

Dott. Dario Vincenzo de Felice, Ph.D.
Agronomo - Albo dei Consulenti n. 353 del Tribunale di Bari
Via De Rossi, 32 – 70122 BARI
Tel./Fax +39 080 5232836

TRIBUNALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura di Esecuzione Immobiliare **R.G. n. 108/2023**

Promossa da:

AREC NEPIX S.R.L.

contro:

G.E. dott.ssa Marina CAVALLO

Sommario

PREMESSA	3
Descrizione sommaria del bene e formazione dei lotti.....	5
LOTTO UNICO	6
Titolarità	6
Confini	6
Consistenze.....	6
Dati catastali	7
Cronistoria catastale	8
BENE N. 1: Comune di Santeramo in Colle – Foglio di mappa n. 105 – ptc. 244	8
BENE N. 2: Comune di Santeramo in Colle – Foglio di mappa n. 105 – ptc. 246 ...	10
BENE N. 3: Comune di Santeramo in Colle – Foglio di mappa n. 105 – ptc. 261 ...	11
Titoli di provenienza degli immobili eseguiti	13
Iscrizioni e trascrizioni presenti sui beni al ventennio	14
Oneri di cancellazione	15
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	16
Descrizione del Lotto e caratteristiche del terreno	16
Abitazione rurale	17
Fabbricati rurali	17
Terreno agricolo	19
Normativa e regolarità urbanistica	20
Fabbricati	20
Terreni	21
Criterio di stima degli immobili	22
Elenco allegati	26



TRIBUNALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura di Esecuzione Immobiliare **R.G. n. 108/2023**

Promossa da:

AREC NEPRIX S.R.L.

contro:

G.E. dott.ssa Marina CAVALLO

PREMESSA

- In data 12 febbraio 2024, il sottoscritto Dott. De Felice Dario Vincenzo, con studio in Via De Rossi, 32 – 70122 – Bari (BA), email dario.defelice@yahoo.it, PEC d.de_felice@conafpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14 febbraio 2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.
- Il Custode giudiziario, Avv. Tommaso Covella, di concerto con questo C.T.U., ha fissato la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 8 marzo 2024, alle ore 10:00, presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in agro di Santeramo in Colle, dandone comunicazione alle parti a mezzo PEC e Raccomandata A/R (*All. n. 1/4*). Alla data e all'orario indicati, il sottoscritto CTU e il Custode giudiziario si sono recati presso l'immobile oggetto di pignoramento per dare inizio alle operazioni peritali, incontrando, tuttavia, la resistenza del debitore esecutato che ha negato l'accesso agli

immobili. Al termine del tentativo di accesso, questo CTU e il Custode si sono recati presso il Comando dei Carabinieri di Santeramo in Colle per concordare l'accesso agli immobili con l'assistenza della Forza Pubblica.

- In data 13 marzo 2024, avuto riscontro a mezzo PEC da parte del Comando dei Carabinieri di Santeramo in Colle che davano conferma della loro assistenza per garantire la sicurezza degli ausiliari del Giudice delle Esecuzioni durante l'accesso forzoso (*All. n. 1/B*), veniva fissato un nuovo sopralluogo del compendio immobiliare per il giorno successivo, 14 marzo 2024, alle ore 9.00. Recatisi sul posto, nonostante la presenza delle forze dell'ordine, l'accesso agli immobili è stato nuovamente impedito dal debitore esecutato e, pertanto, lo stesso è stato nuovamente rinviato per poter predisporre l'accesso forzoso con liberazione dell'immobile.
- In data 5 aprile 2024, questo CTU e il Custode Giudiziario, Avv. Tommaso Covella, si recavano nuovamente presso l'immobile oggetto di perizia, assistiti dai Carabinieri della Stazione del Comune di Santeramo in Colle, e in detta occasione il debitore esecutato acconsentiva all'espletamento delle operazioni peritali. Il sottoscritto provvedeva ai necessari rilievi metrici e fotografici dell'immobile oggetto di pignoramento immobiliare (*Vedi verbale di accesso del Custode*).
- In data 12 aprile 2024, il sottoscritto ha inoltrato richiesta, presso gli Uffici competenti del Comune di Santeramo in Colle, del Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni ricadenti nel pignoramento immobiliare *de quo* e di accesso agli atti relativo alle pratiche edilizie dei fabbricati oggetto di stima (*All. n. 2/A-B*).





Descrizione sommaria del bene e formazione dei lotti

Il pignoramento immobiliare *de quo* conta 2 identificativi catastali censiti al Catasto fabbricati e 1 identificativo catastale censito al Catasto terreni del Comune di Santeramo in Colle, che costituiscono complessivamente 1 singolo lotto.

I beni ricadenti nella presente procedura di esecuzione immobiliare sono così individuati:



LOTTO UNICO:

Bene 1 – Comune di Santeramo in Colle – Fabbricati - Foglio 105 - ptc. 244 – A/3;

Bene 2 – Comune di Santeramo in Colle – Fabbricati - Foglio 105 - ptc. 246 – D/10;

Bene 3 – Comune di Santeramo in Colle – Terreno - Foglio 105 - ptc. 261.



COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile, che risale sino all'atto derivativo ed originario trascritto in data antecedente di almeno vent'anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella suddetta certificazione.



Dott. Dario Vincenzo de Felice, Ph.D.

Agronomo - Albo dei Consulenti n. 353 del Tribunale di Bari

Via De Rossi, 32 – 70122 BARI

Tel./Fax +39 080 5232836

LOTTO UNICO

Il **Lotto** in esame è costituito da terreni di tipo agricolo su cui insistono fabbricati di tipo rurale e residenziale a servizio dell'attività agricola. Il lotto è sito in agro di Santeramo in Colle (BA), alla Contrada Fontana Rosia n.4, ed è costituito dai beni 1-3, individuati al Catasto fabbricati dello stesso Comune con il foglio 105, particelle 244 e 246 e al Catasto Terreni con il foglio 105, particella 261 (*Estratti di mappa – All. n. 3*).

Titolarità

L'immobile oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare risulta, dalle visure e dalle indagini effettuate dal sottoscritto CTU, di proprietà della seguente società esecutata, per la quota di 1/1:

- *****, con sede in Santeramo in Colle (BA), alla *****, codice fiscale *****.

Il lotto *de quo* è posto in vendita per i diritti di proprietà per 1/1.

Confini

Il lotto oggetto di stima risulta confinante con proprietà *****, proprietà ***** e proprietà *****, salvo altri.

Consistenze

Il lotto in esame, costituito da n. 3 (tre) particelle, ha una superficie catastale complessiva di mq. 19.815,00 (Ha 1,9815).

Dott. Dario Vincenzo de Felice, Ph.D.

Agronomo - Albo dei Consulenti n. 353 del Tribunale di Bari

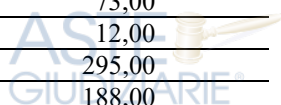
Via De Rossi, 32 – 70122 BARI

Tel./Fax +39 080 5232836



La superficie dei diversi corpi di fabbrica, così come individuati nel rispettivo paragrafo, è riportata nella seguente tabella.

Corpo di fabbrica	Superficie (mq.)
A/1 (Box vitelli)	51,00
A/2 (Porcilaia e pollaio)	34,00
A/3 (Stalla)	198,00
B (Tettoia ricovero bovini)	99,00
C/1 (Rimessa)	160,00
C/2 (Deposito attrezzi)	73,00
D (Sala latte)	12,00
E (Stalla)	295,00
F (concimaia)	188,00
G (Fienile)	310,00
H (Deposito attrezzi)	23,00
I/1 (Cisterna)	28,00
I/2 (Cisterna)	34,00
Abitazione	171,00



Dati catastali

Di seguito i dati catastali relativi agli immobili oggetto di pignoramento:

Bene n. 1 – Visura storica n. T26861/2024 (*All. n. 4/A*):

Dati identificativi: Comune di Santeramo in Colle (I330) – Foglio di mappa n. 105 – ptc. 244;

Dati di classamento: Cat. A/3 – Indirizzo: Contrada Morsara n. 4 – Piano T-S1 – Rendita € 361,52;

Intestati: dal 29/05/2014:
***** , con sede in Santeramo in Colle (BA), codice fiscale ***** , per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 2 – Visura storica n. T27316/2024 (*All. n. 4/B*):

Dati identificativi: Comune di Santeramo in Colle (I330) – Foglio di mappa n. 105 – ptc. 246;



Dott. Dario Vincenzo de Felice, Ph.D.

Agronomo - Albo dei Consulenti n. 353 del Tribunale di Bari
Via De Rossi, 32 – 70122 BARI
Tel./Fax +39 080 5232836

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dati di classamento: Cat. D/10 – Indirizzo: Contrada Morsara n. 4 – Piano T –
Rendita € 3.132,50;

Intestati: dal 29/05/2014:

***** , con sede in Santeramo in Colle (BA), codice fiscale
***** , per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 3 – Visura storica n. T26861/2024 (All. n. 4/C):

Dati identificativi: Comune di Santeramo in Colle (I330) – Foglio di mappa n. 105 –
ptc. 261;

Dati di classamento: Porz. AA – Qualità Seminativo – Classe 1 – Superficie 1.805 m²
– R.D. € 8,39 – R.A. € 5,59;

Porz. AB – Qualità Pascolo – Classe 1 – Superficie 14.077 m² –
R.D. € 13,09 – R.A. € 5,82;

Intestati: dal 29/05/2014:

***** , con sede in Santeramo in Colle (BA), codice fiscale
***** , per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Cronistoria catastale

BENE N. 1: Comune di Santeramo in Colle – Foglio di mappa n. 105 – ptc. 244

Storico unità immobiliare

Unità immobiliare dal 16/02/2007 al 16/02/2008

Catasto Fabbricati di Santeramo in Colle (BA) Foglio 105, particella 244. Categoria A/3,
Classe 3, consistenza 7,0 vani, Rendita di euro 361,52. Dati derivanti da
COSTITUZIONE del 16/02/2007, pratica n. BA0082108 in atti dal 16/02/2007 (n.
809.1/2007).

Procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 108/2023

Pagina 8/26

dal 16/02/2008 al 28/10/2012

Catasto Fabbricati di Santeramo in Colle (BA) Foglio 105, particella 244. Categoria A/3, Classe 3, consistenza 7,0 vani, Rendita di euro 361,52. Dati derivanti da VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO del 16/02/2008, pratica n. BA0093418 in atti dal 16/02/2008 (n. 3346.1/2008).

dal 28/10/2012 al 09/11/2015

Catasto Fabbricati di Santeramo in Colle (BA) Foglio 105, particella 244. Categoria A/3, Classe 3, consistenza 7,0 vani, Rendita di euro 361,52. Dati derivanti da VARIAZIONE del 28/10/2012, pratica n. BA0398047 in atti dal 28/10/2012. Inserimento annotazione di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. BA0094640 (n. 48587.1/2012).

dal 09/11/2015 all'attualità

Catasto Fabbricati di Santeramo in Colle (BA) Foglio 105, particella 244. Categoria A/3, Classe 3, superficie totale mq. 199, Rendita di euro 361,52. Dati derivanti da inserimento superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione d16/02/2007, prot. n. BA0082108.

Storico intestati

dal 16/02/2007 al 07/05/2014

*****, nata a Santeramo in Colle (BA) il *****, codice fiscale *****, per il diritto di usufrutto per ½;

*****, nato a Santeramo in Colle (BA) il *****, codice fiscale *****, per il diritto di nuda proprietà per 1/1;

*****, nato a Santeramo in Colle (BA) il *****, codice fiscale *****, per il diritto di usufrutto per ½;

Dati derivanti da COSTITUZIONE del 16/02/2007, pratica n. BA0082108 in atti dal 16/02/2007 (n. 809.1/2007).

dal 07/05/2014 al 29/05/2014

*****, nato a Santeramo in Colle (BA) il *****, codice fiscale *****, per il diritto di proprietà per 1/1. Dati derivanti da Atto del 07/05/2014 Pubblico ufficiale

Amendolare Francesco Sede Santeramo in Colle (BA) Repertorio n. 61402 – DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 13329.1/2014 Reparto PI di BARI in atti dal 20/05/2014.

dal 29/05/2014 all'attualità

*****, con sede in Santeramo in Colle (BA), codice fiscale *****, per la proprietà per 1/1. Dati derivanti da Atto del 29/05/2014 Pubblico ufficiale Amendolare Francesco Sede Santeramo in Colle (BA) Repertorio n. 61464 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16566.1/2014 Reparto PI di BARI in atti dal 20/06/2014

BENE N. 2: Comune di Santeramo in Colle – Foglio di mappa n. 105 – ptc. 246

Storico unità immobiliare

Unità immobiliare dal 16/02/2007 al 16/02/2008

Catasto Fabbricati di Santeramo in Colle (BA) Foglio 105, particella 246. Categoria D/10, Rendita di euro 3.132,50. Dati derivanti da COSTITUZIONE del 16/02/2007, pratica n. BA0071403 in atti dal 16/02/2007 (n. 711.1/2007).

dal 12/02/2008 all'attualità

Catasto Fabbricati di Santeramo in Colle (BA) Foglio 105, particella 246. Categoria D/10, Rendita di euro 3.132,50. Dati derivanti da VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO del 12/02/2008, pratica n. BA0085020 in atti dal 12/02/2008 (n. 3034.1/2008).

Storico intestati

dal 16/02/2007 al 07/05/2014

*****, nata a Santeramo in Colle (BA) il *****, codice fiscale *****, per il diritto di usufrutto per ½;

*****, nato a Santeramo in Colle (BA) il *****, codice fiscale *****, per il diritto di nuda proprietà per 1/1;

*****, nato a Santeramo in Colle (BA) il *****, codice fiscale *****, per il diritto di usufrutto per ½;

Dott. Dario Vincenzo de Felice, Ph.D.

Agronomo - Albo dei Consulenti n. 353 del Tribunale di Bari

Via De Rossi, 32 – 70122 BARI

Tel./Fax +39 080 5232836

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dati derivanti da COSTITUZIONE del 16/02/2007, pratica n. BA0082108 in atti dal 16/02/2007 (n. 809.1/2007).

dal 07/05/2014 al 29/05/2014

*****, nato a Santeramo in Colle (BA) il *****, codice fiscale *****, per il diritto di proprietà per 1/1. Dati derivanti da Atto del 07/05/2014 Pubblico ufficiale Amendolare Francesco Sede Santeramo in Colle (BA) Repertorio n. 61402 – DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 13329.1/2014 Reparto PI di BARI in atti dal 20/05/2014.

dal 29/05/2014 all'attualità

*****, con sede in Santeramo in Colle (BA), codice fiscale *****, per la proprietà per 1/1. Dati derivanti da Atto del 29/05/2014 Pubblico ufficiale Amendolare Francesco Sede Santeramo in Colle (BA) Repertorio n. 61464 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16566.1/2014 Reparto PI di BARI in atti dal 20/06/2014

BENE N. 3: Comune di Santeramo in Colle – Foglio di mappa n. 105 – ptc. 261

Storico unità immobiliare

Unità immobiliare dal 30/11/2009 al 16/12/2011

Catasto Terreni di Santeramo in Colle (BA) Foglio 105, particella 261. Qualità pascolo, classe 1, superficie m² 15.882, Reddito dominicale di euro 14,76, Reddito agrario di euro 6,56. Dati derivanti da Variazione del 30/11/2009 Pratica n. BA0583251 in atti dal 30/11/2009 presentato il 30/11/2009 (n. 583251.1/2009).

dal 16/12/2011 al 15/04/2014

Catasto Terreni di Santeramo in Colle (BA) Foglio 105, particella 261. Particella divisa in due porzioni. Superficie m² 15.882, Reddito dominicale di euro 12,44, Reddito agrario di euro 8,88. Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 16/12/2011 Pratica n. BA0632845 in atti dal 16/12/2011. Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 56191.1/2011).

dal 15/04/2014 al 10/12/2014

Procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 108/2023

Pagina 11/26

Catasto Terreni di Santeramo in Colle (BA) Foglio 105, particella 261. Qualità pascolo, classe 1, superficie m² 15.882, Reddito dominicale di euro 14,76, Reddito agrario di euro 6,56. Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 15/04/2014 Pratica n. BA0111177 in atti dal 15/04/2014 (n. 6983.1/2014).

dal 10/12/2014 all'attualità

Catasto Terreni di Santeramo in Colle (BA) Foglio 105, particella 261. Particella divisa in due porzioni. Superficie m² 15.882, Reddito dominicale di euro 21,48, Reddito agrario di euro 11,41. Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 15/05/2014 Pratica n. BA0519036 in atti dal 10/12/2014. Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 N. 262 (n. 32915.1/2014).

Storico intestati

dal 30/11/2009 al 07/05/2014

*****, nata a Santeramo in Colle (BA) il *****, codice fiscale *****, per il diritto di usufrutto per ½;

*****, nato a Santeramo in Colle (BA) il *****, codice fiscale *****, per il diritto di nuda proprietà per 1/1;

*****, nato a Santeramo in Colle (BA) il *****, codice fiscale *****, per il diritto di usufrutto per ½;

Dati del 30/11/2009 Pratica n. BA0583251 Variazione in atti dal 30/11/2009 presentato il 30/11/2009 (n. 583251.1/2009).

dal 07/05/2014 al 29/05/2014

*****, nato a Santeramo in Colle (BA) il *****, codice fiscale *****, per il diritto di proprietà per 1/1. Dati derivanti da Atto del 07/05/2014 Pubblico ufficiale Amendolare Francesco Sede Santeramo in Colle (BA) Repertorio n. 61402 – DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 13329.1/2014 Reparto PI di BARI in atti dal 20/05/2014.

dal 29/05/2014 all'attualità

*****, con sede in Santeramo in Colle (BA), codice fiscale *****, per la proprietà per 1/1. Dati derivanti da Atto del 29/05/2014 Pubblico ufficiale Amendolare

Francesco Sede Santeramo in Colle (BA) Repertorio n. 61464 – COMPRAVENDITA
Nota presentata con Modello Unico n. 16566.1/2014 Reparto PI di BARI in atti dal
20/06/2014

Titoli di provenienza degli immobili eseguiti

I beni n. 1-3 del lotto unico del presente pignoramento immobiliare, individuati dalle
particelle 244, 246 e 261 del foglio 105 al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di
Santeramo in Colle (BA), sono pervenuti alla società esecutata, *****, per:

- Atto di compravendita del dott. Francesco Amendolare, Notaio in Santeramo in Colle (BA), del 29 maggio 2014 (Repertorio n. 61464 – Raccolta n. 20841), trascritto alla Conservatoria Immobiliare della Provincia di Bari il 20/06/2014 al n. 21404 R.G. e al n. 16566 R.P., con il quale *****, nato a Santeramo in Colle (BA) il *****, codice fiscale *****, per il diritto di proprietà per 1/1, ha venduto alla *****, con sede in Santeramo in Colle (BA), codice fiscale *****, i diritti di proprietà pari a 1/1 dei suddetti cespiti (*All. n. 5/A*).

I beni in oggetto sono pervenuti al suddetto ***** per atto di donazione del dott. Francesco Amendolare, Notaio in Santeramo in Colle (BA), del 07/05/2014 (Repertorio n. 61402 – Raccolta n. 20804) (*All. n. 5/B*). Originariamente, i beni oggetto di stima sono pervenuti alla sig.ra *****, nata a Santeramo in Colle (BA) il *****, codice fiscale *****, per atto di compravendita del dott. Sergio Valentino, notaio in Santeramo in Colle (BA), del 10/06/1969.

Si precisa che, relativamente all'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- Come evidenziato dalle provenienze su riportate, la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata.

Iscrizioni e trascrizioni presenti sui beni al ventennio

Dalle visure eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari e dalla certificazione notarile sostitutiva di cui all'art. 567, 2° comma, del c.p.c., prodotta dal creditore procedente, AREC NEPRIX S.p.A. relativamente al pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 21/04/2023 al n. 19492 R.G. e al n. 14753 R.P., sugli immobili descritti nel suindicato atto di pignoramento immobiliare, risultano le seguenti formalità (*All. n. 6/A-B*):

ISCRIZIONE n. 18975/2120 del 03/06/2014 a **FAVORE** di UNICREDIT SOCIETA' PER AZIONI, con sede in Roma (RM), codice fiscale 00348170101, **CONTRO** *****, nato a Santeramo in Colle (BA) il *****, codice fiscale *****, in qualità di terzo datore di ipoteca, e *****, con sede in Santeramo in Colle (BA), codice fiscale *****, dell'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 29/05/2014 (Notaio Amendolare Francesco – Rep. 61463/20840), per € 280.000,00 (di cui € 140.000,00 di capitale) per la quota di 1/1 degli immobili siti in Santeramo in Colle (BA), individuati al Catasto terreni e fabbricati di detto Comune con il foglio 105, particelle 261, 244, 246 (*All. n. 6/C*).

TRASCRIZIONE n. 52065/36501 del 18/12/2017 a **FAVORE** di UNICREDIT S.P.A., con sede in Roma (RM), codice fiscale 00348170101, **CONTRO** *****, con sede in Santeramo in Colle (BA), codice fiscale *****, del Verbale di Pignoramento Immobiliare del 15/11/2017 per la proprietà per la quota di 1/1 degli immobili siti in Santeramo in Colle (BA), individuati al Catasto terreni e fabbricati di detto Comune con il foglio 105, particelle 261, 244, 246 (*All. n. 6/D*).

TRASCRIZIONE n. 1711/1231 del 12/01/2023 a **FAVORE** di Aporti s.r.l., con sede in Milano (MI), codice fiscale 10444350960, **CONTRO** *****, con sede in Santeramo in Colle (BA), codice fiscale *****, del Verbale di Pignoramento Immobiliare del

25/11/2022 per la proprietà per la quota di 1/1 degli immobili siti in Santeramo in Colle (BA), individuati al Catasto terreni e fabbricati di detto Comune con il foglio 105, particelle 261, 244, 246 (*All. n. 6/E*).

TRASCRIZIONE n. 19492/14753 del 21/04/2023 a **FAVORE** di Aporti s.r.l., con sede in Milano (MI), codice fiscale 10444350960, **CONTRO** *****, con sede in Santeramo in Colle (BA), codice fiscale *****, del Verbale di Pignoramento Immobiliare del 09/03/2023 per la proprietà per la quota di 1/1 degli immobili siti in Santeramo in Colle (BA), individuati al Catasto terreni e fabbricati di detto Comune con il foglio 105, particelle 261, 244, 246 (*All. n. 6/F*).

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione delle formalità, a carico della procedura, consistono in:

Cancellazione trascrizioni: versamento di € 294 per ciascuna annotazione delle stesse, così distinte: € 200,00 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990); € 59,00 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata al d.P.R. 642/1972); € 35,00 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347);

Cancellazione ipoteche volontarie: è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347);

Iscrizioni e/o Trascrizioni effettuate in data successiva a quella del pignoramento immobiliare *de quo*

Alla data dell'ispezione eseguita dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Bari non risultano Iscrizioni e/o Trascrizioni relative agli immobili oggetto di stima effettuate in data successiva a quella del pignoramento immobiliare (*All. n. 6/B*).

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

Dalle indagini effettuate **non** risultano vincoli gravanti sui beni oggetto di stima quali: domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, usufrutto e servitù.

Descrizione del Lotto e caratteristiche del terreno

Il compendio immobiliare oggetto di stima, costituito dai beni n.1-3, consiste in azienda agricola con indirizzo zootecnico, con annessa abitazione e comprensiva di terreni di qualità seminativo/pascolo, raggiungibile tramite la strada Fontana Rosia, collegata alla Strada Provinciale SP128.

L'accesso all'azienda agricola avviene attraversando un cancello in ferro e percorrendo un viale in stabilizzato che conduce al piazzale antistante l'azienda agricola in oggetto. Essa è costituita da diversi corpi di fabbrica, così come indicati nelle planimetrie catastali (*All. n. 7/A*). Alla destra di chi accede all'area antistante i fabbricati si trova l'abitazione (*All. n. 7/B*), mentre alla sinistra si trovano sia i fabbricati rurali di vecchia edificazione, costituenti l'azienda agricola originaria, sia i fabbricati di più recente edificazione con gli annessi rustici a servizio dell'attività zootecnica.



Abitazione rurale

L'immobile è stato realizzato in muratura portante e solaio in laterocemento, con distribuzione interna realizzata in tramezzi di tufo. L'altezza interna risulta pari a 3,05 m, mentre l'altezza fuori terra complessiva della casa rurale è di m. 3,80.

La porta di accesso all'abitazione, realizzata in legno massello, è posta sotto un porticato in cui affacciano le finestre di cucina e sala da pranzo. Attraversando la porta d'ingresso si accede ad un disimpegno che attraversa tutta l'abitazione e alla cui destra si trovano soggiorno/sala da pranzo e due piccole camere, mentre alla sinistra si trovano cucina e camera principale. In fondo al corridoio è presente l'unico bagno dell'abitazione. Esternamente, sul prospetto a sud-est, si trovano un locale tecnico (di altezza interna di m. 1,80), un ripostiglio (di altezza interna di m. 1,50) e le scale che conducono alla cantina.

Tutte le pareti dell'abitazione sono intonacate e tinteggiate con idropittura, ad eccezione del bagno, le cui pareti sono rivestite in piastrelle in ceramica. La pavimentazione del resto dell'abitazione è realizzata in piastrelle in ceramica con diverse finiture.

Le finestre esterne sono tutte in legno ad ante a battente con vetri singolo, ad eccezione di quella del bagno, in alluminio e vetrocamera. L'oscuramento degli ambienti è assicurato da persiane, poste esternamente, di legno verniciate di colore marrone scuro.

Le porte interne dell'abitazione sono in legno/legno e vetro.

L'unità abitativa presenta radiatori a molteplici elementi in tutti gli ambienti, ma non è presente la caldaia a gas. È invece presente un termocamino, posto nell'angolo ovest della cucina, collegato all'impianto dei terminali radianti. La disponibilità di acqua calda sanitaria è garantita da boiler elettrico posto nella cucina.

A breve distanza dal prospetto ovest dell'abitazione è presente una cisterna idrica interrata di circa mc. 138.

Fabbricati rurali

Alla sinistra di chi arriva nel viale che attraversa il compendio immobiliare si trovano i fabbricati rurali che costituivano l'azienda agricola originaria, successivamente ampliata

con la costruzione di una nuova stalla, un deposito attrezzi e derrate agricole, un fienile con annesso paddock per stabulazione libera e una concimaia. Alla sinistra di chi accede al complesso zootecnico dal piazzale antistante, posto subito dopo il cancello di ingresso, si trovano le strutture zootecniche di vecchia edificazione: box vitelli (corpo A/1), porcilaia e pollai (corpo A/2), stalla (corpo A/3). Questi annessi rurali sono realizzati con struttura portante in blocchi di tufo, privi di intonaci sia internamente sia esternamente, e pavimentazione in cemento battuto. La stalla (corpo A/1), di superficie coperta di circa mq. 51,00, presenta copertura inclinata in laterocemento e rivestimento di tegole; il pollaio e la porcilaia (superficie coperta complessiva di mq. 34,00) presentano copertura in struttura metallica e fibrocemento (eternit), per cui sarà necessario provvedere alla necessaria bonifica; la stalla per bovini (corpo A/3) presenta una superficie coperta di circa mq. 198,00 e copertura a volta in blocchi di tufo e rivestimento in tegole. Sul retro di questi ultimi immobili è presente una tettoia per il ricovero dei bovini (Corpo B), di circa mq. 99,00, realizzata in parte con struttura portante in blocchi di tufo e in parte con putrelle di metallo. Presenta copertura in struttura metallica e lamiera zincata. Come si vedrà innanzi, parte di tali annessi zootecnici non risultano assentiti da alcun titolo abilitativo e sono, pertanto, suscettibili di demolizione.

Adiacente alla stalla di vecchia edificazione, è presente la rimessa/deposito attrezzi agricoli (Corpo C/1) di circa mq. 160,00, in cui è stato ricavato un vano per deposito delle derrate. Detto manufatto è realizzato in struttura portante in blocchi di tufo con rivestimenti interni ed esterni con intonaci in malta cementizia, solaio inclinato in laterocemento, rivestimento in tegole e pavimentazione in battuto di cemento. In aderenza a quest'ultimo, è presente una tettoia per il deposito degli attrezzi agricoli (Corpo C/2), di circa mq. 73,00. Adiacente alla rimessa è presente la sala latte (Corpo D) di circa mq. 12,00, realizzata con struttura in muratura portante in blocchi di tufo, pavimentazione in piastrelle in ceramica e copertura in struttura metallica e pannelli coibentati. Oltre la sala latte si trova l'accesso alla stalla di più recente edificazione (Corpo E), con annessa sala di mungitura posta sul lato sinistro di chi vi accede. La stalla

ha una superficie coperta di mq. 295,00 ed è realizzata con strutture portanti in blocchi di tufo a doppio paramento, solaio a volta con travetti in calcestruzzo armato e laterizi forati, copertura in tegole di cemento e pavimentazione in cemento battuto e spazzolato. Le pareti risultano intonacate con malta cementizia. Sul retro della stalla è presente la concimaia (Corpo F) di circa mq. 188,00 e, sulla destra, il fienile di recente costruzione (Corpo G). Detto manufatto presenta una superficie coperta di mq. 310,00, struttura portante in profilati di metallo zincato con plinti in c.a., muratura di compagno in blocchi di tufo, pavimentazione in cemento battuto e copertura in pannelli coibentati. Di fronte alla stalla è presente una rimessa/deposito attrezzi (Corpo H), di mq. 23,00, in cattive condizioni di manutenzione e conservazione. Sono presenti, inoltre, due cisterne idriche di mq. 28,00 e mq. 34,00 (Corpo I/1 e corpo I/2).

Tutti i manufatti sono dotati di impianto elettrico, ad eccezione del deposito attrezzi di mq. 23,00. La stalla di recente costruzione, la sala latte, la stalla per bovini di vecchia edificazione ed il fienile sono dotati di impianto idrico.

Tutto il complesso zootecnico versa in pessimo stato di conservazione e necessita di importanti opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Terreno agricolo

Fa parte del lotto anche il terreno, di qualità pascolo/seminativo, individuato dalla particella 261 del foglio 105, esteso per mq. 15.882. Il fondo agricolo oggetto di stima si trova ad una altitudine di circa 360 metri s.l.m., a giacitura pianeggiante, ed è caratterizzato da forma per lo più regolare. Allo stato attuale, il terreno *de quo* è utilizzato come paddock/area di stabulazione libera.

Ferma restando la necessità di analisi chimico-fisiche per una valutazione più approfondita della struttura e fertilità del terreno, tuttavia reputate relativamente poco influenti ai fini della consulenza tecnica in corso di svolgimento, da una stima visiva i terreni appaiono di medio impasto e di discreta fertilità, ma con basso franco di

coltivazione. I confini delle particelle catastali sono ben definiti da viali e muretti a secco.

Normativa e regolarità urbanistica

Fabbricati

Dall'esame della documentazione (Pratiche Edilizie) relativa all'immobile periziando conservata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Santeramo in Colle, giusta domanda di Accesso agli Atti inoltrata allo Sportello S.U.E. in data 12/04/2024, risulta che il complesso zootecnico e l'abitazione rurale sono stati edificati in forza di tre titoli abilitativi:

1. Concessione edilizia n. 280/79 del 7 maggio 1979, con la quale veniva autorizzata l'edificazione della casa rurale e di annessi rustici (*All. n. 8/A*);
2. Concessione edilizia n. 1225/82 del 2 maggio 1983, con la quale veniva autorizzata l'edificazione di un deposito agricolo (*All. n. 8/B*);
3. Concessione edilizia n. 37/86 del 16 aprile 1987, con la quale veniva autorizzata la costruzione di un fienile con paddock esterno e impermeabilizzazione di cisterna idrica (*All. n. 8/C*).

Tutte le concessioni sopra riportate sono state rilasciate all'intestatario della richiesta, *****.

Esaminati gli elaborati grafici allegati alle concessioni su riportate e a seguito di sopralluogo e puntuale rilievo dello stato dei luoghi sono state riscontrate diverse difformità rispetto ai progetti depositati e approvati. Parte degli annessi zootecnici di vecchia edificazione risultano realizzati in assenza di titolo abilitativo e pertanto sono suscettibili di demolizione. In particolare, dei corpi A/1, A/2 e B non vi è traccia in nessuna delle tre concessioni edilizie. Di detti manufatti vi è riscontro solo nella relazione tecnica a firma dell'ing. Margherita Lella allegata all'atto di compravendita del Notaio Amendolare del 29/05/2014, in cui il venditore dichiarava l'esistenza degli stessi



e la data di costruzione ante settembre 1967. Effettivamente, tali manufatti sembrano risalire all'epoca di edificazione della stalla originaria, tuttavia, poiché gli stessi non sono stati né indicati, né rappresentati graficamente nelle concessioni rilasciate dal 1979 al 1983, essi devono essere intesi come costruzioni realizzate in assenza di titolo abilitativo.

Dall'analisi delle concessioni edilizie sopra riportate, risultano costruiti in assenza di titolo anche il corpo C/2 (questo ricavato dalla semplice copertura in lamiera dello spazio tra i due fabbricati assentiti, e quindi facilmente rimovibile), il corpo D e il corpo H e pertanto allo stato attuale risultano suscettibili di demolizione.

Infine, la distribuzione degli spazi interni dell'abitazione risulta difforme da quanto assentito con la concessione edilizia n. 280/79, ma tale difformità, tuttavia, non comportando aumenti o riduzioni di volumetria, è facilmente sanabile tramite presentazione al S.U.E. di S.C.I.A. in sanatoria, con un costo stimato, tra sanzioni, diritti e compensi professionali, di circa € 1.000,00, ma che deve essere confermato presso l'Ufficio tecnico comunale. Le opere realizzate in assenza o difformità dai titoli abilitativi, che comportano aumenti di cubatura, sono riportate ed evidenziate nella planimetria allegata (*All. n. 9*).

Terreni

Il terreno oggetto di stima, costituito dal bene n. 3 della presente procedura di esecuzione immobiliare, individuato al Catasto terreni del Comune di Santeramo in Colle (BA) con il foglio 105, particella 261, ricade in parte in area tipizzata come **“Zone per attività primarie di tipo E1”** ed in parte in **“Aree E6 contenenti elementi puntuali (pietrefitte, trulli, cappelle rurali) o lineari (percorsi) di interesse storico e/o archeologico”**, regolamentate dall'art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG del suddetto Comune.

La particella suddetta, inoltre, è assoggettata ai vincoli del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) – Ambiti Paesaggistici “Alta Murgia” con relative prescrizioni.

Dott. Dario Vincenzo de Felice, Ph.D.

Agronomo - Albo dei Consulenti n. 353 del Tribunale di Bari

Via De Rossi, 32 – 70122 BARI

Tel./Fax +39 080 5232836



La particella 261 distinta in Catasto al foglio di mappa 105 ricade in “Corsi di acqua” come da Carta Idrogeomorfologica dell’Autorità di Bacino della Puglia e in zona I.B.A. (Important Bird Areas).
Per ulteriori prescrizioni e dettagli, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica (All. n. 10).

Criterio di stima degli immobili

Considerate tutte le caratteristiche del compendio immobiliare oggetto di stima sin qui riportate, si ritiene opportuno applicare il metodo sintetico-comparativo.

Il metodo sintetico-comparativo giunge al più probabile valore di mercato (Vc) applicando alla superficie agricola totale (SAT) i valori medi unitari corretti, incluso l’eventuale valore del soprassuolo, con i coefficienti di differenziazione (k).

Al fine di rilevare i valori medi unitari dei terreni oggetto di pignoramento immobiliare, il sottoscritto ha effettuato indagini presso la Borsa Immobiliare della Camera di Commercio della Provincia di Bari, presso l’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia del Territorio della Provincia di Bari e presso agenzie immobiliari della zona, correggendo i valori rilevati secondo personali conoscenze del settore.

In ragione delle suddette indagini, i valori relativi a strutture zootecniche, con annessa abitazione colonica, nella zona in esame (Santeramo in Colle) e con caratteristiche assimilabili sono risultati i seguenti:



Strutture residenziali:

- Abitazione € 460-660,00/mq
- Aree di pertinenza (\leq mq. abit.) 1/10 valore/mq

Strutture per attività zootecnica:

- Stalle e box (A/1, A/3) € 90,00/mq
- Porcilaia/pollaio (A/2) € 60,00/mq
- Tettoia ricovero bovini (B) € 60,00/mq
- Depositi attrezzi/mangimi (C/1,C/2) € 120,00/mq
- Sala latte e servizi (D) € 100,00/mq
- Stalle per vacche e vitelli (E) € 150,00/mq
- Concimaia (F) € 60,00/mq
- Fienile (G) € 100,00/mq
- Depositi attrezzi agricoli (H) € 70,00/mq
- Cisterna (I/1) € 138,00/mc
- Cisterna (I/2) € 177,00/mc

Il valore medio di mercato di abitazioni rurali nell'agro di Santeramo in Colle è molto variabile ed è compreso tra 400,00 e 600,00 €/mq. In considerazione dell'ordinario stato di manutenzione e conservazione dell'immobile *de quo*, si ritiene individuare il valore medio unitario nella media aritmetica tra il limite minimo e massimo, pari a €/mq 500,00.

I valori medi unitari di terreni di qualità colturale seminativo/pascolo e sedime fabbricati nella zona in esame sono riportati di seguito:

- Seminativo € 10.000,00/Ha
- Pascolo € 6.000,00/Ha
- Area pertinenziale/sedime fabbricati € 15.000,00/Ha

FABBRICATI

TIPOLOGIA	SUPERFICIE (MQ.)	VALORE UNITARIO (€/MQ.)	VALORE (€)
Abitazione	171,00	500,00	85.500,00
Area di pertinenza	28,00	50,00	1.400,00
Subtotale			86.900,00

STRUTTURE ZOOTECHNICHE

Stalle e box (A/1, A/3)	249,00	90,00	22.410,00
Porcilaia/pollaio (A/2)	34,00	60,00	2.060,00
Tettoia ricovero bovini (B)	99,00	60,00	5.940,00
Depositi attrezzi/mangimi (C/1,C/2)	233,00	120,00	27.960,00
Sala latte e servizi (D)	12,00	100,00	1.200,00
Stalle per vacche e vitelli (E)	295,00	150,00	44.250,00
Concimaia (F)	188,00	60,00	11.280,00
Fienile (G)	310,00	100,00	31.000,00
Depositi attrezzi agricoli (H)	23,00	70,00	1.610,00
Cisterna (I/1)	138,00*	32,00**	4.416,00
Cisterna (I/2)	177,00*	32,00**	5.664,00
Area pertinenziale	1.852,00	1,50	2.778,00
Subtotale			160.568,00

TOTALE (A)

247.468,00

* mc.

**valore in €/mc.

In base valori medi unitari della zona presa in esame precedentemente riportati, riferiti alla Superficie Agricola Totale (SAT), espressa in Ha o porzioni di esso, si ottiene:

TERRENI

TIPOLOGIA	SUPERFICIE (HA)	VALORE UNITARIO (€/HA)	VALORE (€)
Seminativi	0,1805	10.000,00	1.805,00
Pascoli	1,4077	6.000,00	8.446,20
TOTALE (B)			10.251,20

Il valore della quota di proprietà della società esecutata (1/1) relativa al **lotto unico** è pari a: **€ 257.719,20.**

Dott. Dario Vincenzo de Felice, Ph.D.

Agronomo - Albo dei Consulenti n. 353 del Tribunale di Bari

Via De Rossi, 32 – 70122 BARI

Tel./Fax +39 080 5232836



Deprezzamenti

Il costo della regolarizzazione urbanistica dell'abitazione è pari a € **1.000,00**.

Il costo del ripristino della regolarità urbanistica è pari a circa € **10.000,00**.

Il deprezzamento per assenza di garanzia (15%) è pari a € **38.657,88**.



*Il valore del **Lotto unico**, al netto deprezzamenti, è pari ad € 208.061,32, arrotondato a:*



€ 208.000,00 (euro duecentoottomila/00)



Bari, data deposito



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Dott. Agr. Dario Vincenzo de Felice)



Dott. Dario Vincenzo de Felice, Ph.D.

Agronomo - Albo dei Consulenti n. 353 del Tribunale di Bari

Via De Rossi, 32 – 70122 BARI

Tel./Fax +39 080 5232836



Elenco allegati:

All. n. 1/A-B – Comunicazioni alle parti e ai Carabinieri di Santeramo in Colle;

All. n. 2/A-B – Richiesta CDU e accesso agli atti;

All. n. 3 – Estratti di mappa;

All. n. 4/A-C – Visure catastali;

All. n. 5/A-B – Atti di provenienza;

All. n. 6/A-F – Ispezioni ipotecarie;

All. n. 7/A-B – Planimetrie catastali;

All. n. 8/A-C – Pratiche edilizie;

All. n. 9 – Rappresentazione grafica difformità edilizie;

All. n. 10 – Certificato di Destinazione Urbanistica;

All. n. 11 – Fascicolo fotografico;

All. n. 12 – Perizia Versione privacy;

All. n. 13 – Attestazione di invio alle parti;

All. n. 14 – Elenco identificativi catastali;

All. n. 15 – Check list conservatoria.

