



dott. agr. Elena Barbone

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI BARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

Aggiornamento stima dell' Esperta ex art. 568 c.p.c. dott. agr.
Barbone Elena, nell'Esecuzione Immobiliare n° 606/1993 del
R.G.Es.

Creditore Procedente :

BANCA NAZIONALE DELL'AGRICOLTURA s.p.a.
ora Elipso Finance srl

Debitori :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

STUDIO DI ESTIMO

via Adalberto Libera n.1 BARIALTO - 70010 CASAMASSIMA (BA) tel.+39 0803848739
strada Santa Chiara n.13 - 70122 BARI M.+39 335 5767698
studiodiestimo@gmail.com PEC : elenabarbone@pec.it ; e.barbone@epap.conafpec.it
C.F.:BRBLNE59A41A662B - Partita IVA : 04679250722

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





INDICE

1	INCARICO	3
2	OPERAZIONI PERITALI	3
3	LOTTO OGGETTO DI AGGIORNAMENTO DELLA STIMA	4
-	LOTTO 8 Acquaviva delle Fonti (BA) fg.46 p.la 2215	5
-	LOTTO 10 Acquaviva delle Fonti (BA) fg.18 p.la 132	11
-	LOTTO 11 Acquaviva delle Fonti (BA) fg.52 p.le 46,182	16
-	LOTTO 12 Cassano delle Murge (BA) fg.24 p.la 397	23
-	LOTTO 13 Acquaviva delle Fonti (BA) fg.69 p.la 196	27





1. INCARICO

La sottoscritta dott. agr. Barbone Elena, libera professionista, con studio in Bari alla strada Santa Chiara 13 e residenza e domicilio fiscale in Casamassima(BA) via Adalberto Libera, 1 - email :studiodiestimo@gmail.com, PEC :elenabarbone@pec.it, e.barbone@epap.conafpec.it, ha ricevuto in data 28 gennaio 2026 la nomina di Esperta ex art. 568-569 c.p.c. dal G.E. dott. Marina Cavallo nella Esecuzione Immobiliare n°606/1993 per aggiornare la stima dei lotti 8,9,10,11 in Acquaviva delle Fonti , del lotto 12 in Cassano delle Murge e del lotto 13 (ex lotto unico) in Gioia del Colle già oggetto di valutazione della stessa Esperta.

La G.E. ha concesso 30 giorni dalla nomina per il deposito dell'aggiornamento delle stime; la scadenza è stata prorogata previo istanza dell'esperta al 20 marzo 2026 per i tempi tecnici necessari all'ottenimento dei Certificati di Destinazione Urbanistica prodromici alla stima.

2. OPERAZIONI PERITALI

In data 4 febbraio 2026 , dopo avere preso visione della documentazione in atti, l'Esperta ha comunicato con pec alle parti ed al professionista delegato alla vendita l'inizio delle operazioni peritali sui luoghi, fissandolo a giovedì 12 febbraio 2025 alle ore 10.00 presso il lotto in Gioia del Colle con prosecuzione presso gli altri lotti in agro di Cassano delle Murge ed Acquaviva delle Fonti.



Nessuno si è presentato alle operazioni peritali; è comunque stato possibile accedere a tutti i lotti ed effettuare i rilievi fotografici allegati.

L'Esperta ha inviato il 4 febbraio 2026 all' avv. Giuseppe Caramia, professionista delegato alla vendita dei beni immobili pignorati nella procedura , una pec con la quale ha chiesto se si dovesse provvedere all'aggiornamento anche del lotto 9 **alla luce delle problematiche evidenziate nella relazione già depositata in atti.**

Con il parere dei creditori precedenti il professionista delegato ha chiesto ed ottenuto l'autorizzazione dal G.E. per non procedere all'aggiornamento del lotto 9.

Sono stati richiesti ed ottenuti dai comuni di Acquaviva delle Fonti, Cassano delle Murge e Gioia del Colle i Certificati di Destinazione urbanistica.

3. LOTTI OGGETTO DI AGGIORNAMENTO DELLA STIMA

TABELLA A. LOTTI OGGETTO DI AGGIORNAMENTO DELLA STIMA

LOTTO	Agro	foglio	Particella/e
8	Acquaviva delle Fonti	46	2215
10	Acquaviva delle Fonti	18	132
11	Acquaviva delle Fonti	52	46,182
12	Cassano delle Murge	24	397
13 (ex lotto unico)	Gioia del Colle	69	196



LOTTO 8

4.8 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **04/02/2026**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/02/2026

Dati identificativi: Comune di ACQUAVIVA DELLE FONTI (A048) (BA)

Foglio 46 Particella 1913 Subalterno 1

Foglio 46 Particella 2215 Subalterno 1

Foglio 46 Particella 2220 Subalterno 1

Foglio 46 Particella 6623 Subalterno 1

Foglio 46 Particella 6953 Subalterno 1

Classamento:

Rendita: Euro 169,66

Categoria A/6⁰, Classe 2, Consistenza 4,5 vani

Indirizzo: VIA SANNICANDRO n. 38 Piano T

Dati di superficie: Totale: 72 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 66 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 03/10/2014 Pratica n. BA0351268 in atti dal 03/10/2014 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 147929.1/2014)

Dati identificativi

Comune di ACQUAVIVA DELLE FONTI (A048) (BA)

Foglio 46 Particella 1913 Subalterno 1

Foglio 46 Particella 2215 Subalterno 1

Foglio 46 Particella 2220 Subalterno 1

Foglio 46 Particella 6623 Subalterno 1

Foglio 46 Particella 6953 Subalterno 1

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di ACQUAVIVA DELLE FONTI (A048) (BA)

Foglio 46 Particella 1913

Foglio 46 Particella 2215

Foglio 46 Particella 2220

Foglio 46 Particella 6623

Foglio 46 Particella 6953

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 03/10/2014 Pratica n. BA0351268 in atti dal 03/10/2014 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 147929.1/2014)

Annotazione di immobile: SCATURISCE DALLA SOPPRESSIONE DEL FG 46 P.LLA 2215 SUB - PER ALLINEAMENTO MAPPE



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

>

nato a

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. del 03/10/2014 Pratica n. BA0351268 in atti dal
03/10/2014 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO
(n. 147929.1/2014)



A. MAPPA CATASTALE CON INDICATI IN ROSSO (DALLA ESPERTA STIMATRICE)

I CONFINI DEL LOTTO A SEGUITO DELL'ALLINEAMENTO MAPPE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



L'Agenzia delle Entrate ha considerato la superficie totale pari a mq.72 incluse le superfici scoperte, considerata ai fini della stima.

5.8 DESCRIZIONE

CONFINI :da NORD p.la 6953 (parte),p.la 6952,p.la 6555, p.la 1911, p.la 2215 (parte), p.la 2220 (parte), p.la 2218, tutte del fg.46 nel commune di Gioia del Colle.

Si accede da un portone in legno da via Sannicandro n.14.

Si tratta di un **vecchio fabbricato** , posto su un unico piano non abitabile ed in pessimo stato d'uso **destinato all'abbattimento**.

Non vi sono impianti funzionanti.

6.8 DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, che costituisce parte integrante della presente relazione riporta:

Che l'immobile sito in Acquaviva delle Fonti distinto in Catasto come **foglio n. 46 mappale 1913 – 2215 – 2220 – 6623 – 6953** è assoggettato alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

foglio n. 46 mappale 1913 – 2215 (parte) - 2220 - 6623 – 6953

Tipizzazione: ZONA OMOGENEA B2 (DI COMPLETAMENTO INTENSIVO)

Nella formazione di interventi urbanistici esecutivi e negli interventi edilizi diretti (ove consentiti) vanno rispettate le seguenti prescrizioni.

INDICI E PARAMETRI

- | | |
|--|--|
| 1. Indice di fabbricabilità territoriale (If) mq/mq: | - |
| 2. Indice di fabbricabilità fondiaria (IfF) mc/mq: | 5 |
| 3. Rapporto di copertura (Rc)%: | 100% |
| 4. Procedura d'intervento: | IED - PUE |
| 5. Unità di minimo intervento (UMI) mq: | |
| per IED | Area di proprietà |
| per PUE | Totale area perimetrata da strade esistenti prescindendo da divisioni di proprietà |
| 6. Standards mq/ab: | - |
| 7. Altezza max degli edifici (Hm) ml: | preesistente, 1,25 della larghezza stradale max 12 m |
| 8. Numero massimo dei piani ml: | quello rinveniente dall'altezza max |
| 9. Distanze minime dai confini (Dc) ml: | 0 oppure min. 5 o H/2 |
| 10. Distanze minime tra gli edifici (Df) ml (*): | 0 oppure 10 o media delle altezze |
| 11. Distanze degli edifici dal filo delle strade destinate al traffico dei veicoli nelle zone urbane (Ds): | |



~~Per Strade con larghezza < 7 ml:~~

Per Strade con larghezza tra 7 e 15 ml: -
Per Strade con larghezza >15 ml: -

12. Area per parcheggio privato (P) mq/mc: 1/10

13. Tipologie edilizie consentite: -

Norme Particolari: Nell'ambito delle zone B2, già tipizzate dal P.d.F. previgente all'attuale P.R.G. come zone di espansione, valgono gli indici e i parametri previsti dal P.d.F.

Nell'ambito delle zone B2, rimangono in vigore le norme del Piano Particolareggiato approvato dal C.C. con delibera n° 120 del 31/05/1976.

Nella maglia urbanistica compresa fra la via per Sammichele, via Annunziata e la zona di rispetto cimiteriale, è obbligatoria l'aderenza ai confini laterali ai sensi della delibera di Consiglio Comunale n.41 del 25.1.1980 nonché della delibera di Giunta Regionale n.4645 del 30.5.1980 pubblicata sul B.U.R. del 6.8.83

Per gli immobili insistenti sulle aree individuate catastalmente al Foglio 46 p.la 2099 e al fg. 46 p.lle 5516, 5517, 5518, non sono consentiti ulteriori ampliamenti di volume e superficie ma solo gli interventi di cui all'art. 3 - 1° comma lett. a-b-c-d del DPR n. 380/2001.

(*) È obbligatoria l'aderenza ai confini laterali, ortogonali al fronte stradale in un completamento dello schema a marginale chiusa esistente. Per gli edifici d'angolo, è consentita l'aderenza ad eventuali confini su strada.

foglio n. 46 mappale 2215 (parte)

Tipizzazione: VIABILITA'

Concessione edilizia ed abitabilità

Il fabbricato è stato realizzato anteriormente al 1965 (data della compilazione della planimetria dell'u.i.u.catastale).

Al comune di Acquaviva delle Fonti risulta la licenza n.207/1975 rilasciata a Giorgia Santa per la " *trasformazione della copertura a tetto in terrazza praticabile, nonché per eseguire un muro divisorio sul confine ad altezza legale*".

Non è stata reperita alcuna abitabilità e comunque, come già evidenziato, il fabbricato non è abitabile.

7.8 STIMA

La situazione attuale del bene può essere vantaggiosamente mutata poiché è " *economicamente conveniente procedere alla sua modifica*



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

abbattendo il fabbricato ed edificandone uno nuovo”.

La valutazione di tale area varierà in funzione di quello che si potrà costruire sia come consistenza che come destinazione d'uso dell'edificato.

Poiché esiste una correlazione tra il costo dell'area ed il prezzo del prodotto finito, è possibile partendo dal prezzo o meglio dal più *probabile valore di mercato del prodotto edilizio finito*, risalire al valore dell'area.

Tale criterio estimativo è noto come “ *procedimento di stima per valore di trasformazione* ” e rappresenta la differenza tra il valore del bene ricavabile dalla trasformazione e le spese necessarie per trasformarlo:

$$V_t = V_p - V_{fp}$$

V_t = Valore di trasformazione;

V_p = Valore di mercato del bene prodotto;

V_{fp} = Valore di mercato dei fattori produttivi (costo dell'area, costo degli oneri di urbanizzazione e contributi sul costo di costruzione, costi di costruzione, oneri accessori che comprendono gli oneri finanziari, il profitto imprenditoriale ed altri costi minori per spese, certificazioni, permessi, ecc., nonché gli oneri fiscali).

L'incidenza dell'area varia quindi asseconda della destinazione d'uso del bene che può essere legittimamente costruito (residenziale, terziario, industriale-produttivo) crescendo proporzionalmente al valore del prodotto finito da un minimo del 18-20% (fabbricati in periferia o nei paesi) al 60% (fabbricati ubicati nel pieno centro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

delle grandi città).

Il metodo di stima presuppone l'individuazione del valore di mercato delle costruzioni ultimate che abbiano una tipologia simile o quantomeno "paragonabile" con quelle ritenute realizzabili sull'area oggetto di stima.

Applicando il *procedimento di stima per valore di trasformazione*, i ricavi si quantificano moltiplicando il valore di mercato delle costruzioni realizzabili sull'area oggetto di stima per la superficie lorda vendibile di pavimento realizzabile.

Il valore medio per immobili residenziali ad Acquaviva delle Fonti - per abitazioni civili in zona B2 nuove è pari ad €1.500,00/mq. ed è stato utilizzato come riferimento poiché ritenuto congruo a seguito di una indagine effettuata presso le Agenzie di Intermediazione Immobiliare e presso alcuni studi notarili presenti sul territorio.

Superficie lotto = mq.72

Altezza dei locali realizzabile = m.2,70 + 0,30 di soletta = m.3,00

Cubatura realizzabile = mq.72,00 x 5 mc/ mq = mc.360,00

Superficie coperta realizzabile = mc.360 : h.3,00 = mq.120

La superficie può essere distribuita su 4 piani. (H.max fabbricato = 12 m.)

Incrementando la Slp urbanistica del 20% per cantine, balconi, terrazze non conteggiate nella Slp urbanistica :

$Slv = Slp \times 1,20 =$

$mq.120 \times 1,20 = mq.144$

Ricavo lordo = mq.144 x €mq.1.500,00 = €216.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





L'incidenza dell'area sul prodotto finito per il prezzo unitario di €/mq.1.500, si stima prudenzialmente pari al 18% , tale valore non si discosta dall'attuale "prezzo medio di permuta" applicato in compravendita similari.

Il costo dell'abbattimento del fabbricato esistente si è ritenuto non significativo .

Il valore dell'intera area si stima pari a :

€216.000,00 x 0,18=€38.880,00

Tabella 1.8 VALORE STIMATO A BASE D'ASTA

Identificazione	Valore
Fabbricato in Acquaviva delle Fonti fg.46 p.lla 1913 sub 1, p.lla 2215 sub 1,p.lla 2220 sub 1, p.lla 6623 sub 1, p.lla 6953 sub 1	€ 38.880,00
Abbattimento forfettario del 15% sul valore stimato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	-€ 5.832,00
VALORE A BASE D'ASTA	€33.048,00

LOTTO 10

4.10 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Tabella 1.10 Identificazione catastale (allegata visura storico catastale aggiornata) Acquaviva delle Fonti
CATASTO TERRENI



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foglio	P.la	Qualità	Classe	Superficie mq.	Reddito dominicale	Reddito agrario
18	132	Oliveto	3	15.880	57,41	49,21

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Intestati catastali

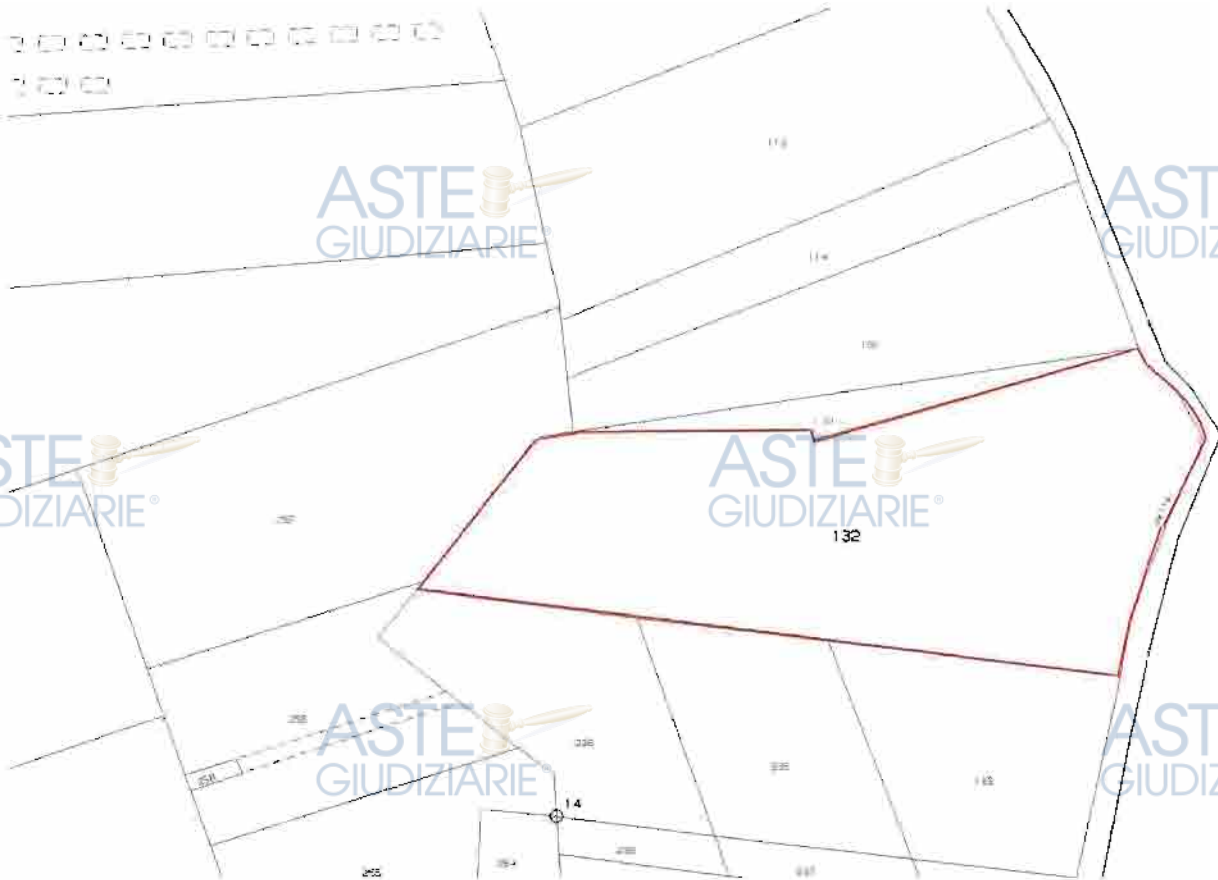
1. [REDACTED]

nato a [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

B. MAPPA CATASTALE CON INDICATI IN ROSSO (DALLA ESPERTA STIMATRICE)

ASTE
GIUDIZIARIE®
I CONFINI DEL LOTTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

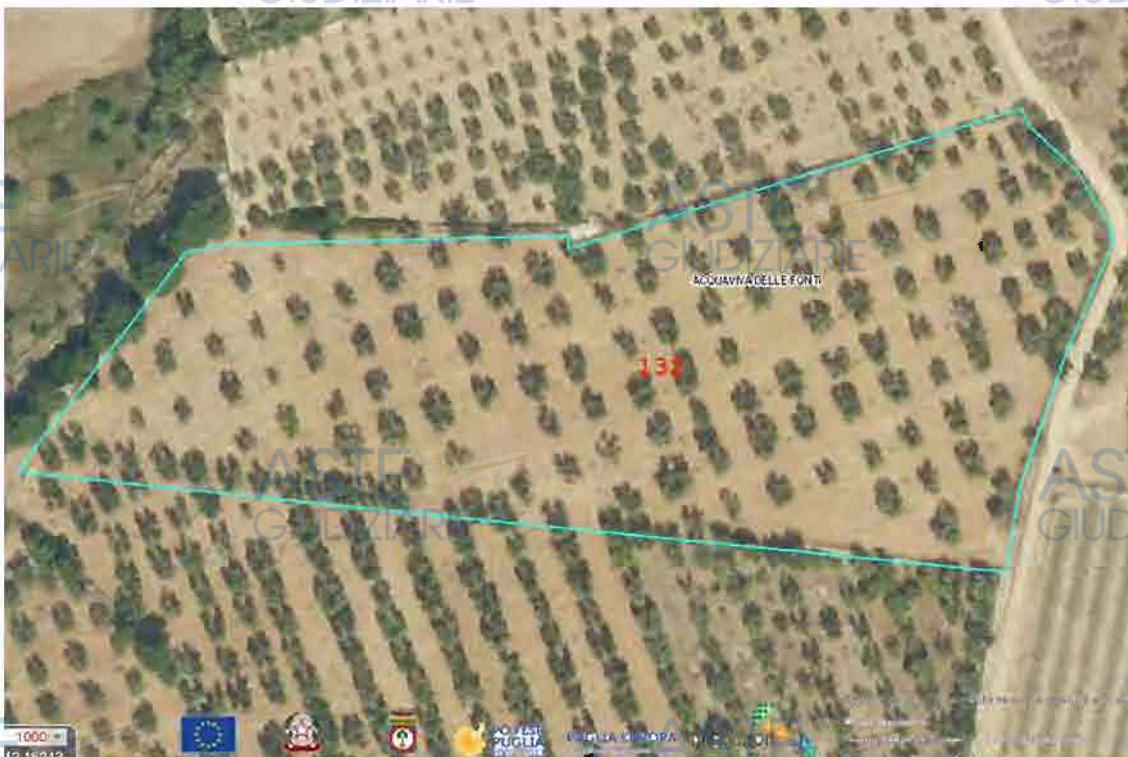


5.10 DESCRIZIONE

CONFINI : strada di accesso vicinale della Molignana , p.la 133, p.la 235, p.la 236, p.la 256, p.la 257, p.la 231 del fg.18 in agro di Acquaviva delle Fonti.

Il terreno , di forma irregolare , a circa m.257 s.l.m. è in piano ed ubicato a nord del centro abitato di Acquaviva delle Fonti ; si accede direttamente dalla strada asfaltata vicinale della Molignana ad Est. Queste le coordinate: 40°56'3.30"N, 16°50'6.47" E .

È presente una bocchetta idrica , ma è privo di impianto di irrigazione .



3.10 ORTOFOTO del 2023 da SIT PUGLIA con confini lotto



6.10 DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato che costituisce parte integrante della presente relazione, riporta:

Tipizzazione: ZONA E (AGRICOLA SPECIALE)

Art. 83.2. Zona agricola - Valore paesaggistico rilevante (ATE "B")

Nella zona agricola compresa nell'ATE "B", sono consentiti interventi finalizzati alla conservazione e valorizzazione dell'assetto attuale; al recupero delle situazioni compromesse attraverso la eliminazione dei detrattori della qualità paesaggistica e/o la mitigazione dei loro effetti negativi; interventi di trasformazione del territorio operati con la massima cautela. Non sono ammessi:

- attività estrattive;
- l'apertura di nuove strade o piste e l'ampliamento di quelle esistenti;
- l'allocazione di discariche o depositi di rifiuti ed ogni insediamento abitativo e/o produttivo.

Nelle aree ATE "B", esterne agli ambiti territoriali distinti ATD per i quali vige la specifica normativa, sono possibili (esclusa ogni forma di accorpamento tra fondi non contigui):

- opere per il mantenimento dell'assetto idro-geo-morfologico, delle peculiarità vegetazionali e faunistiche, delle presenze archeologiche e architettoniche;
- interventi tesi al recupero-riuso di edifici esistenti, alla data del 21.07.2001 (data di adozione del PRG).
- limitato insediamento di nuova edificazione di servizio all'agricoltura/agriturismo, sempre all'esterno degli ATD presenti nell'ATE, con i seguenti parametri:
 - Sf - superficie fondiaria minima : 10.000 mq;
 - Iff - indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq (destinabili anche alla residenza);
 - H - altezza massima: 4,00 ml;

7.10 STIMA

Quale metodo di stima per ricercare il più probabile valore di mercato del bene descritto è stata utilizzato la stima diretta comparativa .

Si basa sull'ipotesi che il valore del bene sia il più prossimo possibile al prezzo al quale sono stati compravenduti altri beni con caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima.

Il buon esito della stima è pertanto condizionato dalla validità delle fonti di informazioni relative ai prezzi di scambio dei beni con i quali



s'intende fare la comparazione e del numero adeguato dei campioni sui quali si fonda la stima.

Qui di seguito le fonti di informazione ed i valori medi per ettaro:

Tabella 2.10 Terreni agricoli ad oliveto

comune di Acquaviva delle Fonti

Fonte	Valori /ha
Agenti immobiliari e mediatori	€34.000,00
Notai	€32.000,00
Valore medio	€33.000,00

VALORE TERRENO : €33.000,00 /ha x ha 1,5880 = **€52.404,00**

Tabella 3.10. Valore a base d'asta immobile pignorato

Identificazione	Valore
Terreno identificato al Catasto nel comune di Acquaviva delle Fonti al fg18 p.la 132 di mq.15.880	€52.404,00
Abbattimento forfettario del 15% sul valore stimato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	-€ 7.860,60
VALORE A BASE D'ASTA	€ 44.543,00



LOTTO 11

4.11 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Tabella 1.11 Identificazione catastale (allegata visura storico catastale aggiornata)

comune di Acquaviva delle Fonti CATASTO TERRENI

Foglio	P.la	Qualità	Classe	Superficie mq.	Reddito dominicale	Reddito agrario
52	46	seminativo	3	5522	15,69	11,41
52	182	incolto produttivo	U	1752	0,81	0,27
			Totale	7.274		

Intestati catastali

1. [REDACTED]
nato a [REDACTED]
Diritto di: Proprietà per 1000/1000

5.11 DESCRIZIONE

CONFINI :S.P.per Sammichele di Bari, p.la 15,p.la 220,p.la 182 del fg.52 nel commune di Acquaviva dlle Fonti.

Il terreno è a circa m.290 s.l.m. ed è in piano ; ubicato ad Est del centro abitato di Acquaviva delle Fonti è nelle immediate vicinanze del paese.

L'accesso è diretto dalla S.P. per Sammichele di Bari da una stretta stradina ubicata sulla p.la 42 quasi di fronte al cimitero comunale .

Il terreno è incolto con sufficiente franco di coltivazione e scarsa pietrosità ; un tempo era coltivato ad uliveto.





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Attualmente è privo di alberi ; vi sono alcuni vecchi ceppi e residui di legname bruciato.

La qualità di coltura è infatti variata anche al catasto terreni (allegate n.7 ortofoto e foto)

Coordinate di accesso :40°53'45.69" N, 16°51'14.79" E

É privo di acqua e luce e non ci sono fabbricati rurali.



2.11 MAPPA CATASTALE CON INDICATI IN ROSSO I CONFINI DEL LOTTO



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



3.11 ORTOFOTO del 2023 da SIT PUGLIA con confini lotto

6.11 DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato che costituisce parte integrante della presente relazione, riporta:

foglio n. 52 mappale 46 (parte)-182

Tipizzazione: ZONA S3 per spazi a verde di quartiere e per lo sport: verde di sosta, di ricreazione, attrezzature per lo sport non agonistico al chiuso ed all'aperto; con la seguente normativa:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- a) superficie da sistemare a verde = minimo il 70% dell'area;
- b) spazi attrezzati per il gioco, lo sport, e lo spettacolo = 20% dell'area;
- c) parcheggi pubblici = 10% dell'area.

Per i fabbricati accessori:

- Iff = 0,25 mc/mq dell'area "b";
- Rc = 10% dell'area "b";
- H max = 4,00 ml;
- Dc = 5 ml;
- Df = 10 ml;

foglio n. 52 mappale 46 (parte)

Tipizzazione: F3 (PARCHI URBANI)

questi vanno strutturati come verde «attrezzato» di uso pubblico per perseguire prevalenti obiettivi di qualificazione naturalistica-paesaggistica-ambientale mediante la cura delle alberature, la realizzazione di nuovi impianti arborei e la creazione di aree a verde con funzioni anche didattiche.

In essi è anche possibile allocare attrezzature per attività sportive e culturali, e strutture per attività ricreative e turistiche, secondo la seguente normativa:

- Iff = 0,03 mc/mq (chioschi, servizi igienici e simili);
- H max = 4,00 ml (salvo costruzioni speciali);
- Distanza dai confini di zona = 20 ml;
- Df = 20 ml;
- Ds = secondo CdS, con min. assoluto di 20 ml;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Parcheggi pubblici e viabilità di servizio = 10% dell'area. Nelle aree per le attrezzature F1, F2 e F3, la costruzione di edifici ed impianti è subordinata alla approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo per l'intera maglia; se l'intera maglia è impegnata da un'unica attrezzatura, la costruzione è subordinata all'approvazione di un progetto unitario.

Nel computo del volume sarà convenzionalmente assegnata un'altezza di m 6.00 alle aule per assemblee, qualora le altezze effettive siano superiori.

Le attrezzature di pubblico interesse F1, F2 e F3 possono essere realizzate, su area di proprietà del realizzante, da privati: in tale caso la loro realizzazione è preceduta da specifica convenzione (privato-Comune) al fine di garantirne e regolamentarne la costruzione e l'uso pubblico, e di stabilire idonee garanzie.

Per le stesse attrezzature, nel caso di istanza di iniziativa privata per la loro realizzazione, entro sei mesi dalla presentazione della istanza, il Comune ha la possibilità di realizzare direttamente l'opera acquisendone l'area.

Il Comune, inoltre, ha diritto di prelazione nel caso di vendita tra privati: al Comune, pertanto, va data comunicazione della vendita nei modi utili all'esercizio della prelazione che deve concretarsi entro 60 giorni dalla comunicazione.

- Tav. 5.2 - A.T.D. Sistema geomorfologico Inclusioni: foglio n. 52 mappale 182 (parte)

- "LAME - RIPE DI EROSIONE FLUVIALE" - "Area Annessa"

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Tav. 5.3 - A.T.D. Sistema della stratificazione storica dell'insediamento Inclusioni: foglio n. 52 mappale 46 - 182

- "Beni diffusi del Paesaggio Agrario - Muretti a secco"

La p.lla n.ro 46 del Fg. n. 52 risulta interessata dal

LIMITE DI EDIFICABILITA' DI RISPETTO CIMITERIALE.

INCLUSIONI NEI COMPARTI URBANISTICI

Art. 4 N.T.A. del P.R.G.- Comparto urbanistico (CU)

Il comparto, definito dall'art 15 della L.R. 6/1979 e successive modificazioni, costituisce la superficie territoriale minima da sottoporre a piano urbanistico esecutivo unitario.

Può comprendere immobili da trasformare e/o aree libere da utilizzare secondo le previsioni e prescrizioni dei piani urbanistici generali e dei piani urbanistici esecutivi.

- **foglio n. 52 mappale 46 (parte) - 182: incluse nel comparto: 09;**

- **foglio n. 52 mappale 46 (parte): incluse nel comparto: F3.05;**

- Ds = secondo la normativa delle zone contermini;

- Lotto minimo = l'intera area omogenea individuata nel piano regolatore o nel piano esecutivo.

7.11 STIMA

La superficie totale di mq. 7274 è inclusa in comparti urbanistici.

Considerando:

- la destinazione d'uso e le relative superfici :

p.lla 46 mq.5522 zona S3 : verde quartiere e sport;F3:Parchi urbani

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





p.la 182 mq.1752 zona S3: verde quartiere e sport.

Visto il P.R.G. comunale , consultati alcuni atti di compravendota ritenuti comparabili , in considerazione della finalità della presente stima ed alla luce dei seguenti fattori:

- ubicazione,
- distanza dal centro abitato,
- disponibilità di servizi nelle vicinanze,
- facilità di accesso alla pubblica via,
- conformazione del terreno,
- possibilità di sfruttamento agricolo del terreno,
- presenza di vincoli,
- grado di urbanizzazione dell'area circostante,
- incertezza dei tempi di approvazione del Piano Urbanistico Esecutivo dei comparti indicati,

si ritiene di stimare con l'ausilio sia della metodologia comparativa che con quella per valore di trasformazione in € 8,00/ mq. il suolo in parola .

Tabella 3.11. Valore a base d'asta immobile pignorato

Identificazione	Valore
Terreno identificato al Catasto nel comune di Acquaviva delle Fonti al fg.52 p.la 46 di mq. 5522 e p.la 182 di mq.1752 , della superficie totale di	





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

mq. 7.274 x €8,00/mq.	€ 58.192,00
Abbattimento forfettario del 15% sul valore stimato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	-€ 8.728,80
VALORE A BASE D'ASTA	€ 49.463,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 12

4.12 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Tabella 1.12 Identificazione catastale (allegata visura storico catastale aggiornata)

comune di Cassano delle Murge CATASTO TERRENI

Foglio	P.la	Qualità	Classe	Superficie mq.	Reddito dominicale	Reddito agrario
24	397	mandorleto	3	2000	6,71	3,10

Intestati catastali

1. [REDACTED]

nato a [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

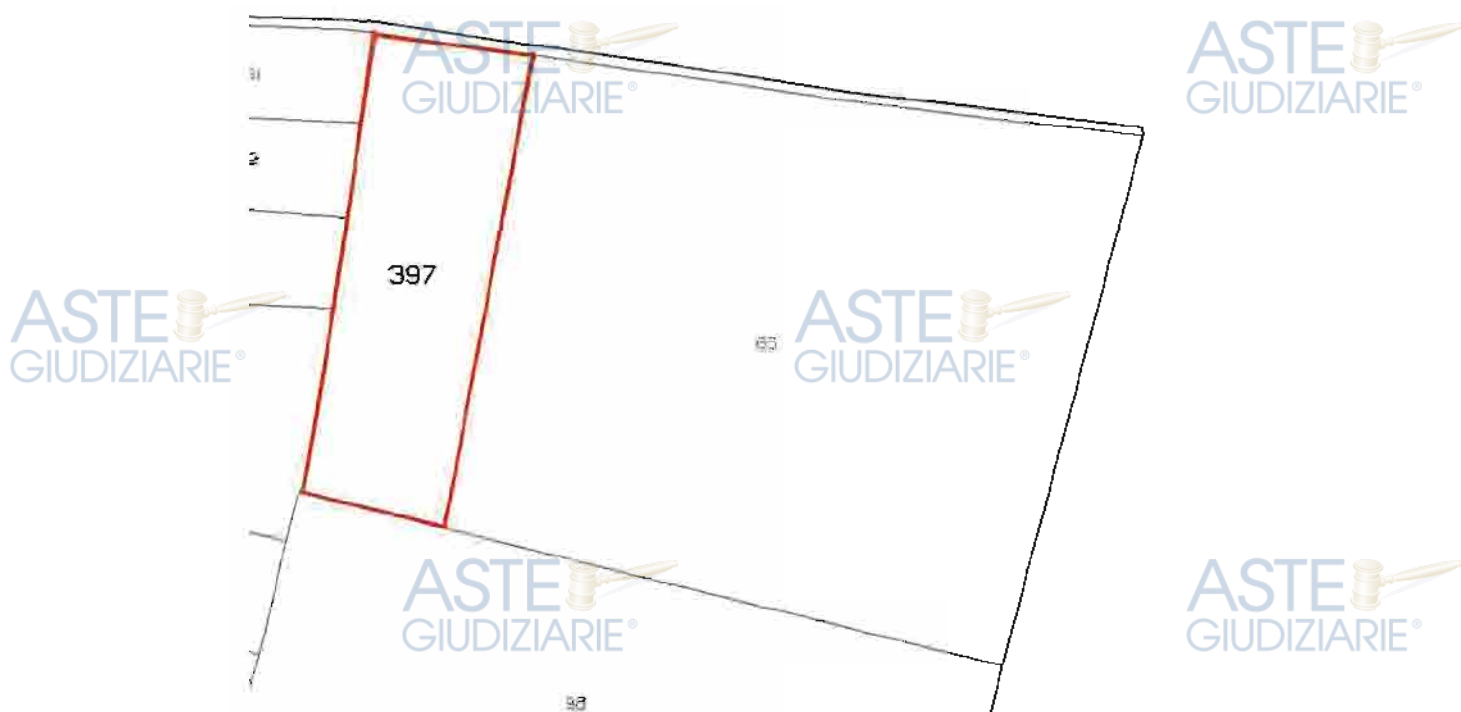
ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



2.11 MAPPA CATASTALE CON INDICATI IN ROSSO (DALLA ESPERTA STIMATRICE)

AI CONFINI DEL LOTTO

5.12 DESCRIZIONE

CONFINI :strada di accesso, p.la 65,p.la 98,p.la 64,p.la 63,p.la 62, p.la 61 del foglio di mappa 24 in agro di Cassano delle Murge.

Il terreno è ubicato a circa 100 m. dal confine del territorio di Acquaviva delle Fonti , ad Est del commune di Cassano delle Murge; è a circa 300 m. s.l.m. , in piano, coltivato ad oliveto e privo di acqua e luce.

Ha l'accesso diretto dalla strada a nord del terreno.

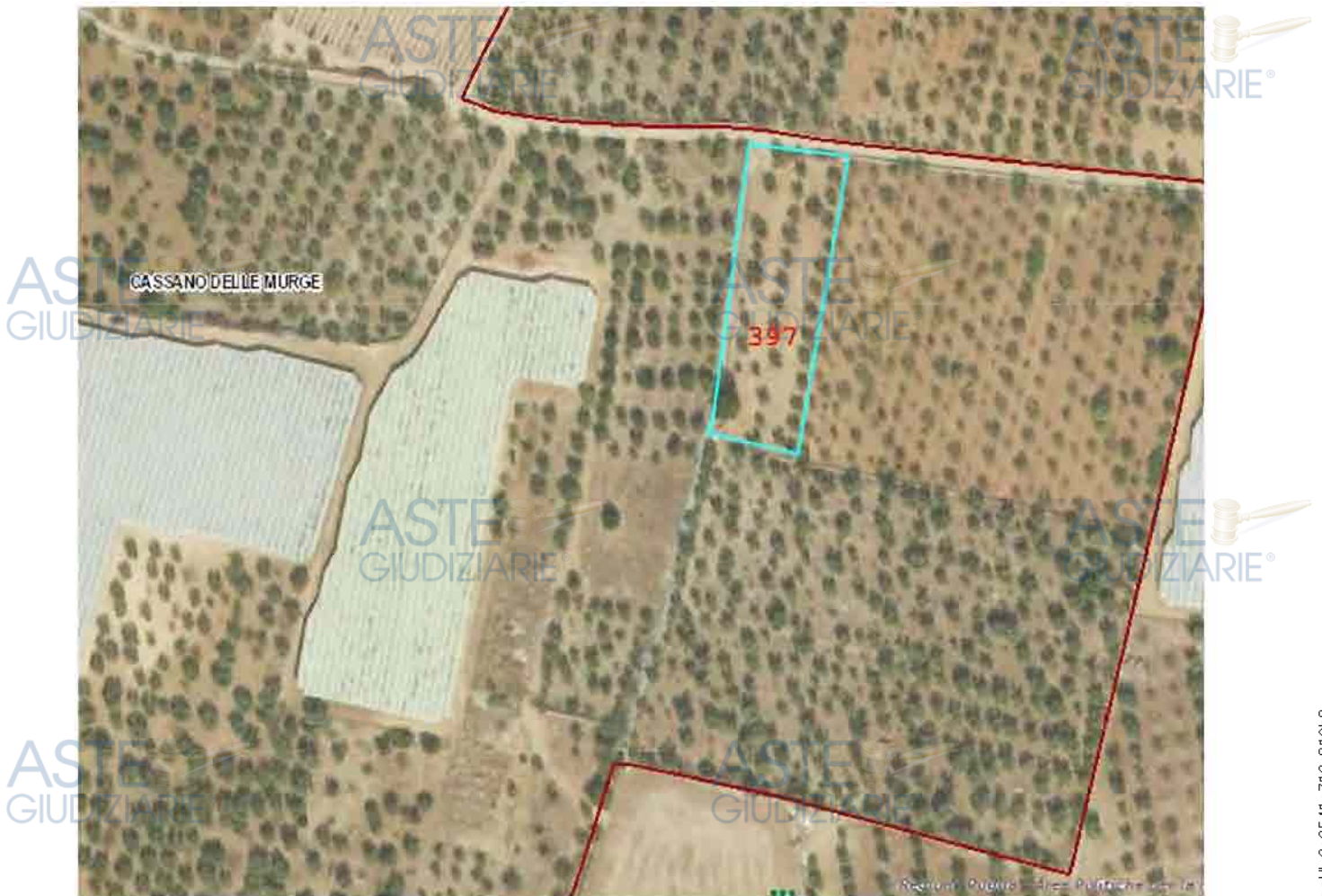


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Queste le coordinate :

40°54'.12.60"N, 16°48'.29.90"E



3.12 ORTOFOTO del 2023 da SIT PUGLIA con confini lotto

6.12 DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato che costituisce parte integrante della presente relazione, riporta la seguente tipizzazione:

Fg. 24 p.lla 397: Zona Agricola E1



PPTR → UCP → Testimonianze stratificazione insediativa (rete tratturi) - Area di rispetto delle comp. cult. e insediative (rete tratturi)

7.12 STIMA

Quale metodo di stima per ricercare il più probabile valore di mercato del bene descritto è stata utilizzato la stima diretta comparativa .

Si basa sull'ipotesi che il valore del bene sia il più prossimo possibile al prezzo al quale sono stati compravenduti altri beni con caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima.

Il buon esito della stima è pertanto condizionato dalla validità delle fonti di informazioni relative ai prezzi di scambio dei beni con i quali s'intende fare la comparazione e del numero adeguato dei campioni sui quali si fonda la stima.

Qui di seguito le fonti di informazione ed i valori medi per ettaro :

Tabella 2.11 Terreni agricoli ad oliveto

comune di Cassano delle Murge

Fonti	Valori /ha
Agenti immobiliari e mediatori	€24.000,00
Notai	€21.000,00
Valore medio	€22.500,00

Non si sono applicate correzioni al valore medio , trattandosi di





terreno di forma regolare , in piano , con accesso diretto da strada carrabile e con ulivi in buono stato fitovegetativo e con franco di coltivazione sufficiente.

VALORE TERRENO : €22.500,00 /ha x ha 0,2000 = **€4.500,00**

Tabella 3.12. Valore a base d'asta immobile pignorato

Identificazione	Valore
Terreno identificato al Catasto di Cassano delle Murge al fg.24 p.la 397 di are 20.00	€ 4.500,00
Abbattimento forfettario del 15% sul valore stimato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	<u>-€ 681,75</u>
VALORE A BASE D'ASTA	€ 3.818,00

LOTTO 13

4.13 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Tabella 1.13 Identificazione catastale (allegata visura storico catastale aggiornata)
comune di GIOIA del Colle CATASTO TERRENI

Foglio	P.la	Qualità	Classe	Superficie mq.	Reddito dominicale	Reddito agrario
69	196 AA	seminativo	1	1058	5,74	3,82
69	196 AB	orto	2	166	2,57	2,06





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

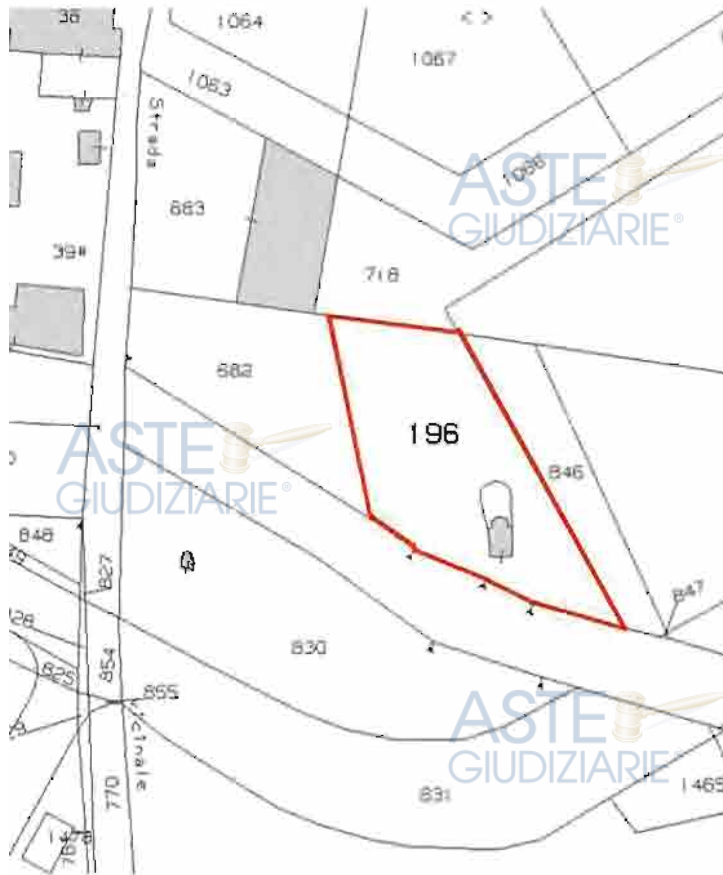
	Totale	1.224	
--	---------------	--------------	--

Intestati catastali

1. [REDACTED]
nato a [REDACTED]
Diritto di: Proprietà per 1000/1000

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2.13 MAPPA CATASTALE CON INDICATI IN ROSSO (DALLA ESPERTA STIMATRICE)

I CONFINI DEL LOTTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

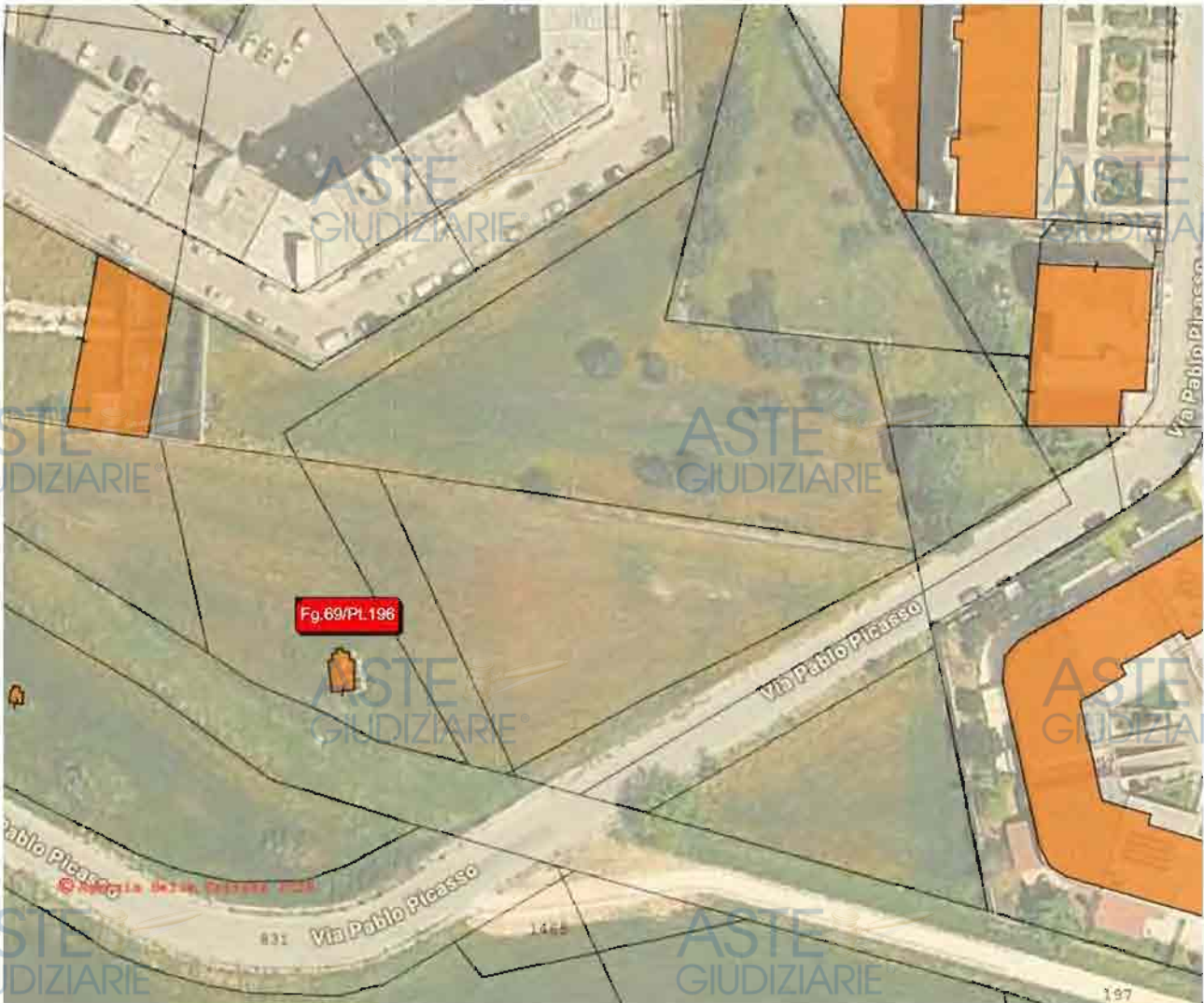
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





3.13 UBICAZIONE LOTTO (DA AGENZIA DELLE ENTRATE) CON CONFINI

5.13 DESCRIZIONE

CONFINI:p.la 682,p.la 683,p.la 718,p.la 846.

Si tratta di un suolo edificatorio di forma irregolare a Sud Est del centro abitato di Gioia del Colle in zona periferica.

Sul terreno insiste un vecchio fabbricato di nessun valore economico.



4.13 UBICAZIONE LOTTO SU GOOGLE MAPS

6.13 DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato che costituisce parte integrante della presente relazione, riporta che l'area sita in Gioia del Colle, in catasto individuata al **Fg. di mappa .69 particella n. 196** insiste in **Zona C/1**, tale tipizzata dal vigente Piano Regolatore Generale di questo Comune:

Che la stessa ricade in:

- Ambito Paesaggistico "Alta Murgia" e nella figura territoriale "La sella di Gioia del Colle", secondo il PPTR in vigore; "Corpi idrici acquiferi calcarei cretacei utilizzati a scopo potabile" secondo il Piano



di Tutela delle Acque 2015-2021 adottato dalla Regione Puglia con D.G.R. 154 del 23/05/2023;

PIANO REGOLATORE GENERALE

-NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE- Capo II - Zone Residenziali

Art. 13 (Zone di espansione C1)

In tali zone il P.R.G. si attua attraverso strumenti urbanistici di esecuzione (Piani Particolareggiati e Piani di Lottizzazione), applicando i seguenti indici e parametri:

It. = Indice di fabbricabilità territoriale = 1,75 mc/mq.;

Sm. = Superficie minima di intervento = 5.000 mq.;

H. = Altezza massima del fabbricato = 17,50 ml.;

O. = Rapporto massimo di copertura = 30%;

Dc. = Distanza dai confini = $H/2$; min. 5 m.;

Df. = Distacco tra i fabbricati = $(H_1 + H_2) \times 0,5$; minimo 10 ml.;

Ds. = Distanza dalla strada = secondo le norme citate dall'art. 9 del D.M. 2-4-1968 n° 1444;

S1 = Aree per l'urbanizzazione primaria = parcheggi = 2 mq/100 mc.

S2 = Superficie per aree di urbanizzazione secondaria = 5 mq/ 100 mc.

In tale sede il Piano particolareggiato o Lottizzazione verranno volta a volta specificate le destinazioni dei vari servizi previsti dal D.M. 2-4-1968 n° 1444.

7.12 STIMA

La valutazione di tale area varierà in funzione di quello che si potrà





costruire sia come consistenza che come destinazione d'uso dell'edificato.

Poiché esiste una correlazione tra il costo dell'area ed il prezzo del prodotto finito, è possibile partendo dal prezzo o meglio dal più *probabile valore di mercato del prodotto edilizio finito*, risalire al valore dell'area.

Tale criterio estimativo è noto come "*procedimento di stima per valore di trasformazione*" e rappresenta la differenza tra il valore del bene ricavabile dalla trasformazione e le spese necessarie per trasformarlo:

$$V_t = V_p - V_{fp}$$

V_t = Valore di trasformazione;

V_p = Valore di mercato del bene prodotto;

V_{fp} = Valore di mercato dei fattori produttivi (costo dell'area, costo degli oneri di urbanizzazione e contributi sul costo di costruzione, costi di costruzione, oneri accessori che comprendono gli oneri finanziari, il profitto imprenditoriale ed altri costi minori per spese, certificazioni, permessi, ecc., nonché gli oneri fiscali).

L'incidenza dell'area varia quindi asseconda della destinazione d'uso del bene che può essere legittimamente costruito (residenziale, terziario, industriale-produttivo) crescendo proporzionalmente al valore del prodotto finito da un minimo del 18-20% (fabbricati in periferia o nei paesi) al 60% (fabbricati ubicati nel pieno centro delle grandi città).

Il metodo di stima presuppone l'individuazione del valore di mercato





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

delle costruzioni ultimate che abbiano una tipologia simile o quantomeno " paragonabile " con quelle ritenute realizzabili sull'area oggetto di stima. Applicando il procedimento di stima per valore di trasformazione, i ricavi si quantificano moltiplicando il valore di mercato delle costruzioni realizzabili sull'area oggetto di stima per la superficie lorda vendibile di pavimento realizzabile. Il valore per immobili residenziali nuovi a Gioia del Colle in zona C1 è pari mediamente a circa €1.500,00/mq. (asseconda delle rifiniture) ed è stato utilizzato come riferimento poiché ritenuto congruo a seguito di una indagine effettuata presso le Agenzie di Intermediazione Immobiliare e presso alcuni studi notarili presenti sul territorio.

Superficie lotto p.lla 196 = mq.1.224

Altezza realizzabile del fabbricato : m.17,5

Altezza di ogni piano : m.3,00 (m.2,70 + m.0,30 solaio)

Cubatura realizzabile = mq.1.224 x 1,75 mc./ mq. = mc.2.142

Superficie realizzabile = mc.2.142 /3,0 = mq.714 (distribuita su 5 piani

Incrementando detta superficie del 20% per cantine, taverne, box auto, posti auto, balconi, terrazze non conteggiate nella Slp urbanistica =

Slv= Slp x 1,20= mq.714 x 1,2=mq.856,8

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ricavo lordo = mq.856,8 x €1.500,00= €1.285.200

Considerando prudenzialmente una incidenza dell'area sul prodotto finito del 18% , si ha un valore stimato del suolo pari al prezzo medio di permuta applicato in compravendite similari :

VALORE SUOLO €1.285.200,00 x 0,18=€231.336

VALORE SUOLO al mq. =€231.336,00 / 1.224 mq.=€189,00/mq.

Tabella 5.13. Valore a base d'asta immobile pignorato

Identificazione	Valore
Suolo edificatorio in zona C1 identificato al Catasto di Gioia del Colle al fg.69 p.la 196 di mq.1.224	€ 231.336,00
Abbattimento forfettario del 15% sul valore stimato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	-€ 34.700,40
VALORE A BASE D'ASTA	€196.636,00

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperta ex art. 568 c.p.c., deposita la relazione tecnica d'ufficio in assolvimento dell'incarico conferitole e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

L'Esperta Stimatrice

dott. agr. Elena Barbone

Casamassima, 14 marzo 2026



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ visure catastali storiche aggiornate di tutti i lotti;
- ✓ estratti di mappa catastali aggiornati di tutti i lotti;
- ✓ Certificati di Destinazione Urbanistica di tutti i lotti;
- ✓ rilievi fotografici di tutti i lotti

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

