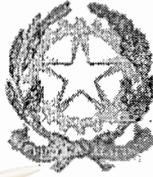


ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Perizia del C.T.U. Arch. Di Modugno Donatella, nell'Esecuzione Immobiliare 12/2011 del R.G.E.  
contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**[REDACTED]**  
Codice fiscale **[REDACTED]**  
C.da Macchia di Monte 267  
Monopoli, Bari

ASTE  
GIUDIZIARIE®

1 di 26



Su richiesta del g.e. Ruffino si è ripreso in esame la relazione peritale consegnata il 30 aprile 2014 per la procedura esecutiva n 12/2011 ex 353/13 promossa da Banca di Credito Cooperativo Locorotondo S.C.R.L.- Cassa Rurale ed Artigiana con sede in Locorotondo contro [redacted] il 15 marzo 1966 Codice fiscale: [redacted] a, nat [redacted] morta in [redacted].

Gli immobili oggetto di pignoramento con atto esecutivo di pignoramento presentato in data 19/04/2013 reg. gen. N. 14303 e registro part. N. 10768 consistono in:

- **Rif. 1** - Fabbricato al piano terra sito in Contrada Macchia di Monte n. 267, costituito da abitazione di tre vani e locale deposito di mq 240. Identificato al catasto urbano al fgl 108 part. 335 sub. 1 e 2 (piena proprietà)
- **Rif. 2** - Fondo rustico sito in Monopoli, Bari c.da Vagone di ha 519,43 individuato al Catasto Terreni al fgl 133 part. 64 (piena proprietà)
- **Rif. 3** - Fondo rustico, sito in Monopoli, Bari c.da Macchia di Monte di are 78,70 individuato al Catasto Terreni al fgl 108 part. 21 (piena proprietà)
- **Rif. 4** - Fondo rustico, sito in Monopoli, Bari c.da Macchia di Monte di are 24,92 individuato al Catasto Terreni al fgl 108 part. 22 (piena proprietà)
- **Rif. 5** - Fondo rustico, sito in Monopoli, Bari c.da Macchia di Monte di are 25,46 individuato al Catasto Terreni al fgl 108 part. 23 (nuda proprietà [redacted] usufrutto ad oggi estinto [redacted])
- **Rif. 6** - Fondo rustico, sito in Monopoli, Bari c.da Macchia di Monte di are 55,08 individuato al Catasto Terreni al fgl 108 part. 246 (piena proprietà)

A seguito di eventi intervenuti successivamente alla consegna della perizia (30 aprile 2014) sono stati trasferite le proprietà dei seguenti immobili:

Trascrizione del 01/09/2017 registro generale n. 36438 e registro particolare n. 25920 (lodo arbitrare traslativo)

Rif. 1, 5

Abitazione in agro di Monopoli al NCEU individuato al foglio 108 part. 335 sub 2

Deposito in agro di Monopoli al NCEU individuato al foglio 108 part. 335 sub 1

Terreno in agro di Monopoli al catasto terreni individuato al foglio 108 part. 23

A favore di [redacted] s.r.l. Roma

Contro [redacted]

Diritto di nuda proprietà

Rif. 2,6,3,4,

Terreno in agro di Monopoli al catasto terreni individuato al foglio 133 part. 64

Terreno in agro di Monopoli al catasto terreni individuato al foglio 108 part. 246

Terreno in agro di Monopoli al catasto terreni individuato al foglio 108 part. 21

Terreno in agro di Monopoli al catasto terreni individuato al foglio 108 part. 22

A favore di [REDACTED] l. Roma

Contro [REDACTED]

Diritto di piena proprietà

Trascrizione del 16/02/2023 registro generale n. 7442 e registro particolare n. 5558

Rif. 2 (Trasferimento per atto giudiziario)

Terreno in agro di Monopoli al catasto terreni individuato al foglio 133 part. 64

A favore di AL 56 srl semplificata di Carovigno

Contro [REDACTED]

Diritto di piena proprietà

**Si evidenzia che il terreno al foglio 133 part. 64 è oggetto di entrambe le trascrizioni. (vedi ispezioni ipotecarie allegate).**

**Tale fondo rustico essendo già trasferito sarà quindi escluso dalla trattazione della presente relazione peritale, così come richiesto dal g.e.**

Di proprietà dei debitori restano quindi gli immobili:

Rif.1

Abitazione in agro di Monopoli al NCEU individuato al foglio 108 part. 335 sub 2

Deposito in agro di Monopoli al NCEU individuato al foglio 108 part. 335 sub 1

PER IL SOLO USUFRUTTO A FAVORE DI [REDACTED]

Rif. 5

Terreno in agro di Monopoli al catasto terreni individuato al foglio 108 part. 23

PER IL SOLO USUFRUTTO A FAVORE DI [REDACTED]

Essendo la signora [REDACTED] deceduta in d. [REDACTED] 2011, vedi certificato di morte allegato, l'usufrutto si è estinto e la proprietà si è riunita ad un unico intestatario sig. [REDACTED] all'epoca del decesso nudo proprietario dell'immobile. Ad un'ispezione ipotecaria non sono stati reperiti atti che attestano tale cambiamento di proprietà ma solo il successivo trasferimento della sola nuda proprietà alla [REDACTED]

Data la complessità dell'incarico affidatomi ed il suo evolversi nel tempo si è ritenuto di dover procedere ad elaborare una nuova perizia ritenendo necessario un nuovo sopralluogo, l'aggiornamento di tutte le visure catastali e ipotecarie oltre che le ricerche necessarie ad attestare la conformità urbanistica dei beni presso l'ufficio tecnico del Comune di Monopoli, i nuovi strumenti urbanistici vigenti ed aggiornare con le nuove informazioni il valore di stima dei beni eseguiti facendo riferimento alle attuali e differenti

## PREMESSA

I beni oggetto di valutazione sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Rif. 1** - Fabbricato al piano terra sito in Contrada Macchia di Monte n. 267, costituito da abitazione di tre vani e locale deposito di mq 240. Identificato al catasto urbano al fgl 108 part. 335 sub. 1 e 2
- **Rif. 3** - Fondo rustico, sito in Monopoli, Bari c.da Macchia di Monte di are 78,70 individuato al Catasto Terreni al fgl 108 part. 21
- **Rif. 4** - Fondo rustico, sito in Monopoli, Bari c.da Macchia di Monte di are 24,92 individuato al Catasto Terreni al fgl 108 part. 22
- **Rif. 5** - Fondo rustico, sito in Monopoli, Bari c.da Macchia di Monte di are 25,46 individuato al Catasto Terreni al fgl 108 part. 23
- **Rif. 6** - Fondo rustico, sito in Monopoli, Bari c.da Macchia di Monte di are 55,08 individuato al Catasto Terreni al fgl 108 part. 246

## DIVISIONE IN LOTTI

La suddivisione in lotti del compendio esecutato è stata oggetto di attenta riflessione. Se inizialmente si voleva suddividere la proprietà in due lotti basandosi sulla titolarità dei beni, che sono in parte per nuda proprietà della [redacted] (rif 1;5) mentre per la restante parte in piena proprietà sempre della [redacted] ad un sopralluogo presso i beni si è osservato come le particelle 21 e 246 siano di servizio al deposito; risulta quindi inopportuno la loro divisione dal bene principale (rif 1). A seguito di ricerche presso l'Ufficio tecnico del Comune di Monopoli questa scelta è stata confermata. Il compendio è infatti inserito nel PUG vigente in una micromaglia residenziale suscettibile di edificabilità solo dopo approvazione di un PUE che deve essere presentato dai proprietari della microzona e che da colloquio con i tecnici comunali ad oggi non risulta essere stato ancora presentato. La frammentazione del compendio porterebbe alla presenza di un numero maggiore di proprietari e quindi ad una difficoltà maggiore alla presentazione del PUE, questo andrebbe a diminuire il valore del bene. A seguito di queste considerazioni si è ritenuto quindi di proporre tutto il compendio esecutato e oggetto di valutazione in un unico lotto di vendita.

## DESCRIZIONE ABITATAZIONE E CONTIGUO DEPOSITO - RIF. 1

Fabbricati contigui di un piano fuori terra siti in Contrada Macchia di Monte n. 267, costituiti da abitazione di tre vani e locale deposito di mq 240 catastali. Identificati al catasto urbano rispettivamente al fgl 108 part. 335 sub. 1 e 2

### TITOLARITÀ

- [redacted] (nuda proprietà)  
Roma

- D [REDACTED] (usufruttuario)
- Codice fiscale [REDACTED]

**CONFINI**

Partendo da Nord e proseguendo in senso orario: appezzamento di terreno al fgl 108 part. 21, 246, 405 e strada di accesso all'immobile

**CONSISTENZA**

Si specifica che per il calcolo delle superfici commerciali si è utilizzata la planimetria catastale del bene.

**Immobile residenziale categoria catastale A/3**

Destinazione	Superficie Netta mq	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Altezza	Piano
Cucina	18,50		1	18,50	3,50	Terra
Ingresso/soggiorno	35		1,00	35	3,5	Terra
Letto	15		1	15	3,5	Terra
wc	4,8		1	4,8	3,9	Terra
Disimpegno	1,5		1	1,5	3,3	Terra
scala	3,36		1	3,36		
muri	31,84		1	31,84		
Totale abitazione superficie commerciale				110		
Piazzale antistante lastricato	470			470		
Terreno residuo del lotto (esclusa la superficie del deposito)	815			815		

Firmato Da: DONATELLA DI MODUGNO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 229c935c854446cf933f314671424914

**Immobile con destinazione deposito categoria catastale C/2**

Destinazione	Superficie catastale mq	Coefficiente	Superficie commerciale Comprensiva di muri e di vano ex abitazione
deposito	240	1	271,68 mq
Totale superficie commerciale			272mq

**DATI CATASTALI****IMMOBILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE -ISPEZIONE DEL 11 SETTEMBRE 2023**

Catasto fabbricati (NCEU)								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
108	335	2		A/3	4	5 vani	Superficie coperta 124 mq	271,14 euro

## Intestazione al Catasto

[REDACTED] usufruttuario 1/1

[REDACTED] nuda proprietà

**IMMOBILE A DESTINAZIONE DEPOSITO ISPEZIONE DEL 11 SETTEMBRE 2023**

Catasto fabbricati (NCEU)								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
108	335	1		C/2	2		240 mq	446,22 euro

## Intestazione al Catasto

[REDACTED] usufruttuario 1/1

[REDACTED] nuda proprietà



Catasto terreni (NCT)							
Dati identificativi				Dati di classamento			
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale
108	335				Ente urbano	16 67	

**Corrispondenza catastale**

Per entrambi gli immobili non sussiste la conformità catastale:

**Immobile destinato ad abitazione sub. 2**

Nella planimetria catastale non è stato eliminato un vano che attualmente è di servizio all'attuale deposito con funzione di bagno/spogliatoio. (intervento legittimato vedi Allegato C)

È stata abbattuta la muratura di divisione fra il vano principale di ingresso con il retrostante vano;

Addossata alla facciata Nord/est è stato costruito abusivamente una struttura in legno ad oggi destinata a deposito della dimensione di 4m\*4m

**Immobile destinato a deposito sub. 1**

Non è stata raffigurata l'annessione di un vano tolto all'abitazione e attualmente di servizio al deposito (intervento legittimato vedi Allegato C)

Due vani del deposito sono stati accorpati in un unico vano più ampio (intervento legittimato)

Alla parete Sud/Ovest è stata addossata una cella frigorifera, a detta della sorella dell'esecutato che mi ha accompagnato nel sopralluogo, che non è stato possibile visionare perché irraggiungibile per l'elevato numero di cassette depositato al suo ingresso, non si è rinvenuto alcun documento che ne legittima la realizzazione.

Dato l'elevato numero di cassette di verdura depositate all'interno dell'edificio non è stato possibile visionare con attenzione l'ultima stanza destinata ad ufficio

Addossata alla facciata posteriore del deposito è presente una tettoia di dimensioni 5,77 m \* 5,80 m in lamiera metallica non autorizzata

Per entrambi i sub si rileva una scorretta numerazione civica indicata come 297 invece che la reale 267.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Gli immobili principali edificati, residenza e locali deposito tra loro contigui hanno accesso da una cortina stradale secondaria a cui si perviene facilmente dalla strada principale della Contrada di Macchia di Monte. Sempre dalla stessa strada si entra nei terreni del lotto tutti contigui fra loro. La Contrada è sita in vicinanza del mare che risulta essere facilmente raggiungibile dalla Strada Statale. Gli immobili di antica costruzione sono ad un piano fuori terra e l'abitazione è coperta da terrazza praticabile raggiungibile da una scala interna all'abitazione. La struttura di entrambi gli immobili è in muratura portante continua coperta da solai piani o con diverse tipologie di volta molto suggestive. Sia l'interno che l'esterno degli immobili sono intonacati ad esclusione dei bagni che hanno le pareti rivestite con materiale ceramico. L'ingresso all'abitazione è possibile da due porte finestre che accedono rispettivamente ad un'ampia stanza resa ancora più grande dall'abbattimento di un muro riportato nella planimetria catastale e alla cucina. Dalla cucina è possibile penetrare ad un piccolo disimpegno di servizio al bagno e ad una stanza da letto. Il cucinino disegnato sulla planimetria catastale ha attualmente la porta murata e a questo si accede dal deposito addossato all'abitazione. L'abitazione è servita dall'acquedotto e dall'Enel mentre per la fognatura si utilizza una fossa biologica. Il riscaldamento è ottenuto tramite un termocamino.

Addossato all'abitazione principale è presente un'altra costruzione con destinazione deposito. Tale ala è anch'essa di antica edificazione in muratura portante continua in parte coperto a volte ed in parte con solai piani. Sulla parte anteriore ai due fabbricati è presente un'ampia area lastricata utilizzabile come ingresso all'abitazione e al deposito.

Oltre che alle superfetazioni già descritte nella conformità catastale ed addossate alle costruzioni principali nell'area circostante sono presenti altri edifici in lamiera di servizio come un deposito/ box in lamiera, un pollaio ed un edificio in muratura di piccole dimensioni di servizio alla pesa.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano locati alla società agricola S. Oronzo con contratto di affitto 30ennale dalla data del 8/03/2012 con possibilità di rinnovo per un periodo di tempo equivalente (vedi visura ipotecaria della Conservatoria di Bari reg. gen 9630 reg. part. 7467 del 08/03/2012)

## PROVENIENZE VENTENNALI FOGLIO 108 PART. 335 SUB. 1-2

- **Testamento olografo**  
 14 agosto 1997  
 Pubblicato in data 26/01/1998  
 Rogante: D'innella Biallo  
 N° repertorio: 16883/3320  
 Ufficio del registro di Bari del 30/01/1998  
 n. reg. 578/a  
 A favore di [REDACTED]  
 Contro [REDACTED]  
 Diritto di piena proprietà
- **atto esecutivo o cautelare - atto giudiziale- lodo arbitrale traslativo**  
 Trascritto a Bari il 01/09/2017  
 Reg. gen. 36438 - Reg. part.25920  
 Rogante: Tribunale di Bari  
 Data: 18/02/2016  
 N° repertorio: 821/2016

A favore di [REDACTED] Roma- nudo proprietario  
Contro [REDACTED] - usufruttuario  
Diritto di nuda proprietà

## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari aggiornate al 09/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di costituzione di ipoteca  
Iscritto a Bari il 03/11/1999  
Reg. gen. 39744 - Reg. part. 9258  
Quota: 1  
A favore di Banca Commerciale Italiana  
Contro [REDACTED]  
Rogante: Damascelli Domenico  
Data: 27/10/1999  
N° repertorio: 1215
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Bari il 11/11/2005  
Reg. gen. 59683 - Reg. part. 15505  
Quota: 1  
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Locorotondo  
Contro [REDACTED]  
Rogante: Morea Giovanna  
Data: 9/11/2005  
N° repertorio: 66661/14854
- **ipoteca** a norma art.77 DPR 29/09/1973 n.602  
Iscritto a Bari il 15/10/2010  
Reg. gen. 46822 - Reg. part. 10836  
Quota: nuda proprietà  
A favore di Equitalia atr spa  
Contro [REDACTED]  
Rogante: pubblico ufficiale  
Data: 07/10/2010  
N° repertorio: 6278/14
- **ipoteca** a norma art.77 DPR 29/09/1973 n.602  
Iscritto a Bari il 05/01/2011  
Reg. gen. 412 - Reg. part. 88  
Quota: nuda proprietà solo dell'immobile al fgl 108 part. 335 sub 2  
A favore di Equitalia atr spa  
Contro [REDACTED]  
Rogante: pubblico ufficiale  
Data: 21/12/2012  
N° repertorio: 7793/14

### Trascrizioni

- **domanda giudiziale - esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Bari il 28/12/2010  
Reg. gen. 58364 - Reg. part.36801  
Rogante: Tribunale di Bari sez. dist. Monopoli  
Data: 23/12/2010  
N° repertorio: 3699  
Annotazione n. 2546 del 30/05/2012 (restrizione di beni)
- **atto esecutivo o cautelare pignoramento immobili**  
Trascritto a Bari il 24/01/2011  
Reg. gen. 2517 - Reg. part. 1549  
Quota: intera nuda proprietà  
A favore di Banca popolare di Puglia e Basilicata.  
Contro [REDACTED]  
Rogante: ufficiale giudiziario corte di appello Bari  
Data: 17/01/2010  
N° repertorio: 261
- **atto tra vivi- locazione ultranovennale**  
Trascritto a Bari il 08/03/2012  
Reg. gen. 9630 - Reg. part. 7467  
A favore di Società Agricola S. Oronzo.  
Contro [REDACTED]  
Rogante: Ambrosi Giuseppe  
Data: 02/03/2012  
N° repertorio: 73307/14909
- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Bari il 19/04/2013  
Reg. gen. 14303 - Reg. part.10768  
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Locorotondo.  
Contro [REDACTED]  
Rogante: Tribunale di Bari sez. dist. Monopoli  
Data: 20/02/2013  
N° repertorio: 130
- **atto esecutivo o cautelare - atto giudiziale- lodo arbitrale traslativo**  
Trascritto a Bari il 01/09/2017  
Reg. gen. 36438 - Reg. part.25920  
Rogante: Tribunale di Bari  
Data: 18/02/2016  
N° repertorio: 821/2016

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile esecutato ricade secondo il vigente PUG adeguato al PTTR di cui si allega la tavola aggiornata a settembre 2019, nella micromaglia M 28 residenziale e per servizi all'interno di contesti consolidati e di nuovo impianto rinvenenti dal PRG Piccinato (ex Zona 6). L'area è sottoposta ad un vincolo paesaggistico.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Si ribadiscono tutte le difformità catastali in precedenza descritte che non sono state urbanisticamente legittimate da concessioni edilizie ad esclusione della "cessione" di un vano dell'abitazione a servizio del deposito e destinato a bagno/spogliatoio e una diversa distribuzione interna del deposito.(allegati C e D) Sono stati inoltre rinvenuti i seguenti documenti relativi ad una richiesta di ampliamento del deposito e sua successiva trasformazione in frantoio oleario. (Allegato F, G). Nel 2001 a seguito della domanda dell'esecutato presentata in data 28/12/2001 il Comune di Monopoli concede il permesso di costruzione, prot. 32848/01 pratica n. 14543, per realizzare un capannone industriale con annessa palazzina ufficio in ampliamento ad un frantoio oleario esistente in agro di Monopoli (conferenza dei servizi).(Allegato H, I, L). In data 19 dicembre 2014 prot.n. 61038/2014 il Corpo di Polizia Municipale a seguito di sopralluogo e riscontro evidenziava che le opere relative al pdc non sono state realizzate. (Allegato M). L'aggiornamento del PUG successivo ed attualmente in vigore non ha tenuto conto della variante di piano approvata necessaria alla trasformazione in frantoio oleario. I terreni circostanti gli immobili eseguiti, ricadono quindi in una zona residenziale e per servizi all'interno di contesti consolidati e non industriali come dimostrano i certificati urbanistici allegati.

Al comune sono stati reperiti i seguenti incartamenti

1. Autorizzazione di agibilità pratica n 442 MI del 26/10/1992 riferita ad un vano destinato ad uso frantoio oleario; (Allegato A)
2. Comunicazione presentata dal sig. [REDACTED] protocollata al n 20435 del 26/06/1998 con allegata relazione tecnica (Allegato B)
3. DIA presentata dal sig. [REDACTED] n 4107/OI del 14/05/1999 completa di allegati;(Allegato C)
4. DIA presentata dal sig. [REDACTED] pratica n 4232/OI del 27/07/1999;(Allegato D)
5. Diniego al rilascio dell'autorizzazione di agibilità dell'intero fabbricato del Comune di Monopoli del 04/11/1999; ;(Allegato E)
6. Diniego protocollo 31980/99 del 14/01/2000 del Comune di Monopoli di rilascio in sanatoria ; (Allegato F)
7. Verbale di sopralluogo della Polizia Municipale di Monopoli del 23/06/1999 protocollo n 11/93 con allegato fotografico; (Allegato G)
8. Ordinanza di sospensione dei lavori del dirigente della ripartizione tecnica del medesimo Comune di Monopoli del 06/07/1999 protocollo n. 18784 rg 250; (Allegato G)
9. Ordinanza di demolizione di opere edilizie abusive del 21/10/1999 protocollo n. 28177 RG 346; (Allegato G)
10. Ricorso presso il Tribunale amministrativo regionale presentato dal sig. [REDACTED] [REDACTED] 20/12/1999 respinto in data 03/02/2000 con ordinanza dell n 257/2000; (Allegato G)
11. Ordinanza del dirigente della ripartizione tecnica del Comune di Monopoli protocollo n. 3298 rg 22 del 01/02/2002; (Allegato G)
12. Lettera a firma del legale del Comune di Monopoli del 15/03/2000 (Allegato G)
13. Approvazione progetto di ampliamento di una struttura produttiva esistente in c.da Macchia di Monte a Monopoli in variante al vigente strumento urbanistico da parte del Comune di Monopoli protocollo. N. 41 del 21 maggio 2003 (allegato H)
14. Deliberazione del Commissario Straordinario n 129 del 23/05/2023 (allegato I)

15. Permesso di costruire prot. 32848/01 pratica n. 14543 (Allegato L)
16. Sopralluogo Corpo Polizia Municipale del 19 dicembre 2014 protocollo 61038/2014 (Allegato M)

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.



DESCRIZIONE RIF 3-4-5-6

I fondi in esame sono contigui l'uno con l'altro in parte coltivati ad uliveto con coltivazione estensiva. Ai fondi si accede tramite una strada carrabile di servizio all'immobile esecutato e contiguo ai fondi in esame. In sede di sopralluogo, la particella 21 Rif.3 è utilizzata in parte come area di servizio per l'attiguo deposito. Su tale particella è presente una pesa con una costruzione in muratura di piccole dimensioni (2,85m\*7,50m). Analogamente nella particella 246 sorgono dei manufatti funzionali all'attività, costruiti con travi in acciaio e pannelli in lamiera ondulata, mentre la restante parte è coltivata ad uliveto. Questi manufatti sono stati realizzati in assenza di concessione edilizia. Nella particella 246 è presente un pozzo artesiano (vedi allegato M). Per le attuali previsioni urbanistiche (vedasi certificati di destinazione urbanistiche allegati) le particelle 21 e 23 verranno interessate, in parte, dalla realizzazione di una nuova strada. Tutti i terreni esecutati per le attuali norme urbanistiche vigenti sono suscettibili di essere edificati con un indice fondiario pari a 0,05mq/mq (NTA 22P zona 6). Tale edificazione può avvenire solo all'interno di un PUE, così come descritto nei certificati allegati, che prevede la progettazione per comparti di terreni contigui non tutti di proprietà dell'esecutato. Si ricorda che per i beni esecutati era già stato stilato un progetto per la realizzazione di un frantoio oleario (concessione edilizia 32828 di prot. 01 pratica 14543 del 26 ottobre 2005), progetto in cui era previsto un consistente ampliamento volumetrico mai realizzato.

TITOLARITÀ

**Rif. 3-4-6**

Gli immobili oggetto dell'esecuzione con atto giudiziario del 18 febbraio 2016 venivano trasferiti :

- [redacted] (piena proprietà)  
Roma  
Codice fiscale [redacted]

**Rif. 5**

L'immobile oggetto dell'esecuzione con atto giudiziario del 18 febbraio 2016 veniva trasferito :

- [redacted] (nuda proprietà)  
Roma  
Codice fiscale [redacted]
- [redacted] (usufruttuario)  
Codice fiscale [redacted]

CONSISTENZA DEL LOTTO

Individuazione catastale	Destinazione	Superficie ha are ca	Superficie mq

Rif. 3: fgl108 part. 21	Uliveto	52 91	5.291
	Pascolo	25 79	2.579
Rif. 4 fgl 108 part. 22	Uliveto	24 92	2.492
Rif. 5 fgl 108 part. 23	Uliveto	25 46	2.546
Rif. 6 fgl 108 part. 246	Uliveto	55 08	5.508
Totale	Uliveto	1 58 37	15.837
	Pascolo	25 79	2.579
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>			<b>18.416</b>

### DATI CATASTALI

#### Rif. 3

Catasto terreni (NCT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
108	21		AA	Uliveto	3	52 91	€ 21,86	€ 16,40	
			AB	Pascolo	1	25 79	€ 3,33	€ 1,47	

#### Rif. 4

Catasto terreni (NCT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario

108	22		-		Uliveto	3	24 92	€ 10,30	€ 7,72
-----	----	--	---	--	---------	---	-------	---------	--------

**Rif. 5**

Catasto terreni (NCT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
108	23		-		Uliveto	3	25 46	€ 10,52	€ 7,89

**Rif. 6**

Catasto terreni (NCT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
108	246		-		Uliveto	3	55 08	€ 22,76	€ 17,07

**Corrispondenza catastale**

Si segnala che la maggior parte della particella 21 è utilizzata come area di servizio dell'attiguo deposito; al suo interno è presente anche un bilico con un edificio di servizio allo stesso e la presenza di un pozzo con impianto di sollevamento delle acque.

Nella particella 246 sorgono degli immobili funzionali all'attività agricola non legittimati urbanisticamente.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

Gli immobili ad esclusione della particella 23 al foglio 108, risultano locati alla società agricola S. Oronzo srl CF 02179460742, con contratto di affitto 30ennale dalla data del 8/03/2012 con possibilità di rinnovo per un periodo di tempo equivalente (vedi visura ipotecaria della Conservatoria di Bari reg. gen 9630 reg. part. 7467 del 08/03/2012)

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**RIF. 3-4 -6**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/02/2017 ad oggi	[redacted] iena proprietà	Atto giudiziario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		Tribunale di Bari	18/02/2016	821/2016	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	01/09/2017	36438	25920
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/08/1997 ad 18/02/2017	[redacted] nato a [redacted] proprietario per 1/1. Per la morte [redacted] usufruttuario, in data 14/08/1997				

Firmato Da: DONATELLA DI MODUGNO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 229c935e54446c19331614671424914



RIF. 5

Periodo	Proprietà	Atti	
Dal 18/02/2017 ad oggi	[redacted] da proprietà [redacted] nato a [redacted] 56 usufruttuario.	Atto giudiziario	
Rogante	Data	Repertorio N°	
Tribunale di Bari	18/02/2016	821/2016	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Bari	01/09/2017	36438	25920
Periodo	Proprietà	Atti	
Dal 28 maggio 2014 al 18 febbraio 2017	[redacted] pieno proprietario per 1/1.	NON-SONO STATI TROVATI ATTI CHE DENUNCIANO IL PASSAGGIO DI PROPRIETA' SE NON IL CERTIFICATO DI MORTE DELLA SIGNORA [redacted] SI ALLEGA ALLA PRESENTE PERIZIA	
Periodo	Proprietà	Atti	
Dal 30/04/1992 al 28 maggio 2014	[redacted] a [redacted] nudo proprietario per 1/1. [redacted] [redacted] 134S usufruttuario	Donazione	
		Rogante	Data
		D'Innella Biallo	30/04/92
		Repertorio	11741
		Registrazione	
		Presso	data
		US di Bari	12/02/98
		n. reg.	1461/23
		Trascrizione	
		Presso	Data
		Bari	05/05/92
		Reg. gen.	16839
		Reg. part.	13658

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- **NON SUSSISTE CONTINUITA' NELLE TRASCRIZIONI PER IL VENTENNIO PRECEDENTE ALLA DATA ODIERNA**

## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari aggiornate al 11/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di costituzione di ipoteca  
Iscritto a Bari il 03/11/1999  
Reg. gen. 39744 - Reg. part. 9258  
Quota: 1  
A favore di Banca Commerciale Italiana  
Contro [REDACTED]  
Rogante: Damascelli Domenico  
Data: 27/10/1999  
N° repertorio: 1215  
**Solo part. 21 e 246 (Rif. 3 e 6)**
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Bari il 11/11/2005  
Reg. gen. 59683 - Reg. part. 15505  
Quota: 1  
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Locorotondo  
Contro [REDACTED]  
Rogante: Morea Giovanna  
Data: 9/11/2005  
N° repertorio: 66661/14854

Annotazione n. 536 del 01/02/2024 Restrizione di beni

- **ipoteca** a norma art.77 DPR 29/09/1973 n.602  
Iscritto a Bari il 15/10/2010  
Reg. gen. 46822 - Reg. part. 10836  
Quota: nuda proprietà  
A favore di Equitalia atr spa  
Contro [REDACTED]  
Rogante: pubblico ufficiale  
Data: 07/10/2010  
N° repertorio: 6278/14

Annotazione n. 537 del 01/02/2024 Restrizione di beni

### Trascrizioni



- **atto tra vivi - contratto preliminare di vendita**  
Trascritto a Bari il 10/01/2008  
Reg. gen. 1283 - Reg. part. 852  
Annotazione successive n. 3675 del 09/08/2012 (risoluzione)
- **Domanda giudiziale - esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Bari il 28/12/2010  
Reg. gen. 58364 - Reg. part. 36801  
Rogante: Tribunale di Bari- sez. distaccata di Monopoli  
Rep. 3699/2010 del 23/12/2010  
Annotazione n. 2546 del 30/05/2012 (restrizione di beni)
- **atto esecutivo o cautelare pignoramento immobili**  
Trascritto a Bari il 24/01/2011  
Reg. gen. 2517 - Reg. part. 1549  
Quota: intera nuda proprietà  
A favore di Banca popolare di Puglia e Basilicata.  
Contro [REDACTED]  
Rogante: ufficiale giudiziario corte di appello Bari  
Data: 17/01/2010  
N° repertorio: 261

- **atto tra vivi- locazione ultranovennale**  
Trascritto a Bari il 08/03/2012  
Reg. gen. 9630 - Reg. part. 7467  
A favore di Società Agricola S. Oronzo.  
Contro [REDACTED]  
Rogante: Ambrosi Giuseppe  
Data: 02/03/2012  
N° repertorio: 73307/14909  
**Tale contratto non coinvolge la particella 23**

- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Bari il 19/04/2013  
Reg. gen. 14303 - Reg. part. 10768  
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Locorotondo.  
Contro [REDACTED]  
Rogante: Tribunale di Bari sez. dist. Monopoli  
Data: 20/02/2013  
N° repertorio: 130

- **atto esecutivo o cautelare - atto giudiziale- lodo arbitrale traslativo**  
Trascritto a Bari il 01/09/2017  
Reg. gen. 36438 - Reg. part. 25920  
Rogante: Tribunale di Bari  
Data: 18/02/2016  
N° repertorio: 821/2016

## NORMATIVA URBANISTICA

Si reinvia ai certificati di destinazione urbanistica e alla planimetria del PUG allegati per informazioni più dettagliate. Si specifica che:

La particella nr 21 del foglio nr 108 ricade in :

- Art. 13/P-Art. 41/P-P.U.G. Programmatico Contesti urbani esistenti consolidati delle Contrade in parte
- Articoli di normativa: Art. 13/P Contesti urbani consolidati delle Contrade Art. 41/P Viabilità e fasce di rispetto
- Art. 20/S-Art. 22/S-P.U.G. Strutturale Contesti urbani esistenti consolidati e da consolidare mantenere e qualificare in parte - Articoli di normativa: Art. 20/S Contesti territoriali Art. 22/S Contesti consolidati e da consolidare, mantenere e qualificare
- Art. 42/P-P.U.G. Programmatico Invarianti infrastrutturali: infrastrutture esistenti fascia di rispetto della viabilità in parte - Articoli di normativa: Art. 41/P Viabilità e fasce di rispetto Art. 12/S-P.U.G. Strutturale Invarianti Infrastrutturali: Infrastrutture esistenti fascia di rispetto della viabilità in parte - Articoli di normativa: Art. 12/S Viabilità e fasce di rispetto - P.U.G. Programmatico Invarianti Infrastrutturali: infrastrutture di progetto viabilità di nuovo impianto in parte - Articoli di normativa: Nessun Articolo
- Art. 12/S-P.U.G. Strutturale Invarianti Infrastrutturali: Infrastrutture di progetto viabilità di nuovo impianto in parte - Articoli di normativa: Art. 12/S Viabilità e fasce di rispetto
- Art. 10/S-P.U.G. Strutturale Componenti culturali - UCP - Paesaggio rurale - 4) il paesaggio della via minucia e dei primi insediamenti in parte - Articoli di normativa: Art. 10/S Invarianti strutturali a prevalente valore storico - culturale
- Art. 10/S-P.U.G. Strutturale Componenti Componenti dei valori percettivi - UCP - Cono visuale - tipo 3 (totalmente) - Articoli di normativa: Art. 10/S Invarianti strutturali a prevalente valore storico - culturale
- Art. 6/S-Art. 7/S-Art. 17/S-Art. 20/S-Art. 24/S-P.U.G. Strutturale Contesti della trasformazione da destinare ad insediamenti di nuovo impianto per residenza in parte - Articoli di normativa: Art. 6/S Interventi di compensazione Art. 7/S Criteri generali della perequazione urbanistica Art. 24/S Contesti da destinare ad insediamenti di nuovo impianto per residenza Art. 20/S Contesti territoriali Art. 17/S Reti e sistemi per la gestione del servizio idrico
- Art. 22/P-P.U.G. Programmatico Contesti della trasformazione residenziali di nuovo impianto delle Contrade in parte - Articoli di normativa: Art. 22/P Contesti residenziali di nuovo impianto delle Contrade
- Art. 6/S-Art. 7/S-Art. 17/S-Art. 20/S-Art. 24/S-P.U.G. Strutturale Contesti della trasformazione da destinare ad insediamenti di nuovo impianto per residenza in parte - Articoli di normativa: Art. 6/S Interventi di compensazione Art. 7/S Criteri generali della perequazione urbanistica Art. 24/S Contesti da destinare ad insediamenti di nuovo impianto per residenza Art. 20/S Contesti territoriali Art. 17/S Reti e sistemi per la gestione del servizio idrico
- Art. 22/P-P.U.G. Programmatico Contesti della trasformazione residenziali di nuovo impianto delle Contrade in parte - Articoli di normativa: Art. 22/P Contesti residenziali di nuovo impianto delle Contrade

La particella nr 246 del foglio nr 108 ricade in :

- Art. 10/S-P.U.G. Strutturale Componenti culturali - UCP - Paesaggio rurale - 4) il paesaggio della via minucia e dei primi insediamenti (totalmente) - Articoli di normativa: Art. 10/S Invarianti strutturali a prevalente valore storico - culturale
- Art. 22/P-P.U.G. Programmatico Contesti della trasformazione residenziali di nuovo impianto delle Contrade (totalmente) - Articoli di normativa: Art. 22/P Contesti residenziali di nuovo impianto delle Contrade
- Art. 6/S-Art. 7/S-Art. 17/S-Art. 20/S-Art. 24/S-P.U.G. Strutturale Contesti della trasformazione da destinare ad insediamenti di nuovo impianto per residenza (totalmente) - Articoli di normativa: Art. 6/S Interventi di compensazione Art. 7/S Criteri generali della perequazione urbanistica Art. 24/S Contesti da destinare ad insediamenti di nuovo impianto per residenza Art. 20/S Contesti territoriali Art. 17/S Reti e sistemi per la gestione del servizio idrico



- Art. 10/S-P.U.G. Strutturale Componenti Componenti dei valori percettivi - UCP - Cono visuale - tipo 3 (totalmente) - Articoli di normativa: Art. 10/S Invarianti strutturali a prevalente valore storico - culturale

La particella nr 23 del foglio nr 108 ricade in :

- Art. 10/S-P.U.G. Strutturale Componenti Componenti dei valori percettivi - UCP - Cono visuale - tipo 3 (totalmente) - Articoli di normativa: Art. 10/S Invarianti strutturali a prevalente valore storico - culturale

- Art. 6/S-Art. 7/S-Art. 17/S-Art. 20/S-Art. 24/S-P.U.G. Strutturale Contesti della trasformazione da destinare ad insediamenti di nuovo impianto per residenza in parte -  
Articoli di normativa: Art. 6/S Interventi di compensazione Art. 7/S Criteri generali della perequazione urbanistica Art. 24/S Contesti da destinare ad insediamenti di nuovo impianto per residenza Art. 20/S Contesti territoriali Art. 17/S Reti e sistemi per la gestione del servizio idrico

- Art. 22/P-P.U.G. Programmatico Contesti della trasformazione residenziali di nuovo impianto delle Contrade in parte - Articoli di normativa: Art. 22/P Contesti residenziali di nuovo impianto delle Contrade

- Art. 12/S-P.U.G. Strutturale Invarianti Infrastrutturali: Infrastrutture di progetto viabilità' di nuovo impianto in parte - Articoli di normativa: Art. 12/S Viabilità e fasce di rispetto

- Art. 10/S-P.U.G. Strutturale Componenti culturali - UCP - Paesaggio rurale - 4) il paesaggio della via minucia e dei primi insediamenti (totalmente) - Articoli di normativa: Art. 10/S Invarianti strutturali a prevalente valore storico - culturale

- P.U.G. Programmatico Invarianti Infrastrutturali: infrastrutture di progetto viabilità' di nuovo impianto in parte - Articoli di normativa: Nessun Articolo

- Art. 12/S-P.U.G. Strutturale Invarianti Infrastrutturali: Infrastrutture esistenti fascia di rispetto della viabilità' in parte - Articoli di normativa: Art. 12/S Viabilità e fasce di rispetto

- Art. 42/P-P.U.G. Programmatico Invarianti Infrastrutturali: infrastrutture esistenti fascia di rispetto della viabilità' in parte - Articoli di normativa: Art. 41/P Viabilità e fasce di rispetto

La particella nr 22 del foglio nr 108 ricade in :

- Art. 10/S-P.U.G. Strutturale Componenti culturali - UCP - Paesaggio rurale - 4) il paesaggio della via minucia e dei primi insediamenti (totalmente) - Articoli di normativa: Art. 10/S Invarianti strutturali a prevalente valore storico - culturale

Art. 22/P-P.U.G. Programmatico Contesti della trasformazione residenziali di nuovo impianto delle Contrade (totalmente) - Articoli di normativa: Art. 22/P Contesti residenziali di nuovo impianto delle Contrade

- Art. 6/S-Art. 7/S-Art. 17/S-Art. 20/S-Art. 24/S-P.U.G. Strutturale Contesti della trasformazione da destinare ad insediamenti di nuovo impianto per residenza (totalmente) - Articoli di normativa: Art. 6/S Interventi di compensazione Art. 7/S Criteri generali della perequazione urbanistica Art. 24/S Contesti da destinare ad insediamenti di nuovo impianto per residenza Art. 20/S Contesti territoriali Art. 17/S Reti e sistemi per la gestione del servizio idrico

- Art. 10/S-P.U.G. Strutturale Componenti Componenti dei valori percettivi - UCP - Cono visuale - tipo 3 (totalmente) - Articoli di normativa: Art. 10/S Invarianti strutturali a prevalente valore storico - culturale

## STIMA

Per procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di tipo diretto-comparativo. A tal fine si sono fatte ricerche di mercato su immobili analoghi a quelli stimati nelle vicinanze, si è inoltre consultata la banca dati dell'Osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate relativo al primo semestre 2023 sia per gli immobili adibiti a residenza che per i depositi. Considerando uno stato dei luoghi normale la stima più

21 di 26

equa ci appare euro 1260/mq per l'abitazione e di 800 euro/mq per il deposito. I terreni circostanti gli immobili sono stati valutati per la loro suscettibilità edificatoria piuttosto che per il loro valore agricolo. A tal fine per determinare il più probabile valore di mercato si è fatta una ricerca di mercato presso le agenzie immobiliari operanti nel Comune di Monopoli. Inoltre si sono effettuate ricerche presso l'Ufficio Imposte del Comune di Monopoli per verificare l'importo venale dei terreni suscettibili di edificazione al fine di determinare l'IMU. Dalla consultazione della tabella Allegata alla delibera comunale n. 65 del 25 maggio 2017 il costo delle particelle al foglio 108 è di 4,04 euro/mq non essendo stato approvato, alla data odierna, un PUE sulle aree da valutare e ricadendo l'area all'interno dei vincoli del PTTR (cono visuale). Paragonando questo valore a quello ricavato da un'analisi di mercato si è pervenuto ad un valore di euro 5/mq.

A seguito delle indagini eseguite, si ritengono quindi equi i seguenti valori unitari:

Valutazione della residenza 1260 euro\*110mq (superficie commerciale del lotto) per un totale di euro **138.600**

Valutazione deposito

800 euro/mq \*272mq (superficie commerciale del lotto) per un totale di **217.600 euro**

Valutazione piazzale antistante l'abitazione

10 euro/mq \* 470 per un totale di **4.700 euro**

Valutazione restante terreno della particella 335

3,5 euro/mq \*814 per un totale di **2.849 euro**

Valutazione dei terreni

Individuazione catastale	Superficie mq	Prezzo euro/mq	Stima euro
Rif. 3: fgl108 part. 21	7870	5	39.3500
Rif. 4 fgl 108 part. 22	2.492	5	12.460
Rif. 5 fgl 108 part. 23	2.546	5	12.730
Rif. 6 fgl 108 part. 246	5.508	5	27.540
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>	<b>18.416</b>	<b>5</b>	<b>92.080</b>

Valutazione pozzo artesiano a corpo **8.000 euro**

Valutazione due cisterne seminterrate a corpo **5.000 euro**



Valutazione del bilico tenendo conto dell'usura **5.000 euro**

Sommando i valori ottenuti (138.600+217.600+4.700+2.849+92.080+8.000+5.000+5.000) ne deriva che il più probabile valore di mercato sia di **473.829 euro**

Date le difformità catastali dei beni, il mancato rilascio dell'agibilità e la presenza di opere abusive al valore del bene devono essere detratti 20.000 euro calcolati a corpo fra le opere per demolizione e smaltimento materiali in discarica autorizzata, onorari professionali e spese relative alle pratiche.

Valore del lotto è pari quindi a 473.829 euro - 20.000 euro = **453.829 euro**

Inoltre essendo tutti gli immobili locati ad esclusione della particella 23 al foglio 108, si deve calcolare un deprezzamento del 15%.

$453.829 - 12.730 = 441.099$  euro

$15\% \cdot 441.099 = 66.164,85$  euro

Il lotto viene quindi stimato per un totale di

**453.829 euro** (totale stima del lotto) - 66.164,85 ( deprezzamento per locazione) = 387.664,15 euro  
Valore del lotto

Alla somme così stimata si deprezza di un altro 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene

$387.664,15 \cdot 15 / 100 = 58.149,62$

**Il valore a base d'asta del lotto è quindi di EURO 329.514,53**

L'esecutato attualmente è usufruttuario della particella n. 335 al foglio 108 sub 1 e 2 e della particella 23.

Per il calcolo dell'usufrutto del capannone e della residenza si sono utilizzate due diverse metodologie: la capitalizzazione dei redditi all'attualità ed inoltre l'uso delle tabelle accluse al decreto direttoriale datato 21 dicembre 2023, pubblicato nella Gazzetta ufficiale n. 302 del 29 dicembre 2023 utilizzata per il calcolo dell'imposta di registro ed altre imposte legate alla proprietà.

Il calcolo della capitalizzazione dei redditi ha come base di partenza il reddito ricavato dall'immobile. Il bene esecutato è gravato da contratto di affitto trentennale, vedi allegato, per un importo di 2000 euro annui riguardanti solamente la residenza e il deposito. Da una ricerca di mercato in loco e dai dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, anno 2023 semestre 1, l'affitto dei due immobili annuali ammonta al più probabile valore di mercato di 15.072 euro.

Infatti si è considerato congruo il costo proposto di locazione dall'agenzia delle Entrate di 3 euro/mq per il deposito (272 mq\*3 euro /mq= 816 euro mensili e 9.792 euro annui) e di 4 euro/mq per ville e villini (110mq\*4= 440 euro mensili 5.280 euro annui)

La formula per il calcolo dell'usufrutto utilizzata è tratta dal testo "Trattato di estimo" di Iginio Michieli ed. edagricole è la seguente:

$$Vu = Ru \cdot \frac{1 - (1+r)^{-n}}{r}$$

Dove

Vu = valore dell'usufrutto per un anno

$R_u$  = Reddito medio annuo

$n$  = anni della durata dell'usufrutto pari a 23 in quanto l'usufruttuario di età 57 anni e per i dati ISTAT ha una speranza di vita di ancora 23 anni

$r$  = 2,5 tasso legale di interesse (Dm Economia 29 novembre 2023)

Il valore dell'usufrutto così calcolato ammonta ad euro 136.000 euro partendo da un reddito annuo di 15.072 euro. Se invece, partissimo da un reddito annuo di euro 2000 così come codificato dal contratto di affitto vigente il valore dell'usufrutto sarebbe di 18.399,9 euro.

Analogamente applicando le tabelle del Testo unico delle Imposte di registro il più probabile valore di mercato dell'usufrutto ammonta ad euro € 135.089,40

Secondo i calcoli effettuati si ritiene quindi congruo la più probabile valutazione di mercato dell'usufrutto di 136.00 euro

Per la particella 23 al foglio 108 di 2.546mq che si è stimata con un valore di 5 euro/mq il valore del fondo rustico in piena proprietà è di 12.730 euro. L'usufrutto ad oggi viene individuato tramite le tabelle del Testo unico delle Imposte di registro e si stima in euro € 7.638.

Bari, 9 novembre 2024

