

ING. PETRELLI DOMENICO  
VIA TRIA, 69  
70021 - ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA)  
Partita IVA: 07196970722  
Codice fiscale: PTRDNC85B23A662K  
Cellulare: 3331287580  
e-mail: info@studiotecnicopetrelli.it  
PEC: domenico.petrelli@ingpec.eu  
www.studiotecnicopetrelli.it



# CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di BARI

## procedura esecutiva RGE n. 654/2019

Promotore: BANCA DI CREDITO COOPERTIVO DI ALBEROBELLO E  
SAMMICHELE DI BARI SOC. COOP.

Debitore: [REDACTED]

Giudice: Dott. Fazio Laura

Custode: Dott. Avv. Ostuni Giuseppina



Acquaviva Delle Fonti, 24 agosto 2020



## **RIEPILOGO**

### **OGGETTO**



Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Comune di Gioia Del Colle (BA) e di proprietà del sig. [REDACTED].

### **COMMITTENTE**

Il G.E. della procedura dott.ssa Laura Fazio ha nominato in data 06/03/2020 l'esperto c.t.u. ing. Petrelli Domenico, il quale ha accettato in data 11/03/2020 l'incarico professionale.

### **CONSULENTE TECNICO**

Ingegnere DOMENICO PETRELLI, nato a Bari (BA) il giorno 23 febbraio 1985, residente in Acquaviva Delle Fonti (BA), VIA TRIA n. 67, codice fiscale PTR DNC 85B23 A662K, partita IVA 07196970722, con studio in Acquaviva Delle Fonti (BA), VIA TRIA n. 69, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di BARI al n. 9493.

### **METODOLOGIA DI STIMA**

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo dei costi (Cost Approach) un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).



# 1. PREMESSE



## 1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 6 marzo 2020, il sottoscritto **Ingegnere DOMENICO PETRELLI**, con studio in Acquaviva Delle Fonti (BA), VIA TRIA n. 69, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di BARI al n. 9493, a seguito di nomina accettata in data 11 marzo 2020 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima dell'immobile sito in Comune di Gioia Del Colle (BA) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

# 2. QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;





8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

### 3. VALUTAZIONE LOTTI

#### LOTTO 1

Il compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva è un lotto unico e indivisibile, poiché i terreni, le serre e gli immobili sono parte integrante dell'attività, pertanto non vendibili separatamente. Anche in virtù delle concessioni edilizie concesse.

#### **3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA**

Il compendio immobiliare pignorato è così individuato presso la Sezione Territoriale di Bari – Agenzia delle Entrate:

- Laboratorio, Capannone, Spogliatoio, Serre e Cabina Enel, Comune di Gioia Del Colle (BA), s.p.82, piano terra, censito al foglio 7, particella 83 sub. 0 (catasto fabbricati), particella 64 sub. 0(catasto terreni), particella 82 sub. 0(catasto terreni).

#### **Capannone ad uso deposito**

Il capannone è composto da un unico blocco in struttura prefabbricata con copertura a doppia falda non calpestabile. La sagoma esterna ha forma rettangolare con dimensioni 30 ml circa per 15 ml di prospetto. L'accesso è unico ed è frontale da un portone carrabile in ferro di color verde, come si evince dall'allegato g.9 della presente perizia. Il capannone è sprovvisto di pavimentazione interna e versa in uno stato manutentivo pessimo. L'accesso carrabile è utilizzabile anche per pedoni. È presente un discreto ricircolo d'aria dato dalle aperture poste in alto. Inoltre, la struttura portante e le murature perimetrali non presentano alcun segno di lesione e non necessitano di manutenzione straordinaria. All'interno del capannone vi sono opere non dichiarate all'ufficio tecnico del Comune di Gioia del Colle, ma le stesso sono ugualmente sanabili con la presentazione di una comunicazione di inizio lavori asseverata in sanatoria ai sensi dell'art.6bis comma 5 del dpr 380/2001. Internamente, sono state installate delle celle frigo a destra e un box prefabbricato a sinistra.

Attualmente il capannone è utilizzato dal debitore e ha superficie netta interna pari a 447 mq.

### **Laboratorio**

Il laboratorio del vivaio ha una dimensione in pianta regolare e una superficie lorda pari a 304 mq rilevati. L'immobile risulta essere conforme a quanto dichiarato e autorizzato dal Comune di Gioia del Colle.

Il laboratorio si articola nei seguenti ambienti:

- N.2 uffici
- N.2 spogliatoio/ anti.wc
- N.2 wc
- Laboratorio
- Magazzino a servizio del laboratorio
- Locale adibito ad area trapianti
- N.2 Camera di crescita
- Un ambiente frigo
- Disimpegno
- N.4 locali accessori a servizio dell'attività con locali tecnici per impianti (centrale termica, gruppo elettrogeno, quadro elettrico).

L'accesso per questi ultimi 4 locali avviene esternamente e sono tutti completamente indipendenti (vedi elaborato di rilievo g.9). Il lastrico solare non è calpestabile, ma ispezionabile in caso di necessità.

L'immobile si presenta in ottime condizioni, rifinito in ogni sua parte. Le pareti sono tinteggiate di color bianco per tutto l'immobile. Gli infissi sono in uno stato manutentivo discreto.

Gli impianti sono tutti perfettamente funzionanti.

L'illuminazione è adeguata.





Non vi sono fenomeni di risalita di umidità o infiltrazioni di alcun tipo. Non sono presenti lesioni di tipo strutturale dai controlli a vista effettuati in sede di primo accesso.

La pavimentazione è in ceramica, di dimensioni 20 cm per 20 cm. La stessa è in buone condizioni.

I servizi igienici sono funzionanti e in discreto stato. È presente anche un impianto di raffrescamento.

L'immobile è piuttosto luminoso.

### **Spogliatoio – Ufficio**

Il fabbricato individuato come spogliatoio degli operai, è un manufatto indipendente, così come il capannone e il laboratorio.

L'immobile è oggi utilizzato come ufficio per l'attività del vivaio e si compone di due vani ad uso ufficio, il vano di ingresso e il vano posto a destra disimpegno. Inoltre, è presente un wc e un vano ad uso archivio (vedi report fotografico – allegato F dell'elaborato peritale). L'immobile sviluppa una superficie lorda di 77 mq, mentre i vani nel dettaglio hanno le seguenti superfici nette:

- Vano di accesso uso ufficio 21.20 mq;
- Vano uso ufficio 16.60 mq;
- Disimpegno 2.11 mq;
- Wc 4.81 mq;
- Archivio/deposito 16.27 mq.

Il rilievo dello stato di fatto ha consentito di verificare come vi siano delle difformità rispetto a quanto assentito con le concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Gioia del Colle. Le difformità rilevate sono di due differenti tipologie, di cui si relaziona di seguito.

Le aperture finestrate dell'immobile risultano essere differenti rispetto a quanto dichiarato, così come si evince dall'elaborato grafico allegato. Tale difformità è possibile regolarizzarla con accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del dpr n.380/2001 e una sanzione amministrativa pari a € 1.000,00. La sanatoria è consentita con silenzio assenso da parte della pubblica amministrazione dopo 30 giorni dal deposito della stessa.

L'altra difformità riscontrata e rilevata è l'ampliamento dello stesso immobile nella porzione antistante, in corrispondenza dell'accesso. L'abuso edilizio corrisponde da un volume pari a 75 cm di profondità per tutto il prospetto e un'altezza pari a 3.00 m.

Per tale motivazione, è stato prodotto in allegato un computo metrico relativo ai costi di demolizione dello stesso.

Infine, è necessario presentare una variazione catastale per aggiornare quanto rilevato.

L'unità immobiliare è di fatto in ottime condizioni manutentive, non presenta fenomeni infiltrativi e umidità di risalita. La qualità delle finiture è buona, così come gli infissi. Non sono presenti lesioni sulle pareti verticali, né sul soffitto.

I prospetti esterni sono in buono stato manutentivo.

## **Serre**

Le serre sono state rilevate e fotografate ai fini di verificarne l'estensione e lo stato manutentivo. Come è possibile notare dall'elaborato fotografico, le stesse serre hanno uno stato manutentivo scarso. La struttura delle stesse è vetusta e non più utilizzata per la realizzazione delle nuove serre, moderne ed efficienti energeticamente. Gli impianti risultano essere piuttosto vetusti e non più performanti, così come l'involucro delle serre, che ha lesioni in molteplici punti.

L'estensione delle serre è di oltre 5000 mq.

In allegato un report fotografico di una serra di ultima generazione.

### **3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE**

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 11.934,00 m<sup>2</sup>

Consistenza commerciale complessiva accessori: 3,45 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 1.511.263,45

Data della valutazione: 13/08/2020

### **3.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da .....  
in qualità di proprietario.

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è gestito dal sig. [REDACTED], all'interno del quale esercita l'attività di vivaio con omonima ditta individuale.

### **3.4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI**

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Nessuna formalità, vincolo o onere.

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

1. Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio D'ABBICCO ALBERTO di GIOIA DEL COLE in data [REDACTED] a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI SOC. COOP., contro [REDACTED], derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO. Importo ipoteca: € 600.000,00. Importo capitale: € 1.200.000,00. Durata ipoteca: dal 2009. nota di iscrizione ipotecaria





2. Pignoramento a firma di Tribunale di BARI in data 2 [REDACTED] a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI SOC. COOP., contro [REDACTED], derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### **3.5 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'**

#### **SITUAZIONE EDILIZIA**

L'accesso agli atti effettuato presso l'archivio degli atti urbanistici del Comune di Gioia del Colle ha consentito di ricostruire la storia urbanistica/edile del lotto oggetto di pignoramento, di cui si riportano in ordine cronologico gli atti rilevati e allegati all'elaborato peritale:

- a) 20/06/1988 concessione edilizia per la realizzazione di locale deposito piantine - locale deposito veleni - spogliatoio operai
- b) 15/07/88 pratica strutturale Genio Civile
- c) 02/09/1988 Denuncia di Inizio Lavori
- d) 16/11/1992 presentazione e approvazione di tipo mappale
- e) 08/03/1993 fine lavori strutture ultimate
- f) 12/03/1993 Collaudo strutturale a firma dell'ing. Alberto Basta
- g) 14/06/1993 richiesta di agibilità per deposito e spogliatoio
- h) 18/02/1994 agibilità rilasciata protocollo n.3296/2365
- i) 16/10/1995 richiesta di Concessione Edilizia
- j) 09/01/1996 deposito integrazione alla richiesta di Concessione Edilizia prot. N.303
- k) 17/01/1996 Concessione Edilizia n.36/96
- l) 29/10/1996 parere favorevole per la C.E. n.36/96
- m) 10/06/1997 Concessione Edilizia n.265/97 in variante alla C.E. n.36/96
- n) 20/06/1996 Denuncia di Inizio Lavori
- o) 02/07/1996 pratica strutturale Genio Civile n.915/96
- p) 21/07/1997 Denuncia Inizio Lavori
- q) 15/07/1998 fine lavori strutture ultimate
- r) 25/07/1998 Collaudo Strutturale a firma dell'ing. Antonio Consalvo
- s) 04/01/1999 Domanda di Agibilità n.65/34
- t) 05/02/1999 Rilascio Agibilità a firma del dirigente dell'UTC di Gioia del Colle pratica n.1051/95 registro abitabilità n.7

#### **SITUAZIONE URBANISTICA**

La tipizzazione urbanistica del lotto oggetto di pignoramento è rilevabile dal "Certificato di destinazione urbanistica" n. 11657 del 22 aprile 2020 (domanda in data 14 aprile 2020, prot. 11092), intestatario ING. PETRELLI DOMENICO CTU



(allegato C.1), dove il lotto è tipizzato come ZONA AGRICOLA E/2, tipizzata dal vigente Piano Regolatore Generale del Comun di Gioia del Colle. Il predetto fondo ricade su: area soggetta a tutela del P.T.A. "Tipo B/1" Regione Puglia approvato con D.C.R. n.230/2009. In relazione al PPTR, approvato con Delibera di Giunta Regionale n.176 del 16/02/2015 e pubblicato sul B.U.R.P. n.40 del 23/03/2015, ricade in Ambito Paesaggistico "Alta Murgia".

## SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa: All'interno dell'estratto di mappa non sono state rappresentate tutte le serre realmente presenti. è necessario aggiornare la mappa.- DOC\_1313734067 (allegato B.1)

Visure catastali: Dallo studio delle visure catastali è emerso come la proprietà risulti essere del debitore come solo LIVELLARIO.- visure catastali (allegato B.2)

Planimetrie: planimetria non conforme. Risulta necessario depositare un nuovo elaborato grafico, poiché l'elaborato presente in atti è specchiato rispetto alla realtà - PLN\_139816502\_1 (allegato B.3)

## GIUDIZI DI CONFORMITA

L'identificazione catastale non è corrispondente a quella indicata nell'atto di pignoramento o alla sentenza di fallimento

### CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

-Nuova regolarizzazione: € 2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

Riferito a Opere interne al capannone/deposito con installazione di celle e di un deposito prefabbricato interno di modeste dimensioni.

### CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

-Presentazione di nuova variazione catastale con invio telematico : € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20

Riferito a Opere interne al capannone/deposito con installazione di celle e di un deposito prefabbricato interno di modeste dimensioni.

A seguito della ricostruzione storica della provenienza dei beni oggetto di pignoramento e dei titoli di proprietà, è stata riscontrato un disallineamento tra



quanto riportato dagli atti di provenienza e dalle trascrizioni notarili e quanto rinvenuto dalla visure catastali.

Le visure catastali riportano il titolo del sig. .... in qualità di LIVELLARIO e non PROPRIETARIO con piena proprietà. La verifica documentale degli atti di trasferimento degli immobili del 1973 e del 1972 (allegati all'elaborato peritale A.1 - A.2), riporta come il trasferimento di titolo in entrambi gli atti sia la piena proprietà e non il titolo di livellario. Pertanto, alla luce di quanto verificato, è necessario effettuare un allineamento presso gli Uffici Territoriali della Sezione di Bari.

#### CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

Riferito a Lotto conforme a quanto autorizzato in sede di rilascio delle concessioni edilizie.

#### CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

-Revisione e nuova certificazione degli impianti da parte di ditta specializzata: € 3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Riferito a in sede di accesso ai luoghi oggetto di pignoramento non sono state rinvenute le certificazioni degli impianti. Tale difformità è sanabile con la revisione degli impianti da parte di azienda specializzata e con successivo rilascio di certificazione degli impianti.

### **3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE**

- Prestazione Energetica, redatto da ING. PETRELLI DOMENICO (allegato D.1)
- richiesta ufficio anagrafe (allegato G.1)
- allegati\_ufficio anagrafe (allegato G.2)
- richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato G.3)
- Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato G.4)
- Conservatoria\_ricostruzione storica (allegato G.5)
- Catasto\_ricostruzione storica (allegato G.6)
- richiesta di accesso atti urbanistici (allegato G.7)
- atti urbanistici (allegato G.8)
- elaborati grafici di rilievo (allegato G.9)
- Computo metrico estimativo per demolizioni parziali (allegato G.10)
- Checklist\_rge\_654\_2019 (allegato G.11)



### 3.7 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna



### 3.8 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- atto di compravendita a rogito Notaio AVV. VITO SIMONETTI di GIOIA DEL COLLE in data **11 giugno 1973**, repertorio 48963, raccolta 4988, registrato a GIOIA DEL COLLE in data 25 giugno 1973 al n. 4103, vol. 155 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di BARI in data 26 giugno 1973 al n. (allegato A.1)
- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di divisione a rogito Notaio DR. CARMINE SARNO di GINOSA in data **30 novembre 1972**, repertorio 16782, raccolta 10683, registrato a CASTELLANETA in data 15 dicembre 1972 al n. 1556, vol. 134 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di TARANTO in data 15 dicembre 1972 al n. (allegato A.2)

### 3.9 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEL LOTTO

Comune: GIOIA DEL COLLE (BA)

Frazione:

Dati catastali: Fg. 7, num. 83, sub. 0 (C.F.), num. 64, sub. 0 (C.T.), num. 82, sub. 0 (C.T.)

Modalità seguita per il calcolo della superficie esterna lorda - SEL superficie:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
laboratorio	304,00	100%	304,00
Capannone- deposito a servizio del vivaio	473,00	100%	473,00
Spogliatoio Operai - Ufficio	78,00	100%	78,00
Locale tecnico - Cabina Enel di proprietà esclusiva	23,00	15%	3,45
Serre	5.214,00	100%	5.214,00
Piazzale a servizio dell'attività	5.865,00	100%	5.865,00
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>11.937,45</b>

### CALCOLO COST APPROACH



<b>COSTO DI COSTRUZIONE (CC)</b>			
Descrizione	Sup. mq.	Costo al mq.	Parziale
laboratorio	304,00	1.914,43	581.986,72
Capannone- deposito a servizio del vivaio	473,00	591,11	279.595,03
Spogliatoio Operai - Ufficio	78,00	1.510,00	117.780,00
Locale tecnico - Cabina Enel di proprietà esclusiva	23,00	1.510,00	34.730,00
Serre	5.214,00	60,00	312.840,00
Piazzale a servizio dell'attività	5.865,00	25,00	146.625,00
			(CC) Totale 1.473.556,75

<b>SPESE TECNICHE (ST)</b>	
Descrizione	Importo
Spese tecniche per rilievo, progettazione, DL, sicurezza, agibilità al 12%	176.826,81
(ST) Totale	176.826,81

<b>ONERI COMUNALI (OC)</b>	
Descrizione	Importo
Oneri Comunali di realizzazione pari al 8% dell'importo del costo di costruzione	117.884,54
(OC) Totale	117.884,54

<b>SOMMA COSTO DI COSTRUZIONE (SCC) = CC + ST + OC</b>	1.768.268,10
--	--------------

<b>VALORE DELL'AREA (VA) = 10% DI CT</b>	176.826,81
--	------------

<b>UTILE PROMOTORE (UP)</b>			
Descrizione	Importo	%	Parziale
Costo di costruzione	1.473.556,75	15,00	221.033,51
Spese tecniche	176.826,81		
Oneri comunali	117.884,54		
Valore dell'area	176.826,81	15,00	26.524,02
			(UP) Totale 247.557,53

<b>VALORE AL NUOVO (VN) = SCC + VA + UP</b>	2.192.652,44
---	--------------

<b>DEPREZZAMENTO LINEARE (DP)</b>				
Descrizione	Incidenza	Mta utile (n)	Vetustà (t)	Parziale
	100,00	50,00	22,00	571.796,01
				(DP) Totale 648.364,97



Valore catastale: € 395.771,49  
Valore di costo deprezzato € 1.517.763,45 = € 2.192.652,44 - € 648.364,97  
Valore stimato: € 1.517.763,45



**VALORE STIMATO € 1.517.763,45**  
**(euro unmilione cinquecentodiciassette milasettecentosessantatre /45)**



Ingegnere DOMENICO PETRELLI

### 3.10 VALUTAZIONE DEL LOTTO



La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo dei costi (Cost Approach) un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

### **VALORE DI MERCATO (OMV)**

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 6.500,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 1.511.263,45



## VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del 15,00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria: € 180.033,70

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 2.000,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 294,00

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 1.328.935,75

Valore dell'offerta minima (ai sensi dell'art 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore della vendita giudiziaria: € 763.422,72

## 4. ALLEGATI

**A.1** - Atto di compravendita a rogito Notaio AVV. VITO SIMONETTI di GIOIA DEL COLLE in data 11 giugno 1973, repertorio 48963, raccolta 4988, registrato a GIOIA DEL COLLE in data 25 giugno 1973 al n. 4103, vol. 155 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di BARI in data 26 giugno 1973 al n.

**A.2** - Atto di divisione a rogito Notaio DR. CARMINE SARNO di GINOSA in data 30 novembre 1972, repertorio 16782, raccolta 10683, registrato a CASTELLANETA in data 15 dicembre 1972 al n. 1556, vol. 134 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di TARANTO in data 15 dicembre 1972 al n.

**B.1** - DOC\_1313734067

**B.2** - visure catastali

**B.3** - PLN\_139816502\_1

**C.1** - Certificato di Destinazione Urbanistica n. 11657 del 22 aprile 2020 (domanda in data 14 aprile 2020, prot. 11092)

**D.1** - Dichiarazione sostitutiva APE, redatto da CTU ING. PETRELLI DOMENICO in data 24 agosto 2020

**E.1** - VERBALE DI ACCESSO

**F.1** - LOCALE SPOGLIATOIO OPERAI - UFFICIO

**F.2** - LOCALE SPOGLIATOIO OPERAI - UFFICIO

**F.3** - LOCALE SPOGLIATOIO OPERAI - UFFICIO

**F.4** - LOCALE SPOGLIATOIO OPERAI - UFFICIO

**F.5** - LOCALE SPOGLIATOIO OPERAI - UFFICIO

**F.6** - LOCALE SPOGLIATOIO OPERAI - UFFICIO

**F.7** - LOCALE SPOGLIATOIO OPERAI - UFFICIO

**F.8** - LOCALE SPOGLIATOIO OPERAI - UFFICIO

**F.9** - LOCALE SPOGLIATOIO OPERAI - UFFICIO

**F.10** - LOCALE SPOGLIATOIO OPERAI - UFFICIO

**F.11** - LOCALE SPOGLIATOIO OPERAI - UFFICIO

**F.12** - LABORATORIO DEL VIVAIO - UFFICIO

**F.13** - LABORATORIO DEL VIVAIO - UFFICIO

**F.14** - LABORATORIO DEL VIVAIO - UFFICIO

**F.15** - LABORATORIO DEL VIVAIO - UFFICIO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





F.16 - LABORATORIO DEL VIVAIO - UFFICIO  
F.17 - LABORATORIO DEL VIVAIO - UFFICIO  
F.18 - LABORATORIO DEL VIVAIO - UFFICIO  
F.19 - LABORATORIO DEL VIVAIO - UFFICIO  
F.20 - LABORATORIO DEL VIVAIO - UFFICIO  
F.21 - LABORATORIO DEL VIVAIO - UFFICIO  
F.22 - LABORATORIO DEL VIVAIO - UFFICIO  
F.23 - LABORATORIO DEL VIVAIO - UFFICIO  
F.24 - LABORATORIO DEL VIVAIO - UFFICIO  
F.25 - LABORATORIO DEL VIVAIO - UFFICIO  
F.26 - LABORATORIO DEL VIVAIO - UFFICIO  
F.27 - LABORATORIO DEL VIVAIO - UFFICIO  
F.28 - LABORATORIO DEL VIVAIO - UFFICIO  
F.29 - LABORATORIO DEL VIVAIO - UFFICIO  
F.30 - LABORATORIO DEL VIVAIO - UFFICIO  
F.31 - CAPANNONE - DEPOSITO DEL VIVAIO  
F.32 - CAPANNONE - DEPOSITO DEL VIVAIO  
F.33 - CAPANNONE - DEPOSITO DEL VIVAIO  
F.34 - CAPANNONE - DEPOSITO DEL VIVAIO  
F.35 - CAPANNONE - DEPOSITO DEL VIVAIO  
F.36 - CAPANNONE - DEPOSITO DEL VIVAIO  
F.37 - CAPANNONE - DEPOSITO DEL VIVAIO  
F.38 - CAPANNONE - DEPOSITO DEL VIVAIO  
F.39 - CABINA ENEL A SERVIZIO DELL'ATTIVITA' DEL VIVAIO  
F.40 - CABINA ENEL A SERVIZIO DELL'ATTIVITA' DEL VIVAIO  
F.41 - CABINA ENEL A SERVIZIO DELL'ATTIVITA' DEL VIVAIO  
F.42 - CABINA ENEL A SERVIZIO DELL'ATTIVITA' DEL VIVAIO  
F.43 - CABINA ENEL A SERVIZIO DELL'ATTIVITA' DEL VIVAIO  
F.44 - CABINA ENEL A SERVIZIO DELL'ATTIVITA' DEL VIVAIO  
F.45 - VISTA FOTOGRAFICA DELLE SERRE  
F.46 - VISTA FOTOGRAFICA DELLE SERRE  
F.47 - VISTA FOTOGRAFICA DELLE SERRE  
F.48 - VISTA FOTOGRAFICA DELLE SERRE  
F.49 - VISTA FOTOGRAFICA DELLE SERRE  
F.50 - VISTA FOTOGRAFICA DELLE SERRE  
F.51 - VISTA FOTOGRAFICA DELLE SERRE  
F.52 - VISTA FOTOGRAFICA DELLE SERRE  
F.53 - VISTA FOTOGRAFICA DELLE SERRE  
F.54 - VISTA FOTOGRAFICA DELLE SERRE  
F.55 - VISTA FOTOGRAFICA DELLE SERRE  
F.56 - VISTA FOTOGRAFICA DELLE SERRE  
F.57 - PIAZZALE DELL'ATTIVITA' DEL VIVAIO  
F.58 - PIAZZALE DELL'ATTIVITA' DEL VIVAIO  
G.1 - richiesta ufficio anagrafe  
G.2 - allegati\_ufficio anagrafe  
G.3 - richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica  
G.4 - Conservatoria\_ricostruzione storica  
G.5 - Catasto\_ricostruzione storica  
G.6 - richiesta di accesso atti urbanistici

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- G.7 - atti urbanistici
- G.8 - elaborati grafici di rilievo
- G.9 - Computo metrico estimativo per demolizioni parziali
- G.10 - Checklist\_rge\_654\_2019
- G.11 - Modello\_serra di nuova generazione

