 170 p.lla 195 sub. 2;
4. un'abitazione di tipo economico ubicata alla via Carraro dei Boscia n. 241/A e censita al Catasto Fabbricati al fg. 170 p.lla 195 sub. 3;
5. un terreno censito al Catasto Terreni al fg. 170 p.lla 196.

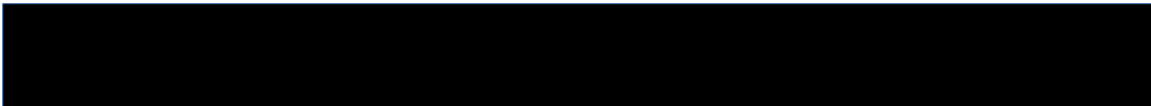
2.1. Identificazione catastale

Dalle visure storiche degli immobili (allegato n. 5) acquisite dallo scrivente presso l'Ufficio Provinciale-Territorio di Bari dell'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali il 11.09.2018 risulta quanto segue.

- 1) Il terreno ubicato in Gioia del Colle (Bari) e censito al Catasto Terreni al fg. 171 part. 57 presenta i seguenti dati identificativi e di classamento:

COMUNE	FG	P.LLA	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO	
				ha	are	ca	Domenicale	Agrario
GIOIA DEL COLLE	171	57	SEMINATIVO 6	1	78	54	€ 15,68	€ 32,27

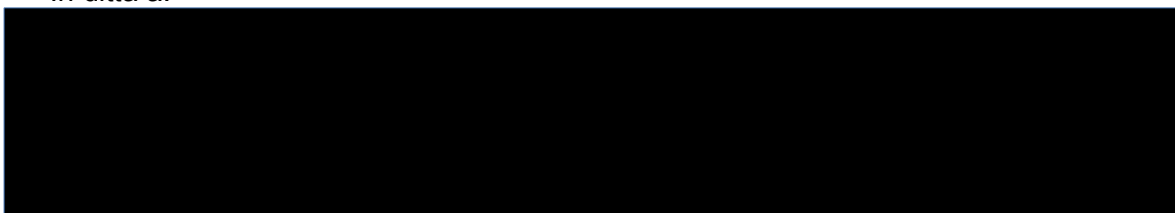
In ditta a:



- 2) Il fabbricato ubicato in Gioia del Colle (Bari), al piano T di via Carraro dei Boscia n. 241/A e censito al Catasto Fabbricati al fg. 170 p.lla 195 sub. 1 presenta i seguenti dati identificativi e di classamento:

COMUNE	FG	P.LLA	SUB	CAT	RENDITA
GIOIA DEL COLLE	170	195	1	D/10	€ 2.236,30

In ditta a:

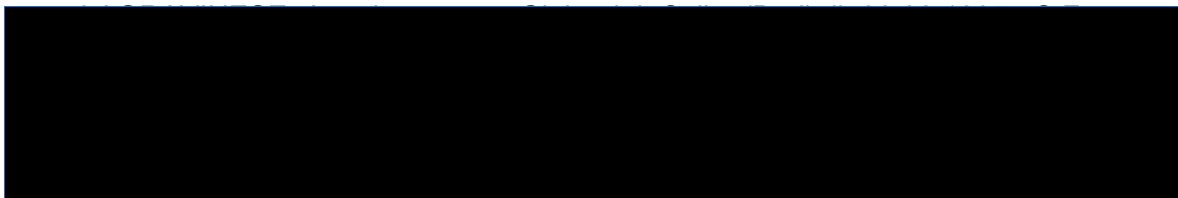


- 3) L'abitazione di tipo economico ubicata in Gioia del Colle (Bari), al piano T di via Carraro dei Boscia n. 241/A e censita al Catasto Fabbricati al fg. 170 p.lla 195 sub. 2 presenta i seguenti dati identificativi e di classamento:



COMUNE	FG	P.LLA	SUB	CAT	CLASSE	CONS.	SUP. CAT.	RENDITA
GIOIA DEL COLLE	170	195	2	A/3	3	4 vani	Totale:102mq Totale escluso aree scoperte: 94 mq	€ 361,52

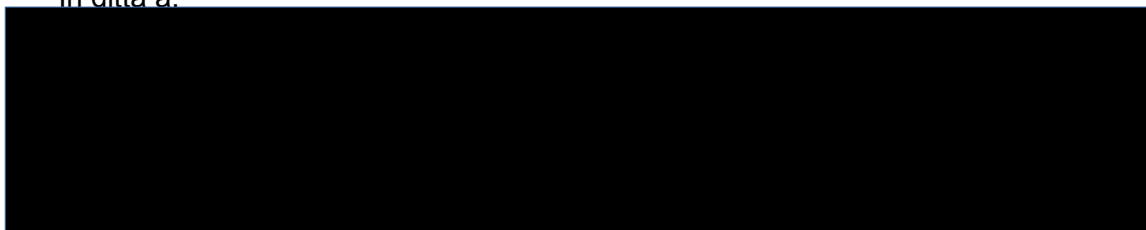
In ditta a:



- 4) L'abitazione di tipo economico ubicata in Gioia del Colle (Bari), al piano T-1 di via Carraro dei Boscia n. 241/A e censita al Catasto Fabbricati al fg. 170 p.lla 195 sub. 3 presenta i seguenti dati identificativi e di classamento:

COMUNE	FG	P.LLA	SUB	CAT	CLASSE	CONS.	SUP. CAT.	RENDITA
GIOIA DEL COLLE	170	195	3	A/3	3	7 vani	Totale:196 mq Totale escluso aree scoperte: 176 mq	€ 632,66

In ditta a:



- 5) Il terreno ubicato in Gioia del Colle (Bari) e censito al Catasto Terreni al fg. 170 part. 196 presenta i seguenti dati identificativi e di classamento:

COMUNE	FG	P.LLA	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO	
				ha	are	ca	Domenicale	Agrario
GIOIA DEL COLLE	170	196	SEMINATIVO 5	1	22	54	€ 18,99	€ 25,31

In ditta a:





3. SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI

In esito ai sopralluoghi esperiti presso gli immobili oggetto della procedura e all'accertamento effettuato in merito alla corrispondenza dei beni come identificati nell'atto di pignoramento, ai fini della collocazione sul mercato immobiliare si sono individuati i seguenti lotti.

- **II LOTTO 1**, è costituito:
 1. dal fabbricato ubicato in Gioia del Colle (Bari), al piano T di via Carraro dei Boscia n. 241/A e censito al Catasto Fabbricati al fg. 170 p.IIa 195 sub. 1;
 2. dall'abitazione di tipo economico ubicata in Gioia del Colle (Bari), al piano T di via Carraro dei Boscia n. 241/A e censita al Catasto Fabbricati al fg. 170 p.IIa 195 sub. 2;
 3. dall'abitazione di tipo economico ubicata in Gioia del Colle (Bari), al piano T-1 di via Carraro dei Boscia n. 241/A e censita al Catasto Fabbricati al fg. 170 p.IIa 195 sub. 3;
 4. dal terreno ubicato in Gioia del Colle (Bari) e censito al Catasto Terreni al fg. 170 part. 196.
- **II LOTTO 2**, è costituito:
 1. dal terreno ubicato in Gioia del Colle (Bari) e censito al Catasto Terreni al fg. 171 part. 57.

4. DESCRIZIONE DEL LOTTO 2, TERRENO FG.171 P. LLA 57

4.1 Ubicazione, caratteristiche di zona e descrizione

Il terreno in oggetto è ubicato in agro di Gioia del Colle a circa 15 Km dal centro cittadino (fig. 1) in un'area al limite del territorio comunale con quello del Comune di Laterza (Ta) e del Comune di Castellaneta (Ta).

Il terreno risulta accessibile da via Carraro Carvutto (allegato n. 3, estratto di mappa).

La particella 57 confina a est con il territorio della Provincia di Taranto, a sud con la particella 78, a ovest con via Carraro Carvutto e a nord con la particella 33.

Il terreno risulta allo stato di fatto coltivato come seminativo con la presenza di qualche albero di ulivo e di mandorlo con muretti a secco a segnare i confini di proprietà.





Fig. 1

4.2 Destinazione urbanistica

Il terreno censito al Catasto Terreni al fg. 170 p.lla 196 in base al PRG del Comune di Gioia del Colle presenta la seguente destinazione urbanistica (allegato n. XXX):

- zona agricola E2.

Il terreno ricade su:

- un'area di rilevanza naturalistica in quanto sottoposta a Zona di Protezione Speciale (Z.P.S.) e Sito di importanza Comunitaria (S.I.C.) ai sensi del D.P.R. n. 357/97 e Dir.92/43 CEE;
- in relazione al PPTR approvato con delibera di Giunta Regionale n. 176 del 16.02.2015 e pubblicato sul B.U.R.P. n. 40 del 23.05.2015, ricade in Ambito Paesaggistico "Alta Murgia" ed è ricompreso in Ulteriori Contesti in quanto sito di rilevanza naturalistica S.I.C. e Z.P.S..

Secondo le norme tecniche di attuazione del PRG, come riportato nell'art. 20, le zone agricole E/2 sono prevalentemente destinate all'esercizio delle attività boschive ed agricole e di quelle connesse alle predette attività.

In tali zone sono consentite le costruzioni:

- di case di abitazioni, fabbricati rurali quali stalle, porcili, ricoveri per macchine agricole, serbatoi idrici e simili;



- costruzioni adibite alle lavorazioni dei prodotti delle attività di queste zone ed all'esercizio delle necessarie macchine.

In tali zone il PRG si attua attraverso intervento diretto su una superficie minima di intervento $S_m = 6.000$ mq, applicando i seguenti indici e parametri :

- 1) per le case di abitazione per gli addetti alla conduzione, alla coltivazione ed all'esercizio dell'azienda agricola:
 - I_f = indice di fabbricabilità fondiaria = 0,03 mc/mq;
 - H = altezza massima del fabbricato = 8,00 mt;
- 2) per le altre costruzioni consentite:
 - I_f = indice di fabbricabilità fondiaria = 0,1 mc/mq;
 - H = altezza massima del fabbricato = 8,00 mt;
 - D_c = distanza dai confini = $H/2$
 - D_s = per le distanze dalle strade valgono le norme di cui al D.M. n. 1404 del 68 ed in ogni caso si applicano i valori non inferiori a 10 ml.

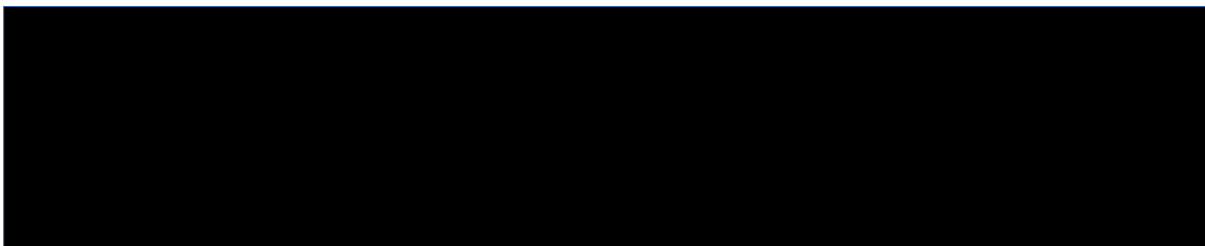
Per la realizzazione di insediamenti connessi con la valorizzazione dell'agricoltura e zootecnia, si possono superare i valori precedentemente fissati per l'indice di fabbricabilità fondiaria, applicando la procedura di deroga di cui alla Legge 06.08.1967 n.765, art. 16 e alla L.R. del 31.05.1980 n. 56 art. 30.

4.3 Stato di possesso del terreno

Il terreno al momento del sopralluogo è risultato in possesso della sig.ra RICCI Rosa, eseguita (allegato n. 6, atto di compravendita).

4.4 Corrispondenza tra il terreno pignorato e la titolarità in capo al debitore esecutato

Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo, certificato notarile compreso, prodotta dal creditore procedente e dalle successive indagini presso l'Ufficio Provinciale di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali (allegati n. 10), e dall'atto di compravendita (allegato n. 6) risultano i seguenti titoli di provenienza.



Dalla visura storiche del 11.09.2018 il terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Gioia del Colle al fg. 171, p.lla 57, risulta in ditta a:

4.5 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul terreno

4.5.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

- **ISCRIZIONE** del 14.04.2016 - Registro Particolare 2115 Registro Generale 15772 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 1853 del 08.03.2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
- **TRASCRIZIONE** del 13.04.2018 - Registro Particolare 12197 Registro Generale 16610 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP TRIBUNALE DI BARI Repertorio 3396 del 29.03.2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Le iscrizioni e la trascrizione sopra citata risultano dalle ispezioni ipotecarie eseguite dal CTU per il terreno oggetto della procedura presso l'Ufficio Provinciale - Territorio di Bari dell'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19.11.2018, dalla quale è emerso che non vi sono altre formalità gravanti sui beni in esame (allegato n. 10).

4.5.2 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Dalla documentazione in atti e dalle indagini espletate dal sottoscritto presso gli uffici competenti, risulta che sui beni oggetto della procedura:

- non vi sono domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- non vi è esistenza di usufrutto.



4.6 Consistenza

Ai fini della consistenza del terreno si considera quanto riportato nel paragrafo “2.1) Identificazione catastale”:

- superficie del terreno censito al foglio 171 particella 57: 1 ha 78 are 54ca.

5.STIMA DEL LOTTO 2

La stima del valore del terreno è stata effettuata confrontando la classe del terreno con il valore agricolo medio fornito dall’Agenzia delle Entrate di Bari pubblicato sul BUR il 24.09.2015 secondo il quale, per terreni in agro di Gioia del Colle e per le tipologie oggetto della presente stima, è:

- seminativo: $V_{\text{seminativo}} = 7.400,00 \text{ €/Ha}$.

- superficieterreno: $St_{\text{terreno}} = 1,7854 \text{ Ha}$;

$$V_{\text{terreno}} = V_{\text{seminativo}} \times St_{\text{terreno}} = 7.400,00 \text{ €/Ha} \times 1,7854 \text{ Ha} = \text{€ } 13.211,96$$

Sulla scorta delle suddette valutazioni si stima che il valore del terreno è pari a:

$$V_{\text{terreno}} = \text{€ } 13.211,96$$

Successivamente alla valutazione del mercato immobiliare di cui sopra, il sottoscritto CTU ha considerato lo stato di fatto del terreno.

Tutto ciò premesso, ne consegue che **il più probabile valore di mercato da attribuire al terreno**, oggetto della presente relazione, nelle condizioni attuali risulta essere di **€ 13.211,96 (euro tredicimiladuecentoundici/96)**.

Dal valore di mercato ricavato occorre quindi detrarre l’abbattimento del valore di stima ricavato nella misura del 15%, per tenere conto della differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l’assenza di garanzia sui vizi occulti.

Quindi:

$$\text{€ } 13.211,96 \times 0,85 = \text{€ } 11.230,17$$



6. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 2

Il valore del lotto 2, oggetto della procedura al netto delle decurtazioni, nel suo attuale stato di fatto è di € 11.230,17, quindi **il suo prezzo a base d'asta in cifra tonda è di € 11.000,00 (euro undicimila/00).**

Si precisa inoltre che la vendita dell'immobile non è soggetta ad IVA.

7. CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto compiutamente il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con osservanza.

Bari, 22.11.2018

Il C.T.U.

Ing. Martino Ciccone



Elenco allegati

1. Comunicazioni alle parti
2. Verbale di sopralluogo
3. Estratti di mappa
4. Planimetrie catastali
5. Visure storiche catastali
6. Atto di donazione e di atto di compravendita
7. Certificati contestuali di stato di famiglia residenza e estratto di matrimonio degli esecutati
8. Certificati di destinazione urbanistica dei terreni
9. Copie delle pratiche edilizie degli immobili
10. Ispezioni ipotecarie
11. Elaborati grafici
12. Rilievo fotografico
13. Contratto di fittanza agraria
14. Attestazione di avvenuta trasmissione alle parti di copia della perizia
15. Nota spese e competenze

