

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Palella Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare 309/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	4
Caratteristiche costruttive prevalenti	4
Provenienze Ventennali	4
Formalità pregiudizievoli	5
Normativa urbanistica	5
Stima / Formazione lotti	5
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 309/2023 del R.G.E.	10
Lotto Unico	10



All'udienza del 11/11/2024, il sottoscritto Ing. Palella Emanuele, con studio in Via Umberto I, 180 - 70129 - Bari (BA), email ing.emanuelepalella@yahoo.it, PEC emanuele.palella@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - Contrada San Giovanni - Loseto

Terreno della superficie di 512 mq rientrante in Area di trasformazione perequativa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - Contrada San Giovanni - Loseto

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La completezza della documentazione ex art. 567 è assicurata dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, redatta dal Notaio Niccolò Tiecco, con sede a Perugia.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



Il terreno confina a Nord con la particella 130, ad Ovest con la particella 796, ad Est con un fabbricato particella 391, tutte del medesimo foglio, a Sud in parte con via Regina Margherita ed in parte con con particella 551.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	512,00 mq	512,00 mq	0,129	66,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				66,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
3	131				uliveto	1	512 mq	3,04 €	1,85 €	

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno oggetto di stima si presenta come terreno agricolo, recintato con rete metallica e paletti inseriti superficialmente nel terreno.

L'accesso è consentito dalla strada via regina Margherita.

Il terreno è compreso nell'area di trasformazione perequativa AT2, piano di riqualificazione dell'abitato di Loseto e piano particolareggiato della zona di interesse ambientale A2 in variante al PRG.

L'indice di fabbricabilità territoriale nella suddetta zona è pari a 0,40 mc/mq e la volumetria considerata nella tavola 23 del progetto dell'area di trasformazione perequativa AT2 è pari a 496mq, pertanto la volumetria realizzabile è pari a $(496 \text{ mq} \times 0,40 \text{ mc/mq}) = 198 \text{ mc}$, tuttavia il sistema insediativo deve interessare, in adempimento alla DGR n. 1168 del 08/08/2023, le particelle n. 130, 145, 146 oltre alla particella 131 oggetto di stima.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 17/12/1979	**** Omissis ****	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Tarsia	17/12/1979	1241	600
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Bari	07/01/1980	469	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONE del 31/07/2023 - Registro Particolare 28603 Registro Generale 37691
 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI BARI UNEP Repertorio 5912 del 15/07/2023
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno della superficie di 512 mq, rientra:
 - P.R.G. vigente, aggiornam. 23/04/2024 per:

(4.23 %)

- Zona: A2/Los
- Descrizione: A2/Los

(95.77 %)

- Zona: AT2/Los
- Descrizione: AREA DI TRASFORMAZIONE PEREQUATIVA

(100.0 %)

- Zona: PROCEDURE SPECIALI
- Descrizione: Variante al PRG dell'abitato di Loseto e Piano Particolareggiato e di Riqualficazione di Loseto - DGR n.1168 del 08.08.2023.

Vincoli Aeronautici:

Ostacoli e pericoli alla navigazione aerea (art. 707, Codice della Navigazione) (100.0 %)

- Disciplina: Superficie Orizzontale Esterna - Altezza 178 m
- Sigla: SOE.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

• **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - Contrada San Giovanni - Loseto
 Terreno della superficie di 512 mq rientrante in Area di trasformazione perequativa.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 131, Qualità ulivetoValore di stima del bene: € 134.640,00
 Le caratteristiche dell'area e in particolare la suscettività edificatoria della stessa suggeriscono quale approccio estimale più attendibile il cosiddetto "metodo della trasformazione". Secondo quanto previsto dalla suddetta teoria il valore di un'area edificabile è pari alla differenza tra il valore di mercato dei beni prodotti e i costi necessari alla loro realizzazione.
 Presupposto fondamentale è che la trasformazione sia tecnicamente possibile, economicamente conveniente e legalmente ammissibile.
 Rispetto alla proposta progettuale del piano di riqualificazione dell'abitato di Loseto e piano particolareggiato della zona d'interesse ambientale A2 in variante al PRG si rilevano la seguente criticità:

• Il progetto deve interessare anche la particelle n.130,145,146 del fg. 3.

Per le ragioni sopra esposte si considereranno, ai fini della stima con il metodo della trasformazione, che considerano l'approccio di un imprenditore ordinario.

Il valore dell'area oggetto di analisi (Vterr) sarà dunque così determinata:

$$V_{terr} = V_{mfr} - CT$$

La formula sopra indicata è una semplificazione dove Vmfr equivale al valore di mercato del compendio a fine realizzazione in condizioni ottimali; per determinare tale valore si utilizza il metodo comparativo e si assumono i dati attuali del mercato immobiliare locale opportunamente tabellati e ragguagliati al fine di pervenire ad un valore unitario medio attendibile. Nel caso specifico si è ritenuto opportuno considerare una trasformazione della durata pari a 3 anni.

Il costo di trasformazione (CT) è composto dai seguenti elementi:

$$CT = Cc + Op + Ou + Oc + Of + Up$$

dove:

• Cc - Costo di costruzione desunto dalla proposta progettuale e commisurato ai prezzi di mercato per appartamento tipologia 2 (AT2) unità abitativa A1 di 59,40 mq, unità abitativa A2 superficie 91,74 mq, con costo parametrico vigente per il comune di Bari di 854,68 €/mq;

• Op - Oneri professionali per progettazione, direzione lavori, collaudi, sicurezza etc. che si assumono nella misura del 6% del costo di costruzione;

• Ou - oneri delle urbanizzazioni commisurati nella misura del 3% del costo di costruzione;

• Oc - oneri inerenti i costi concessori, le demolizioni e la caratterizzazione del suolo, complessivamente adottati pari a € 10.000,00;

• Of - rappresentativi degli interessi sulle somme necessarie per l'intervento, assunti utilizzando un tasso di interesse pari all'8% per il prestito;

• Up - Si assume forfettariamente pari al 20% dei ricavi attesi.

In sintesi avremo la seguente tabella:

CcCosto di costruzione (66 mq x 850,68 €/mq) 56.144,88€

OpOneri professionali6,00% 3.368,69€

OuOneri urbanizzazione3,00% 1.684,35

OcOneri concessori - costi demolizione e caratterizzazione 10.000,00€

Totale parziale71.197,92€

OfOneri finanziari sul Costo delle opere-% 5.695,83€

Oneri finanziari sugli Oneri Professionali

Oneri finanziari su Oneri Concessori

Totale parziale76.893,75€

CiCosto dell'intervento76.893,75€

PoProfitto20 %15.378,75€

CTCosto della Trasformazione92.272,50€

Il valore unitario di mercato di manufatti simili a quello oggetto di realizzazione per caratteristiche estrinseche e intrinseche, come da indagini di mercato esperite presso agenzie immobiliari locali e

secondo i valori dettati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari il quale prevede per la zona interessata del comune di Bari quartiere Loseto pone il valore di mercato per appartamenti di nuova costruzione ricadente in un range pari a 2.000,00-2.400,00 €/mq.

pertanto si stima un valore di 2.400,00 €/mq, inoltre secondo quanto disposto dal quesito dell'Ill.mo G.E. si applica la riduzione forfettaria del 15%

praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ottiene il valore finale di 2.040,00 €/mq.

Il valore di mercato a fine lavori (Vmfr) sarà dunque pari a:

mq 66,00 x €/mq 2.040,00 = € 134.640,00

In virtù della formula $V_{terr} = V_{mfr} - CT$, avremo:

$V_{terr} = € 134.640,00 - € 92.272,50 = € 41.912,50$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile Bari (BA) - Contrada San Giovanni - Loseto	66,00 mq	2.040,00 €/mq	€ 134.640,00 - € 92.272,50 = € 41.912,50	100,00%	€ 41.912,50
				Valore di stima:	€ 41.912,50

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

Bari, li 09/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Palella Emanuele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ispezione ipotecaria
- ✓ N° 2 Altri allegati - documentazione catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - certificato di destinazione urbanistica
- ✓ N° 4 Altri allegati - tavole del progetto



- ✓ N° 5 Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ N° 6 Atto di provenienza



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Bari (BA) - Contrada San Giovanni - Loseto
Terreno della superficie di 512 mq rientrante in Area di trasformazione perequativa. Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 131, Qualità uliveto
Destinazione urbanistica: Il terreno della superficie di 512 mq, rientra: - P.R.G. vigente, aggiornam. 23/04/2024 per: (4.23 %) • Zona: A2/Los • Descrizione: A2/Los (95.77 %) • Zona: AT2/Los • Descrizione: AREA DI TRASFORMAZIONE PEREQUATIVA (100.0 %) • Zona: PROCEDURE SPECIALI • Descrizione: Variante al PRG dell'abitato di Loseto e Piano Particolareggiato e di Riqualficazione di Loseto - DGR n.1168 del 08.08.2023. Vincoli Aeronautici: Ostacoli e pericoli alla navigazione aerea (art. 707, Codice della Navigazione) (100.0 %) • Disciplina: Superficie Orizzontale Esterna - Altezza 178 m • Sigla: SOE.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Bari (BA) - Contrada San Giovanni - Loseto		
Diritto reale:	proprietà	Quota	100%
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 131, Qualità uliveto	Superficie	512,00 mq
Descrizione:	Terreno della superficie di 512 mq rientrante in Area di trasformazione perequativa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

