
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Guerra Rocco, nell'Esecuzione Immobiliare 681/2019 del R.G.E.

promossa da

omissis

contro

omissis

omissis

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 6

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sommario

INCARICO.....	3
SOPRALLUOGO	3
CONTROLLO COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE.....	3
IDENTIFICAZIONE DEL BENE	3
FORMAZIONE DEI LOTTI	3
CONFINI	3
DESCRIZIONE DEL BENE.....	4
DESCRIZIONE	4
ESERCIZIO DELL'OPZIONE IVA	5
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	5
CORRISPONDENZA DATI CATASTALI CON PIGNORAMENTO	5
CRONISTORIA CATASTALE	5
TITOLARITA' DEL BENE	8
PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE.....	9
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	10
SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITÙ DIRITTI DI USUFRUTTO USO ED ABITAZIONE	15
FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	16
ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO.....	17
STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	18
PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'	18
VALUTAZIONE DEL BENE	19
RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE.....	21

INCARICO

Con decreto di sostituzione e di nomina dell'esperto del 18/05/2020, il sottoscritto Arch. Guerra Rocco, con studio in Via Don Mauro Costanza, 34 - 70019 - Triggiano (BA), email architettoguerra@libero.it, PEC guerrarocco@pec.it, Tel. 080 46 81 643 - 334 715 0067, Fax 080 46 23 900, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/05/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

SOPRALLUOGO

I beni oggetto di esecuzione sono stati visionati svolgendo opportune operazioni di rito i giorni 29 maggio, 1 giugno, 5 giugno e 21 luglio dell'anno 2020.

CONTROLLO COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

1. Di seguito si rappresenta il controllo eseguito dall'esperto in merito alla completezza della documentazione di cui all'art. 567 c. 2 del CPC:

- il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva;
- la certificazione notarile sostitutiva risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento;
- la certificazione notarile sostitutiva riguarda sia i dati catastali attuali che quelli storici degli immobili pignorati;

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

FORMAZIONE DEI LOTTI

Di tutti i beni pignorati elencati si è ritenuto opportuno costituire **48 lotti**.

La presente relazione riguarda il "LOTTO 6" composto da un terreno edificabile, di seguito descritto:

- **Bene n°1** – Terreno edificabile, Bitetto (BA) – via Fazio Donato, identificato in Catasto al fg. 21, p.lle 117, 147, 58, 59 e 63;

CONFINI

Il LOTTO confina su tutti i lati con altre proprietà e con le strade di accesso.

DESCRIZIONE DEL BENE

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di C.T.U. è costituito da suolo edificatorio sito in Bitetto, via Fazio Donato, in catasto al foglio 21, partt. 117-147-58-59-63.

Il terreno ricade in parte in una antica lottizzazione denominata **"LA TORRE"**.

In virtù del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Bitetto si precisa che con riferimento alla Variante al P.U.G. adottata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 27 del 28.10.2019, le particelle interessate hanno le seguenti destinazioni urbanistiche:

- **Particella 58:**
parte in Zona CUCO (contesto urbano compatto)
parte in Zona AS.C (aree rivenienti da cessione per U.S. da Piani di Lottizzazione approvati/attuati)
parte in Zona CUE 2.5 (contesto urbano per la residenza)
parte in viabilità di P.U.G. (strade)
- **Particella 59:**
parte in Zona AS.C (aree rivenienti da cessione per U.S. da Piani di Lottizzazione)
- **Particella 147:**
parte in zona CUCO (contesto urbano compatto)
parte in Zona CUE 2.5
parte in Zona AS.C
parte in viabilità di P.U.G.
- **Particelle 63-117:**
parte in Zona CUCO (contesto urbano compatto)
parte in Zona AS.C (aree rivenienti da cessione per U.S. da Piani di Lottizzazione approvati/attuati)
parte in viabilità P.U.G. (strade)

Sovrapponendo la tavola di PRG all'estratto di mappa catastale si sono quantificate le superfici ricadenti per ogni destinazione urbanistica:

	<u>Zona CUCO</u>	<u>Zona AS.C</u>	<u>Zona CUE 2.5</u>	<u>Viabilità di P.U.G.</u>
p.lla 58	929,00 mq	448,00 mq	529,00 mq	282,00 mq
p.lla 59		21,00 mq		
p.lla 147	748,00 mq	141,00 mq	794,00 mq	8,00 mq
p.lla 63	1.773,00 mq	815,00 mq		237,00 mq
p.lla 117	464,00 mq	220,00 mq		57,00 mq

TOT	<u>3.914,00 mq</u>	<u>1.645,00 mq</u>	<u>1.323,00 mq</u>	<u>584,00 mq</u>
------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------	-------------------------

Dopo aver acquisito documentazione relativa alla lottizzazione "La torre" inerente parte del terreno oggetto di esecuzione immobiliare si è constatato che ai sensi della stessa per le destinazioni d'uso "Zona CUCO", "Zona AS.C" e "Viabilità di P.U.G." è stato previsto quanto segue:

- cessione di aree verso il comune di Bitetto delle aree ricadenti in "Zona AS.C"
- realizzazione di strade nelle aree ricadenti in "Viabilità di P.U.G."
- realizzazione di 9 lotti per un totale di **11.406,00 mc** nelle aree ricadenti in "Zona CUCO"

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica CUE 2.5 si fa riferimento all'art. 4.4.2 delle N.T.A. del P.U.G. comunale che per tale zona prevede un indice di comparto pari a 1,0 mc/mq totalizzando una cubatura pari a 1.323,00 mq x 1,00 mc/mq = **1.323,00 mc**.

Quindi data la natura diversa della volumetria realizzabile si procederà nel capitolo stima ad assegnare dei valori unitari diversi.

ESERCIZIO DELL'OPZIONE IVA

La vendita del presente lotto è soggetta ad IVA.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio	P.IIa	Qualità	Classe	Superficie	Dominicale	Agrario
21	117	ULIVETO	2	749 mq	3,67 €	2,51 €
21	147	VIGNETO	3	1740 mq	12,13 €	8,54 €
21	58	ULIVETO	3	2208 mq	9,12 €	5,70 €
21	59	COSTR NO AB		29 mq		
21	63	ULIVETO	3	2901 mq	11,99 €	7,49 €

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI CON PIGNORAMENTO

Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento sono conformi a quelli elencati nella tabella di cui al precedente paragrafo.

CRONISTORIA CATASTALE

fg. 21, p.IIa 117 - terreno:

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Da OGGI al 09/02/2004	***omissis*** proprietà per 1/1;	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 117 Qualità Classe: Uliveto 2 Superficie: 07 49 mq Reddito dominicale : 3.67 €

		Reddito agrario : 2.51 €
Dal 31/03/1976 al 09/02/2004	***omissis*** proprietà per 1/1;	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 117 Qualità Classe: Uliveto 2 Superficie: 07 49 mq Reddito dominicale : 3.67 € Reddito agrario : 2.51 €

fg. 21, p.lla 147 - terreno:

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Da OGGI al 20/06/2006	***omissis*** proprietà per 1/1;	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 147 Qualità Classe: Vigneto 3 Superficie: 17 40 mq Reddito dominicale : 12.13 € Reddito agrario : 8.54 €
Dal 17/03/1987 al 20/04/2006	***omissis*** proprietà per 1/1;	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 147 Qualità Classe: Vigneto 3 Superficie: 17 40 mq Reddito dominicale : 12.13 € Reddito agrario : 8.54 €
Dal 25/03/1954 17/03/1987	***omissis*** proprietà per 1/12; ***omissis*** , proprietà per 3/12; ***omissis*** proprietà per 1/12; ***omissis*** C.F. RTGGCM07B50A8921, proprietà per 3/12; ***omissis*** proprietà per 3/12; ***omissis*** , proprietà per 1/12; ***omissis*** , proprietà per 1/12 fino al 14/05/1985	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 147 Qualità Classe: Vigneto 3 Superficie: 17 40 mq Reddito dominicale : 12.13 € Reddito agrario : 8.54 €

fg. 21, p.lla 58 - terreno:

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Da OGGI al 20/04/2006	***omissis*** proprietà per 1/1;	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 58 Qualità Classe: Uliveto 3 Superficie: 22 08 mq Reddito dominicale : 9.12 € Reddito agrario : 5.70 €
Dal 03/10/1996 al 20/04/2004	***omissis*** , proprietà per 1/2; ***omissis*** , proprietà per 1/2;	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 58 Qualità Classe: Uliveto 3 Superficie: 22 08 mq Reddito dominicale : 9.12 € Reddito agrario : 5.70 €
Dal 01/12/1976 al 03/10/1996	***omissis*** , proprietà per 1/1;	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 58 Qualità Classe: Uliveto 3 Superficie: 22 08 mq Reddito dominicale : 9.12 € Reddito agrario : 5.70 €

fg. 21, p.lla 59 - terreno:

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Da OGGI al 14/03/2018	***omissis*** proprietà per 1/1;	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 59 Qualità Classe: Costr. No abit. Superficie: 00 29 mq
Dal 03/10/1996 al 14/03/2018	***omissis*** , proprietà per 1/2; ***omissis*** , proprietà per 1/2;	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 59 Qualità Classe: Costr. No abit. Superficie: 00 29 mq
Dal 01/12/1976 al 03/10/1996	***omissis*** , proprietà per 1/1;	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 59 Qualità Classe: fabb. rurale Superficie: 00 29 mq

--	--	--

fg. 21, p.lla 63 - terreno:

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Da OGGI al 31/05/2005	***omissis*** proprietà per 1/1;	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 63 Qualità Classe: Uliveto 3 Superficie: 29 01 mq Reddito dominicale : 11.99 € Reddito agrario : 7.49 €
Dal 28/06/1999 al 31/05/2005	***omissis*** proprietà per 1/1;	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 63 Qualità Classe: Uliveto 3 Superficie: 29 01 mq Reddito dominicale : 11.99 € Reddito agrario : 7.49 €
Dal 17/02/1995 al 28/06/1999	***omissis*** , proprietà per 1/1;	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 63 Qualità Classe: Uliveto 3 Superficie: 29 01 mq Reddito dominicale : 11.99 € Reddito agrario : 7.49 €
Dal 05/11/1978 al 17/02/1995	***omissis*** , proprietà per 1/4; ***omissis*** , proprietà per 1/4; ***omissis*** , proprietà per 1/4; ***omissis*** , proprietà per 1/4;	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 63 Qualità Classe: Uliveto 3 Superficie: 29 01 mq Reddito dominicale : 11.99 € Reddito agrario : 7.49 €

TITOLARITA' DEL BENE

I beni che compongono il lotto di vendita appartengono a:

omissis

(Proprietà 1/1)

il **LOTTO** viene posto in vendita per il seguente diritto:

omissis

(Proprietà 1/1)



PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE

TERRENO AGRICOLO:



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/04/2006 ad oggi	***omissis*** proprietà per 1000/1000	Atti di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Volume
		Notaio Oliva Luigi	20/04/2006	50259	22463
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	21/04/2006	21438	14132
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Atto con il quale la società acquistava tutte le particelle					
Dal 20/04/2006 Al 21/05/1981	***omissis*** 500/1000 ***omissis*** proprietà per 500/1000	Successione Rutigliano Grazia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Volume
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	11/02/2010	6842	4692
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Bari	27/06/1997	72/1428	97
Per le particelle 58 e 59					
Dal 20/04/2006 Al 17/03/1987	***omissis*** proprietà per 500/1000	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Volume
		Notaio Cesaroni Massimo	17/03/1987	44452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	17/04/1987	13586	10697
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Per le particelle 147			

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari aggiornate a luglio 2020:

Terreno - Fg. 21 p.lla 117:

ISCRIZIONI

Iscrizione Ipoteca volontaria - Mutuo fondiario

Iscritto a Bari il 15/05/2007

Reg. gen. 28655 - Reg. part. 5972

Importo: € 12.000.000,00

A favore di BANCAPULIA S.P.A.

Contro: *****omissis*****

Capitale: € 6.000.000,00

Percentuale interessi: 5.968%

Notaio: Oliva Luigi

Data: 10/05/2007

N° repertorio: 52268/23848

TRASCRIZIONI

Atto tra vivi – Atto di compravendita
Trascritto a Bari il 28/04/1976
Reg. gen. 10284 - Reg. part. 9232
A favore di ***omissis***



Contro: ***omissis***

Rogante: Luciano Porta
Data: 31/03/1976
repertorio:

Atto tra vivi – Atto di compravendita
Trascritto a Bari il 09/02/2004
Reg. gen. 7959 - Reg. part. 5632
A favore di ***omissis***

Contro: ***omissis***

Rogante: Oliva Luigi
Data: 09/02/2004
repertorio: 45970/19606

Atto giudiziario – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento
Trascritto a Bari il 15/11/2019
Reg. gen. 51232 - Reg. part. 36820
A favore di ***omissis***

Contro: ***omissis***

Rogante: Ufficiale giudiziario / Corte d'Appello
Data: 16/04/2007
N° repertorio: 52146/23769

Terreno - Fg. 21 p.lla 147:

ISCRIZIONI

Iscrizione Ipoteca volontaria - Mutuo fondiario
Iscritto a Bari il 15/05/2007
Reg. gen. 28655 - Reg. part. 5972
Importo: € 12.000.000,00
A favore di BANCAPULIA S.P.A.
Contro: ***omissis***
Capitale: € 6.000.000,00



Percentuale interessi: 5.968%
Notaio: Oliva Luigi
Data: 10/05/2007
N° repertorio: 52268/23848



TRASCRIZIONI

Atto tra vivi – Atto di compravendita
Trascritto a Bari il 17/04/1987
Reg. gen. 13586 - Reg. part. 10697
A favore di ***omissis***

Contro: RUTIGLIANO GRAZIA +6
Rogante: Massimo Cesaroni
Data: 17/03/1987
repertorio: 44452

Atto tra vivi – Atto di compravendita
Trascritto a Bari il 21/04/2006
Reg. gen. 21438 - Reg. part. 14132
A favore di
Contro: ***omissis***

Rogante: Oliva Luigi
Data: 20/04/2006
repertorio: 50259/22463

Atto giudiziario – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento
Trascritto a Bari il 15/11/2019
Reg. gen. 51232 - Reg. part. 36820
A favore di ***omissis***

Contro: ***omissis***

Rogante: Ufficiale giudiziario / Corte d'Appello
Data: 16/04/2007
N° repertorio: 52146/23769

Terreno - Fg. 21 p.IIIa 58:

ISCRIZIONI

Iscrizione Ipoteca volontaria - Mutuo fondiario
Iscritto a Bari il 15/05/2007
Reg. gen. 28655 - Reg. part. 5972
Importo: € 12.000.000,00
A favore di BANCAPULIA S.P.A.



Contro: ***omissis***

Capitale: € 6.000.000,00
Percentuale interessi: 5.968%
Notaio: Oliva Luigi
Data: 10/05/2007
N° repertorio: 52268/23848



TRASCRIZIONI

Atto tra vivi – Atto di compravendita
Trascritto a Bari il 21/04/2006
Reg. gen. 21438 - Reg. part. 14132
A favore di ***omissis***

Contro: ***omissis***

Rogante: Oliva Luigi
Data: 20/04/2006
repertorio: 50259/22463

Dichiarazione di Successione
Trascritto a Bari il 11/02/2010
Reg. gen. 6842 - Reg. part. 4692
A favore di ***omissis***



Contro:
Rogante: Ufficio del Registro
Data: 27/06/1997
repertorio: 72/1428/97

Atto giudiziario – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento
Trascritto a Bari il 15/11/2019
Reg. gen. 51232 - Reg. part. 36820
A favore di ***omissis***

Contro: ***omissis***

Rogante: Ufficiale giudiziario / Corte d'Appello
Data: 16/04/2007
N° repertorio: 52146/23769



Terreno - Fg. 21 p.lla 59:

ISCRIZIONI



Iscrizione Ipoteca volontaria - Mutuo fondiario
Iscritto a Bari il 15/05/2007
Reg. gen. 28655 - Reg. part. 5972
Importo: € 12.000.000,00
A favore di BANCAPULIA S.P.A.
Contro: ***omissis***



Capitale: € 6.000.000,00
Percentuale interessi: 5.968%
Notaio: Oliva Luigi
Data: 10/05/2007
N° repertorio: 52268/23848



TRASCRIZIONI

Atto tra vivi – Atto di compravendita
Trascritto a Bari il 21/04/2006
Reg. gen. 21438 - Reg. part. 14132
A favore di ***omissis***

Contro: ***omissis***

Rogante: Oliva Luigi
Data: 20/04/2006
repertorio: 50259/22463



Si segnala la mancanza dell'immobile attenzionato all'interno della trascrizione della successione:

Dichiarazione di Successione
Trascritto a Bari il 11/02/2010
Reg. gen. 6842 - Reg. part. 4692
A favore di ***omissis***

Contro: RUTIGLIANO GRAZIA
Rogante: Ufficio del Registro
Data: 27/06/1997
repertorio: 72/1428/97



Atto giudiziario – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento
Trascritto a Bari il 15/11/2019
Reg. gen. 51232 - Reg. part. 36820
A favore di ***omissis***

Contro: ***omissis***



Rogante: Ufficiale giudiziario / Corte d'Appello

Data: 16/04/2007
N° repertorio: 52146/23769

Terreno - Fg. 21 p.lla 63:

ISCRIZIONI

Iscrizione Ipoteca volontaria - Mutuo fondiario
Iscritto a Bari il 15/05/2007
Reg. gen. 28655 - Reg. part. 5972
Importo: € 12.000.000,00
A favore di BANCAPULIA S.P.A.
Contro: ***omissis***

Capitale: € 6.000.000,00
Percentuale interessi: 5.968%
Notaio: Oliva Luigi
Data: 10/05/2007
N° repertorio: 52268/23848

TRASCRIZIONI

Atto tra vivi – Atto di compravendita
Trascritto a Bari il 05/04/2005
Reg. gen. 16325 - Reg. part. 10422
A favore di ***omissis***

Contro: ***omissis***

Rogante: Brunetti Emanuela
Data: 31/03/2005
repertorio: 5982/1939

Atto giudiziario – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento
Trascritto a Bari il 15/11/2019
Reg. gen. 51232 - Reg. part. 36820
A favore di ***omissis***

Contro: ***omissis***

Rogante: Ufficiale giudiziario / Corte d'Appello
Data: 16/04/2007
N° repertorio: 52146/23769

SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITÙ DIRITTI DI USUFRUTTO USO ED ABITAZIONE

SERVITU' DI PASSAGGIO

Fondo dominante: Foglio 21 particella 117

Fondo servente: Foglio 21 particella 63

Atto tra vivi – Costituzione diritti reali

Trascritto a Bari il 22/07/1999

Reg. gen. 28440 - Reg. part. 19470

A favore di ***omissis***



Contro: ***omissis***

Rogante: Notaio Somma Michele

Data: 28/06/1999

repertorio: 46826

CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Atto tra vivi – Cessione di diritti reali a titolo oneroso

Trascritto a Bari il 22/07/1999

Reg. gen. 28439 - Reg. part. 19469

A favore di ***omissis***

Contro: ***omissis***

Rogante: Notaio Somma Michele

Data: 28/06/1999

repertorio: 46826



FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI

Fg. 21 p.lla 147,58:

Atto tra vivi – Convenzione Edilizia

Trascritto a Bari il 04/08/2009

Reg. gen. 36097 - Reg. part. 24305

A favore di COMUNE DI BITETTO

Contro: ***omissis***

Rogante: SCAFARELLI ALBERTO

Data: 31/07/2009

Repertorio: 13369/3049



Relativamente agli immobili che compongono il LOTTO di vendita si sono individuate le seguenti **FORMALITÀ** che saranno cancellate a cura della procedura:

Fg. 21 p.lla 117 – 147 – 58 – 59 – 63 :



ISCRIZIONI

Iscrizione Ipoteca volontaria - Mutuo fondiario
Iscritto a Bari il 15/05/2007
Reg. gen. 28655 - Reg. part. 5972
Importo: € 12.000.000,00
A favore di BANCAPULIA S.P.A.
Contro: ***omissis***



Capitale: € 6.000.000,00
Percentuale interessi: 5.968%
Notaio: Oliva Luigi
Data: 10/05/2007
N° repertorio: 52268/23848



TRASCRIZIONI

Atto giudiziario – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento
Trascritto a Bari il 15/11/2019
Reg. gen. 51232 - Reg. part. 36820
A favore di ***omissis***

Contro: ***omissis***

Rogante: Ufficiale giudiziario / Corte d'Appello
Data: 16/04/2007
N° repertorio: 52146/23769



Atto giudiziario – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento
Trascritto a Bari il 15/11/2019
Reg. gen. 51232 - Reg. part. 36820
A favore di ***omissis***

Contro: ***omissis***

Rogante: Ufficiale giudiziario / Corte d'Appello
Data: 16/04/2007
N° repertorio: 52146/23769



ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Non esistono censi, livelli o usi civici.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è risultato libero.

PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'

Non è in corso alcuna procedura espropriativa.



VALUTAZIONE DEL BENE

Per le ragioni riportate nel capitolo *descrizione* ai fini della valutazione del lotto si sono adottati criteri diversi di valutazione in funzione della diversa natura della volumetria espressa dai terreni costituenti il lotto di vendita.

Ai fini della stima dei terreni edificatori oggetto della lottizzazione "LA TORRE" è stata applicata la stima sintetico comparativa in funzione del potere volumetrico unitamente ad altro criterio di stima che invece tiene conto del valore dei beni ricavati da una potenziale permuta. I due distinti criteri di stima sono stati poi mediati per ottenere un valore di stima quanto più veritiero possibile.

Mentre per la stima dei terreni edificatori ricadenti in "Zona CUE 2.5 Contesti urbani per la residenza" è stata applicato il solo criterio sintetico comparativo in funzione del potere volumetrico espresso.

Per entrambi i criteri di stima si sono presi in considerazione i seguenti parametri:

- Studio del certificato di destinazione urbanistica
- Analisi dei progetti di lottizzazione
- Conformità urbanistiche e catastali
- Consultazione dei valori OMI
- Consultazione del Borsino Immobiliare
- Consultazione di atti di compravendita
- Personale esperienza dello scrivente
- Consultazione di Agenzie Immobiliari

STIMA DEI TERRENI RICADENTI NELLA LOTTIZZAZIONE "LA TORRE"

1° metodo "SINTETICO COMPARATIVO"

Sulla base di tutte le informazioni acquisite è attribuito ai terreni un valore a metro cubo esprimibile pari ad euro 80,00, pertanto il valore complessivo dei terreni è pari a $11.406 \text{ mc} \times 80,00 \text{ €/mc} = \mathbf{912.480,00 \text{ €}}$

2° metodo "STIMA SINTETICO COMPARATIVA IN BASE AL VALORE DEI BENI OTTENUTI IN PERMUTA"

Per i terreni oggetto di stima risulta opportuno considerare una percentuale di permuta del 18% e pertanto il totale delle volumetrie che sarebbero acquisite sono pari a $11.406,00 \text{ mc} \times 18\% = 2.053,08 \text{ mc}$.

Da tale valore unitamente ad un valore a mq di immobili nuovi fissato ad 1.650,00 €/mq si ottiene il seguente complessivo:

- metri quadri edificabili ipotizzando una altezza lorda residenziale di 3,00 ml:
 $2.053,08 \text{ mc} / 3,00 \text{ ml} = \mathbf{684,36 \text{ mq edificabili}}$

Superficie edificabile moltiplicata per prezzo unitario:

$684,36 \text{ mq} \times 1.650,00 \text{ €/mq} = \mathbf{1.129.194,00 \text{ €}}$

STIMA FINALE

(Stima sintetico comparativa + stima in base a permuta) / 2 = valore finale di stima
(912.480,00 € + 1.129.194,00 €) / 2 = **1.020.837,00 €**

STIMA DEI TERRENI RICADENTI NELLA "ZONA CUE 2.5 CONTESTI URBANI PER LA RESIDENZA"

metodo "SINTETICO COMPARATIVO"

Sulla base di tutte le informazioni acquisite è attribuito ai terreni un valore a metro cubo esprimibile pari ad euro 70,00, pertanto il valore complessivo dei terreni è pari a 1.323,00 mc x 70,00 €/mc = **92.610,00 €**

Tutti i valori inseriti tengono conto della decurtazione del 15% da applicare disposta dal G.E.

In conclusione il valore del LOTTO di vendita è pari alla somma del valore di stima dei terreni ricadenti nella lottizzazione "LA TORRE" con il valore dei terreni ricadenti nella "zona cue 2.5 contesti urbani per la residenza", quindi:

Valore di stima COMPLESSIVO: 1.020.837,00 € + 92.610,00 € = 1.113.447,00 €

- **Prezzo a base d'asta: € 1.113.000,00**

TABELLA RIEPILOGATIVA - FORMAZIONE DEL LOTTO			
Identificazione del bene	Dati catastali	Quota da trasferire	PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO
<u>Terreno edificabile</u>	fg. 21 p.lle 117, 147, 58, 59 e 63.	1/1	€ 1.113.000,00

RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE

Il C.T.U. resta a disposizione per eventuali chiarimenti, integrazioni e correzioni di inesattezze eventualmente riscontrate nella presente relazione.

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

Triggiano, li 31/07/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Guerra Rocco