



TRIBUNALE DI BARI



SEZIONE EE.II.



Relazione peritale dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. dott. agr. Digregorio Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 31/2025 del R.G.E.

promossa da



Codice fiscale: -----

contro



----- CF/P.IVA -----



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
dott. agr. Francesco Digregorio

Francesco Digregorio



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1	5
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza	6
Provenienze Ventennali e Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	111
Precisazioni	111
Patti.....	133
Stato conservativo.....	133
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti, ovvero suscettività edificatoria.....	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Lotto 2	18
Descrizione.....	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Titolarità.....	18
Confini.....	21
Consistenza	21
Provenienze Ventennali e Cronistoria Dati Catastali	21
Dati Catastali	25
Precisazioni	25
Patti.....	25
Stato conservativo.....	25
Parti Comuni.....	266
Servitù, censo, livello, usi civici.....	266
Caratteristiche costruttive prevalenti ovvero suscettività edificatoria.....	266



Stato di occupazione	266
Provenienze Ventennali	266
Formalità pregiudizievoli	27
Normativa urbanistica	27
Regolarità edilizia	28
Vincoli od oneri condominiali	29
Stima / Formazione lotti	30
Lotto 1	31
Lotto 2	32
Riserve e particolarità da segnalare	34
Riepilogo bando d'asta	35
Lotto 1	35
Lotto 2	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 31/2025 del R.G.E.	36
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 555.000,00	36
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 37.000,00	36
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	37
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Palo del Colle (BA) - Strada Comunale Ciavriello	37
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Palo del Colle (BA) - Strada Comunale Ciavriello	37



INCARICO

In data 13.05.2025, il sottoscritto dott. agr. Digregorio Francesco, con studio in Via Indipendenza, 10 - 70029 - Santeramo in Colle (BA), email francodigregorio@alice.it, PEC francodigregorio@pec.epap.it, Tel. 080 3022680, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19.05.2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

A seguito di rituale convocazione delle Parti, in data 29.07.2025 veniva eseguito, congiuntamente con il nominato custode Dott. F. Campobasso, l'accesso e l'ispezione degli immobili pignorati e attinti al processo esecutivo che ci occupa.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N. 1** - Terreno edificabile ubicato a Palo del Colle (BA) - Strada Comunale Ciavriello (Coord. geografiche: 41°03'14"N 16°41'44"E)
- **Bene N. 2** - Terreno edificabile ubicato a Palo del Colle (BA) - Strada Comunale Ciavriello (Coord. geografiche: 41°03'14"N 16°41'44"E)



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N. 1** - Terreno edificabile ubicato a Palo del Colle (BA) - Strada Comunale Ciavriello (All.to 1a, ortofoto; All.to 2, stralcio catastale)



DESCRIZIONE

Suolo edificabile in area PIRP/Comparto 8 del vigente strumento urbanistico di Palo del Colle. È situato a ridosso di Via Ciavriello, in zona periferica del centro urbano di Palo del Colle, a Ovest. A Est confina con strada da realizzare, ora appena accennata, in brecciato, bretella che mette in comunicazione Via Ciavriello con la SP180/Auricarro.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- ----- (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per la piena proprietà, ora in capo a ----- (Proprietà 1/1).



CONFINI

Confina a N-O con Via Ciavriello, che la particella pignorata n. 1395 in parte contribuisce a costituire, con aree comunali; a N-E con strada di piano a realizzarsi; a S-E confina con altre aree destinate a strada di piano a realizzarsi e vi contribuisce la particella 1394 pignorata; confina a S-O con altre aree comunali, ovvero con altra strada di piano a realizzarsi.





CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	9730,00 mq	9730,00 mq	1	9730,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				9730,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura, ovvero non si ravvede nessuna convenienza a realizzare lotti di minore entità.



PROVENIENZE VENTENNALI E CRONISTORIA DEI DATI CATASTALI

Il Lotto 1 si compone di 6 particelle catastali, tutte sul foglio di mappa 27 (All.to 2, citato).

Di seguito si propongono tabelle sinottiche per ogni singola particella in cui compaiono le vicende del possesso nel ventennio e contestualmente le vicende catastali nel ventennio.

Viene inserito anche un riferimento ad un gravame che deriva da una convenzione edilizia di disciplina dei rapporti in lottizzazione, nella quale tutte le particelle pignorate del lotto sono state ricomprese.



Foglio 27 particella 1392

Cronistoria del possesso			Cronistoria catastale		
proprietà	Dal al	atti	Dal al	titolare	Dati catastali
----- prop. per l'intero	01.12.1993 16.01.2025	Atto per Notaio R. Perchinunno del 22.11.1993, rep. 32432, reg.to a Bari il 13.12.1993 al n. 12858, trascritto a Bari il 01.12.1993 nn. 37737/28893 – variata in data 30.11.1999	22.11.1993 20.12.2011	----- prop. 1/1	Part.Ila 1026, semin cl 1, ha 1.27.19, RD € 131,38, RA € 42,70
			20.12.2011 16.01.2025	----- prop. 1/1	Part.Ila 1392, semin di cl 1, ha 0.06.43, RD € 6,64, RA € 2,16
Gravame					
Convenzione edilizia – Atto per Notaio L. Pomponio del 12.09.2011, rep. 21/8, trascritto a Bari il 14.09.2011 ai nn. 38604/25340					

Foglio 27 particella 1394

Cronistoria del possesso			Cronistoria catastale		
proprietà	Dal al	atti	Dal al	titolare	Dati catastali
----- prop. per l'intero	01.12.1993 16.01.2025	Atto per Notaio R. Perchinunno del 22.11.1993, rep. 32432, reg.to a Bari il 13.12.1993 al n. 12858, trascritto a Bari il 01.12.1993 nn. 37737/28893 – variata in data 30.11.1999	22.11.1993 26.10.2000	----- prop. per l'intero	Part.Ila 1027, semin cl 1, ha 0.07.94, RD L. 15.800, RA L. 5.161
			26.10.2000 20.12.2011	----- prop. per l'intero	Part.Ila 1241, semin cl 1, ha 0.07.67, RD € 7,92, RA € 2,57
			20.12.2011 16.01.2025	----- prop. per l'intero	Part.Ila 1394, semin cl 1, ha 0.06.22, RD € 6,42, RA € 2,09
Gravame					
Convenzione edilizia – Atto per Notaio L. Pomponio del 12.09.2011, rep. 21/8, trascritto a Bari il 14.09.2011 ai nn. 38604/25340					

Foglio 27 particella 1395

Cronistoria del possesso			Cronistoria catastale		
proprietà	Dal al	atti	Dal al	titolare	Dati catastali
----- prop. per l'intero	01.12.1993 16.01.2025	Atto per Notaio R. Perchinunno del 22.11.1993, rep. 32432, reg.to a Bari il 13.12.1993 al n. 12858, trascritto a Bari il 01.12.1993 nn. 37737/28893 – variata in data 30.11.1999	22.11.1993 14.12.2007	----- prop. 1/1	Part.Ila 132, semin arb cl 1, ha 0.71.67, RD € 74,03, RA € 22,21
			14.12.2007 21.10.2011	----- prop. 1/1	Part.Ila 132, porz. AA semin arb cl 1, ha 0.04.00, RD € 4,13, RA € 1,24; porz AB, uliveto cl 1, ha 0.67.67, RD € 40,19, RA € 29,71
			21.10.2011 20.12.2011	----- prop. 1/1	Part.Ila 132, semin arb cl 2, ha 0.71.67, RD € 44,42, RA € 20,36
			20.12.2011 16.01.2025	----- prop. 1/1	Part.Ila 1395, semin arb cl 2, ha 0.04.16, RD € 2,58, RA € 1,18
Gravame					
Convenzione edilizia – Atto per Notaio L. Pomponio del 12.09.2011, rep. 21/8, trascritto a Bari il 14.09.2011 ai nn. 38604/25340					

Foglio 27 particella 1397

Cronistoria del possesso			Cronistoria catastale		
proprietà	Dal al	atti	Dal al	titolare	Dati catastali
----- prop. per l'intero	01.12.1993 16.01.2025	Atto per Notaio R. Perchinunno del 22.11.1993, rep. 32432, reg.to a Bari il 13.12.1993 al n. 12858, trascritto a Bari il 01.12.1993 nn. 37737/28893 – variata in data 30.11.1999	22.11.1993 14.12.2007	----- prop. 1/1	Part.Ila 132, semin arb cl 1, ha 0.71.67, RD € 74,03, RA € 22,21
			14.12.2007 21.10.2011	----- prop. 1/1	Part.Ila 132, porz. AA semin arb cl 1, ha 0.04.00, RD € 4,13, RA € 1,24; porz AB, uliveto cl 1, ha 0.67.67, RD €

					40,19, RA € 29,71
			21.10.2011 20.12.2011	----- prop. 1/1	Part.Ila 132, semin arb cl 2, ha 0.71.67, RD € 44,42, RA € 20,36
			20.12.2011 07.12.2012	----- prop. 1/1	Part.Ila 1397, semin arb cl 2, ha 0.48.19, RD € 29,87, RA € 13,69
			07.12.2012 16.01.2025	----- prop. 1/1	Part.Ila 1397, porz. AA uliveto cl 1, ha 0.45.67, RD € 27,12, RA € 20,05; porz AB, semin arb cl 2, ha 0.02.52, RD € 1,56, RA € 0,72
Gravame					
Convenzione edilizia – Atto per Notaio L. Pomponio del 12.09.2011, rep. 21/8, trascritto a Bari il 14.09.2011 ai nn. 38604/25340					

Foglio 27 particella 1402

Cronistoria del possesso nel ventennio			Cronistoria catastale		
proprietà	Dal al	atti	Dal al	titolare	Dati catastali
----- prop. per l'intero	01.12.1993 16.01.2025	Atto per Notaio R. Perchinunno del 22.11.1993, rep. 32432, reg.to a Bari il 13.12.1993 al n. 12858, trascritto a Bari il 01.12.1993 nn. 37737/28893 – variata in data 30.11.1999	22.11.1993 20.12.2011	----- prop. 1/1	Part.Ila 133, uliveto di cl 3, ha 0.47.15, RD € 20,70, RA € 14,61
			20.12.2011 16.01.2025	----- prop. 1/1	Part.Ila 1402, uliveto di cl 3, ha 0.01.48, RD € 0,65, RA € 0,46
Gravame					
Convenzione edilizia – Atto per Notaio L. Pomponio del 12.09.2011, rep. 21/8, trascritto a Bari il 14.09.2011 ai nn. 38604/25340					

Foglio 27 particella 1405

Cronistoria del possesso nel ventennio			Cronistoria catastale		
proprietà	Dal al	atti	Dal al	titolare	Dati catastali
----- prop. per l'intero	01.12.1993 16.01.2025	Atto per Notaio R. Perchinunno del 22.11.1993, rep. 32432, reg.to a Bari il 13.12.1993 al n. 12858, trascritto a Bari il 01.12.1993 nn. 37737/28893 – variata in data 30.11.1999	22.11.1993 20.12.2011	----- prop. 1/1	Part.Ila 133, uliveto di cl 3, ha 0.47.15, RD € 20,70, RA € 14,61
			20.12.2011 16.01.2025	----- prop. 1/1	Part.Ila 1405, uliveto di cl 3, ha 0.30.82, RD € 13,53, RA € 9,55
Gravame					
Convenzione edilizia – Atto per Notaio L. Pomponio del 12.09.2011, rep. 21/8, trascritto a Bari il 14.09.2011 ai nn. 38604/25340					

Di seguito i dati catastali attuali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
27	1392				Seminativo	1	0.06.43 mq	6,64 €	2,16 €	
27	1394				Seminativo	1	0.06.22 mq	6,42 €	2,09 €	
27	1395				Seminativo arborato	2	0.04.16 mq	2,58 €	1,18 €	
27	1397		AA		Oliveto	1	0.45.67 mq	27,12 €	20,05 €	
27	1397		AB		Seminativo arborato	2	0.02.52 mq	1,56 €	0,72 €	
27	1405				Oliveto	3	0.30.82 mq	13,53 €	9,55 €	
27	1402				Oliveto	3	0.01.48 mq	0,65 €	0,46 €	
							0.97.30			

Corrispondenza catastale

La condizione agronomica ha perso completamente significato poichè i terreni/suoli edificabili sono in totale stato di abbandono, ma sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente e quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Si richiama l'attenzione del Lettore sulla opportunità/necessità di verificare, in vista di eventuale offerta in asta dei beni staggiti, lo stato dell'arte degli strumenti esecutivi urbanistico-edilizi, specificatamente in relazione agli atti di attuazione del PIRP (Programmi Integrati di Riqualificazione per le Periferie), della lottizzazione dell'area "Ambito di intervento Zona 167 e aree limitrofe", della eseguita progettazione inattuata, e segnatamente della convenzione edilizia di cui all'atto per Notaio L. Pomponio del 12.09.2011, rep. 21/8, trascritto a Bari il 14.09.2011 ai nn. 38604/25340.

Agli atti di causa vi è Nota di trascrizione di atto rogato per Notaio L. Pomponio del 27.06.2012, rep 264/125, trascritto a Bari il 05.07.2012 ai nn. 26180/19991. L'atto ha significato per il Lotto 2, qui si richiama per il contenuto della Sezione D della citata Nota di trascrizione, illuminante per gli obblighi che l'eventuale aggiudicatario assume con il trasferimento della proprietà; si riporta di seguito quanto di particolare interesse.

CON IL PRESENTE ATTO DI RICOMPOSIZIONE FONDARIA ED IN ATTUAZIONE DELLA CONVENZIONE STIPULATA IN DATA 12 SETTEMBRE 2011,

... si menzionano titolari e quote di proprietà ... - segue -

... TUTTI I COSTITUITI DICHIARANO: - CHE CON DELIBERA DIG. R. N. 870 DEL 19 GIUGNO 2006, PUBBLICATA SUL BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE PUGLIA N. 81 DEL 29 GIUGNO 2006, VENIVA APPROVATO IL BANDO DI GARA DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI RIQUALIFICAZIONE DELLE PERIFERIE - "P.I.R.P."; - CHE CON DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 53 DEL 14 APRILE 2007 SI INDIVIDUAVA L'AMBITO DI INTERVENTO DEL P.I.R.P. NEL TERRITORIO COMUNALE; - CHE CON DELIBERA DIG. R. N. 641/2009 LA GIUNTA REGIONALE HA RITENUTO AMMISSIBILE IL PROGRAMMA P.I.R.P. PRESENTATO DAL COMUNE DI PALO DEL COLLE CHE PREVEDE OPERE PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 28.580.378,65 DI CUI EURO 21.446.240,00 DI FONDI PRIVATI; - CHE CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 5 DEL 18 MARZO 2010 E' STATO RATIFICATO L'ACCORDO DI PROGRAMMA SOTTOSCRITTO IN DATA 4 MARZO 2010 TRA REGIONE PUGLIA E COMUNE DI PALO DEL COLLE; - CHE CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 3 DEL 31 MARZO 2011, CHE IN COPIA CONFORME SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "D" E' STATO APPROVATO LO SCHEMA DI CONVENZIONE DI CUI ALL'ART. 2 COMMA 6 DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA SOTTOSCRITTO TRAIL COMUNE E LA REGIONE IL 4 MARZO 2010, SCHEMA RETTIFICATO CON DETERMINAZIONE N. 731 DELL'8 SETTEMBRE 2011 R. G. DEL SERVIZIO TECNICO; - CHE IL COMUNE DI PALO DEL COLLE, IL SOGGETTO ATTUATORE, , E GLI ALTRI SOGGETTI PRIVATI INTERESSATI HANNO STIPULATO LA CONVENZIONE URBANISTICA IN ESECUZIONE DELLA DELIBERA CONSILIARE E DELLA DETERMINAZIONE DEL SERVIZIO TECNICO, GIUSTA ATTO PER ME NOTAIO DEL 12 SETTEMBRE 2011, REGISTRATO A BARI IL 13 SETTEMBRE 2011 AL N. 27601/1T ED IVI TRASCRITTO IL 14 SETTEMBRE 2011 AI N. RI 38604/25340; - CHE IN FORZA DELLA PREDETTA CONVENZIONE: A) ERANO INDIVIDUATI I TERRENI DEI LOTTIZZANTI DA CEDERE GRATUITAMENTE AL COMUNE DI PALO DEL COLLE PER LA REALIZZAZIONE DI STRADE E DI TRE AREE STANDARDS, INDIVIDUATE CON LE SIGLE S1, S2 ED S3; B) ERANO INDIVIDUATI SETTE LOTTI DA ASSEGNARE AI LOTTIZZANTI, IN PROPRIETA' ESCLUSIVA O IN COMUNIONE FRA LORO E PRECISAMENTE:

... segue l'elenco degli assegnatari dei lotti edificabili ... - segue -

... CHE I LOTTI E LE AREE DESTINATE AD URBANIZZAZIONE E STANDARDS SONO RAPPRESENTATE ED INDICATE NELLA PLANIMETRIA (TAVOLA N. 1) ANNESSA ALLA CITATA DELIBERA CONSILIARE N. 3/2011 CHE IN COPIA CONFORME TROVASI ALLEGA ALLA CONVENZIONE RICEVUTA DA ME NOTAIO IN DATA 12 SETTEMBRE 2011, INNANZI CITATA; - CHE, AL FINE DI DARE ATTUAZIONE ALLA CONVENZIONE, SI RENDE NECESSARIA LA STIPULA DEL PRESENTE ATTO DI RICOMPOSIZIONE FONDARIA AL DUPLICE SCOPO: * DI RIEQUILIBRARE LA CAPACITA' EDIFICATORIA DEL PIANO TRA I SINGOLI LOTTIZZANTI ED IL COMUNE (ANCHE IN CONSIDERAZIONE DELLE AREE DA CEDERE A QUEST'ULTIMO), ELIMINANDO GLI EFFETTI DISTORSIVI DERIVANTI DALLA CONVENZIONE E * DI FAR COINCIDERE LE PROPRIETA' DEI LOTTI URBANISTICI, DELLE AREE STANDARDS E DELLE STRADE CON QUANTO STABILITO E CONVENUTO NELLA CONVENZIONE INNANZI CITATA. LE PARTI RINVIANO ALLA CONVENZIONE STIPULATA CON ATTO PER ME NOTAIO IN DATA 12 SETTEMBRE 2011 CHE DEVE INTENDERSI QUI INTERAMENTE RIPETUTA E RIPOTATA. IN PARTICOLARE, LA SOCIETA' , A MEZZO DELL'AMMINISTRATORE UNICO E LEGALE RAPPRESENTANTE , SI OBBLIGA PER LA SOCIETA' E/O PER I SUOI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE PROPOSTE NELL'AMBITO DEL P.I.R.P. NELL'AREA DEL TERRITORIO COMUNALE INDIVIDUATA NELLA CITATA PLANIMETRIA (TAVOLA N. 1) ANNESSA ALLA DELIBERA CONSILIARE N. 3/2011 E PRECISAMENTE: A. REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE COMPOSTO DA ALLOGGI DA DESTINARSI AD EDILIZIA PRIVATA (60% - SESSANTA PER CENTO) E AD EDILIZIA PUBBLICA CONVENZIONATA (40% - QUARANTA PER CENTO) E REALIZZAZIONE DELLE RELATIVE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (STRADE, RETE IDRICA E FOGNARIA, RETE GAS PUBBLICA, ILLUMINAZIONE, ECC.), PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 14.171.240,00 (QUATTORDICIMILIONICENTOSETTANTUNOMILADUECENTOQUARANTA/00) NEL RISPETTO DELLE VOLUMETRIE E DELLE SUPERFICI PREVISTE NEL P.I.R.P. SECONDO LA TEMPISTICA GIA' CONCORDATA NELLA PREDETTA CONVENZIONE, NEL RISPETTO DI QUANTO STABILITO NELL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER L'ATTUAZIONE DEL P.I.R.P. TRA REGIONE PUGLIA E COMUNE DI PALO DEL COLLE SOTTOSCRITTO IN DATA 4 MARZO 2010 E NEL RISPETTO DELLE SUCCESSIVE INDICAZIONI CHE LA REGIONE POTRA' EMANARE; B. REALIZZAZIONE E CESSIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDO IL PROGETTO APPROVATO DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE NELL'AMBITO DEL P.I.R.P., QUANTIFICATI IN EURO 709.000,00 (SETTECENTONOVEMILA/00), AL NETTO DI I.V.A.; C. PAGAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA DI CUI ALLA LEGGE 10/77 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI, OVE PREVISTI; D. PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE DI CUI ALL'ART. 16 DEL D.P.R. 380/2001, RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI DA REALIZZARE IN REGIME DI LIBERO MERCATO; E. RISPETTO DEI TEMPI, MODALITA', CARATTERISTICHE TECNICHE E FUNZIONALI, DEI REQUISITI PRESTAZIONALI E DEGLI IMPEGNI ECONOMICI INDICATI NEL P.I.R.P.; F. COMPLETA REALIZZAZIONE DEGLI ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI DELLE AREE INTERESSATE DAGLI INTERVENTI; G. EFFETTUAZIONE DELLE EVENTUALI INDAGINI DI QUALUNQUE TIPO E DELLA PROGETTAZIONE, SOSTENENDO LE SPESE TECNICHE PER LA REALIZZAZIONE, NONCHE' LA COPERTURA FINANZIARIA E QUANT'ALTRO NECESSARIO PER OTTENERE LA COMPLETA REALIZZAZIONE DELLE OPERE PRIVATE PREVISTE NEI SINGOLI LOTTI; H. ESECUZIONE DELLE INDAGINI GEOLOGICHE, GEOTECNICHE E GEOGNOSTICHE, NONCHE' LA PROGETTAZIONE ESECUTIVA DELLE OPERE DI EDILIZIA CONVENZIONATA E DEI SERVIZI ALLA RESIDENZA; NONCHE' SEGUIRE GLI ITER TECNICO- AMMINISTRATIVI FINO ALLA DEFINITIVA APPROVAZIONE DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE CON L'ASSUNZIONE COMPLETA DI TUTTI GLI ONERI, TECNICI ED ECONOMICI, NESSUNO ESCLUSO, INERENTI L'ACQUISIZIONE DI TUTTI I PARERI INDISPENSABILI DI

QUALUNQUE ENTE E/O AMMINISTRAZIONE PUBBLICA, SOCIETA' PRIVATA, O ALTRI CHE DOVESSERO ESSERE NECESSARI PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA; I RISPETTO DEGLI IMPEGNI GENERALI CONTENUTI ALL'INTERNO DEL PROTOCOLLO D'INTESA SIGLATO IN DATA 11 MAGGIO 2007; J. REALIZZAZIONE DI ALLOGGI IN REGIME CONVENZIONATO DA DISTRIBUIRSI IN MANIERA INTEGRATA A QUELLI DA REALIZZARSI IN REGIME DI LIBERO MERCATO, IVI COMPRESA LA POSSIBILITA' DI INDIVIDUARNE LA LOCALIZZAZIONE IN PORZIONI NON CONCENTRATE ALL'INTERNO DEL COMPARTO EDIFICATORIO, ONDE GARANTIRE UNIFORMITA' NELLE CARATTERISTICHE TECNICHE E FUNZIONALI DEI MEDESIMI; K. RISPETTO DEI PREZZI DI VENDITA EDI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI DA REALIZZARSI IN REGIME CONVENZIONATO, COME DETERMINATI NELLA CITATA CONVENZIONE, AI SENSI DEGLI ARTT. 17 E 18 DEL D.P.R. 380/2001, SULLA BASE DELLE DISPOSIZIONI CONTENUTE NELLA L. R. N. 6/79 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI, PREZZO SUSCETTIBILE DI PERIODICHE VARIAZIONI CON FREQUENZA BIENNALE IN RELAZIONE AGLI INDICI UFFICIALI ISTAT DEI COSTI DI COSTRUZIONE INTERVENUTI DOPO LA STIPULA DELLA CONVENZIONE, APPLICANDO UNA PERCENTUALE DI DEPREZZAMENTO NELLA MISURA DELLO 0,5% (ZERO VIRGOLA CINQUE PER CENTO) ANNUO NEI PRIMI DIECI ANNIE DELL'1% (UNO PER CENTO) ANNUO NEI SUCCESSIVI. LE PARTI DICHIARANO, ALTRESI', CHE A GARANZIA DEGLI OBBLIGHI ASSUNTI LA SOCIETA'

. HA PRESTATO AL COMUNE DI PALO DEL COLLE, IN CONFORMITA' ALLE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLA CITATA CONVENZIONE DEL 12 SETTEMBRE 2011, LA POLIZZA FIDEIUSSORIA RILASCIATA DALLA SOCIETA' PER AZIONI "ITALIANA ASSICURAZIONI S.P.A." CHE, IN COPIA CONFORME, SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "E". I COSTRUENDI EDIFICI CORRISPONDERANNO IN LINEA DI MASSIMA PER DIMENSIONI, ALTEZZA E VOLUME ALLE INDICAZIONI CONTENUTE NELLE PLANIMETRIE E NEGLI ELABORATI GRAFICI COSTITUENTI IL PROGETTO ED ALLEGATI ALLA CITATA DELIBERA CONSILIARE N. 3 DEL 31 MARZO 2011. SALVO REGOLARE PROCEDURA DI VARIANTE, NON POTRA' ESSERE MODIFICATO L'IMPIANTO COMPLESSIVO DEL P.I.R.P., CON LE PREVISIONI RIVENIENTI DAL PLANOVOLUMETRICO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO A: * UBICAZIONE E CONSISTENZA DELLE AREE CEDUTE PER STANDARDS; * RETE STRADALE. ALLE UBICAZIONI, DIMENSIONI, ALTEZZE E VOLUMI DEI FABBRICATI, IN SEDE DI RICHIESTA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE, POTRANNO ESSERE APPORTATE LIEVI VARIAZIONI IN DIPENDENZA DELLA MORFOLOGIA E COSTITUZIONE GEOLOGICA DEL SUOLO, DELLA TIPOLOGIA E DISTRIBUZIONE DEGLI ALLOGGI E/O DEGLI AMBIENTI PER USI DIVERSI, OLTRE CHE PER ESIGENZE ARCHITETTONICHE. LE ALTEZZE DEI FABBRICATI INDICATI NEGLI ELABORATI GRAFICI DEL PROGETTO DELLE OPERE DA REALIZZARE NELL'AMBITO DEL P.I.R.P. SI INTENDONO RIFERITE, PER CIASCUN FRONTE, ALLA QUOTA MEDIA DI MARCIAPIEDE, O IN MANCANZA, DELLA STRADA O DELLA PIAZZA O DEL SUOLO CIRCOSTANTE COMUNQUE SISTEMATO. TUTTE LE FRONTI DEI FABBRICATI DOVRANNO ESSERE FINITE COME SE PROSPETTANTI SU AREE PUBBLICHE. LE AREE SCOPERTE DOVRANNO TUTTE ESSERE SISTEMATE COME PREVISTO DAL PROGETTO E, PERTANTO, A SEDI VIABILI E/O PEDONALI, A GIARDINI PRIVATO E/O CONDOMINIALE O COMUNITARIO, A PARCHEGGIO, A GIOCHI, ED ALTRI USI AMMESSI E RAPPRESENTATI NEL PROGETTO. IL TERMINE PER LA ULTIMAZIONE DEGLI EDIFICI E' QUELLO INDICATO NEI SINGOLI PERMESSI DI COSTRUIRE, IL CUI RILASCIO DEVE AVVENIRE NEL TERMINE DI 60 (SESSANTA) GIORNI DALLA PRESENTAZIONE. I COSTITUITI SI IMPEGNANO A DEMOLIRE QUALSIASI EVENTUALE MANUFATTO E/O COSTRUZIONE PRESENTE NELL'AREA OGGETTO DELL'INTERVENTO. I TERRENI SONO TRASFERITI A CORPO E NON A MISURA, NELLO STATO DI FATTO EDI DIRITTO IN CUI SI TROVANO, CON GLI ACCESSORI, LE ACCESSIONI, LE PERTINENZE, LE SERVITU' ATTIVE E PASSIVE LEGALMENTE COSTITUITE, LE RISERVE E LE DIPENDENZE, IL TUTTO COME RISULTA DAI TITOLI DI PROVENIENZA CITATI IN PREMESSA ED IN DIFETTO DALLA LEGGE, ECON TUTTI GLI OBBLIGHI ED ONERI DI CUI ALLA CONVENZIONE DEL 12 SETTEMBRE 2011 PIU' VOLTE CITATA. I COSTITUITI RINUNZIANO A QUALSIASI IPOTESI DI IPOTECA LEGALE POSSA DERIVARE DAL PRESENTE ATTO.

PATTI

Nessuno.

STATO CONSERVATIVO

Dal punto di vista agronomico il fondo è in totale stato di abbandono. Sul lotto in parola non vi è alcuna edificazione.

PARTI COMUNI

Quando sarà realizzata, la strada di piano, come progettata, sarà costituita anche dalle particelle 1394 e 1395, che quindi saranno cedute.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

Non rileva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI, OVVERO SUSCETTIVITÀ EDIFICATORIA

Le considerazioni specifiche saranno sviluppate nel paragrafo 'Normativa urbanistica'.

Sull'area di cui al Lotto 1, ad onta di lottizzazione, convenzione edilizia e progettazione degli interventi come programmati da PIRP, non risulta eseguita nessuna opera di urbanizzazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, come pignorato, è nella disponibilità dell'Esecutato, quindi va considerato libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Delle vicende nel ventennio precedente il pignoramento si è riferito avanti, condensando i dati in tabelle sinottiche; si veda il paragrafo precedente 'Provenienze ventennali e cronistoria dei dati catastali'.

Si ribadisce che:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **decreto ingiuntivo** derivante da ipoteca giudiziale
Iscritto a Bari il 10/06/2019
Reg. gen. 26495 - Reg. part. 3993
Importo: € 130.000,00
A favore di -----
Contro -----.



Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **convenzione edilizia**

Trascritto a Bari il 14/09/2011

Reg. gen. 38604 - Reg. part. 25340

A favore di Comune di Palo del Colle

Contro -----.

Formalità a **carico dell'acquirente**

- **preliminare di vendita**

Trascritto a Bari il 31/01/2013

Reg. gen. 2237 - Reg. part. 1773

A favore di -----

Contro -----.

Formalità a **carico dell'acquirente**

- **pignoramento**

Trascritto a bari il 16/01/2025

Reg. gen. 2227 - Reg. part. 1716

A favore di -----

Contro -----.

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Come da prassi del processo esecutivo, indicate nell'avviso di vendita.

NORMATIVA URBANISTICA

A richiesta, l'Amm.ne com.le di Palo del Colle ha rilasciato in data 24.09.2025 il Certificato di Destinazione Urbanistica per le particelle costituenti il Lotto 1 come sopra definito (All.to 3, CDU).

Da esso si deduce che:

- lo strumento urbanistico in vigore è il PUG (Piano Urbanistico Generale) approvato con Del. Cons. Com.le n. 7 del 28.01.2009;
- le particelle costituenti il Lotto 1 sono ricomprese nel PIRP (Programmi Integrati di Riqualificazione delle Periferie), approvato con Del. Cons. Com.le n. 52 del 14.05.2007
- in forza di detti strumenti urbanistici la particella 1395 del fg. 27 è tipizzata 'Viabilità interna ai comparti di tipo A/8;



in forza di detti strumenti urbanistici per le particelle 1392-1405-1397-1394-1402 del fg. 27 vi è tipizzazione per 'Area residenziale di tipo C1 interna ai comparti perequati di tipo A/8.

Il PUG (Piano Urbanistico Generale) approvato con Del. Cons. Com.le n. 7 del 28.01.2009, costituisce anche 'Comparti edilizi'; l'area di cui al Lotto 1 è parte del Comparto 8.

Dalle tavole del PIRP relative all'area di interesse (All.to 4, Tav. E4_1, variazione del Comparto 8) si evince che il Lotto 1 è interamente ricompreso nel comparto 8, variato nella consistenza.

Sulla stessa Tavola E4_1 viene riportata la suddivisione del Comparto 8 in 8a e 8b.; l'area di interesse ricade nel Comparto 8a, di superficie 29.870 mq su cui è possibile l'edificazione di 42.780 mc, riservando aree a standard per 7.052 mq.

Dalla Tav. E5, Planovolumetria dell'Area di Intervento del PIRP (All.to 5, Tav. E5) si evince che il soggetto attuatore per gli interventi edilizi è l'Esecutato; su di essa sono riportate le sagome degli edifici a realizzarsi per intervento privato (ed anche quanto compete all'Amm.ne Com.le, che ha già dato corso alla realizzazione, anche se con modifiche).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sul lotto non vi è alcuna edificazione.

Il lotto è parte di un PIRP e di una successiva lottizzazione; i lottizzandi sono convenzionati con atto pubblico per Notaio L. Pomponio del 12.09.2011, rep. 21/8, trascritto a Bari il 14.09.2011 ai nn. 38604/25340.

La Sezione D della Nota di trascrizione della citata convenzione edilizia, riporta dati utili ai fini della pubblicità immobiliare, che di seguito si trascrivono integralmente.

IL SOGGETTO ATTUATORE, SOCIETÀ'

., E GLI ALTRI SOGGETTI PRIVATI PROPRIETARI

DELLE AREE INTERESSATE DAGLI INTERVENTI,

-----,

----- CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI, SI IMPEGNANO A CEDERE A TITOLO GRATUITO AL COMUNE DI PALO DEL COLLE, CHE ACCETTA, LE AREE NECESSARIE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA INTERNE AL P.I.R.P., COSTITUITE DALLE STRADE E DALLE AREE RELATIVE AGLI STANDARDS URBANISTICI: A) LE PRIME (STRADE) PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 7.454,74 (SETTEMILAQUATTROCENTOCINQUANTAQUATTRO VIRGOLA SETTANTAQUATTRO METRI QUADRATI) INDICATE IN COLORE GIALLO NELLA PLANIMETRIA (TAVOLA N. 1) ANNESSA ALLA DELIBERA CONSILIARE N. 3/2011 CHE TROVASI ALLEGATA ALL'ATTO SOTTO LA LETTERA "E", DA INDIVIDUARE CATASTALMENTE A SEGUITO DI FRAZIONAMENTO DA ESEGUIRE A CURA E SPESE DEL SOGGETTO ATTUATORE; B) LE SECONDE (STANDARDS) PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 7.907,21 (SETTEMILANOVECENTOSETTE VIRGOLA VENTUNO METRI QUADRATI) INDICATE IN COLORE RETINATO CON LE SIGLE S1 S2 S3 NELLA PLANIMETRIA (TAVOLA N. 1) ANNESSA ALLA DELIBERA CONSILIARE N. 3/2011 CHE TROVASI ALLEGATA ALL'ATTO SOTTO LA LETTERA "E", DA INDIVIDUARE CATASTALMENTE A SEGUITO DI FRAZIONAMENTO DA ESEGUIRE A CURA E SPESE DEL SOGGETTO ATTUATORE. IL TUTTO E' ATTUALMENTE RIPORTATO (SALVO VARIAZIONI FUTURE CONSEGUENTI AI FRAZIONAMENTI) NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI PALO DEL COLLE AL FOGLIO 27, PARTICELLE 132, 133, 1020, 1026, 1241, 129, 130, 400, 128, 954, 955, 956, 957, 413, 673, 1301 E 461 E CONFINA NELL'INSIEME SU UN LATO CON LA PARTICELLA 1033, SUL SECONDO LATO CON LE

PARTICELLE 1240 E 1239, SUL TERZO LATO CON LE PARTICELLE 1300 E 1298 E SUL QUARTO LATO CON VIABILITA' COMUNALE. L'AREA INTERESSATA DALLA REALIZZAZIONE DEL COMPLESSO RESIDENZIALE COMPRENDE UN SUOLO APPARTENENTE AL PATRIMONIO COMUNALE DI SUPERFICIE PARI A MQ. 222,58 CON CUI IL COMUNE PARTECIPA AL PROGETTO, E A CUI CORRISPONDE UNA VOLUMETRIA RESIDENZIALE NEL COMPLESSO DA REALIZZARE DI MC. 318,85 CHE SARA' ACQUISITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE A TITOLO DI COMPENSAZIONE URBANISTICA CON SUCCESSIVO ATTO DA STIPULARE TRA LE PARTI. IL SOGGETTO ATTUATORE, NELLA VESTE DI "STAZIONE APPALTANTE PRIVATA" SI OBBLIGA PER SE', SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, ALLA REALIZZAZIONE DI TUTTE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA INTERNE AL PERIMETRO DEL P.I.R.P. E, COMUNQUE, TUTTE QUELLE NECESSARIE FINO AL COLLEGAMENTO ALLE IDONEE RETI INFRASTRUTTURALI PUBBLICHE ESISTENTI. A TAL FINE, SI IMPEGNA AD AFFIDARE IN APPALTO I LAVORI NEL PIENO RISPETTO DELLE NORME E DELLE PROCEDURE SANCITE DAL D. LGS. N. 163 DEL 12 APRILE 2006, E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI (ESCLUSE LE SOLE DISPOSIZIONI INDICATE DALL'ART. 32 – COMMA 2) CONFORMEMENTE AL PROGETTO ESECUTIVO DI DETTE OPERE, DA REDIGERE A NORMA DEL PREDETTO D. LGS N. 163/2006 E REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE D.P.R.N. 554/99 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI, DA SOTTOPORRE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE PER L'APPROVAZIONE, CORREDATO DA: A) NULLA—OSTA DEGLI ENTI COMPETENTI (ENEL, EAAP, ITALCOGIM, ETC.); B) VALIDAZIONE (SEMPRE A CURA E SPESE DEL SOGGETTO ATTUATORE) – EX ART. 47 DEL D.P.R.N. 554/99 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI – DEL PROGETTO ESECUTIVO (PROGETTO DEFINITIVO IN CASO DI APPALTO INTEGRATO); C) PARERE FAVOREVOLE DEL SERVIZIO TECNICO COMUNALE IN ORDINE ALLA CONFORMITA' DEL PROGETTO ESECUTIVO (PROGETTO DEFINITIVO IN CASO DI APPALTO INTEGRATO) ALLE PREVISIONI DI PIANO ATTUATIVO. LE PARTI CONVENGONO CHE, IN IPOTESI DI CONTRASTO TRA QUANTO PATTUITO NELLA PRESENTE CONVENZIONE E QUANTO STABILITO NEL PROTOCOLLO DI INTESA SOTTOSCRITTO IN DATA 11 MAGGIO 2007, PREVALE LA PRESENTE CONVENZIONE, CON SALVEZZA DI QUANTO PREVISTO NEL PRECEDENTE ART. 1 COMMA 1, LETT. K). OVE OCCORRER POSSA, I COSTITUITI RINUNCIANO A QUALSIASI IPOTESI DI IPOTECA LEGALE POSSA DERIVARE DAL PRESENTE ATTO. LE SPESE RELATIVE ALLA STIPULAZIONE DELLA PRESENTE CONVENZIONE, NESSUNA ESCLUSA ED ECCETTUATA, SONO A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE, IL QUALE CHIEDE L'APPLICAZIONE DELLE AGEVOLAZIONI PREVISTE DALLA LEGGE N. 10/77 E SUCCESSIVE MODIFICHE.

Da ciò discende che l'aggiudicatario del bene staggito subentra a pieno titolo in tutte le obbligazioni assunte dall'Esecutato con titoli in corso di validità, quale la convenzione edilizia, ciò indipendentemente dallo stato e corso progettuale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Vincoli nascenti dall'attuazione della lottizzazione, secondo convenzione.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N. 2** - Terreno edificabile ubicato a Palo del Colle (BA) - Strada Comunale Ciavriello (All.to 1b, ortofoto; All.to 6, stralcio catastale).



DESCRIZIONE

Suolo edificabile in area PIRP/Comparto 8 del vigente strumento urbanistico di Palo del Colle. È situato tra Via Ciavriello a Nord e la SP 180 a Sud; a Ovest una strada di piano non realizzata se non con brecciato, in zona periferica del centro urbano di Palo del Colle.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si precisa che per la particella 1525, che deriva dalla particella 129 del foglio 27, manca la continuità nel ventennio; tuttavia si rileva dal fascicolo di causa che la domanda di ispezione ipotecaria a nome di -----, dante causa, va dal 01.01.1974 senza riscontro di atti a favore desumendosi che il possesso abbia avuto origine ancor prima, con ciò desumendosi la copertura del ventennio.



TITOLARITÀ

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

- -----, proprietà per l'intero della sola particella 1400
- -----, proprietà per 2450/10000 delle particelle 1380-1401-1525

L'immobile viene posto in vendita per i conseguenti diritti, come avanti indicati.

Si precisa che le citate particelle 1380-1401-1525 sono state oggetto di trasferimento di diritti a titolo gratuito per patti rinvenienti dalle norme di lottizzazione e convenzione edilizia. L'atto di riferimento è stato rogato per Notaio L.



Pomponio del 27.06.2012, rep 264/125, trascritto a Bari il 05.07.2012 ai nn. 26180/19991. La Sezione D della citata Nota di trascrizione riporta quanto segue.

CON IL PRESENTE ATTO DI RICOMPOSIZIONE FONDIARIA ED IN ATTUAZIONE DELLA CONVENZIONE STIPULATA IN DATA 12 SETTEMBRE 2011-----, RISERVANDO IN PROPRIO FAVORE UNA QUOTA DI COMPROPRIETA' INDIVISA PARI A 3.724/10.000, CEDE E TRASFERISCE AI SOGGETTI DI SEGUITO PRECISATI UNA QUOTA INDIVISA DI 6.276/10.000 DI PIENA PROPRIETA' DEL TERRENO SITO IN PALO DEL COLLE (BA) DELLA ESTENSIONE CATASTALE DI 305 MQ. (TRECENTOCINQUE METRI QUADRATI), CONFINANTE SUL PRIMO LATO CON LA P.LLA 1524, SUL SECONDO LATO CON LA P.LLA 1526 E SUL TERZO LATO CON LE P.LLE 1380 E 1401, E PRECISAMENTE: - ALLA SOCIETA' -----, CHE ACCETTA ED ACQUISTA, LA QUOTA DI COMPROPRIETA' INDIVISA PARI A 2.450/10.000 DI PIENA PROPRIETA'; - -----, CHE ACCETTA ED ACQUISTA, LA QUOTA INDIVISA DI 512/10.000 DI PIENA PROPRIETA'; - A -----, CHE ACCETTA ED ACQUISTA, LA QUOTA INDIVISA DI 491/10.000 DI PIENA PROPRIETA'; - A -----, CHE ACCETTA ED ACQUISTA, LA QUOTA INDIVISA DI 458/10.000 DI PIENA PROPRIETA'; - A -----, CHE ACCETTA ED ACQUISTA, LA QUOTA INDIVISA DI 316/10.000 DI PIENA PROPRIETA'; - A -----, CHE ACCETTANO ED ACQUISTANO, CIASCUNA LA QUOTA INDIVISA DI 396/10.000 DEL DIRITTO DI NUDA PROPRIETA' GRAVATO DAL DIRITTO DI USUFRUTTO VITALIZIO IN FAVORE DI -----; - A -----, CHE ACCETTA ED ACQUISTA, LA QUOTA INDIVISA DI 396/10.000 DI PIENA PROPRIETA' ELA QUOTA INDIVISA DI 1.188/10.000 DEL DIRITTO DI USUFRUTTO VITALIZIO; - A -----, CHE A MEZZO DEL PROCURATORE SPECIALE ----- ACCETTA ED ACQUISTA, LA QUOTA INDIVISA DI 250/10.000 DI PIENA PROPRIETA'; - AL COMUNE DI PALO DEL COLLE, CHE ACCETTA ED ACQUISTA, LA QUOTA INDIVISA DI 215/10.000 DI PIENA PROPRIETA'. -----, NATA A PALO DEL COLLE IL 24 APRILE 1954, CON DOMICILIO IVI ALLA VIA F. MUSCATIELLO N. 38, CODICE FISCALE -----; -----, NATO A PALO DEL COLLE IL 17 APRILE 1946, CON DOMICILIO IVI ALLA PREDETTA VIA F. MUSCATIELLO N. 36, CODICE FISCALE -----; -----, NATA A PALO DEL COLLE IL 14 DICEMBRE 1947, CON DOMICILIO IVI ALLA VIA MUCIACCIA N. 17, CODICE FISCALE -----; -----, NATO A BITONTO L'8 DICEMBRE 1961, CON DOMICILIO IN PALO DEL COLLE ALLA VIA CESARE CANTU' N. 157, CODICE FISCALE -----; -----, NATO A PALO DEL COLLE IL 21 MARZO 1962, CON DOMICILIO IVI ALLA VIA XX SETTEMBRE N. 29, CODICE FISCALE -----; -----, NATO A PALO DEL COLLE IL 10 DICEMBRE 1959, CON DOMICILIO IVI ALLA VIA F. DAVANZATI N. 10, CODICE FISCALE -----; - DELLA VALLE GIORGIO, NATO A GALLARATE (VA) IL 10 GIUGNO 1954, CON DOMICILIO IN FAENZA ALLA VIA CORBARI N. 72, CODICE FISCALE -----; CONIUGATI IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI, RISPETTIVAMENTE CON -----

DICHIARANO CHE I DIRITTI IMMOBILIARI ACQUISTATI CON IL PRESENTE ATTO SONO BENI PERSONALI ESCLUSI DALLA COMUNIONE LEGALE DEI BENI, IN QUANTO ACQUISTATI CON LO SCAMBIO DI BENI PERSONALI AI SENSI DELL'ART. 179 LETTERE F) DEL CODICE CIVILE, E CONFERMANO, CIASCUNO, LE DICHIARAZIONI RESE DAL RISPETTIVO CONIUGE E RICONOSCONO LA NATURA PERSONALE DEGLI ACQUISTI OGGETTO DEL PRESENTE ATTO. TUTTI I COSTITUITI DICHIARANO: - CHE CON DELIBERA DIG. R. N. 870 DEL 19 GIUGNO 2006, PUBBLICATA SUL BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE PUGLIA N.81 DEL 29 GIUGNO 2006, VENIVA APPROVATO IL BANDO DI GARA DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI RIQUALIFICAZIONE DELLE PERIFERIE - "P.I.R.P."; - CHE CON DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 53 DEL 14 APRILE 2007 SI INDIVIDUAVA L'AMBITO DI INTERVENTO DEL P.I.R.P. NEL TERRITORIO COMUNALE; - CHE CON DELIBERA DIG. R. N. 641/2009 LA GIUNTA REGIONALE HA RITENUTO AMMISSIBILE IL PROGRAMMA P.I.R.P. PRESENTATO DAL COMUNE DI PALO DEL COLLE CHE PREVEDE OPERE PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 28.580.378,65 DI CUI EURO 21.446.240,00 DI FONDI PRIVATI; - CHE CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 5 DEL 18 MARZO 2010 E' STATO RATIFICATO L'ACCORDO DI PROGRAMMA SOTTOSCRITTO IN DATA 4 MARZO 2010 TRA REGIONE PUGLIA E COMUNE DI PALO DEL COLLE; - CHE CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 3 DEL 31 MARZO 2011, CHE IN COPIA CONFORME SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "D" E' STATO APPROVATO LO SCHEMA DI CONVENZIONE DI CUI ALL'ART. 2 COMMA 6 DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA SOTTOSCRITTO TRAIL COMUNE ELA REGIONE IL 4 MARZO 2010, SCHEMA RETTIFICATO CON DETERMINAZIONE N. 731 DELL'8 SETTEMBRE 2011 R. G. DEL SERVIZIO TECNICO; - CHE IL COMUNE DI PALO DEL COLLE, IL SOGGETTO ATTUATORE, -----, EGLI ALTRI SOGGETTI PRIVATI INTERESSATI HANNO STIPULATO LA CONVENZIONE URBANISTICA IN ESECUZIONE DELLA DELIBERA CONSILIARE E DELLA DETERMINAZIONE DEL SERVIZIO TECNICO, GIUSTA ATTO PER ME NOTAIO DEL 12 SETTEMBRE 2011, REGISTRATO A BARI IL 13 SETTEMBRE 2011 AL N. 27601/1T ED IVI TRASCRITTO IL 14 SETTEMBRE 2011 AI N.RI 38604/25340; - CHE IN FORZA DELLA PREDETTA CONVENZIONE: A) ERANO INDIVIDUATI I TERRENI DEI LOTTIZZANTI DA CEDERE GRATUITAMENTE AL COMUNE DI PALO DEL COLLE PER LA REALIZZAZIONE DI STRADE E DI TRE AREE STANDARDS, INDIVIDUATE CON LE SIGLE S1, S2 ED S3; B) ERANO INDIVIDUATI SETTE LOTTI DA ASSEGNARE AI LOTTIZZANTI, IN PROPRIETA' ESCLUSIVA O IN COMUNIONE FRA LORO E PRECISAMENTE: * ALLA SOCIETA' ----- I LOTTI A1, A2 E A3; * A CIPRIANI GIOVANNI IL LOTTO B (AVENTE CAUSA DEI GERMANI -----); * A MERCURIO LEONARDO, MERCURIO ANGELA, MERCURIO MICHELE E SBLANO TERESA, NELLE QUOTE DI SEGUITO INDICATE, IL LOTTO C; * A -----, NELLE QUOTE DI SEGUITO INDICATE, IL LOTTO D; * A SANTORO ANGELA ED AL COMUNE DI PALO DEL COLLE, NELLE QUOTE DI SEGUITO INDICATE, IL LOTTO E; PER UNA CUBATURA COMPLESSIVA DI 42.714,00 MC. (QUARANTADUEMILASETTECENTOQUATTORDICI/00 METRI CUBI), RIPARTITA FRA I LOTTI SECONDO LO SCHEMA APPROVATO E SALVA UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE SECONDO QUANTO CONVENUTO TRA LE PARTI NEL RISPETTO DELLA CUBATURA COMPLESSIVA; - CHE I LOTTI E LE AREE DESTINATE AD URBANIZZAZIONE E STANDARDS SONO RAPPRESENTATE ED

INDICATE NELLA PLANIMETRIA (TAVOLA N. 1) ANNESSA ALLA CITATA DELIBERA CONSILIARE N. 3/2011 CHE IN COPIA CONFORME TROVASI ALLEGA ALLA CONVENZIONE RICEVUTA DA ME NOTAIO IN DATA 12 SETTEMBRE 2011, INNANZI CITATA; - CHE, AL FINE DI DARE ATTUAZIONE ALLA CONVENZIONE, SI RENDE NECESSARIA LA STIPULA DEL PRESENTE ATTO DI RICOMPOSIZIONE FONDARIA AL DUPLICE SCOPO: * DI RIEQUILIBRARE LA CAPACITA' EDIFICATORIA DEL PIANO TRA I SINGOLI LOTTIZZANTI ED IL COMUNE (ANCHE IN CONSIDERAZIONE DELLE AREE DA CEDERE A QUEST'ULTIMO), ELIMINANDO GLI EFFETTI DISTORSIVI DERIVANTI DALLA CONVENZIONE E * DI FAR COINCIDERE LE PROPRIETA' DEI LOTTI URBANISTICI, DELLE AREE STANDARDS E DELLE STRADE CON QUANTO STABILITO E CONVENUTO NELLA CONVENZIONE INNANZI CITATA. LE PARTI RINVIANO ALLA CONVENZIONE STIPULATA CON ATTO PER ME NOTAIO IN DATA 12 SETTEMBRE 2011 CHE DEVE INTENDERSI QUI INTERAMENTE RIPETUTA E RIPORTATA. IN PARTICOLARE, LA SOCIETA'

, A MEZZO DELL'AMMINISTRATORE UNICO E LEGALE RAPPRESENTANTE, SI OBBLIGA PER LA SOCIETA' E/O PER I SUOI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE PROPOSTE NELL'AMBITO DEL P.I.R.P. NELL'AREA DEL TERRITORIO COMUNALE INDIVIDUATA NELLA CITATA PLANIMETRIA (TAVOLA N. 1) ANNESSA ALLA DELIBERA CONSILIARE N. 3/2011 E PRECISAMENTE: A. REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE COMPOSTO DA ALLOGGI DA DESTINARSI AD EDILIZIA PRIVATA (60% - SESSANTA PER CENTO) E AD EDILIZIA PUBBLICA CONVENZIONATA (40% - QUARANTA PER CENTO) E REALIZZAZIONE DELLE RELATIVE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (STRADE, RETE IDRICA E FOGNARIA, RETE GAS PUBBLICA, ILLUMINAZIONE, ECC.), PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 14.171.240,00 (QUATTORDICIMILIONICENTOSETTANTUNOMILADUECENTOQUARANTA/00) NEL RISPETTO DELLE VOLUMETRIE E DELLE SUPERFICI PREVISTE NEL P.I.R.P. SECONDO LA TEMPISTICA GIA' CONCORDATA NELLA PREDETTA CONVENZIONE, NEL RISPETTO DI QUANTO STABILITO NELL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER L'ATTUAZIONE DEL P.I.R.P. TRA REGIONE PUGLIA E COMUNE DI PALO DEL COLLE SOTTOSCRITTO IN DATA 4 MARZO 2010 E NEL RISPETTO DELLE SUCCESSIVE INDICAZIONI CHE LA REGIONE POTRA' EMANARE; B. REALIZZAZIONE E CESSIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDO IL PROGETTO APPROVATO DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE NELL'AMBITO DEL P.I.R.P., QUANTIFICATI IN EURO 709.000,00 (SETTECENTONOVEMILA/00), AL NETTO DI I.V.A.; C. PAGAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA DI CUI ALLA LEGGE 10/77 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI, OVE PREVISTI; D. PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE DI CUI ALL'ART. 16 DEL D.P.R. 380/2001, RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI DA REALIZZARE IN REGIME DI LIBERO MERCATO; E. RISPETTO DEI TEMPI, MODALITA', CARATTERISTICHE TECNICHE E FUNZIONALI, DEI REQUISITI PRESTAZIONALI E DEGLI IMPEGNI ECONOMICI INDICATI NEL P.I.R.P.; F. COMPLETA REALIZZAZIONE DEGLI ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI DELLE AREE INTERESSATE DAGLI INTERVENTI; G. EFFETTUAZIONE DELLE EVENTUALI INDAGINI DI QUALUNQUE TIPO E DELLA PROGETTAZIONE, SOSTENENDO LE SPESE TECNICHE PER LA REALIZZAZIONE, NONCHE' LA COPERTURA FINANZIARIA E QUANT'ALTRO NECESSARIO PER OTTENERE LA COMPLETA REALIZZAZIONE DELLE OPERE PRIVATE PREVISTE NEI SINGOLI LOTTI; H. ESECUZIONE DELLE INDAGINI GEOLOGICHE, GEOTECNICHE E GEOGNOSTICHE, NONCHE' LA PROGETTAZIONE ESECUTIVA DELLE OPERE DI EDILIZIA CONVENZIONATA E DEI SERVIZI ALLA RESIDENZA; NONCHE' SEGUIRE GLI ITER TECNICO- AMMINISTRATIVI FINO ALLA DEFINITIVA APPROVAZIONE DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE CON L'ASSUNZIONE COMPLETA DI TUTTI GLI ONERI, TECNICI ED ECONOMICI, NESSUNO ESCLUSO, INERENTI L'ACQUISIZIONE DI TUTTI I PARERI INDISPENSABILI DI QUALUNQUE ENTE E/O AMMINISTRAZIONE PUBBLICA, SOCIETA' PRIVATA, O ALTRI CHE DOVESSERO ESSERE NECESSARI PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA; I. RISPETTO DEGLI IMPEGNI GENERALI CONTENUTI ALL'INTERNO DEL PROTOCOLLO D'INTESA SIGLATO IN DATA 11 MAGGIO 2007; J. REALIZZAZIONE DI ALLOGGI IN REGIME CONVENZIONATO DA DISTRIBUIRSI IN MANIERA INTEGRATA A QUELLI DA REALIZZARSI IN REGIME DI LIBERO MERCATO, IVI COMPRESA LA POSSIBILITA' DI INDIVIDUARNE LA LOCALIZZAZIONE IN PORZIONI NON CONCENTRATE ALL'INTERNO DEL COMPARTO EDIFICATORIO, ONDE GARANTIRE UNIFORMITA' NELLE CARATTERISTICHE TECNICHE E FUNZIONALI DEI MEDESIMI; K. RISPETTO DEI PREZZI DI VENDITA EDI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI DA REALIZZARSI IN REGIME CONVENZIONATO, COME DETERMINATI NELLA CITATA CONVENZIONE, AI SENSI DEGLI ARTT. 17 E 18 DEL D.P.R. 380/2001, SULLA BASE DELLE DISPOSIZIONI CONTENUTE NELLA L. R. N. 6/79 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI, PREZZO SUSCETTIBILE DI PERIODICHE VARIAZIONI CON FREQUENZA BIENNALE IN RELAZIONE AGLI INDICI UFFICIALI ISTAT DEI COSTI DI COSTRUZIONE INTERVENUTI DOPO LA STIPULA DELLA CONVENZIONE, APPLICANDO UNA PERCENTUALE DI DEPREZZAMENTO NELLA MISURA DELLO 0,5% (ZERO VIRGOLA CINQUE PER CENTO) ANNUO NEI PRIMI DIECI ANNIE DELL'1% (UNO PER CENTO) ANNUO NEI SUCCESSIVI. LE PARTI DICHIARANO, ALTRESI', CHE A GARANZIA DEGLI OBBLIGHI ASSUNTI LA SOCIETA'

. HA PRESTATO AL COMUNE DI PALO DEL COLLE, IN CONFORMITA' ALLE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLA CITATA CONVENZIONE DEL 12 SETTEMBRE 2011, LA POLIZZA FIDEIUSSORIA RILASCIATA DALLA SOCIETA' PER AZIONI "ITALIANA ASSICURAZIONI S.P.A." CHE, IN COPIA CONFORME, SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "E". I COSTRUIENDI EDIFICI CORRISPONDERANNO IN LINEA DI MASSIMA PER DIMENSIONI, ALTEZZA E VOLUME ALLE INDICAZIONI CONTENUTE NELLE PLANIMETRIE E NEGLI ELABORATI GRAFICI COSTITUENTI IL PROGETTO ED ALLEGATI ALLA CITATA DELIBERA CONSILIARE N. 3 DEL 31 MARZO 2011. SALVO REGOLARE PROCEDURA DI VARIANTE, NON POTRA' ESSERE MODIFICATO L'IMPIANTO COMPLESSIVO DEL P.I.R.P., CON LE PREVISIONI RIVENIENTI DAL PLANOVOLUMETRICO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO A: * UBICAZIONE E CONSISTENZA DELLE AREE CEDUTE PER STANDARDS; * RETE STRADALE. ALLE UBICAZIONI, DIMENSIONI, ALTEZZE E VOLUMI DEI FABBRICATI, IN SEDE DI RICHIESTA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE, POTRANNO ESSERE APPORTATE LIEVI VARIAZIONI IN DIPENDENZA DELLA MORFOLOGIA E COSTITUZIONE GEOLOGICA DEL SUOLO, DELLA TIPOLOGIA E DISTRIBUZIONE DEGLI ALLOGGI E/O DEGLI AMBIENTI PER USI DIVERSI, OLTRE CHE PER ESIGENZE ARCHITETTONICHE. LE ALTEZZE DEI FABBRICATI INDICATI NEGLI ELABORATI GRAFICI DEL PROGETTO DELLE OPERE DA REALIZZARE NELL'AMBITO DEL P.I.R.P. SI INTENDONO RIFERITE, PER CIASCUN FRONTE, ALLA QUOTA

MEDIA DI MARCIAPIEDE, 0 IN MANCANZA, DELLA STRADA O DELLA PIAZZA O DEL SUOLO CIRCOSTANTE COMUNQUE SISTEMATO. TUTTE LE FRONTI DEI FABBRICATI DOVRANNO ESSERE FINITE COME SE PROSPETTANTI SU AREE PUBBLICHE. LE AREE SCOPERTE DOVRANNO TUTTE ESSERE SISTEMATE COME PREVISTO DAL PROGETTO E, PERTANTO, A SEDI VIABILI E/O PEDONALI, A GIARDINI PRIVATO E/O CONDOMINIALE O COMUNITARIO, A PARCHEGGIO, A GIOCHI, ED ALTRI USI AMMESSI E RAPPRESENTATI NEL PROGETTO. IL TERMINE PER LA ULTIMAZIONE DEGLI EDIFICI E' QUELLO INDICATO NEI SINGOLI PERMESSI DI COSTRUIRE, IL CUI RILASCIO DEVE AVVENIRE NEL TERMINE DI 60 (SESSANTA) GIORNI DALLA PRESENTAZIONE. I COSTITUITI SI IMPEGNANO A DEMOLIRE QUALSIASI EVENTUALE MANUFATTO E/O COSTRUZIONE PRESENTE NELL'AREA OGGETTO DELL'INTERVENTO. I TERRENI SONO TRASFERITI A CORPO E NON A MISURA, NELLO STATO DI FATTO EDI DIRITTO IN CUI SI TROVANO, CON GLI ACCESSORI, LE ACCESSIONI, LE PERTINENZE, LE SERVITU' ATTIVE E PASSIVE LEGALMENTE COSTITUITE, LE RISERVE E LE DIPENDENZE, IL TUTTO COME RISULTA DAI TITOLI DI PROVENIENZA CITATI IN PREMESSA ED IN DIFETTO DALLA LEGGE, ECON TUTTI GLI OBBLIGHI ED ONERI DI CUI ALLA CONVENZIONE DEL 12 SETTEMBRE 2011 PIU' VOLTE CITATA. I COSTITUITI RINUNZIANO A QUALSIASI IPOTESI DI IPOTECA LEGALE POSSA DERIVARE DAL PRESENTE ATTO.

CONFINI

Confina a N-O con proprietà comunale (scuola materna/asilo nido); a N-E con ----- con sede in Palo del Colle e con altre aree comunali; a S-E confina con altre aree dell'Esecutato e con -----; confina a S-O con strada di piano non realizzata.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	335,00 mq	335,00 mq	1	335,00 mq	0,00 m	
Terreno edificabile	1254,00 mq	1254,00 mq	0,245	307,23 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				642,23 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura, ovvero non si ravvede nessuna convenienza a realizzare lotti di minore entità.

PROVENIENZE VENTENNALI E CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il Lotto 2 si compone di 4 particelle catastali, tutte sul foglio di mappa 27.

Di seguito si propongono tabelle sinottiche per ogni singola particella in cui compaiono le vicende del possesso nel ventennio e contestualmente le vicende catastali nel ventennio.

Viene inserito anche un riferimento ad un gravame che deriva da una convenzione edilizia per lottizzazione nella quale tutte le particelle pignorate del lotto sono state ricomprese.

Foglio 27 particella 1380

Cronistoria del possesso			Cronistoria catastale		
proprietà	Dal al	atti	Dal al	titolare	Dati catastali
----- prop. 1/1	01.12.1993 27.06.2012	Atto per Notaio R. Perchinunno del 22.11.1993, rep. 32432, reg.to a Bari il 13.12.1993 al n. 12858, trascritto a Bari il 01.12.1993 nn. 37737/28893 – variata in data 30.11.1999	22.11.1993 04.09.2001	----- prop. 1/1	Part.Ila 1020, vigneto cl 1, ha 1.00.03, RD € 305,09, RA € 180,05
----- prop. per 2450/10000, comproprietà con Altri	27.06.2012 16.01.2025	Cessione di diritti reali a titolo gratuito a favore del Comune di Palo del Colle e Altri con atto per Notaio L. Pomponio del 27.06.2012, rep 264/125, trascritto a Bari il 05.07.2012 ai nn. 26180/19991	04.09.2001 20.12.2011	----- prop. 1/1	Part.Ila 1020, vigneto cl 1, ha 0.86.12, RD € 135,66, RA € 80,06
			20.12.2011 27.06.2012	----- prop. 1/1	Part.Ila 1380, vigneto cl 1, ha 0.09.24, RD € 14,55, RA € 8,59
			27.06.2012 16.01.2025	----- prop. per 2450/10000	Part.Ila 1380, vigneto cl 1, ha 0.09.24, RD € 14,55, RA € 8,59
Gravame			NOTA: sono omesse le variazioni catastali per successione e altre variazioni che interessano i comproprietari		
Convenzione edilizia – Atto per Notaio L. Pomponio del 12.09.2011, rep. 21/8, trascritto a Bari il 14.09.2011 ai nn. 38604/25340			Nota: la particella è cointestata		

Foglio 27 particella 1400

Cronistoria del possesso			Cronistoria catastale		
proprietà	Dal al	atti	Dal al	titolare	Dati catastali
----- prop. per l'intero	01.12.1993 16.01.2025	Atto per Notaio R. Perchinunno del 22.11.1993, rep. 32432, reg.to a Bari il 13.12.1993 al n. 12858, trascritto a Bari il 01.12.1993 nn. 37737/28893 – variata in data 30.11.1999	22.11.1993 14.12.2007	----- prop. 1/1	Part.Ila 132, semin arb cl 1, ha 0.71.67, RD € 74,03, RA € 22,21
			14.12.2007 21.10.2011	----- prop. 1/1	Part.Ila 132, porz. AA semin arb cl 1, ha 0.04.00, RD € 4,13, RA € 1,24; porz AB, uliveto cl 1, ha

					0.67.67, RD € 40,19, RA € 29,71
			21.10.2011 20.12.2011	----- prop. 1/1	Part.Ila 132, semin arb cl 2, ha 0.71.67, RD € 44,42, RA € 20,36
			20.12.2011 16.01.2025	----- prop. 1/1	Part.Ila 1400, semin arb cl 2, ha 0.03.35, RD € 2,08, RA € 0,95
Gravame					
Convenzione edilizia – Atto per Notaio L. Pomponio del 12.09.2011, rep. 21/8, trascritto a Bari il 14.09.2011 ai nn. 38604/25340					

Foglio 27 particella 1401

Cronistoria del possesso			Cronistoria catastale		
proprietà	Dal al	atti	Dal al	titolare	Dati catastali
----- prop. 1/1	01.12.1993 27.06.2012	Atto per Notaio R. Perchinunno del 22.11.1993, rep. 32432, reg.to a Bari il 13.12.1993 al n. 12858, trascritto a Bari il 01.12.1993 nn. 37737/28893 – variata in data 30.11.1999	22.11.1993 14.12.2007	----- prop. 1/1	Part.Ila 132, semin arb cl 1, ha 0.71.67, RD € 74,03, RA € 22,21
----- prop. per 2450/10000, comproprietà con Altri	27.06.2012 16.01.2025	Cessione di diritti reali a titolo gratuito a favore del Comune di Palo del Colle con atto per Notaio L. Pomponio del 27.06.2012, rep. 264/125, trascritto a Bari il 05.07.2012 ai nn. 26180/19991	14.12.2007 21.10.2011	----- prop. 1/1	Part.Ila 132, porz. AA semin arb cl 1, ha 0.04.00, RD € 4,13, RA € 1,24; porz AB, uliveto cl 1, ha 0.67.67, RD € 40,19, RA € 29,71
			21.10.2011 20.12.2011	----- prop. 1/1	Part.Ila 132, semin arb cl 2, ha 0.71.67, RD € 44,42, RA € 20,36
			20.12.2011 27.06.2012	----- prop. 1/1	Part.Ila 1401, semin arb cl 2, ha 0.00.25, RD € 0,15, RA € 0,07
			27.12.2012 16.01.2025	----- prop. 2450/10000	Part.Ila 1401, semin arb cl 2, ha 0.00.25, RD € 0,15, RA € 0,07
Gravame			NOTA: sono omesse le variazioni catastali per successione e altre variazioni che interessano i comproprietari		
Convenzione edilizia – Atto per Notaio L. Pomponio del 12.09.2011, rep. 21/8, trascritto a Bari il 14.09.2011 ai nn. 38604/25340			Nota: la particella è cointestata		

Foglio 27 particella 1525

Cronistoria del possesso			Cronistoria catastale		
proprietà	Dal al	atti	Dal al	titolare	Dati catastali
----- per la quota di 1/6 cad.	27.03.2005 12.03.2012	In mortis causa Sig. Minerva Donato del 27.03.2005, eredità devoluta in forza di testamento olografo pubblicato dal Notaio M. Somma da Palo del Colle il 01.06.2005, reg.to a Bari il 08.06.2005 al n. 2429/1A; dichiarazione di successione del 15.06.2005 reg.ta a Bari al n. 1065/2005; accettazione tacita dell'eredità trascritta a Bari il 03.03.2008 nn. 9666/6237	01.08.1977 27.03.2005	-----, prop. 1/1	Part. 129, semin arb di cl 1, ha 0.20.52, RD € 21,20, RA € 6,36
----- prop. 1/1	12.03.2012 05.07.2012	Atto per Notaio L. Pomponio del 28.02.2012, rep. 142/70; trascritto a Bari il 12.03.2012 ai nn. 9397/7684	27.03.2005 14.12.2007	----- ----- per la quota di 1/6 cad.	Part. 129, semin arb di cl 1, ha 0.20.52, RD € 21,20, RA € 6,36
----- prop. per 2450/10000, comproprietà con Altri	05.07.2012 16.01.2025	Atto per Notaio L. Pomponio del 27.06.2012, rep. 264/125; trascritto a Bari il 05.07.2012 ai nn. 26182/19993	14.12.2007 02.05.2012	----- per la quota di 1/6 cad.	Part. 129, uliveto cl 1, ha 0.20.52, RD € 12,19, RA € 9,01
NOTA: MANCA LA CONTINUTÀ NEL VENTENNIO; TUTTAVIA SI FA PRESENTE CHE LA RICHIESTA DEL CERTIFICATO IPOTECARIO RIPORTA LA DOMANDA A NOME DI ----- ----- DAL 01.01.1974 SENZA RISCONTRO DI ATTI A FAVORE, DOVREBBE DESUMERSI CHE IL POSSESSO È INIZIATO PRIMA DEL 01.01.1974 (CATASTALMENTE RISULTA INTESTATARIO DALL'IMPIANTO, OVVERO DAL 01.08.1977)			02.05.2012 05.07.2012	----- per la quota di 1/6 cad.	Part. 1525, uliveto cl 1, ha 0.03.05, RD € 1,81, RA € 1,34
Gravame			05.07.2012 16.01.2025	----- prop. per 2450/10000, comproprietà con Altri	Part. 1525, uliveto cl 1, ha 0.03.05, RD € 1,81, RA € 1,34
Convenzione edilizia – Atto per Notaio L. Pomponio del 12.09.2011, rep. 21/8, trascritto a Bari il 14.09.2011 ai nn. 38604/25340			Nota: la particella è cointestata		

Di seguito i dati catastali attuali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
27	1380				Vigneto	1	0.09.24 mq	14,55 €	8,59 €	
27	1400				Seminativo arborato	2	0.03.35 mq	2,08 €	0,95 €	
27	1401				Seminativo arborato	2	0.00.25 mq	0,15 €	0,07 €	
27	1525				Oliveto	1	0.03.05 mq	1,81 €	1,34 €	
							0.15.89			

Corrispondenza catastale

La condizione agronomica ha perso completamente significato poichè i terreni/suoli edificabili sono in totale stato di abbandono, ma sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente e quanto presente nell’atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Si richiama l’attenzione del Lettore sulla opportunità/necessità di verificare, in vista di eventuale offerta in asta dei beni staggiti, lo stato dell’arte degli strumenti esecutivi urbanistico-edilizi, specificatamente in relazione agli atti di attuazione del PIRP (Programmi Integrati di Riqualificazione per le Periferie), della lottizzazione dell’area “Ambito di intervento Zona 167 e aree limitrofe”, della eseguita progettazione inattuata, e segnatamente della convenzione edilizia di cui all’atto per Notaio L. Pomponio del 12.09.2011, rep. 21/8, trascritto a Bari il 14.09.2011 ai nn. 38604/25340.

PATTI

Nessuno.

STATO CONSERVATIVO

Dal punto di vista agronomico il fondo è in totale stato di abbandono. Sul lotto in parola non vi è alcuna edificazione.



PARTI COMUNI

Quando sarà realizzato quanto previsto in lottizzazione edilizia, le attuali particelle 1380-1401-1525 costituiranno un'area condominiale tra edifici destinati ad urbanizzazione secondaria.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non rileva.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI OVVERO SUSCETTIVITÀ EDIFICATORIA

Le considerazioni specifiche saranno sviluppate nel paragrafo 'Normativa urbanistica'.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità dell'Esecutato, quindi va considerato libero.



PROVENIENZE VENTENNALI

Delle vicende nel ventennio precedente il pignoramento si è riferito avanti, condensando i dati in tabelle sinottiche; si veda il paragrafo precedente 'Provenienze ventennali e cronistoria dei dati catastali'.

Si ribadisce che:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

A proposito della particella 1525 del fg 27, qui si richiama quanto già dedotto al paragrafo 'Completezza della documentazione ex art. 567', avanti riportato.



ASTE GIUDIZIARIE® FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **decreto ingiuntivo** derivante da ipoteca giudiziale
Iscritto a Bari il 10/06/2019
Reg. gen. 26495 - Reg. part. 3993
Importo: € 130.000,00
A favore di -----
Contro -----
Formalità a carico della procedura
Note: **non grava sulla particella 1380**

Trascrizioni

- **convenzione edilizia**
Trascritto a Bari il 14/09/2011
Reg. gen. 38604 - Reg. part. 25340
A favore di Comune di Palo del Colle
Contro -----
Formalità **a carico dell'acquirente**
- **preliminare di vendita**
Trascritto a Bari il 31/01/2013
Reg. gen. 2237 - Reg. part. 1773
A favore di -----
Contro -----
Formalità **a carico dell'acquirente**
- **pignoramento**
Trascritto a bari il 16/01/2025
Reg. gen. 2227 - Reg. part. 1716
A favore di -----
Contro -----
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Come da prassi del processo esecutivo, indicate nell'avviso di vendita.

ASTE GIUDIZIARIE® NORMATIVA URBANISTICA

A richiesta, l'Amm.ne com.le di Palo del Colle ha rilasciato in data 24.09.2025 il Certificato di Destinazione Urbanistica per le particelle costituenti il Lotto 2 come sopra definito (All.to 3, CDU).

Da esso si deduce che:

- lo strumento urbanistico in vigore è il PUG (Piano Urbanistico Generale) approvato con Del. Cons. Com.le n. 7 del 28.01.2009;
- le particelle costituenti il Lotto 2 sono ricomprese nel PIRP (Programmi Integrati di Riqualificazione delle Periferie), approvato con Del. Cons. Com.le n. 52 del 14.05.2007
- in forza di detti strumenti urbanistici per le particelle 1380-1400-1401-1525 del fg. 27 vi è tipizzazione come 'Aree per le urbanizzazioni secondarie 'Servizi di quartiere US/B3 interna ai Comparti di tipo A/8.

Il PUG (Piano Urbanistico Generale) approvato con Del. Cons. Com.le n. 7 del 28.01.2009, costituisce anche 'Comparti edilizi'; l'area di cui al Lotto 2 è parte del Comparto 8.

Dalle tavole del PIRP relative all'area di interesse (All.to 4, Tav. E4_1, variazione del Comparto 8) si evince che il Lotto 2 è interamente ricompreso nel comparto 8, variato nella consistenza originaria.

Sulla stessa Tavola E4_1 viene riportata la suddivisione del Comparto 8 in 8a e 8b.; l'area di interesse ricade nel Comparto 8a, di superficie 29.870 mq su cui è possibile l'edificazione di 42.780 mc, riservando aree a standard per 7.052 mq.

Dalla Tav. E5, Planovolumetria dell'Area di Intervento del PIRP (All.to 5, Tav. E5) si evince che il soggetto attuatore per gli interventi edilizi è l'Esecutato; su di essa sono riportate le sagome degli edifici a realizzarsi per intervento privato (ed anche quanto compete all'Amm.ne Com.le, che ha già dato corso alla realizzazione, anche se con modifiche).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sul lotto come individuato non vi è alcuna edificazione.

Il lotto è parte di un PIRP e di una successiva lottizzazione; i lottizzandi sono convenzionati con atto pubblico per Notaio L. Pomponio del 12.09.2011, rep. 21/8, trascritto a Bari il 14.09.2011 ai nn. 38604/25340.

La Sezione D della Nota di trascrizione della citata convenzione edilizia, riporta dati utili ai fini della pubblicità immobiliare, che di seguito si trascrivono integralmente.

IL SOGGETTO ATTUATORE, SOCIETÀ
DELLE AREE INTERESSATE DAGLI INTERVENTI,

„E GLI ALTRI SOGGETTI PRIVATI PROPRIETARI

CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI, SI IMPEGNANO A CEDERE A TITOLO GRATUITO AL COMUNE DI PALO DEL COLLE, CHE ACCETTA, LE AREE NECESSARIE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA INTERNE AL P.I.R.P., COSTITUITE DALLE STRADE E DALLE AREE RELATIVE AGLI STANDARDS URBANISTICI: A) LE PRIME (STRADE) PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 7.454,74 (SETTEMILAQUATTROCENTOCINQUANTAQUATTRO VIRGOLA SETTANTAQUATTRO METRI QUADRATI) INDICATE IN COLORE GIALLO NELLA PLANIMETRIA (TAVOLA N. 1) ANNESSA ALLA DELIBERA CONSILIARE N. 3/2011 CHE TROVASI ALLEGATA ALL'ATTO SOTTO LA LETTERA "E", DA INDIVIDUARE CATASTALMENTE A SEGUITO DI FRAZIONAMENTO DA ESEGUIRE A CURA E SPESE DEL SOGGETTO ATTUATORE; B) LE SECONDE (STANDARDS) PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 7.907,21 (SETTEMILANOVECENTOSETTE

VIRGOLA VENTUNO METRI QUADRATI) INDICATE IN COLORE RETINATO CON LE SIGLE S1 S2 S3 NELLA PLANIMETRIA (TAVOLA N. 1) ANNESSA ALLA DELIBERA CONSILIARE N. 3/2011 CHE TROVASI ALLEGATA ALL'ATTO SOTTO LA LETTERA "E", DA INDIVIDUARE CATASTALMENTE A SEGUITO DI FRAZIONAMENTO DA ESEGUIRE A CURA E SPESE DEL SOGGETTO ATTUATORE. IL TUTTO E' ATTUALMENTE RIPORTATO (SALVO VARIAZIONI FUTURE CONSEGUENTI AI FRAZIONAMENTI) NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI PALO DEL COLLE AL FOGLIO 27, PARTICELLE 132, 133, 1020, 1026, 1241, 129, 130, 400, 128, 954, 955, 956, 957, 413, 673, 1301 E 461 E CONFINA NELL'INSIEME SU UN LATO CON LA PARTICELLA 1033, SUL SECONDO LATO CON LE PARTICELLE 1240 E 1239, SUL TERZO LATO CON LE PARTICELLE 1300 E 1298 E SUL QUARTO LATO CON VIABILITA' COMUNALE. L'AREA INTERESSATA DALLA REALIZZAZIONE DEL COMPLESSO RESIDENZIALE COMPRENDE UN SUOLO APPARTENENTE AL PATRIMONIO COMUNALE DI SUPERFICIE PARI A MQ. 222,58 CON CUI IL COMUNE PARTECIPA AL PROGETTO, E A CUI CORRISPONDE UNA VOLUMETRIA RESIDENZIALE NEL COMPLESSO DA REALIZZARE DI MC. 318,85 CHE SARA' ACQUISITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE A TITOLO DI COMPENSAZIONE URBANISTICA CON SUCCESSIVO ATTO DA STIPULARE TRA LE PARTI. **IL SOGGETTO ATTUATORE, NELLA VESTE DI "STAZIONE APPALTANTE PRIVATA" SI OBBLIGA PER SE', SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO**, ALLA REALIZZAZIONE DI TUTTE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA INTERNE AL PERIMETRO DEL P.I.R.P. E, COMUNQUE, TUTTE QUELLE NECESSARIE FINO AL COLLEGAMENTO ALLE IDONEE RETI INFRASTRUTTURALI PUBBLICHE ESISTENTI. A TAL FINE, SI IMPEGNA AD AFFIDARE IN APPALTO I LAVORI NEL PIENO RISPETTO DELLE NORME E DELLE PROCEDURE SANCITE DAL D. LGS. N. 163 DEL 12 APRILE 2006, E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI (ESCLUSE LE SOLE DISPOSIZIONI INDICATE DALL'ART. 32 – COMMA 2) CONFORMEMENTE AL PROGETTO ESECUTIVO DI DETTE OPERE, DA REDIGERE A NORMA DEL PREDETTO D. LGS N. 163/2006 E REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE D.P.R.N. 554/99 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI, DA SOTTOPORRE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE PER L'APPROVAZIONE, CORREDATO DA: A) NULLA—OSTA DEGLI ENTI COMPETENTI (ENEL, EAAP, ITALCOGIM, ETC.); B) VALIDAZIONE (SEMPRE A CURA E SPESE DEL SOGGETTO ATTUATORE) – EX ART. 47 DEL D.P.R.N. 554/99 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI – DEL PROGETTO ESECUTIVO (PROGETTO DEFINITIVO IN CASO DI APPALTO INTEGRATO); C) PARERE FAVOREVOLE DEL SERVIZIO TECNICO COMUNALE IN ORDINE ALLA CONFORMITA' DEL PROGETTO ESECUTIVO (PROGETTO DEFINITIVO IN CASO DI APPALTO INTEGRATO) ALLE PREVISIONI DI PIANO ATTUATIVO. LE PARTI CONVENGONO CHE, IN IPOTESI DI CONTRASTO TRA QUANTO PATTUITO NELLA PRESENTE CONVENZIONE E QUANTO STABILITO NEL PROTOCOLLO DI INTESA SOTTOSCRITTO IN DATA 11 MAGGIO 2007, PREVALE LA PRESENTE CONVENZIONE, CON SALVEZZA DI QUANTO PREVISTO NEL PRECEDENTE ART. 1 COMMA 1, LETT. K). OVE OCCORRER POSSA, I COSTITUITI RINUNCIANO A QUALSIASI IPOTESI DI IPOTECA LEGALE POSSA DERIVARE DAL PRESENTE ATTO. LE SPESE RELATIVE ALLA STIPULAZIONE DELLA PRESENTE CONVENZIONE, NESSUNA ESCLUSA ED ECCETTUATA, SONO A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE, IL QUALE CHIEDE L'APPLICAZIONE DELLE AGEVOLAZIONI PREVISTE DALLA LEGGE N. 10/77 E SUCCESSIVE MODIFICHE.

Da ciò discende che l'aggiudicatario del bene staggito subentra a pieno titolo in tutte le obbligazioni assunte dall'Esecutato con titoli in corso di validità, quale la convenzione edilizia, ciò indipendentemente dallo stato e corso progettuale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Vincoli nascenti dall'attuazione della lottizzazione, secondo convenzione.

Il valore di mercato dei beni pignorati è stato determinato sulla base di caratteristiche e variabili diverse, quali: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona urbanistica, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica delle forme; stato di attuazione degli strumenti urbanistici e implicazioni giuridiche derivanti dai procedimenti in corso. La potenziale edificazione dei suoli pignorati è stata posta in relazione alla dinamica demografica del comune di Palo del Colle, dal possibile fabbisogno abitativo; è stato considerato anche il trend di compravendite di immobili in provincia di Bari negli anni appena trascorsi. In sostanza sono stati considerati quelli che estimativamente vengono definiti *‘comodi e scomodi’* che danno luogo ad *‘aggiunte e detrazioni’*, ovvero ciò ha diretta influenza sulla utilizzazione del bene ed eventuali circostanze che influenzano la immediata redditività.

Non avendo reperito prezzi di lotti edificabili in condizioni urbanistiche simili, si è scelto di utilizzare il metodo di stima indiretto, ovvero il valore di trasformazione del suolo in manufatto residenziale possibile con le norme di settore applicabili e riferimento oggettivo al “costo di costruzione”. La base da cui si fa discendere il valore è data dalla determinazione amministrativa assunta con DGR Puglia n. 1941/2023 - *Aggiornamento dei limiti di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata*. Il processo di determinazione di esso reca la voce *‘acquisizione del suolo’* con valore una percentuale del costo base. La percentuale scelta è funzione di appropriate considerazioni, come si dirà in seguito.

LOTTO 1 e 2. Lotti edificabili, in abitato di Palo del Colle, raggiungibili percorrendo Via Ciavriello o la SP 180. I lotti son edificabili in ragione della vigenza di strumenti urbanistici: il PUG per il quale i lotti sono ricompresi nel ‘Comparto edilizio n. 8’; il PIRP, che ridimensiona il Comparto n. 8 individuando aree destinate all’edilizia residenziale, Lotto 1, e aree destinate a servizi/urbanizzazione secondaria, Lotto 2.

L’intera area risulta lottizzata con convenzione edilizia vigente, allo stato le opere programmate, ancorchè progettate, non risultano realizzate quelle ad iniziativa privata per le quali l’Esecutato è “soggetto attuatore”.

In sostanza le aree dei due lotti allo stato sono terreno nudo, agronomicamente abbandonate, prive di ogni opera di urbanizzazione primaria.

Con le considerazioni avanti esposte, con i vincoli urbanistici ora menzionati, con le considerazioni estimative avanti riportate circa l’assunzione del metodo indiretto quale processo logico afferente al ‘valore di trasformazione’ e l’assunzione del costo base di cui alla DGR Puglia n. 1941/2023, avanti riportata ¹, si perviene alla determinazione dell’attribuendo valore ai suoli edificabili come differenza tra il valore del bene trasformato e il costo necessario alla trasformazione; nel caso di specie la DGR citata semplifica il processo poiché stabilisce già una percentuale del costo base da attribuire all’acquisizione del suolo edificabile. Appare opportuno precisare che la scelta dei riferimenti al costo base determinato con i criteri di cui alla DGR citata, non rappresenta un posizionamento su caratteristiche costruttive di fascia medio/bassa essendo sufficiente assumere appropriati coefficienti e valori per le diverse voci di costo onde pervenire al livello tecnico-costruttivo desiderato.

Attribuendo opportuni coefficienti in applicazione dei criteri appena descritti, si perviene all’attribuzione di valore ai singoli elementi estimativi, come sinteticamente riportati nelle rispettive tabelle di cui al paragrafo “Consistenza” e nelle ulteriori Tabelle sinottiche a seguire, per i singoli lotti.

Per ragioni connesse alla qualificazione urbanistica delle aree pignorate, si è ritenuto opportuno formare due lotti, come di seguito.

¹ DGR Puglia n. 1941 del 21.12.2023 - *Aggiornamento dei limiti di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata* (BUR Puglia n. 15 del 19.02.2024).



LOTTO 1

- **Bene N. 1** - Terreno edificabile ubicato a Palo del Colle (BA) - Strada Comunale Ciavriello - Suolo edificabile in area PIRP ricompresa nel Comparto edilizio n. 8a, quota parte destinate ad edilizia residenziale. Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 1392, Qualità Seminativo - Fg. 27, Part. 1394, Qualità Seminativo - Fg. 27, Part. 1395, Qualità Seminativo arborato - Fg. 27, Part. 1397, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 27, Part. 1397, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 27, Part. 1405, Qualità Oliveto - Fg. 27, Part. 1402, Qualità Oliveto - per la superficie complessiva di 9.730 mq.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 653.394,08.

Applicando il criterio estimativo come avanti definito, attingendo i dati dalla citata DGR Puglia n. 1941/2023, si rileva il CBN Costo Base a Nuovo, a giugno 2023, è pari a €/mq 854,25, che aggiornato all'attualità con i coefficienti ISTAT, risulta pari a €/mq 879,90; per dare l'opera finita, vanno aggiunti i costi relativi a:

- + 7% per un livello medio per sostenibilità ambientale
- + 2% per appropriato consolidamento delle fondazioni (anche con isolamento per protezione da radon)
- + 4% per costruzione in Zona 3 sismica

Tutto ciò considerato, si perviene alla determinazione del CRN Costo di Realizzazione a Nuovo, nel caso specifico risulta pari a (compreso IVA al 10%):

$$\text{CRN} = \text{CBN} + 7\% + 2\% + 4\% + 10\% = \text{€/mq } 1.082,28$$

Sulla base di tale valore è possibile determinare l'onere di acquisizione dell'area. La DGR in parola suggerisce un massimo del 15%.

In realtà in letteratura tecnica specifica si possono rinvenire percentuali diverse in funzione di zonizzazione, destinazione funzionale dell'edificio, tipo di alloggio e dimensione media, condizioni specifiche dell'area di sedime (in piano o acclive, profondità di ancoraggio delle fondazioni, infiltrazioni, natura del terreno/fondazioni necessarie, ecc.), per valori che vanno dal 10% fino al 25% (non si escludono situazioni particolari con il 30%).

Per la condizione in esame, considerata la natura del terreno, l'acclività, il contesto, la tipologia costruttiva prevista, la condizione urbanistico-amministrativa allo stato attuale, gli impegni economici dei consorziati derivanti dalla convenzione edilizia in essere, le esigenze abitative a livello comunale e quindi i tempi di ritorno di un investimento, appare appropriata una percentuale pari al 13%.

Dalla TAV E4_1 del PIRP si deduce che sulla superficie del sub-comparto 8/a è pari a 29.870 mq; il Lotto 1 in esame è di superficie complessiva pari a 9.730 mq rappresentando essa il 32,57% ($= 9.730/29.870 \times 100$); poiché sul sub-comparto 8a è possibile realizzare una cubatura pari a 42.780 mc, al Lotto 1 compete una cubatura pari a 13.933 mc ($= 42.780 \text{ mc} \times 32,57\%$).

Tale cubatura è generata da una superficie edificabile di 4.644 mq ($= 13.933 \text{ mc} / 3 \text{ m di altezza utile interpiano}$).

Ne consegue che il valore dell'area risulta pari a:

$$4.644 \text{ mq} \times \text{€/mq } 1.082,28 \times 13\% = \text{€ } 653.394,08$$



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile Palo del Colle (BA) - Strada Comunale Ciavriello	9.730,00 mq	73,70 €/mq	€ 717.134,84	100,00%	€ 717.134,84
Valore di stima:					€ 653.394,08



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili, come da disposizione del GE pari al 15% del valore di stima 653.394,08 x 15% = 107.570,23	98.009,11



Valore finale di stima: € 555.384,97 (= 653.394,08 – 98.009,11)

Valore finale di stima, al netto dei deprezzamenti: € 555.384,97

Valore finale di stima, al netto dei deprezzamenti, in cifra tonda: € 555.000,00 (euro cinquecentocinquantacinquemila/00)



LOTTO 2



- **Bene N. 2** - Terreno edificabile ubicato a Palo del Colle (BA) - Strada Comunale Ciavriello - Suolo edificabile in area PIRP, della estensione catastale complessiva di 335 + 1.254 = 1.589 mq
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 1380, Qualità Vigneto - Fg. 27, Part. 1400, Qualità Seminatoivo arborato - Fg. 27, Part. 1401, Qualità Seminatoivo arborato - Fg. 27, Part. 1525, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (12450/10000)
Valore di stima del bene: € 43.137,52



Applicando il criterio estimativo come avanti definito ², attingendo i dati dalla citata DGR Puglia n. 1941/2023, si rileva il CBN Costo Base a Nuovo, a giugno 2023, è pari a €/mq 854,25, che aggiornato all'attualità con i coefficienti ISTAT, risulta pari a €/mq 879,90; per dare l'opera finita, vanno aggiunti i costi relativi a:

- + 7% per un livello medio per sostenibilità ambientale
- + 2% per appropriato consolidamento delle fondazioni (anche con isolamento per protezione da radon)
- + 4% per costruzione in Zona 3 sismica

² La diversa qualificazione delle aree in esame non può comportare una diversa valutazione estimativa rispetto ad altre aree, quali quelle destinate ad edilizia residenziale poiché deve essere considerata la 'perequazione'; in sostanza tutte le aree del Comparto concorrono alla realizzazione dell'intera urbanizzazione secondo schema di lottizzazione. Per ogni di più e meglio, si veda CASS. Sez. 1 Civile Ord. n. 24961 del 10.09.2025.



Tutto ciò considerato, si perviene alla determinazione del CRN Costo di Realizzazione a Nuovo, nel caso specifico risulta pari a, compreso IVA al 10%:

$$\text{CRN} = \text{CBN} + 7\% + 2\% + 4\% + 10\% = \text{€/mq } 1.082,28$$

Sulla base di tale valore è possibile determinare l'onere di acquisizione dell'area. La DGR in parola suggerisce un massimo del 15%.

In realtà in letteratura tecnica specifica si possono rinvenire percentuali diverse in funzione di zonizzazione, destinazione funzionale dell'edificato, tipo di alloggio e dimensione media, condizioni specifiche dell'area di sedime (in piano o acclive, profondità di ancoraggio delle fondazioni, infiltrazioni, natura del terreno/fondazioni necessarie, ecc.), per valori che vanno dal 10% fino al 25% (non si escludono situazioni particolari con il 30%).

Per la condizione in esame, considerata la natura del terreno, l'acclività, il contesto, la tipologia costruttiva previsa, la condizione urbanistico-amministrativa allo stato attuale, gli impegni economici dei consorziati derivanti dalla convenzione edilizia in essere, le esigenze abitative a livello comunale e quindi i tempi di ritorno di un investimento, appare appropriata una percentuale pari al 13%.

Dalla TAV E4_1 del PIRP si deduce che sulla superficie del sub-comparto 8/a è pari a 29.870 mq; il Lotto 2 in esame è di superficie complessiva convenzionale pari a 642 mq (= 335 mq + 1.254 x 2.450/10.000) rappresentando essa il 2,15% (= 642/29.870 x 100); poiché sul sub-comparto 8/a è possibile realizzare una cubatura pari a 42.780 mc, al Lotto 2 compete una cubatura pari a 919,8 mc (= 42.780 mc x 2,15%).

Tale cubatura è generata da una superficie edificata di 306,6 mq (= 919,8 mc / 3 m di altezza utile interpiano).

Ne consegue che il valore dell'area risulta pari a:

$$306,6 \text{ mq} \times \text{€/mq } 1.082,28 \times 13\% = \text{€ } 43.137,52$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N. 2 - Terreno edificabile Palo del Colle (BA) - Strada Comunale Ciavriello	642 mq	73,70 €/mq	€ 47.345,72	100,00%	€ 47.345,72
Valore di stima:					€ 43.137,52

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili, come da disposizione del GE pari al 15% del valore di stima 43.137,52 x 15% = 7.101,86	6.470,63

Valore finale di stima: € 36.666,89 (= 43.137,52 – 6.471,63)

Valore finale di stima, al netto dei deprezzamenti: € 36.666,89

Valore finale di stima, al netto dei deprezzamenti, in cifra tonda: € 37.000,00 (euro trentasettemila/00)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

A fortiori di quanto già riportato nei paragrafi "Precisazioni" per i due Lotti.

Si rammenta che per la particella 1525 del Fg 27 non vi è formale ricostruzione del possesso nel ventennio, si può ammettere la sostanziale ricostruzione poichè la domanda di ispezione ipotecaria risale ad epoca molto oltre il ventennio.

I Lotti 1 e 2, come sopra definiti e descritti, sono ricompresi in piano di lottizzazione, progettato e non attuato; IL SOGGETTO ATTUATORE È L'ESECUTATO, PERTANTO APPARE PIÙ CHE OPPORTUNO ACQUISIRE DATI CERTI PRESSO L'AMM.NE COMUNALE DI PALO DEL COLLE CIRCA LO STATO DELL'ARTE PER UNA PARTECIPAZIONE CONSAPEVOLE ALL'ASTA, ESSENDO DIVERSI I SOGGETTI TITOLATI AD INTERVENIRE NEL PROCEDIMENTO EDILIZIO-URBANISTICO, COMPRESA L'AMM.NE COMUNALE. Appare opportuno anche accertarsi di eventuali decadenze *ope legis* di atti amministrativi. Tanto poichè l'asta potrebbe essere bandita a distanza di tempo dalla presente.

Si insiste su un aspetto, secondo convenzione edilizia vigente, il soggetto attuatore è l'Esecutato.

Tanto in adempimento all'incarico ricevuto.

Santeramo in Colle, li 14.10.2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
dott. agr. Francesco Digregorio



ELENCO ALLEGATI:

1. ortofoto
2. f 27 stralcio catastale Lotto 1
3. CDU
4. TAV E4_1 PIRP
5. TAV E5 PIRP
6. f 27 stralcio catastale Lotto 2

FOTO per Lotto 1 – Lotto 2

Situazione catastale aggiornata al 10.10.2025

Check list



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO 1

- **Bene N. 1** - Terreno edificabile ubicato a Palo del Colle (BA) - Strada Comunale Ciavriello - Suolo edificabile in area PIRP, per una superficie complessiva di 9.730 mq
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 1392, Qualità Seminativo - Fg. 27, Part. 1394, Qualità Seminativo - Fg. 27, Part. 1395, Qualità Seminativo arborato - Fg. 27, Part. 1397, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 27, Part. 1397, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 27, Part. 1405, Qualità Oliveto - Fg. 27, Part. 1402, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal CDU risulta che vi è tipizzazione per 'Area residenziale di tipo C1 interna ai comparti perequati di tipo A/8, la sola particella 1935 è tipizzata 'Viabilità interna ai comparti di tipo A/8.

Prezzo base d'asta: € 555.000,00

LOTTO 2

- **Bene N. 2** - Terreno edificabile ubicato a Palo del Colle (BA) - Strada Comunale Ciavriello - Suolo edificabile in area PIRP, per una superficie complessiva convenzionale di 642 mq
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 1380, Qualità Vigneto - Fg. 27, Part. 1400, Qualità Seminativo arborato - Fg. 27, Part. 1401, Qualità Seminativo arborato - Fg. 27, Part. 1525, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (12450/10000)
Destinazione urbanistica: Dal CDU risulta che vi è tipizzazione come 'Aree per le urbanizzazioni secondarie 'Servizi di quartiere US/B3 interna ai Comparti di tipo A/8.

Prezzo base d'asta: € 37.000,00





SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 31/2025 DEL R.G.E.



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 555.000,00

Bene N° 1 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Palo del Colle (BA) - Strada Comunale Ciavriello		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 1392, Qualità Seminativo - Fg. 27, Part. 1394, Qualità Seminativo - Fg. 27, Part. 1395, Qualità Seminativo arborato - Fg. 27, Part. 1397, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 27, Part. 1397, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 27, Part. 1405, Qualità Oliveto - Fg. 27, Part. 1402, Qualità Oliveto	Superficie	9730,00 mq
Stato conservativo:	Terreno in stato di abbandono		
Descrizione:	Suolo edificabile in area PIRP		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.000,00

Bene N° 2 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Palo del Colle (BA) - Strada Comunale Ciavriello		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1 per la particella 1400 Quota pari a 12450/10000 per le particelle 1380-1401-1525
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 1380, Qualità Vigneto - Fg. 27, Part. 1400, Qualità Seminativo arborato - Fg. 27, Part. 1401, Qualità Seminativo arborato - Fg. 27, Part. 1525, Qualità Oliveto	Superficie convenzionale	642 mq
Stato conservativo:	Terreno in stato di abbandono		
Descrizione:	Suolo edificabile in area PIRP		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - STRADA COMUNALE CIAVRIELLO

Iscrizioni

- **decreto ingiuntivo** derivante da ipoteca giudiziale

Iscritto a Bari il 10/06/2019

Reg. gen. 26495 - Reg. part. 3993

Importo: € 130.000,00

A favore di -----

Contro -----

Formalità a carico della procedura

- **pignoramento**

Trascritto a bari il 16/01/2025

Reg. gen. 2227 - Reg. part. 1716

A favore di -----

Contro -----

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - STRADA COMUNALE CIAVRIELLO

Iscrizioni

- **decreto ingiuntivo** derivante da ipoteca giudiziale

Iscritto a Bari il 10/06/2019

Reg. gen. 26495 - Reg. part. 3993

Importo: € 130.000,00

A favore di -----

Contro -----

Formalità a carico della procedura

Note: non grava sulla particella 1380

- **pignoramento**

Trascritto a bari il 16/01/2025

Reg. gen. 2227 - Reg. part. 1716

A favore di -----

Contro -----

Formalità a carico della procedura