



TRIBUNALE DI BARI

Seconda Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G.E.I. N. 359/2024

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORE ESECUTATO: OMISSIS

PERIZIA DI STIMA

Lotto 1 - Q:

Ab.

A/5

Ab.

cat

Ma

sub

Ab.

sub

Ab.

cat

Lotto 2 - Quota di proprietà di OMISSIS per 1/1 di:

Fabbricato Diruto - F/2 Unità Collabente - sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCEU al Fg. 11, p.lla 1402 sub.1, PT-1 (ex p.41 - cat. F/6 - Fabbricato in attesa di Definitiva, Classe 6 Consistenza 61mq);

Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1405 (ex p.57), Sup. 9.725mq, Orto irriguo - Cl. U;

Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1406 (ex p.57), Sup. 2.505mq, Orto irriguo - Cl. U;

Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1407 (ex p.268), Sup. 3.997mq, Orto irriguo-Cl. U;

Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1408 (ex p.268), Sup. 217mq, Orto irriguo-Cl. U;

Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1409 (ex p.269), Sup. 195mq, Orto irriguo-Cl. U;

Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1410 (ex p.269), Sup. 17mq, Orto irriguo-Cl. U;



Lotto 3 - Quota di proprietà di OMISSIS per 1/1 di:

Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Strada Comunale Cardaro NCT - al Fg. 31, p.lla 182, Sup. 8.567mq - Uliveto-Cl.2.

Lotto 4 - Quota di proprietà di OMISSIS per 1/1 di:

Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Strada Comunale S. Martino NCT - al Fg. 40, p.lla 17, Sup. 1.144mq - AA-Uliveto-900mq Cl. 3/AB-Mandorieto-244mq Cl.3;

Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Strada Comunale S. Martino NCT - al Fg. 40, p.lla 208, Sup. 1.309mq - AA-Uliveto-600mq Cl. 3/AB-Mandorieto-709mq Cl.3.

Lotto 5 -



Il CTU

ing. Alessia Iannuzzi





Sommario

<u>PREMESSA</u>	8
<u>OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA</u>	8
<u>LOTTO 1:</u>	15
<i>RISPOSTA AL QUESITO 1 – Identificazione immobile pignorato</i>	16
<i>RISPOSTA AL QUESITO 2 – Descrizione lotto 1 Immobili siti in Polignano a Mare (BA)</i>	16
<i>RISPOSTA AL QUESITO 3– Epoca di costruzione</i>	20
<i>RISPOSTA AL QUESITO 4– Due diligence conformità edilizia, urbanistica e catastale</i>	20
<i>RISPOSTA AL QUESITO 5 – Inquadramento urbanistico</i>	21
<i>RISPOSTA AL QUESITO 6– Identificativi catastali lotto 1</i>	21
<i>RISPOSTA AL QUESITO 7– Diritti di proprietà</i>	22
<i>RISPOSTA AL QUESITO 8 - Vincoli ed oneri</i>	23
<i>RISPOSTA AL QUESITO 9 – Censi, livelli, usi civici</i>	24
<i>RISPOSTA AL QUESITO 10 – Stima del lotto 1</i>	24
<u>VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE : Abitazione</u>	32
<i>MCA (Market Comparison Approach)</i>	33
<i>RISPOSTA AL QUESITO 11 - Costituzione lotto 1</i>	34
<i>RISPOSTA AL QUESITO 12 – Stato di possesso</i>	35
<i>RISPOSTA AL QUESITO 13- Verifica espropri</i>	36
<i>RISPOSTA AL QUESITO 14 – Zona ZES (Zona Economica Speciale)</i>	36
<u>LOTTO 2:</u>	36
<i>RISPOSTA AL QUESITO 1 – Identificazione immobili pignorati</i>	37



RISPOSTA AL QUESITO 2 – Descrizione lotto 2 Immobili sito in Polignano a Mare (BA) ..38

RISPOSTA AL QUESITO 3– Epoca di costruzione39

RISPOSTA AL QUESITO 4 – Due diligenze conformità edilizia, urbanistica e catastale39

RISPOSTA AL QUESITO 5 – Inquadramento urbanistico40

RISPOSTA AL QUESITO 6– Identificativi catastali lotto 240

RISPOSTA AL QUESITO 7– Diritti di proprietà.....41

RISPOSTA AL QUESITO 8 - Vincoli ed oneri42

RISPOSTA AL QUESITO 9 – Censi, livelli, usi civici42

RISPOSTA AL QUESITO 10 – Stima del lotto 2.....42

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILI: 42

MCA (Market Comparison Approach).....44

Riepilogo:.....47

RISPOSTA AL QUESITO 11 - Costituzione lotto 2.....48

RISPOSTA AL QUESITO 12 – Stato di possesso49

RISPOSTA AL QUESITO 13- Verifica espropri.....49

RISPOSTA AL QUESITO 14 – Zona ZES (Zona Economica Speciale).....49

LOTTO 3:49

RISPOSTA AL QUESITO 1– Identificazione immobili pignorati49

RISPOSTA AL QUESITO 2 – Descrizione lotto 3 Immobile sito in Polignano a Mare (BA) ..50

RISPOSTA AL QUESITO 3– Epoca di costruzione50

RISPOSTA AL QUESITO 4 – Due diligenze conformità edilizia, urbanistica e catastale51

RISPOSTA AL QUESITO 5 – Inquadramento urbanistico51



RISPOSTA AL QUESITO 6– Identificativi catastali lotto 3	51
RISPOSTA AL QUESITO 7– Diritti di proprietà	52
RISPOSTA AL QUESITO 8 - Vincoli ed oneri	52
RISPOSTA AL QUESITO 9 – Censi, livelli, usi civici	53
RISPOSTA AL QUESITO 10 – Stima del lotto 3	53



VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE: 53



Riepilogo:	55
RISPOSTA AL QUESITO 11 - Costituzione lotto 3	55
RISPOSTA AL QUESITO 12 – Stato di possesso	55
RISPOSTA AL QUESITO 13- Verifica espropri	56
RISPOSTA AL QUESITO 14 – Zona ZES (Zona Economica Speciale)	56



LOTTO 4: 56



RISPOSTA AL QUESITO 1 – Identificazione immobili pignorati	56
RISPOSTA AL QUESITO 2 – Descrizione lotto 4 Immobile sito in Polignano a Mare (BA)	57
RISPOSTA AL QUESITO 3– Epoca di costruzione	58
RISPOSTA AL QUESITO 4 – Due diligenze conformità edilizia, urbanistica e catastale	58
RISPOSTA AL QUESITO 5 – Inquadramento urbanistico	59
RISPOSTA AL QUESITO 6– Identificativi catastali lotto 4	59
RISPOSTA AL QUESITO 7– Diritti di proprietà	59
RISPOSTA AL QUESITO 8 - Vincoli ed oneri	60
RISPOSTA AL QUESITO 9 – Censi, livelli, usi civici	60
RISPOSTA AL QUESITO 10 – Stima del lotto 4	61





VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE: 61

Riepilogo:..... 62

RISPOSTA AL QUESITO 11 - Costituzione lotto 4..... 63

RISPOSTA AL QUESITO 12 – Stato di possesso 64

RISPOSTA AL QUESITO 13- Verifica espropri..... 64

RISPOSTA AL QUESITO 14 – Zona ZES (Zona Economica Speciale)..... 64



LOTTO 5: 64

RISPOSTA AL QUESITO 1 – Identificazione immobili pignorati..... 66

RISPOSTA AL QUESITO 2 – Descrizione lotto 5 Immobili siti in Conversano (BA)..... 67

RISPOSTA AL QUESITO 3– Epoca di costruzione 68

RISPOSTA AL QUESITO 4 – Due diligenze conformità edilizia, urbanistica e catastale..... 68

RISPOSTA AL QUESITO 5 – Inquadramento urbanistico..... 69

RISPOSTA AL QUESITO 6– Identificativi catastali lotto 5 69



RISPOSTA AL QUESITO 7– Diritti di proprietà..... 70

RISPOSTA AL QUESITO 8 - Vincoli ed oneri..... 72

RISPOSTA AL QUESITO 9 – Censi, livelli, usi civici 73

RISPOSTA AL QUESITO 10 – Stima del lotto 5..... 73

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE: 73

Riepilogo:..... 76

RISPOSTA AL QUESITO 11 - Costituzione lotto 5..... 77



RISPOSTA AL QUESITO 12 – Stato di possesso 78

RISPOSTA AL QUESITO 13- Verifica espropri..... 79





RISPOSTA AL QUESITO 14 – Zona ZES (Zona Economica Speciale)	80
RISPOSTA AL QUESITO 15– Elenco allegati alla perizia di stima	80
RISPOSTA AL QUESITO 16	80
RISPOSTA AL QUESITO 17	81
RISPOSTA AL QUESITO 18	81
RISPOSTA AL QUESITO 19	81
RISPOSTA AL QUESITO 20	81





All'Ill.mo Dott. Antonio Ruffino, Giudice del Tribunale di Bari
Esecuzione Immobiliare n.359/2024 R.G.E.I.

Promossa da: /

Contro: OMISSIS

PREMESSA

Nel procedimento iscritto al R.G.E.I. n. **359/2024** del Tribunale di Bari, promosso dalla società nei confronti di OMISSIS, l'Ill.mo Giudice della seconda sezione civile Dott. Antonio Ruffino, il giorno 17/01/2025 nominava quale esperto estimatore la sottoscritta ing. Alessia Iannuzzi, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 10511, all'albo nazionale dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n. 1093 e, all'elenco dei valutatori immobiliari certificati con profilo avanzato n. IMQ VI 2009015. A seguito della suddetta nomina, in data 22/01/2025 la sottoscritta trasmetteva telematicamente l'istanza di giuramento e di accettazione dell'incarico e prendeva nozione del mandato affidatole.

L'accesso agli immobili pignorati, documentato da fotografie e grafici dello stato dei luoghi allegati alla presente perizia, avveniva in data 07/02/2025 previa comunicazione al creditore e al debitore (cfr. all. n. 1-2 8- 13-16: *Foto del lotto 1, 2, 3, 4 e 5*, all. n. 3: *Planimetria di rilievo lotto 1* e all. n. 6-10-14-15: *Mappa censuaria lotto 2-3-4-5*). Inoltre, la scrivente CTU per espletare il mandato conferitole, si recava presso gli uffici tecnici dei Comuni di Polignano (BA) e di Conversano (BA), presso l'Agenzia del Territorio di Bari sez. Catasto e Pubblicità Immobiliare nonché presso la Conservatoria di Bari e l'Agenzia delle Entrate di Bari come meglio specificato in seguito.

OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA

Dal decreto emesso in data 17/01/2025 ai sensi degli artt.559 e 569 C.P.C., si desumono i seguenti quesiti per l'accertamento:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'Esperto:

A) in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, co.2, c.p.c., segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea.

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 dell'immobile 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 ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. N. 15597/2019

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 dell'immobile pignorati siano indicati nella detta certificazione;
- 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 e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

B) Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A) 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 Comune 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; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;



- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria dell'immobile stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari di quote indivise. 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 se del 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 dell'immobile 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 dell'immobile 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 allegghi 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. Specifichi 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) a verificare l'insistenza del bene in zona Zes, eseguibile mediante accesso alla sezione "Sistema Informativo Territoriale" del sito internet <https://adriatica.zes.gov.it>, tramite inserimento dei dati catastali nella maschera di ricerca "ricerche territoriali", del cui esito dovrà darsi conto nella relazione finale;
- 15) ad allegare le planimetrie dell'immobile ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 16) 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;
- 17) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008), 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;

18) 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 Il 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.

L'Esperto, terminata la relazione, dovrà inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata, come segue, ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi 120 giorni dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

Al fine di consentire lo svolgimento dell'incarico autorizza l'Esperto stimatore a:

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui al d.lgs. n.196 del 2003, codice in materia di protezione dei dati personali;
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.



RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO



La sottoscritta, dopo aver compiuto le indagini preliminari riguardanti gli accertamenti ipotecari e catastali, eseguite le ulteriori operazioni peritali consistenti nell'accesso diretto ai luoghi e relativi rilievi, previo avviso scritto alle parti, espletata ogni ulteriore indagine ed accertamento necessario, relaziona quanto segue.

Il creditore procedente ha depositato la documentazione *ex art 567*, la quale copre l'intero ventennio precedente la trascrizione dell'atto di pignoramento e contiene i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

Il creditore procedente intimava Atto di Precetto nei confronti della "OMISSIS" (C.F.: OMISSIS - P.IVA: OMISSIS) residente in l _____ a pagare in favore della

_____ residente in V _____

(BA).

LOTTO 1:





RISPOSTA AL QUESITO 1 – Identificazione immobile pignorato



RISPOSTA AL QUESITO 2 – Descrizione lotto 1 Immobili siti in Polignano a Mare (BA)





La zona entro cui è collocato l'immobile è dotata di servizi quali scuole, locali commerciali, chiese.





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



RISPOSTA AL QUESITO 3– Epoca di costruzione



RISPOSTA AL QUESITO 4– Due diligence conformità edilizia, urbanistica e catastale





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISPOSTA AL QUESITO 5 – Inquadramento urbanistico

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISPOSTA AL QUESITO 6– Identificativi catastali lotto 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISPOSTA AL QUESITO 7– Diritti di proprietà

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISPOSTA AL QUESITO 8 - Vincoli ed oneri

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISPOSTA AL QUESITO 9 – Censi, livelli, usi civici

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISPOSTA AL QUESITO 10 – Stima del lotto 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 2:

In premessa si evidenzia che gli immobili costituenti il lotto 2 sono stati oggetto di atto di compravendita Rep. n. 15746 del 3.10.2024 Racc. n. 6211 trascritto a bari ai nn. 47789/36455 e risultano per la quota dell'intera proprietà 1/1 intestati a OMISSIS nata a

Trattasi di:

Fabbricato Diruto - F/2 Unità Collabente - sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCEU al Fg. 11, p.lla 1402 sub.1, PT-1 (ex p.41 - cat. F/6 – Fabbricato in attesa di Definizione, Classe 6 Consistenza 61mq);

Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1405 (ex p.57), Sup. 9.725mq, Orto irriguo - Cl. U;



Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1406 (ex p.57), Sup. 2.505mq, Orto irriguo - Cl. U;

Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1407 (ex p.268), Sup. 3.997mq, Orto irriguo - Cl. U;

Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1408 (ex p.268), Sup. 217mq, Orto irriguo - Cl. U;

Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1409 (ex p.269), Sup. 195mq, Orto irriguo - Cl. U;

Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1410 (ex p.269), Sup. 17mq, Orto irriguo - Cl. U;

Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1411 (ex p.270), Sup. 325mq, Orto irriguo - Cl. U;

Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1412 (ex p.270), Sup. 42mq, Orto irriguo - Cl. U.

RISPOSTA AL QUESITO 1 – Identificazione immobili pignorati

Con atto di pignoramento immobiliare registrato in data 11/07/2024 ai Mod. F n.6893 Cron. N.7748, il creditore, sottoponeva ad espropriazione forzata il diritto di proprietà per la quota pari a 1/1 inerente ai seguenti beni immobili:

- Fabbricato Diruto - F/2 Unità Collabente - sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCEU al Fg. 11, p.lla 1402 sub.I, PT-1 (ex p.4) - cat. F/6 – Fabbricato in attesa di Definizione, Classe 6 Consistenza 61mq;)
- Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1405 (ex p.57), Sup. 9.725mq, Orto irriguo - Cl. U;



- Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1406 (ex p.57), Sup. 2.505mq, Orto irriguo - Cl. U;
- Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1407 (ex p.268), Sup. 3.997mq, Orto irriguo-Cl. U;
- Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1408 (ex p.268), Sup. 217mq, Orto irriguo-Cl. U;
- Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1409 (ex p.269), Sup. 195mq, Orto irriguo-Cl. U;
- Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1410 (ex p.269), Sup. 17mq, Orto irriguo-Cl. U;
- Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1411 (ex p.270), Sup. 325mq, Orto irriguo-Cl. U;
- Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1412 (ex p.270), Sup. 42mq, Orto irriguo-Cl. U.

RISPOSTA AL QUESITO 2 – Descrizione lotto 2 Immobili sito in Polignano a Mare (BA)

DESCRIZIONE DEL BENE

I terreni agricoli in narrazione e l'edificio diruto, sono ubicati nel Comune di Polignano a Mare (BA), comune di 17.000 abitanti ca della città metropolitana di Bari in Puglia e sono posizionati in una zona periferica rurale a evidente vocazione agricola, posta a 5 km ca a ovest del territorio di Polignano a Mare e a 2,5 km a sud della frazione di San Vito.

L'accesso ai fondi avviene attraverso una poderale denominata Viale Maringelli che corre perpendicolarmente e a sud-ovest del tracciato ferroviario, circa 1,6 km, e della SS216, 2,4 km ca. Il lotto 2 ha una forma assimilabile ad un rettangolo che si sviluppa in modo predominante lungo l'asse nord/ovest-sud/est e confina a nord con le p.lle 308-81-101-169, ad est con le p.lle 169-265-266-267, a sud con la poderale denominata viale Maringelli ed infine ad ovest con le p.lle 227-225-308. Il lotto ed i terreni sono accatastati in gran parte ad orto irriguo con la presenza di un diruto al proprio interno accessibile da strada interpoderale. In fase di sopralluogo l'erba risultava alta. All'interno del lotto, e quasi baricentrica, rispetto alla proprietà è collocata una torre di 2 livelli realizzata in pietra e in stato di abbandono e di rovina identificata al F.11 P.1402 SUB.1.



L'importo dell'intero bene quantificato in c.t. è pari a € 51.000,00 (diconsi cinquantunomila/00).

L'importo della quota di proprietà pari a 1/1 viene quantificato in c.t. pari a € 51.000,00 (diconsi cinquantunomila/00).

L'immobile non è soggetto ad IVA.



RISPOSTA AL QUESITO 3 – Epoca di costruzione

Trattandosi di un lotto costituito da terreni e da un fabbricato collabente di antica costruzione in epoca antecedente al 1942 e pertanto legittimato *ope legis* terreni.

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC del Comune di Polignano a Mare risulta che i terreni catastalmente sono caratterizzati come orto irriguo e dal certificato di destinazione urbanistica si evince che, all'interno del PRG di Polignano a Mare, l'area è destinata a Zona "E1" – Attività Primarie: “destinate in prevalenza alla agricoltura e alla forestazione: in esse si opera per intervento diretto. Sono ammesse attività industriali strettamente connesse con l'agricoltura locale, con l'allevamento non intensivo del bestiame, con le attività estrattive, con i depositi di carburante (di modesta entità), con le reti di telecomunicazione, di trasporto di energia, di acqua, con le reti fognanti, impianti di depurazione e simili...”



RISPOSTA AL QUESITO 4 – Due diligenze conformità edilizia, urbanistica e catastale

Dagli accertamenti condotti presso gli uffici competenti, a seguito di richiesta di certificato di destinazione urbanistica (CDU) presentata con prot. n. 9661 del 24/03/2025 ed evasa in data 15/04/2025, l'UTC del Comune di Polignano a Mare certificava che i terreni, individuati in catasto terreni al F.11 p.lle 1402-1405-1406-1407-1408-1409-1411-1412 ricadono nel vigente P.R.G. (approvato con Delibera di G.R. n.815 del 21/06/2005 pubblicato sul BURP n.90 del 12/07/2005), in ZONA E1 (Art.25 NTA) - ATTIVITA' PRIMARIE: Le zone per attività primarie di tipo E1 sono destinate in prevalenza alla agricoltura e alla forestazione: in esse si opera per intervento diretto. Sono ammesse attività industriali strettamente connesse con l'agricoltura locale, con l'allevamento non intensivo del bestiame, con le attività estrattive, con i depositi di carburante (di modesta entità), con le reti di telecomunicazione, di trasporto di energia, di acqua, con le reti fognanti, impianti di depurazione e simili, nel rispetto delle prescrizioni così come approfondito negli allegati del CDU





Le Particelle 1402-1405-1406-1407-1408-1409-1411-1412 ricadono totalmente nell'adeguamento del PRG al PUTT approvato in ATE D (art. 2.01 NTA PUTT/P) ed inoltre la p.lla 1402 ricade parzialmente in Edificazione storica (art. 3.17 NTA PUTT/P).

Per una visione completa ed esaustiva si indica la lettura per esteso del CDU, delle NTA del PRG di Polignano a Mare, le NTA del PUTT/P per l'adeguamento del PRG e le Tavole ed NTA del PPTR Puglia (BURP n. 40 del 23 Marzo 2015).

(cfr. all. n. 5 *Certificato di destinazione urbanistica lotto 2 3 4 5*, all. n. 6: *Mappe censuarie lotto 2*, all. n. 2: *Foto del lotto 2*).



RISPOSTA AL QUESITO 5 – Inquadramento urbanistico

Alla presente perizia di stima viene allegato il certificato di destinazione urbanistica data la natura stessa del lotto 3. (cfr. All. n. 5 *Certificato di destinazione urbanistica*).



RISPOSTA AL QUESITO 6 – Identificativi catastali lotto 2

Gli immobili oggetto del lotto 2 sono riportati nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano e Terreni del Comune di Polignano a Mare (BA) con i seguenti dati:

- Fabbricato Diruto - F/2 Unità Collabente - sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCEU al Fg. 11, p.lla 1402 sub.1, PT-1 (ex p.4) - cat. F/6 – Fabbricato in attesa di Definizione, Classe 6 Consistenza 61mq;
- Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1405 (ex p.57), Sup. 9.725mq, Orto irriguo - Cl. U;
- Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1406 (ex p.57), Sup. 2.505mq, Orto irriguo - Cl. U;
- Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1407 (ex p.268), Sup. 3.997mq, Orto irriguo-Cl. U;
- Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1408 (ex p.268), Sup. 217mq, Orto irriguo-Cl. U;
- Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1409 (ex p.269), Sup. 195mq, Orto irriguo-Cl. U;





- Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1410 (ex p.269), Sup. 17mq, Orto irriguo-Cl. U;
- Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1411 (ex p.270), Sup. 325mq, Orto irriguo-Cl. U;
- Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1412 (ex p.270), Sup. 42mq, Orto irriguo-Cl. U.

Catastalmente intestato OMISSIS (C.F.: OMISSIS - P.IVA: OMISSIS) residente in Polignano a Mare (BA) in via Roma n.27 di 1/1 dell'intera proprietà.

È stata acquisita la mappa censuaria presso gli uffici competenti. (cfr. all. n. 6: *Mappe censuarie lotto 2*).

RISPOSTA AL QUESITO 7– Diritti di proprietà

Dal controllo della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni dell'Agenzia del Territorio verificata dalla scrivente, risulta che all'atto della notifica del pignoramento, i diritti di proprietà della suddetta unità immobiliari appartenevano alla sig.ra OMISSIS :

l in forza di atto di compravendita, per la quota di 1/1 dell'intera proprietà di:

1. Fabbricato Diruto - F/2 Unità Collabente - sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCEU al Fg. 11, p.lla 1402 sub.1, PT-1 (ex p.41 - cat.F/6 – Fabbricato in attesa di Definizione, Classe 6 Consistenza 61mq;)
2. Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1405 (ex p.57), Sup. 9.725mq, Orto irriguo - Cl. U;
3. Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1406 (ex p.57), Sup. 2.505mq, Orto irriguo - Cl. U;
4. Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1407 (ex p.268), Sup. 3.997mq, Orto irriguo-Cl. U;
5. Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1408 (ex p.268), Sup. 217mq, Orto irriguo-Cl. U;
6. Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1409 (ex p.269), Sup. 195mq, Orto irriguo-Cl. U;



7. Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1410 (ex p.269), Sup. 17mq, Orto irriguo-Cl. U;
8. Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1411 (ex p.270), Sup. 325mq, Orto irriguo-Cl. U;
9. Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1412 (ex p.270), Sup. 42mq, Orto irriguo-Cl. U.

Il bene immobile non è divisibile.

RISPOSTA AL QUESITO 8 - Vincoli ed oneri

L'immobile ha prodotto nel susseguirsi degli anni le seguenti formalità:

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

Immobile NCEU Bari-Sez. Polignano a Mare (BA): Fg.11 p.lla 1402 sub. 1 e p.lla 1405-1406-1407-1408-1409-1410-1411-1412

1. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 36608 DEL 08/10/2024 FAVORE: /
(DOMICILIO IPOTECARIO ELETTO: AVV. MILILLO GIOVANNA) E **CONTRO:** OMISSIS NATO A 1
PUBBLICO UFFICIALE: UNEP PRESSO LA CORTE DI APPELLO DI BARI, IN DATA 23/07/2024 REP.7748

Non sono presenti eventuali oneri di natura condominiale in capo alla parte debitrice. Data la natura dell'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO 9 – Censi, livelli, usi civici

Sul bene immobile oggetto del lotto non gravano censi, livelli, usi civici e il diritto su di essi non deriva dai suddetti titoli.

RISPOSTA AL QUESITO 10 – Stima del lotto 2

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILI:

Stima Torre Diruto



Metodologia di stima

La metodologia di stima adottata sarà il *Market Comparison Approach* (MCA), la stessa già impiegata per la determinazione del valore di mercato degli immobili situati in piazza Caduti di via Fani a Polignano a Mare. Per la relativa definizione si rimanda al paragrafo specifico.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI



Superfici coperte calpestabili
piano terra
Superfici coperte calpestabili (100%)

N° parti
60,00



Lunghezza
Larghezza
Superficie lorda
Superficie commerciale
Superficie utile netta
Superficie utile lorda
Superficie commerciale

Totale
Superficie
60,00
60,00
60,00
60,00
60,00
60,00





MCA (Market Comparison Approach)

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 1,50%

N°	Descrizione	Comparable A	Comparable B	Subject
1	Descrizione comparabile	Comune: Polignano a mare Indirizzo VIALE IAZZO CARBONELLI, 4f Anno 2024 Mese 2 Comune Conversano Foglio 6 Mappale 622 Numero di registro particolare N.D. Numero di unità nell'atto 1	Comune: Polignano a mare Indirizzo STRADA COMUNALE DE NIGRIS, Snc Anno 2022 Mese 4 Comune Polignano a Mare Foglio 6 Mappale 287 Numero di registro particolare 016578/2022 Numero di unità nell'atto 1	
Dati del contratto				
2	Prezzo di vendita	36.000,00 €	50.000,00 €	
3	Data del contratto	01/02/2024	01/04/2022	02/05/2025
4	Differenziale [in mesi]	-15	-38	
5	Prezzo marginale	-45,00 €	-62,50 €	
6	Prezzo della caratteristica	675,00 €	2.375,00 €	
Superfici				
7	Superficie commerciale [m²]	51,00	68,00	60,00
8	Differenziale	9,00	-8,00	
9	Prezzo al m² Superficie	705,88 €	735,29 €	
10	Prezzo marginale Superficie	705,88 €	705,88 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	6.352,92 €	-5.647,04 €	
Livello di piano				
12	Piano	Terra	Terra	Terra
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	0	0	0
15	Differenziale	0,00	0,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	
Stato manutentivo [Prezzo]				
20	Inserire un valore	Normale	Normale	Scadente
21	Valore numerico	1	1	0
22	Differenziale	-1,00	-1,00	
23	Prezzo marginale	15.000,00 €	20.000,00 €	
24	Prezzo della caratteristica	-15.000,00 €	-20.000,00 €	
Risultati				
25	Prezzo corretto	28.027,92 €	26.727,96 €	



26	Prezzo corretto unitario al m ²	549,57 €	393,06 €
27	Prezzo corretto medio	27.377,94 €	27.377,94 €
28	Scarto %	2,37%	-2,37%
29	Scarto assoluto	649,98 €	-649,98 €

Divergenza: 4,86%
Valore stimato (Media prezzi corretti): 27.377,94 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro): 27.378,00 €



Al valore precedente verrà applicato una percentuale di deprezzamento del 66 % per la natura di immobile collabente:

$$27.377,94 € * 0,33 = € 9.034,72$$

Il valore ottenuto pari a € 9.034,72 viene deprezzato del 15% in considerazione della mancanza di garanzia di vizi e diventa pertanto pari a:

$$€ 9.034,72 * 0,85 = € 7.679,51$$

Pertanto il valore totale dell'intero edificio in c.t. è pari a:

€ 8.000,00 (diconsi euro ottomila/00).



Stima Terreni

Premessa

Si evidenzia che non sono state effettuate analisi per verificare la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni e l'esistenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute e inoltre non sono state eseguite indagini geognostiche.

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in questione lo scopo della stima consiste nell'individuare, come caratteristiche dell'immobile da prendere in esame, la capacità dello stesso ad essere direttamente scambiato.

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni è stato impiegato il metodo di Stima per punti di merito.

La stima "per punti di merito" è un approccio diretto alla stima stessa che muove dalla constatazione del valore come funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili che influenzano il mercato, fatti salvi altri condizionamenti esterni.





Operativamente, si assume che il valore unitario di un bene immobile, nel nostro caso di un terreno agricolo, con determinate peculiarità possa determinarsi dal confronto con un altro terreno, dello stesso tipo, di diversa quotazione presente all'interno del campione analizzato.

Metodologicamente il procedimento è il seguente:

se V_{max} è il valore di mercato unitario del terreno preso a riferimento, simile a quello oggetto di stima ma, ad esempio, di maggior quotazione, attribuito il peso $K=1$ all'insieme delle sue caratteristiche, il valore unitario di mercato V_{mj} del terreno j in stima, cui competerà per le sue caratteristiche un peso complessivo $K_j < 1$, sarà dato da:

$V_{mj} = (V_{max} \times K_j)$ che risulterà $< V_{max}$.

È evidente che il procedimento acquista maggiore oggettività tanto più i coefficienti K_j , riferiti alle caratteristiche che hanno influenza sul valore fossero determinati con la massima attendibilità. Tanto premesso e considerato, utilizziamo anche l'approccio detto per "punti di merito" che risulta abbastanza valido essendo semplicemente uno schema da seguire per effettuare la stima per confronto. Ai fini dell'applicazione del presente procedimento di stima, alle caratteristiche vengono associate una serie di coefficienti predefiniti, che rappresentano il frutto di analisi e sperimentazioni effettuate (ma che possono comunque essere variati secondo le esigenze dell'estimatore).

a. Coefficienti del microintorno

b. Coefficienti intrinseci del terreno agricolo

Occorre a questo punto analizzare ed impostare correttamente il procedimento metodologico effettuando la:

- 1 ricognizione delle caratteristiche
- 2 individuazione, per ogni caratteristica, della specifica qualità

L'algoritmo di calcolo assunto a base del calcolo utilizza la seguente espressione: $V_{fondo} = V_{max} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times \dots \times K_n$

Dove:

V_{max} = valore massimo rilevato con la metodologia statistica nell'ambito territoriale;

K_i = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo la predefinita scala di variabilità.

Applicando la precedente formula si ha:

Per l'individuazione dei punti di merito e dei valori di mercato dei terreni è stato preso in esame il listino Exeo Edizioni, dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Bari.

La valutazione dei terreni non terrà conto del deposito F/2 al Fg.11 p.lla1402 (ex p.41) data la sua natura di diruto.

NCT	Fg.	P.lla	ex P.lla	Classam.	Classe	Consist. (MQ)	Rendita RD	Rendita RA	COD Tab OdVA 2020	Vm Terreni (€/ha)	VALORE
T	11	1405	ex 57	ORTO IRRIGUO	U	9.725	R.D. Euro: 165,74	R.A. Euro: 95,43	A662B	33.000,00 €	28.963,48 €
T	11	1406	ex 57	ORTO IRRIGUO	U	2.505	R.D. Euro: 42,69	R.A. Euro: 24,58	A662B	33.000,00 €	7.460,52 €
T	11	1407	ex 268	ORTO IRRIGUO	U	3.997	R.D. Euro: 68,12	R.A. Euro: 39,22	A662B	33.000,00 €	11.904,07 €
T	11	1408	ex 268	ORTO IRRIGUO	U	217	R.D. Euro: 3,70	R.A. Euro: 2,13	A662B	33.000,00 €	646,28 €
T	11	1409	ex 269	ORTO IRRIGUO	U	195	R.D. Euro: 3,32	R.A. Euro: 1,91	A662B	33.000,00 €	580,76 €
T	11	1410	ex 269	ORTO IRRIGUO	U	17	R.D. Euro: 0,29	R.A. Euro: 0,17	A662B	33.000,00 €	50,63 €
T	11	1411	ex 270	ORTO IRRIGUO	U	325	R.D. Euro: 5,54	R.A. Euro: 3,19	A662B	33.000,00 €	967,93 €
T	11	1412	ex 270	ORTO IRRIGUO	U	42	R.D. Euro: 0,72	R.A. Euro: 0,41	A662B	33.000,00 €	125,09 €

Riepilogo:

ID	Immobile	Consistenza MQ	Valore intero	Valore diritto e Quota (1/1)
T	Terreni [T]	17.023	€ 50.698,75	€ 50.698,75

L'importo viene arrotondato in C.T. a 51.000,00 €

Il valore ottenuto pari a € 51.000,00 viene deprezzato del 15% in considerazione della mancanza di garanzia di vizi e diventa pertanto pari a:

$$€ 51.000,00 * 0,85 = € 43.350,00$$

Pertanto il valore dei terreni appartenenti al Lotto 2 viene definitivamente quantificato in: 43.000,00 € (diconsi euro quarantatremila/00).



Sommando il valore di tutto il Lotto 2:

$$8.000,00 \text{ €} + 43.000,00 = 51.000,00 \text{ €}$$

Pertanto il valore dell'Intero Lotto 2, secondo la quota pari a 1/1 della proprietà viene definitivamente quantificato in:

51.000,00 € (diconsi euro cinquantunomila/00)



TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE DEL LOTTO 2	
VALORE INTERA PROPRIETA' LOTTO SENZA DEPREZZAMENTO	60.034,72€
VALORE INTERA PROPRIETA' CON DETRAZIONE DEL 15%	51.029,51€
VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA DI 1/1 IN C.T.	51.000,00 €



RISPOSTA AL QUESITO 11 - Costituzione lotto 2

Il Lotto 2 sviluppato nella presente procedura è costituito dalla quota di proprietà pari a 1/1 di:



- Fabbricato Diruto - F/2 Unità Collabente - sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCEU al Fg. 11, p.lla 1402 sub.1, PT-1 (ex p.4) - cat. F/6 – Fabbricato in attesa di Definizione, Classe 6 Consistenza 61mq;)
- Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1405 (ex p.57), Sup. 9.725mq, Orto irriguo - Cl. U;
- Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1406 (ex p.57), Sup. 2.505mq, Orto irriguo - Cl. U;
- Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1407 (ex p.268), Sup. 3.997mq, Orto irriguo-Cl. U;
- Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1408 (ex p.268), Sup. 217mq, Orto irriguo-Cl. U;
- Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1409 (ex p.269), Sup. 195mq, Orto irriguo-Cl. U;





- Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1410 (ex p.269), Sup. 17mq, Orto irriguo-Cl. U;
- Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1411 (ex p.270), Sup. 325mq, Orto irriguo-Cl. U;
- Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1412 (ex p.270), Sup. 42mq, Orto irriguo-Cl. U.

RISPOSTA AL QUESITO 12 – Stato di possesso

Gli immobili oggetto del lotto 2 sono riportati nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Polignano a Mare (BA) con i seguenti dati:

Catastalmente intestati alla sig.ra OMISSIS nata a _____ per la quota pari a 1/1 dell'intera proprietà.

Il bene al momento del sopralluogo risultava non occupato e lasciato a orto irriguo in fase di maggese.

RISPOSTA AL QUESITO 13- Verifica espropri

Il bene pignorato appartenente al lotto 2 non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

RISPOSTA AL QUESITO 14 – Zona ZES (Zona Economica Speciale)

Il bene non insiste all'interno di una zona ZES.

LOTTO 3:

Quota di proprietà di OMISSIS per la quota pari a 1/1 di:

Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Strada Comunale Cardaro NCT - al Fg. 31, p.lla 182, Sup. 8.567mq - Uliveto-Cl.2.

RISPOSTA AL QUESITO 1 – Identificazione immobili pignorati



Con atto di pignoramento immobiliare registrato in data 11/07/2024 ai Mod. F n.6893 Cron. N.7748, il creditore, sottoponeva ad espropriazione forzata il diritto di proprietà per la quota pari a 1/1 inerente ai seguenti beni immobili:

- Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Strada Comunale Cardaro NCT - al Fg. 31, p.lla 182, Sup. 8.567mq - Uliveto-Cl.2.



RISPOSTA AL QUESITO 2 – Descrizione lotto 3 Immobile sito in Polignano a Mare (BA)

DESCRIZIONE DEL BENE

Il terreno agricolo in narrazione è ubicato nel Comune di Polignano a Mare (BA), comune di 17.000 abitanti ca. della città metropolitana di Bari in Puglia ed è posizionato in una zona periferica rurale a evidente vocazione agricola, posta a 5 km ca a ovest del territorio di Polignano a Mare e a 2,5 km a sud della frazione di San Vito.

L'accesso al terreno avviene attraverso la Strada Comunale Cardaro. Il lotto 3 ha una forma assimilabile ad un rettangolo che si sviluppa in modo predominante lungo l'asse nord/est-sud/ovest.

Il lotto confina a nord con le p.lle 309-310-198, ad est con la p.lla 227, a sud con la strada poderale.

Il terreno è accatastato come uliveto tuttavia all'atto del sopralluogo la sua utilizzazione e natura era ad orto irriguo.

L'importo dell'intero bene quantificato in c.t. è pari a € 21.000,00 (diconsi ventunomila/00).

L'importo della quota di proprietà pari a 1/1 viene quantificato in c.t. pari a € 21.000,00 (diconsi ventunomila/00).

L'immobile non è soggetto ad IVA.

RISPOSTA AL QUESITO 3– Epoca di costruzione

Trattandosi di un lotto costituito da terreno non si individua epoca di costruzione. Dalle ricerche effettuate presso l'UTC del Comune di Polignano a Mare risulta che il terreno catastalmente è caratterizzato come uliveto e dal certificato di destinazione urbanistica si evince che, all'interno del PRG di Polignano a Mare, l'area è destinata a Zona "E1" – Attività Primarie: "destinate in prevalenza alla agricoltura e alla forestazione: in esse si opera per intervento diretto. Sono ammesse attività industriali strettamente connesse con l'agricoltura locale, con l'allevamento non intensivo del



bestiame, con le attività estrattive, con i depositi di carburante (di modesta entità), con le reti di telecomunicazione, di trasporto di energia, di acqua, con le reti fognanti, impianti di depurazione e simili...”

RISPOSTA AL QUESITO 4 – Due diligenze conformità edilizia, urbanistica e catastale

Dagli accertamenti condotti presso gli uffici competenti, a seguito di richiesta di certificato di destinazione urbanistica (CDU) presentata via PEC con prot. n. 9661 del 24/03/2025 ed evasa in data 15/04/2025, l'UTC del Comune di Polignano a Mare certificava che il terreno, individuato in catasto terreni al F.11 p.lla 182 ricade nel vigente P.R.G. (approvato con Delibera di G.R. n.815 del 21/06/2005 pubblicato sul BURP n.90 del 12/07/2005), in ZONA EI (Art.25 NTA) - ATTIVITA' PRIMARIE: Le zone per attività primarie di tipo EI sono destinate in prevalenza alla agricoltura e alla forestazione: in esse si opera per intervento diretto. Sono ammesse attività industriali strettamente connesse con l'agricoltura locale, con l'allevamento non intensivo del bestiame, con le attività estrattive, con i depositi di carburante (di modesta entità), con le reti di telecomunicazione, di trasporto di energia, di acqua, con le reti fognanti, impianti di depurazione e simili, nel rispetto delle prescrizioni così come approfondito negli allegati del CDU

La Particella 182 ricade totalmente nell'adeguamento del PRG al PUTT approvato in ATE D (art. 2.01 NTA PUTT/P).

Per una visione completa ed esaustiva si indica la lettura per esteso del CDU, delle NTA del PRG di Polignano a Mare, le NTA del PUTT/P per l'adeguamento del PRG e le Tavole ed NTA del PPTR Puglia (BURP n. 40 del 23 Marzo 2015).

(cfr. all. n. 5 *Certificato di destinazione urbanistica lotto 2 3 4 5*, all. n. : *Mappa censuaria lotto 3*, all. n. 8: *Foto del lotto 3*).

RISPOSTA AL QUESITO 5 – Inquadramento urbanistico

Alla presente perizia di stima viene allegato il certificato di destinazione urbanistica data la natura stessa del lotto 3. (cfr. All. n. 5 *Certificato di destinazione urbanistica lotto 2 3 4 5*).

RISPOSTA AL QUESITO 6– Identificativi catastali lotto 3



L'immobile oggetto del lotto 3 è riportato nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Polignano a Mare (BA) con i seguenti dati:

- Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Strada Comunale Cardaro NCT - al Fg. 31, p.lla 182, Sup. 8.567mq - Uliveto-CI.2.

Catastalmente intestato OMISSIS (C.F.: OMISSIS - P.IVA: OMISSIS) residente in _____ di 1/1 dell'intera proprietà.

È stata acquisita la mappa censuaria presso gli uffici competenti. (cfr. all. n. **10: Mappa censuaria lotto 3**).



RISPOSTA AL QUESITO 7– Diritti di proprietà

Dal controllo della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni dell'Agenzia del Territorio verificata dalla scrivente, risulta che all'atto della notifica del pignoramento, i diritti di proprietà della suddetta unità immobiliari appartenevano OMISSIS (C.F.: OMISSIS - P.IVA: OMISSIS) residente in _____ di 1/1 dell'intera proprietà di:

1- Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Strada Comunale Cardaro NCT - al Fg. 31, p.lla 182, Sup. 8.567mq - Uliveto-CI.2;

Il bene immobile non è divisibile.



RISPOSTA AL QUESITO 8 - Vincoli ed oneri

L'immobile ha prodotto nel susseguirsi degli anni le seguenti formalità:

Immobile NCEU Polignano a Mare (BA): Fg.31 p.lla 182

1. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 36608 DEL 08/10/2024 FAVORE:

_____, (DOMICILIO IPOTECARIO ELETTO: AVV. MILILLO GIOVANNA) E **CONTRO:** OMISSIS NATO A PUBBLICO UFFICIALE: UNEP PRESSO LA CORTE DI APPELLO DI BARI, IN DATA 23/07/2024 REP.7748



Non sono presenti eventuali oneri di natura condominiale in capo alla parte debitrice. Data la natura dell'immobile.





RISPOSTA AL QUESITO 9 – Censi, livelli, usi civici

Sul bene immobile oggetto del lotto non gravano censi, livelli, usi civici e il diritto su di essi non deriva dai suddetti titoli.



RISPOSTA AL QUESITO 10 – Stima del lotto 3

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:



Terreno

Premessa

Si evidenzia che non sono state effettuate analisi per verificare la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni e l'esistenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute e inoltre non sono state eseguite indagini geognostiche.

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in questione lo scopo della stima consiste nell'individuare, come caratteristiche dell'immobile da prendere in esame, la capacità dello stesso ad essere direttamente scambiato.

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato del terreno è stato impiegato il metodo di Stima per punti di merito.

La stima "per punti di merito" è un approccio diretto alla stima stessa che muove dalla constatazione del valore come funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili che influenzano il mercato, fatti salvi altri condizionamenti esterni.

Operativamente, si assume che il valore unitario di un bene immobile, nel nostro caso di un terreno agricolo, con determinate peculiarità possa determinarsi dal confronto con un altro terreno, dello stesso tipo, di diversa quotazione presente all'interno del campione analizzato.

Metodologicamente il procedimento è il seguente:

se V_{max} è il valore di mercato unitario del terreno preso a riferimento, simile a quello oggetto di stima ma, ad esempio, di maggior quotazione, attribuito il peso $K=1$ all'insieme delle sue caratteristiche, il valore unitario di mercato V_{mj} del terreno j in stima, cui competerà per le sue caratteristiche un peso complessivo $K_j < 1$, sarà dato da:



$V_{mj} = (V_{max} \times K_j)$ che risulterà $< V_{max}$.

È evidente che il procedimento acquista maggiore oggettività tanto più i coefficienti K_j , riferiti alle caratteristiche che hanno influenza sul valore fossero determinati con la massima attendibilità. Tanto premesso e considerato, utilizziamo anche l'approccio detto per "punti di merito" che risulta abbastanza valido essendo semplicemente uno schema da seguire per effettuare la stima per confronto. Ai fini dell'applicazione del presente procedimento di stima, alle caratteristiche vengono associate una serie di coefficienti predefiniti, che rappresentano il frutto di analisi e sperimentazioni effettuate (ma che possono comunque essere variati secondo le esigenze dell'estimatore).

a. Coefficienti del microintorno

b. Coefficienti intrinseci del terreno agricolo

Occorre a questo punto analizzare ed impostare correttamente il procedimento metodologico effettuando la:

3 ricognizione delle caratteristiche

4 individuazione, per ogni caratteristica, della specifica qualità

L'algoritmo di calcolo assunto a base del calcolo utilizza la seguente espressione: $V_{fondo} = V_{max} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times \dots \times K_n$

Dove:

V_{max} = valore massimo rilevato con la metodologia statistica nell'ambito territoriale;

K_i = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo la predefinita scala di variabilità.

Applicando la precedente formula si ha:

Per l'individuazione dei punti di merito e dei valori di mercato dei terreni è stato preso in esame il listino Exeo Edizioni, dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Bari.

Il terreno verrà valutato con l'effettiva coltura rilevata dalla scrivente all'atto del sopralluogo ovvero: orto irriguo.

NCT	Fg.	P.lla	Classam.	Classe	Consist. (MQ)	Rendita RD	Rendita RA	COD Tab OdVA 2020	Vm Terreni (€/ha)	VALORE
T	31	182	Uliveto di fatto: ORTO IRRIGUO	U	8.567	R.D. Euro: 39,82	R.A. Euro: 26,55	A662B	33.000,00 €	25.514,67 €



ID	Immobile	Consistenza MQ	Valore intero	Valore diritto e Quota (1/1)
T	Terreni [T]	8.567	25.514,67 €	25.514,67 €

L'importo viene arrotondato in C.T. a 25.000,00 €

Il valore ottenuto pari a 25.000,00 €, viene deprezzato del 15% in considerazione della mancanza di garanzia di vizi e diventa pertanto pari a:

$$€25.000,00 * 0,85 = €21.250,00$$

Pertanto il valore del terreno appartenente al Lotto 3 viene definitivamente quantificato in c.t.:
21.000,00 € (diconsi euro ventunomila/00).

TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE DEL LOTTO 3	
VALORE INTERA PROPRIETA' LOTTO SENZA DEPREZZAMENTO	25.000,00€
VALORE INTERA PROPRIETA' CON DETRAZIONE DEL 15% IN C.T.	21.000,00€
VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA DI 1/1 IN C.T.	21.000,00 €

RISPOSTA AL QUESITO 11 - Costituzione lotto 3

Il Lotto 3 sviluppato nella presente procedura è costituito dalla quota di proprietà pari a 1/1 di:

- 1- Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Strada Comunale Cardaro NCT - al Fg. 31, p.lla 182, Sup. 8.567mq - Uliveto-Cl.2;

RISPOSTA AL QUESITO 12 – Stato di possesso

L'immobile oggetto del lotto 3 è riportato nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Polignano a Mare (BA) con i seguenti dati:



I- Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Strada Comunale Cardaro NCT - al Fg. 31, p.lla 182, Sup. 8.567mq - Uliveto-Cl.2.

Catastalmente intestato OMISSIS (C.F.: OMISSIS - P.IVA: OMISSIS) residente in
i 1/1 dell'intera proprietà.

Il bene al momento del sopralluogo risultava non occupato e lasciato a orto irriguo.



RISPOSTA AL QUESITO 13- Verifica espropri

Il bene pignorato appartenente al lotto 3 non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.



RISPOSTA AL QUESITO 14 – Zona ZES (Zona Economica Speciale)

Il bene non insiste all'interno di una zona ZES.



LOTTO 4:

Quota di proprietà di OMISSIS per 1/1 di:

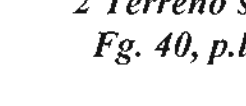
1 Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Strada Comunale San Martino NCT - al Fg. 40, p.lla 17,



Porzione AA - Sup. 900 mq - Uliveto-Cl.3

Porzione AB Sup. 244 mq – Mandorleto – Cl3

2 Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Strada Comunale San Martino NCT - al Fg. 40, p.lla 208,



Porzione AA - Sup. 600 mq - Uliveto-Cl.3

Porzione AB Sup. 790 mq – Mandorleto – Cl3



RISPOSTA AL QUESITO 1 – Identificazione immobili pignorati





Con atto di pignoramento immobiliare registrato in data 11/07/2024 ai Mod. F n.6893 Cron. N.7748, il creditore, sottoponeva ad espropriazione forzata il diritto di proprietà per la quota pari a 1/1 inerente ai seguenti beni immobili:

1) Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Strada Comunale San Martino NCT - al Fg. 40, p.lla 17:

- Porzione AA - Sup. 900 mq - Uliveto-Cl.3

-Porzione AB Sup. 244 mq – Mandorleto – Cl.3



2) Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Strada Comunale San Martino NCT - al Fg. 40, p.lla 208:

- Porzione AA - Sup. 600 mq - Uliveto-Cl.3

-Porzione AB Sup. 790 mq – Mandorleto – Cl.3



RISPOSTA AL QUESITO 2 – Descrizione lotto 4 Immobile sito in Polignano a Mare (BA)

DESCRIZIONE DEL BENE

Il terreno agricolo in narrazione, è ubicato nel Comune di Polignano a Mare (BA), comune di 17.000 abitanti ca. della città metropolitana di Bari in Puglia ed è posizionato in una zona periferica rurale a evidente vocazione agricola, posta a 5 km ca a ovest del territorio di Polignano a Mare.

L'accesso al terreno avviene attraverso la Strada Comunale San Martino. Il lotto 4 ha una forma assimilabile ad un trapezio che si sviluppa in modo predominante lungo l'asse est-ovest. Il lotto confina a nord con le p.lle 448, ad est con la p.lla 19, a sud con le p.lle 172-213-23 ed a est la strada podereale. I terreni sono accatastati come uliveto e mandorleto tuttavia all'atto del sopralluogo la sua utilizzazione e natura era a vigneto con tendoni e sistema di irrigazione con vasca di raccolta acque. Pertanto i terreni sono stati valutati per lo stato di fatto in cui sono stati rilevati.

L'importo dell'intero bene quantificato in c.t. è pari a € 5.000,00 (diconsi cinquemila/00).

L'importo della quota di proprietà pari a 1/1 viene quantificato in c.t. pari a € 5.000,00 (diconsi cinquemila/00).

L'immobile non è soggetto ad IVA.





RISPOSTA AL QUESITO 3– Epoca di costruzione

Trattandosi di un lotto costituito da terreni non si individua epoca di costruzione. Dalle ricerche effettuate presso l'UTC del Comune di Polignano a Mare risulta che i terreni catastalmente sono caratterizzati come uliveti e mandorleti e dal certificato di destinazione urbanistica si evince che, all'interno del PRG di Polignano a Mare, l'area è destinata a Zona "E1" – Attività Primarie: "destinate in prevalenza alla agricoltura e alla forestazione: in esse si opera per intervento diretto. Sono ammesse attività industriali strettamente connesse con l'agricoltura locale, con l'allevamento non intensivo del bestiame, con le attività estrattive, con i depositi di carburante (di modesta entità), con le reti di telecomunicazione, di trasporto di energia, di acqua, con le reti fognanti, impianti di depurazione e simili..."

RISPOSTA AL QUESITO 4 – Due diligenze conformità edilizia, urbanistica e catastale

Dagli accertamenti condotti presso gli uffici competenti, a seguito di richiesta di certificato di destinazione urbanistica (CDU) presentata via PEC con prot. n. 9661 del 24/03/2025 ed evasa in data 15/04/2025, l'UTC del Comune di Polignano a Mare certificava che il terreno, individuato in catasto terreni al F.11 p.lla 182 ricade nel vigente P.R.G. (approvato con Delibera di G.R. n.815 del 21/06/2005 pubblicato sul BURP n.90 del 12/07/2005), in ZONA E1 (Art.25 NTA) - ATTIVITA' PRIMARIE: Le zone per attività primarie di tipo E1 sono destinate in prevalenza alla agricoltura e alla forestazione: in esse si opera per intervento diretto. Sono ammesse attività industriali strettamente connesse con l'agricoltura locale, con l'allevamento non intensivo del bestiame, con le attività estrattive, con i depositi di carburante (di modesta entità), con le reti di telecomunicazione, di trasporto di energia, di acqua, con le reti fognanti, impianti di depurazione e simili, nel rispetto delle prescrizioni così come approfondito negli allegati del CDU

Le Particelle 17 e 208 ricadono totalmente nell'adeguamento del PRG al PUTT approvato in ATE D (art. 2.01 NTA PUTT/P) .

Per una visione completa ed esaustiva si indica la lettura per esteso del CDU, delle NTA del PRG di Polignano a Mare, le NTA del PUTT/P per l'adeguamento del PRG e le Tavole ed NTA del PPTR Puglia (BURP n. 40 del 23 Marzo 2015).



(cfr. all. n. 5 *Certificato di destinazione urbanistica lotto 2 3 4 5*, all. n. 14: *Mappa censuaria lotto 4*, all. n. 13: *Foto del lotto 4*).

RISPOSTA AL QUESITO 5 – Inquadramento urbanistico



Alla presente perizia di stima viene allegato il certificato di destinazione urbanistica data la natura stessa del lotto 4. (cfr. All. n. 5 *Certificato di destinazione urbanistica lotto 2 3 4 5*).



RISPOSTA AL QUESITO 6– Identificativi catastali lotto 4

Gli immobili oggetto del lotto 4 sono riportati nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Polignano a Mare (BA) con i seguenti dati:

1) Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Strada Comunale San Martino NCT - al Fg. 40, p.lla 17:

- Porzione AA - Sup. 900 mq - Uliveto-CI.3

- Porzione AB Sup. 244 mq – Mandorleto – CI3



2) Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Strada Comunale San Martino NCT - al Fg. 40, p.lla 208:

- Porzione AA - Sup. 600 mq - Uliveto-CI.3

- Porzione AB Sup. 790 mq – Mandorleto – CI3



Catastralmente intestati all' OMISSIS (C.F.: OMISSIS - P.IVA: OMISSIS) residente in

per la quota pari a 1/1 dell'intera proprietà.

Sono state acquisite le mappe censuarie presso gli uffici competenti. (cfr. all. n. 14: *Mappa censuaria lotto 4*).



RISPOSTA AL QUESITO 7– Diritti di proprietà



Dal controllo della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni dell'Agenzia del Territorio verificata dalla scrivente, risulta che all'atto della notifica del pignoramento, i diritti di proprietà della





suddetta unità immobiliari appartenevano OMISSIS (C.F.: OMISSIS - P.IVA: OMISSIS) residente in F li 1/1 dell'intera proprietà di:

1) Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Strada Comunale San Martino NCT - al Fg. 40, p.Ila 17:

- Porzione AA - Sup. 900 mq - Uliveto-Cl.3
- Porzione AB Sup. 244 mq – Mandorleto – Cl.3



2) Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Strada Comunale San Martino NCT - al Fg. 40, p.Ila 208:

- Porzione AA - Sup. 600 mq - Uliveto-Cl.3
- Porzione AB Sup. 790 mq – Mandorleto – Cl.3



Il bene immobile non è divisibile.

RISPOSTA AL QUESITO 8 - Vincoli ed oneri



Gli immobili hanno prodotto nel susseguirsi degli anni le seguenti formalità:



Immobile NCEU Polignano a Mare (BA): Fg.40 p.Ila 17-208

1. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 36608 DEL 08/10/2024 FAVORE: A

STE (DOMICILIO IPOTECARIO ELETTO: AVV. MILILLO GIOVANNA) E **CONTRO: OMISSIS** NATO A PUBBLICO UFFICIALE: UNEP PRESSO LA CORTE DI APPELLO DI BARI, IN DATA 23/07/2024 REP.7748



Non sono presenti eventuali oneri di natura condominiale in capo alla parte debitrice. Data la natura dell'immobile.



RISPOSTA AL QUESITO 9 – Censi, livelli, usi civici

Sul bene immobile oggetto del lotto non gravano censi, livelli, usi civici e il diritto su di essi non deriva dai suddetti titoli.





RISPOSTA AL QUESITO 10 – Stima del lotto 4

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

Terreni



Premessa

Si evidenzia che non sono state effettuate analisi per verificare la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni e l'esistenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute e inoltre non sono state eseguite indagini geognostiche.

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in questione lo scopo della stima consiste nell'individuare, come caratteristiche dell'immobile da prendere in esame, la capacità dello stesso ad essere direttamente scambiato.

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni è stato impiegato il metodo di Stima per punti di merito.

La stima "per punti di merito" è un approccio diretto alla stima stessa che muove dalla constatazione del valore come funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili che influenzano il mercato, fatti salvi altri condizionamenti esterni.

Operativamente, si assume che il valore unitario di un bene immobile, nel nostro caso di un terreno agricolo, con determinate peculiarità possa determinarsi dal confronto con un altro terreno, dello stesso tipo, di diversa quotazione presente all'interno del campione analizzato.

Metodologicamente il procedimento è il seguente:

se V_{max} è il valore di mercato unitario del terreno preso a riferimento, simile a quello oggetto di stima ma, ad esempio, di maggior quotazione, attribuito il peso $K=1$ all'insieme delle sue caratteristiche, il valore unitario di mercato V_{mj} del terreno j in stima, cui competerà per le sue caratteristiche un peso complessivo $K_j < 1$, sarà dato da:

$V_{mj} = (V_{max} \times K_j)$ che risulterà $< V_{max}$.

È evidente che il procedimento acquista maggiore oggettività tanto più i coefficienti K_j , riferiti alle caratteristiche che hanno influenza sul valore fossero determinati con la massima attendibilità. Tanto premesso e considerato, utilizziamo anche l'approccio detto per "punti di merito" che risulta abbastanza valido essendo semplicemente uno schema da seguire per effettuare la stima per



confronto. Ai fini dell'applicazione del presente procedimento di stima, alle caratteristiche vengono associate una serie di coefficienti predefiniti, che rappresentano il frutto di analisi e sperimentazioni effettuate (ma che possono comunque essere variati secondo le esigenze dell'estimatore).

- a. Coefficienti del microintorno
- b. Coefficienti intrinseci del terreno agricolo

Occorre a questo punto analizzare ed impostare correttamente il procedimento metodologico effettuando la:

5 ricognizione delle caratteristiche

6 individuazione, per ogni caratteristica, della specifica qualità

L'algoritmo di calcolo assunto a base del calcolo utilizza la seguente espressione: $V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * K_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$

Dove:

V_{max} = valore massimo rilevato con la metodologia statistica nell'ambito territoriale;

K_i = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo la predefinita scala di variabilità.

Applicando la precedente formula si ha:

Per l'individuazione dei punti di merito e dei valori di mercato dei terreni è stato preso in esame il listino Exeo Edizioni, dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Bari.

I terreni verranno valutati con l'effettiva coltura rilevata dalla scrivente all'atto del sopralluogo ovvero: **Vigneto**.

NCT	Fg.	P.Illa	Porzione.	Classam.	Classe	Consist. (MQ)	Rendita RD	Rendita RA	COD Tab OdVA 2020	Vm Terreni (€/ha)	VALORE
T	40	17	AA	Uliveto di fatto: VIGNETO	U	900	R.D. Euro: 3,49	R.A. Euro: 2,56	A662B	27.000,00 €	2.310,02 €
T	40	17	AB	Mandorleto di fatto: VIGNETO	U	244	R.D. Euro: 0,69	R.A. Euro: 0,38	A662B	27.000,00 €	626,27 €
T	40	208	AA	Uliveto di fatto: VIGNETO	U	600	R.D. Euro: 2,32	R.A. Euro: 1,70	A662B	27.000,00 €	1.540,01 €
T	40	208	AB	Mandorleto di fatto: VIGNETO	U	709	R.D. Euro: 2,01	R.A. Euro: 1,10	A662B	27.000,00 €	1.819,78 €

Riepilogo:



ID	Immobile	Consistenza MQ	Valore intero	Valore diritto e Quota (1/1)
T	Terreni [T]	2.453	6.296,08 €	6.296,08 €

L'importo viene arrotondato in C.T. a 6.300,00 €



Il valore ottenuto pari a 6.300,00 €, viene deprezzato del 15% in considerazione della mancanza di garanzia di vizi e diventa pertanto pari a:

$$€6.300,00 \cdot 0,85 = €5.355,00$$



Pertanto il valore dei terreni appartenenti al Lotto 4 viene definitivamente quantificato in:
5.000,00 € (diconsi euro cinquemila/00).

TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE DEL LOTTO 4	
VALORE INTERA PROPRIETA' LOTTO SENZA DEPREZZAMENTO	6.300,00€
VALORE INTERA PROPRIETA' CON DETRAZIONE DEL 15%	5.355,00€
VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA DI 1/1 IN C.T.	5.000,00 €



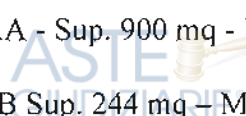
RISPOSTA AL QUESITO 11 - Costituzione lotto 4



Il Lotto 4 sviluppato nella presente procedura è costituito dalla quota di proprietà pari a 1/1 di:

1) Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Strada Comunale San Martino NCT - al Fg. 40, p.lla 17:

- Porzione AA - Sup. 900 mq - Uliveto-CI.3
- Porzione AB Sup. 244 mq - Mandorleto - CI3



2) Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Strada Comunale San Martino NCT - al Fg. 40, p.lla 208:

- Porzione AA - Sup. 600 mq - Uliveto-CI.3
- Porzione AB Sup. 790 mq - Mandorleto - CI3





RISPOSTA AL QUESITO 12 – Stato di possesso

L'immobile oggetto del lotto 4 è riportato nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Polignano a Mare (BA) con i seguenti dati:

1) Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Strada Comunale San Martino NCT - al Fg. 40, p.lla 17:

- Porzione AA - Sup. 900 mq - Uliveto-CI.3

- Porzione AB Sup. 244 mq – Mandorleto – CI3

2) Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Strada Comunale San Martino NCT - al Fg. 40, p.lla 208:

- Porzione AA - Sup. 600 mq - Uliveto-CI.3

- Porzione AB Sup. 790 mq – Mandorleto – CI3

Catastalmente intestato OMISSIS (C.F.: OMISSIS - P.IVA: OMISSIS) residente in
i 1/1 dell'intera proprietà.

Il bene al momento del sopralluogo risultava non occupato e coltivato a Vigneto.

RISPOSTA AL QUESITO 13- Verifica espropri

Il bene pignorato appartenente al lotto 4 non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

RISPOSTA AL QUESITO 14 – Zona ZES (Zona Economica Speciale)

Il bene non insiste all'interno di una zona ZES.

LOTTO 5:





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



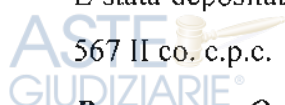
RISPOSTA AL QUESITO 17

È stata depositata una copia della relazione di stima epurata delle generalità della parte debitrice e di terzi coinvolti e di ogni dato personale idoneo a rilevare l'identità.



RISPOSTA AL QUESITO 18

È stata depositata la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II co. c.p.c.



RISPOSTA AL QUESITO 19

È stata depositata la scheda riassuntiva dei dati catastali in formato rtf.

RISPOSTA AL QUESITO 20



Copia del presente elaborato peritale è stata inviata alle parti e depositata telematicamente.

Ritenendo di aver adempiuto al mandato conferitole con serena scienza e coscienza al solo fine ultimo di far conoscere la verità, la scrivente ringrazia l'Ill.mo G.E., per la fiducia accordatale e rimane a disposizione per successivi ulteriori chiarimenti dichiarando la propria residenza in Bari alla Piazza Aldo Moro n. 28, indirizzo e-mail: studiotecnicoiannuzzi@gmail.com e pec: alessia.iannuzzi@ingpec.eu

Bari data del deposito



Con osservanza

il CTU

ing. Alessia Iannuzzi





ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI BARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Seconda Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G.E.I. N. 359/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CREDITORE PROCEDENTE: /

DEBITORE ESECUTATO: OMISSIS

OMISSIS

FASCICOLO DEL LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Can. Fog. Circol. di Circolazione e Firm. Engineering

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

II CTU

ing. Alessia Iannuzzi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI BARI

Seconda Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G.E.I. N. 359/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CREDITORE PROCEDENTE: .

DEBITORE ESECUTATO: OMISSIS

OMISSIS

FASCICOLO DEL LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto 2 – Quota di proprietà di OMISSIS per 1/1 di:

Fabbricato Diviso - F/2 Unità Collabente - sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCEU al Fg. 11, p.lla 1402 sub.1, PT-1 (ex p.41 - cat. F/6 – Fabbricato in attesa di Definizione. Classe 6 Consistenza 61mq);

Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1405 (ex p.57), Sup. 9.725mq, Orto irriguo - Cl. U;

Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1406 (ex p.57), Sup. 2.505mq, Orto irriguo - Cl. U;

Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1407 (ex p.268), Sup. 3.997mq, Orto irriguo-Cl. U;

Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1408 (ex p.268), Sup. 217mq, Orto irriguo-Cl. U;

Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1409 (ex p.269), Sup. 195mq, Orto irriguo-Cl. U;

Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1410 (ex p.269), Sup. 17mq, Orto irriguo-Cl. U;

Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1411 (ex p.270), Sup. 325mq, Orto irriguo-Cl. U;

Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1412 (ex p.270), Sup. 42mq, Orto irriguo-Cl. U.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il CTU ing. Alessia Iannuzzi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO 2

In premessa si evidenzia che gli immobili costituenti il lotto 2 sono stati oggetto di atto di compravendita Rep. n. 15746 del 3.10.2024 Racc. n. 6211 trascritto a bari ai nn. 47789/36455 e risultano per la quota dell'intera proprietà 1/1 intestati a OMISSIS nata a

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I terreni agricoli in narrazione e l'edificio diruto, sono ubicati nel Comune di Polignano a Mare (BA), comune di 17.000 abitanti ca della città metropolitana di Bari in Puglia e sono posizionati in una zona periferica rurale a evidente vocazione agricola, posta a 5 km ca a ovest del territorio di Polignano a Mare e a 2,5 km a sud della frazione di San Vito.

L'accesso ai fondi avviene attraverso una poderale denominata Viale Maringelli che corre perpendicolarmente e a sud-ovest del tracciato ferroviario, circa 1,6 km, e della SS216, 2,4 km ca. Il lotto 2 ha una forma assimilabile ad un rettangolo che si sviluppa in modo predominante lungo l'asse nord/ovest-sud/est e confina a nord con le p.lle 308-81-101-169, ad est con le p.lle 169-265-266-267, a sud con la poderale denominata viale Maringelli ed infine ad ovest con le p.lle 227-225-308. Il lotto ed i terreni sono accatastati in gran parte ad orto irriguo con la presenza di un diruto al proprio interno accessibile da strada interpoderale. In fase di sopralluogo l'erba risultava alta. All'interno del lotto, e quasi baricentrica, rispetto alla proprietà è collocata una torre di 2 livelli realizzata in pietra e in stato di abbandono e di rovina identificata al F.11 P.1402 SUB.I.

L'importo dell'intero bene quantificato in c.t. è pari a € 51.000,00 (diconsi cinquantunomila/00).

L'importo della quota di proprietà pari a 1/1 viene quantificato in c.t. pari a € 51.000,00 (diconsi cinquantunomila/00).

L'immobile non è soggetto ad IVA.

Dagli accertamenti condotti presso gli uffici competenti, a seguito di richiesta di certificato di destinazione urbanistica (CDU) presentata con prot. n. 9661 del 24/03/2025 ed evasa in data 15/04/2025, l'UTC del Comune di Polignano a Mare certificava che i terreni, individuati in catasto terreni al F.11 p.lle 1402-1405-1406-1407-1408-1409-1411-1412 ricadono nel vigente P.R.G. (approvato con Delibera di G.R. n.815 del 21/06/2005 pubblicato sul BURP n.90 del 12/07/2005), in ZONA E1 (Art.25 NTA) - ATTIVITA' PRIMARIE: Le zone per attività primarie di tipo E1 sono destinate in prevalenza alla agricoltura e alla forestazione: in esse si opera per intervento diretto. Sono



ammesse attività industriali strettamente connesse con l'agricoltura locale, con l'allevamento non intensivo del bestiame, con le attività estrattive, con i depositi di carburante (di modesta entità), con le reti di telecomunicazione, di trasporto di energia, di acqua, con le reti fognanti, impianti di depurazione e simili, nel rispetto delle prescrizioni così come approfondito negli allegati del CDU. Le Particelle 1402-1405-1406-1407-1408-1409-1411-1412 ricadono totalmente nell'adeguamento del PRG al PUTT approvato in ATE D (art. 2.01 NTA PUTT/P) ed inoltre la p.lla 1402 ricade parzialmente in Edificazione storica (art. 3.17 NTA PUTT/P).

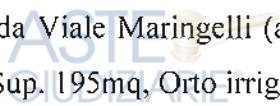
Per una visione completa ed esaustiva si indica la lettura per esteso del CDU, delle NTA del PRG di Polignano a Mare, le NTA del PUTT/P per l'adeguamento del PRG e le Tavole ed NTA del PPTR Puglia (BURP n. 40 del 23 Marzo 2015).

(cfr. all. n. 5 *Certificato di destinazione urbanistica lotto 2 3 4 5*, all. n. 6: *Mappe censuarie lotto 2*, all. n. 2: *Foto del lotto 2*)

Dal controllo della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni dell'Agenzia del Territorio verificata dalla scrivente, risulta che all'atto della notifica del pignoramento, i diritti di proprietà della suddetta unità immobiliari appartenevano alla sig.ra OMISSIS NATA A

in forza di atto di compravendita, per la quota di 1/1 dell'intera proprietà di:

1. Fabbricato Diruto - F/2 Unità Collabente - sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCEU al Fg. 11, p.lla 1402 sub.1, PT-1 (ex p.41 - cat. F/6 – Fabbricato in attesa di Definizione, Classe 6 Consistenza 61mq;)
2. Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1405 (ex p.57), Sup. 9.725mq, Orto irriguo - Cl. U;
3. Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1406 (ex p.57), Sup. 2.505mq, Orto irriguo - Cl. U;
4. Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1407 (ex p.268), Sup. 3.997mq, Orto irriguo-Cl. U;
5. Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1408 (ex p.268), Sup. 217mq, Orto irriguo-Cl. U;
6. Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1409 (ex p.269), Sup. 195mq, Orto irriguo-Cl. U;





7. Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1410 (ex p.269), Sup. 17mq, Orto irriguo-Cl. U;
8. Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1411 (ex p.270), Sup. 325mq, Orto irriguo-Cl. U;
9. Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Contrada Viale Maringelli (anche Contrada Acqua Fresca) NCT - al Fg. 11, p.lla 1412 (ex p.270), Sup. 42mq, Orto irriguo-Cl. U.

Il bene immobile non è divisibile.

TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE DEL LOTTO 2

VALORE INTERA PROPRIETA' LOTTO SENZA DEPREZZAMENTO	60.034,72€
VALORE INTERA PROPRIETA' CON DETRAZIONE DEL 15%	51.029,51€
VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA DI 1/1 IN C.T.	51.000,00 €



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI BARI

Seconda Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G.E.I. N. 359/2024

CREDITORE PROCEDENTE: /

DEBITORE ESECUTATO: OMISSIS

OMISSIS

FASCICOLO DEL LOTTO 3

Lotto 3 - Quota di proprietà di OMISSIS per 1/1 di:

Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Strada Comunale Cardaro NC1 - al Fg. 31, p.lla 182, Sup. 8.567mq - Uliveto-Cl.2.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il CTU

ing. Alessia Iannuzzi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO 3



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il terreno agricolo in narrazione è ubicato nel Comune di Polignano a Mare (BA), comune di 17.000 abitanti ca. della città metropolitana di Bari in Puglia ed è posizionato in una zona periferica rurale a evidente vocazione agricola, posta a 5 km ca a ovest del territorio di Polignano a Mare e a 2,5 km a sud della frazione di San Vito.

L'accesso al terreno avviene attraverso la Strada Comunale Cardaro. Il lotto 3 ha una forma assimilabile ad un rettangolo che si sviluppa in modo predominante lungo l'asse nord/est-sud/ovest.

Il lotto confina a nord con le p.lle 309-310-198, ad est con la p.lla 227, a sud con la strada poderale.

Il terreno è accatastato come uliveto tuttavia all'atto del sopralluogo la sua utilizzazione e natura era ad orto irriguo.

L'importo dell'intero bene quantificato in c.t. è pari a € 21.000,00 (diconsi ventunomila/00).

L'importo della quota di proprietà pari a 1/1 viene quantificato in c.t. pari a € 21.000,00 (diconsi ventunomila/00).

L'immobile non è soggetto ad IVA.

Dagli accertamenti condotti presso gli uffici competenti, a seguito di richiesta di certificato di destinazione urbanistica (CDU) presentata via PEC con prot. n. 9661 del 24/03/2025 ed evasa in data 15/04/2025, l'UTC del Comune di Polignano a Mare certificava che il terreno, individuato in catasto terreni al F.11 p.lla 182 ricade nel vigente P.R.G. (approvato con Delibera di G.R. n.815 del 21/06/2005 pubblicato sul BURP n.90 del 12/07/2005), in ZONA E1 (Art.25 NTA) - ATTIVITA' PRIMARIE: Le zone per attività primarie di tipo E1 sono destinate in prevalenza alla agricoltura e alla forestazione: in esse si opera per intervento diretto. Sono ammesse attività industriali strettamente connesse con l'agricoltura locale, con l'allevamento non intensivo del bestiame, con le attività estrattive, con i depositi di carburante (di modesta entità), con le reti di telecomunicazione, di trasporto di energia, di acqua, con le reti fognanti, impianti di depurazione e simili, nel rispetto delle prescrizioni così come approfondito negli allegati del CDU

La Particella 182 ricade totalmente nell'adeguamento del PRG al PUTT approvato in ATE D (art. 2.01 NTA PUTT/P).



Per una visione completa ed esaustiva si indica la lettura per esteso del CDU, delle NTA del PRG di Polignano a Mare, le NTA del PUTT/P per l'adeguamento del PRG e le Tavole ed NTA del PPTR Puglia (BURP n. 40 del 23 Marzo 2015).

(cfr. all. n. 5 *Certificato di destinazione urbanistica lotto 2 3 4 5*, all. n. : *Mapa censuaria lotto 3*, all. n. 8: *Foto del lotto 3*).

Dal controllo della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni dell'Agenzia del Territorio verificata dalla scrivente, risulta che all'atto della notifica del pignoramento, i diritti di proprietà della suddetta unità immobiliari appartenevano OMISSIS (C.F.: OMISSIS - P.IVA: OMISSIS) residente in P

17 di 1/1 dell'intera proprietà di:

- 1- Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Strada Comunale Cardaro NCT - al Fg. 31, p.lla 182, Sup. 8.567mq - Uliveto-CI.2;

Il bene immobile non è divisibile.

TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE DEL LOTTO 3	
VALORE INTERA PROPRIETA' LOTTO SENZA DEPREZZAMENTO	25.000,00€
VALORE INTERA PROPRIETA' CON DETRAZIONE DEL 15% IN C.T.	21.000,00€
VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA DI 1/1 IN C.T.	21.000,00 €





ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI BARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Seconda Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G.E.I. N. 359/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

CREDITORE PROCEDENTE: /

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEBITORE ESECUTATO: OMISSIS

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FASCICOLO DEL LOTTO 4

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto 4 - Quota di proprietà di OMISSIS per 1/1 di:

Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Strada Comunale S. Martino NCT - al Fg. 40, p.lla 17, Sup. 1.144mq - AA-Ulivo-900mq Cl. 3/AB-Mandorleto-244mq Cl.3:

Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Strada Comunale S. Martino NCT - al Fg. 40, p.lla 208, Sup. 1.309mq - AA-Ulivo-600mq Cl. 3/AB-Mandorleto-709mq Cl.3.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il CTU

ing. Alessia Iannuzzi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 4

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



Il terreno agricolo in narrazione, è ubicato nel Comune di Polignano a Mare (BA), comune di 17.000 abitanti ca. della città metropolitana di Bari in Puglia ed è posizionato in una zona periferica rurale a evidente vocazione agricola, posta a 5 km ca a ovest del territorio di Polignano a Mare.

L'accesso al terreno avviene attraverso la Strada Comunale ratcli. Il lotto 4 ha una forma assimilabile ad un trapezio che si sviluppa in modo predominante lungo l'asse est-ovest. Il lotto confina a nord con le p.lle 448, ad est con la p.lla 19, a sud con le p.lle 172-213-23 ed a est la strada podereale. I terreni sono accatastati come uliveto e mandorleto tuttavia all'atto del sopralluogo la sua utilizzazione e natura era a vigneto con tendoni e sistema di irrigazione con vasca di raccolta acque. Pertanto i terreni sono stati valutati per lo stato di fatto in cui sono stati rilevati.

L'importo dell'intero bene quantificato in c.t. è pari a € 5.000,00 (diconsi cinquemila/00).

L'importo della quota di proprietà pari a 1/1 viene quantificato in c.t. pari a € 5.000,00 (diconsi cinquemila/00).

L'immobile non è soggetto ad IVA.

Dagli accertamenti condotti presso gli uffici competenti, a seguito di richiesta di certificato di destinazione urbanistica (CDU) presentata via PEC con prot. n. 9661 del 24/03/2025 ed evasa in data 15/04/2025, l'UTC del Comune di Polignano a Mare certificava che il terreno, individuato in catasto terreni al F.11 p.lla 182 ricade nel vigente P.R.G. (approvato con Delibera di G.R. n.815 del 21/06/2005 pubblicato sul BURP n.90 del 12/07/2005), in ZONA E1 (Art.25 NTA) - ATTIVITA' PRIMARIE: Le zone per attività primarie di tipo E1 sono destinate in prevalenza alla agricoltura e alla forestazione: in esse si opera per intervento diretto. Sono ammesse attività industriali strettamente connesse con l'agricoltura locale, con l'allevamento non intensivo del bestiame, con le attività estrattive, con i depositi di carburante (di modesta entità), con le reti di telecomunicazione, di trasporto di energia, di acqua, con le reti fognanti, impianti di depurazione e simili, nel rispetto delle prescrizioni così come approfondito negli allegati del CDU

Le Particelle 17 e 208 ricadono totalmente nell'adeguamento del PRG al PUTT approvato in ATE D (art. 2.01 NTA PUTT/P) .

Per una visione completa ed esaustiva si indica la lettura per esteso del CDU, delle NTA del PRG di Polignano a Mare, le NTA del PUTT/P per l'adeguamento del PRG e le Tavole ed NTA del PPTR Puglia (BURP n. 40 del 23 Marzo 2015).



(cfr. all. n. 5 *Certificato di destinazione urbanistica lotto 2 3 4 5*, all. n. 14: *Mappa censuaria lotto 4*, all. n. 13: *Foto del lotto 4*).

Dal controllo della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni dell'Agenzia del Territorio verificata dalla scrivente, risulta che all'atto della notifica del pignoramento, i diritti di proprietà della suddetta unità immobiliare appartenevano OMISSIS (C.F.: OMISSIS - P.IVA: OMISSIS) residente in I di 1/1 dell'intera proprietà di:

1) Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Strada Comunale San Martino NCT - al Fg. 40, p.lla 17:

- Porzione AA - Sup. 900 mq - Uliveto-Cl.3

- Porzione AB Sup. 244 mq - Mandorleto - Cl.3

2) Terreno sito in Polignano a Mare (Ba), Strada Comunale San Martino NCT - al Fg. 40, p.lla 208:

- Porzione AA - Sup. 600 mq - Uliveto-Cl.3

- Porzione AB Sup. 790 mq - Mandorleto - Cl.3

Il bene immobile non è divisibile.

TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE DEL LOTTO 4	
VALORE INTERA PROPRIETA' LOTTO SENZA DEPREZZAMENTO	6.300,00€
VALORE INTERA PROPRIETA' CON DETRAZIONE DEL 15%	5.355,00€
VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA DI 1/1 IN C.T.	5.000,00 €





ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI BARI

Seconda Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G.E.I. N. 359/2024

CREDITORE PROCEDENTE: /

DEBITORE ESECUTATO: OMISSIS

OMISSIS

FASCICOLO DEL LOTTO 5

Lotto 5 -

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

II CTU

ing. Alessia Iannuzzi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®