



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dr. Antonio RUFFINO

Procedura R.G.E. n° 275/2022

Creditore Procedente:

(Avv. [REDACTED])

Debitori Esecutati:

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esperto Stimatore Geom. Laera Antonio

LOTTO 4 - Immobili siti nel comune di Santeramo in Colle (BA) identificati presso il catasto fabbricati al Foglio 1 Particella 237 Sub. 4, piano 1°, c.da Talpullo n. SN (**Opificio**), presso il catasto fabbricati al Foglio 1 Particella 237 Sub. 6, piano terra, c.da Talpullo n. SN (**Opificio**), presso il catasto fabbricati al Foglio 1 Particella 237 Sub. 7, piani terra – S1, c.da Talpullo n. SN (**Opificio**) e presso il catasto terreni al Foglio 1, Particelle 81 – 183 – 240, c.da Talpullo n. SN (**Fondi rustici**).

1. CORRISPONDENZA TRA I BENI PIGNORATI E LA TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE

Esaminati i documenti prodotti dal creditore precedente è stato possibile verificare la titolarità dei beni oggetto di pignoramento, che risultano essere in capo al debitore esecutato [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

2. PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI

Gli immobili sono pervenuti al debitore esecutato con atto di compravendita del 02/03/2010 repertorio n. 57173/17620, rogato dal Notaio Amendolare Francesco con sede in Santeramo in Colle (Ba), registrato a Gioia del Colle il 04/03/2010 al n. 554 e trascritto a Bari il 05/03/2010 ai nn. 11045/7564 (All. A); atto di compravendita intervenuto tra [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] (parte acquirente) e [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] (parte venditrice).

Ante ventennio, gli immobili in oggetto erano pervenuti alla sig.ra [REDACTED] con atto di affrancazione di canone enfiteutico del 08/09/1995 repertorio n. 1093, rogato dal Segretario Comunale del comune di Cassano delle Murge (Ba), registrato a Gioia del Colle il 19/09/1995 al n. 2361 e trascritto a Bari il 05/10/1995 al n. 23645; precedentemente erano pervenuti in virtù di Decreto di Trasferimento emesso dal giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Bari del 08/11/1991 repertorio n. 5691, registrato a Bari il 11/11/1991 al n. 1190 e trascritto a Bari il 13/11/1991 al n. 30933.

3. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La certificazione notarile sostitutiva prodotta dal creditore precedente risulta essere completa, tale da permettere una ricostruzione corretta delle vicende riguardanti il ventennio precedente alla data di trascrizione dei beni pignorati.

4. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Individuazione degli immobili

Gli immobili oggetto di pignoramento composti da due corpi di fabbrica e da tre fondi rustici, costituiscono un opificio ubicato nel comune di Santeramo in Colle (Ba), alla c.da Talpullo. Più precisamente, è situato nell'agro di Santeramo in Colle a nord del centro cittadino, prospiciente su di un tratturo privato accessibile direttamente attraverso la strada provinciale 236 che mette in collegamento Santeramo in Colle con Cassano delle Murge; all'uopo si evidenzia che l'opificio è ubicato in una posizione equidistante tra i due comuni, ossia a circa 5 Km dall'uno ed a circa 5 Km dall'altro. Segnatamente, trattasi di un contesto caratterizzato da costruzioni dislocate in tutta la zona a destinazione residenziale e ad uso continuativo o stagionale, unitamente alla presenza di aziende agricole ed ampi fondi agricoli.

Confini

Le unità immobiliari, oggetto di pignoramento, a nord confinano con i fondi rustici di proprietà dei sig.ri [REDACTED] (p.lla 23), [REDACTED] (p.lla 199), [REDACTED] e [REDACTED] (p.lla 214), [REDACTED] e [REDACTED] (p.lla 79), ad ovest confinano con il fondo rustico di proprietà del sig. [REDACTED], a sud confina con il tratturo privato dal quale si ottiene l'accesso, ed infine ad est confina in parte con l'unità immobiliare di proprietà della sig.ra [REDACTED] ed in parte con l'unità immobiliare (lotto di vendita n. 3) di proprietà del debitore.

Dati catastali

Unità immobiliari riportate al Catasto Fabbricati

Visure storiche degli immobili (All. B)

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	1	237	4			D/1				€ 100,00
	1	237	6			D/1				€ 3.520,00
	1	237	7			D/1				€ 5.570,00

Unità immobiliari riportate al Catasto Terreni

Visure storiche degli immobili (All. B)

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (mq) ha are ca	Deduz	Reddito	
							Dominicale	Agrario
1	81		AA	VIGNETO 2	09 92		€ 4,35	€ 3,33
			AB	ULIVETO U	13 28		€ 7,20	€ 3,43
1	183		AA	VIGNETO 2	04 74		€ 2,08	€ 1,59
			AB	ULIVETO U	18 96		€ 10,28	€ 4,90
1	240		-	SEMINATIVO ARBOR 3	01 50		€ 0,35	€ 0,27

Descrizione degli immobili

Opificio subalterno 6

Come anzidetto, trattasi di uno dei due fabbricati che costituiscono l'opificio ubicato nell'agro del comune di Santeramo in Colle (Ba), alla c.da Talpullo. L'immobile si sviluppa su di un unico livello destinato a laboratorio artigianale, accessibile attraverso diversi accessi prospicienti il cortile esterno identificato catastalmente con il subalterno 8 (Bene comune censibile ai subb. 4, 6 e 7), il tutto così come è possibile verificare dalle planimetrie di rilievo allegate (All. C – pagg. 1 e 2).

Nella fattispecie, il fabbricato è composto da quattro grandi ambienti destinati a laboratorio artigianale tutti collegati tra loro, di cui tre direttamente accessibili dall'esterno, mentre dal quarto ambiente, in planimetria individuato come laboratorio 4, si accede dal lato est alla zona spogliatoio provvista di doccia e di due W.C., e dal lato ovest ad un grande deposito individuato nella planimetria di rilievo come deposito 1. In adiacenza a quest'ultimo, vi è un altro deposito di dimensioni inferiori individuato come deposito 2, con accesso diretto che avviene attraverso il cortile esterno (subalterno 8); nella parte antistante il fabbricato, vi è un vano ufficio e due piccoli locali tecnici con antistante tettoia. Infine, sono presenti due tettoie, una situata nella zona est adiacente il laboratorio 1 e l'altra nella parte antistante gli accessi al deposito 1 ed al laboratorio 3.

Il fabbricato nel complesso si presenta in discrete condizioni di manutenzione. Le altezze interne utili sono diverse, ossia il laboratorio 1 provvisto di copertura a falda inclinata ha un'altezza minima pari a 3,50 m ed un'altezza massima pari a 4,00 m; il laboratorio 2, provvisto di copertura a doppia falda inclinata, ha un'altezza minima pari a 2,60 m ed un'altezza massima pari a 3,80 m alla prima falda ed un'altezza minima pari a 2,60 m ed un'altezza massima pari a 4,40 m alla seconda falda; il laboratorio 3 provvisto di copertura a falda inclinata ha un'altezza minima pari a 4,10 m ed un'altezza massima pari a 4,50 m; il laboratorio 4 e lo spogliatoio provvisti di copertura a falda inclinata hanno un'altezza minima pari a 4,70 m ed un'altezza massima pari a 5,00 m; l'ufficio provvisto di copertura piana ha un'altezza utile pari a 2,80; i locali tecnici hanno un'altezza utile pari a 3,20 m; infine, i

depositi 1 e 2, provvisti di copertura il lamiera a falda inclinata, hanno un'altezza minima pari a 4,40 m ed un'altezza massima pari a 4,60 m.

(Documentazione fotografica All. D - foto da 63 a 110).

Opificio subalterno 7

Trattasi dell'altro fabbricato che unitamente al precedente costituiscono l'opificio ubicato nell'agro del comune di Santeramo in Colle (Ba), alla c.da Talpullo. L'immobile si sviluppa su di un unico livello destinato a laboratorio artigianale, accessibile attraverso diversi accessi prospicienti il cortile esterno identificato catastalmente con il subalterno 8 (Bene comune censibile ai subb. 4, 6 e 7), e di una tettoia chiusa anche lungo tutto il perimetro dislocata su due livelli, ossia un piano seminterrato ed un piano soppalco, il tutto così come è possibile verificare dalle planimetrie di rilievo allegate (All. C - pagg. 1, 3 e 4).

Nella fattispecie, il fabbricato è composto da un grande ambiente destinato a laboratorio artigianale, provvisto di tre ingressi prospicienti il cortile esterno, il quale permette dall'interno l'accesso a due depositi provvisti di due W.C. individuati nella planimetria di rilievo come depositi 2 e 3 e l'accesso alla tettoia situata in adiacenza, ossia il deposito 9 al piano seminterrato ed il soppalco attraverso una scala interna utile a raggiungere entrambi i livelli; si precisa che detti ambienti sono anche accessibili direttamente dal cortile esterno. Inoltre, in adiacenza alla muratura est del laboratorio artigianale sono situati altri due depositi (deposito 4 e 5) provvisti di W.C. ed accessibili dal cortile esterno, così come pure sono situati lungo il lato sud del deposito 9, ulteriori tre depositi (individuati in planimetria come deposito 6, 7 e 8). Infine, nella parte antistante il lato ovest del laboratorio è collocata una guardiania, mentre in adiacenza ai lati nord del laboratorio e del deposito 9, vi sono due tettoie parzialmente chiuse sui lati individuate in planimetria come tettoia 1 e 2, e nella parte sottostante il deposito 3 vi è un pozzo per la raccolta di acqua piovana.

Il fabbricato nel complesso si presenta in discrete condizioni di manutenzione. Le altezze interne utili sono diverse, ossia il laboratorio artigianale provvisto di volta a botte ha un'altezza minima pari a 3,50 m ed un'altezza massima pari a 5,50 m; il deposito 2 ha un'altezza utile pari a 3,30 m; i W.C. 1 e 2 hanno un'altezza pari a 2,55m; il deposito 3 provvisto di copertura a falda inclinata ha un'altezza minima pari a 3,30 m ed un'altezza massima pari a 3,50 m; i depositi 4 e 5 provvisti di copertura a falda inclinata hanno un'altezza minima pari a 2,40 m ed un'altezza massima pari a 3,20 m; i depositi 6, 7 e 8 provvisti di copertura a falda inclinata hanno un'altezza minima pari a 2,65 m ed un'altezza massima pari a 3,15 m; il deposito 9 ha un'altezza interna pari a 3,00 ed il soppalco provvisto di copertura a doppia falda inclinata ha un'altezza minima pari a 2,70 m ed un'altezza massima pari a 3,90 m.

(Documentazione fotografica All. D - foto da 1 a 62).

Opificio subalterno 4

Trattasi della copertura del laboratorio artigianale (opificio subalterno 7) sulla quale è stato installato un impianto fotovoltaico verosimilmente nell'anno 2013, avente una potenza nominale pari a 48 KW, per il quale il debitore non ha fornito alcuna pratica di contratto con GSE.

Tutti i relativi impianti, quadri elettrici, accumulatori, ed ogni elemento utile al predetto impianto fotovoltaico sono situati nella porzione immediatamente a destra di chi entra nel laboratorio artigianale dall'ingresso posto sul lato sud.

(Documentazione fotografica All. D - foto 4, 5, 56 e 57).

L'area esterna di pertinenza ai due corpi di fabbrica individuata in planimetria di rilievo come cortile e giardino (All. C – pag. 1), accessibile attraverso un ingresso carrabile prospiciente il tratturo comune, come anzidetto, è individuata in catasto con il subalterno 8 ed è un bene comune ai due opifici (subb. 6 e 7) ed alla copertura ove è installato l'impianto fotovoltaico (sub. 4). Si evidenzia però che detta unità immobiliare non rientra tra i beni oggetto di pignoramento e, pertanto, non sarà oggetto di valutazione e di stima.

(Documentazione fotografica All. D - foto da 1 a 3 e da 111 a 124).

Fondi rustici

Mentre due dei fondi oggetto di pignoramento (All. C – pag. 6) sono ubicati in adiacenza al lato ovest del cortile di pertinenza dei fabbricati, innanzi descritti (p.lle 81 e 183), l'altro invece costituisce parte del tratturo utile a raggiungere il suddetto cortile ed il lotto di vendita n. 3 (p.lla 240). Nella fattispecie, i due fondi rustici, identificati catastalmente con le p.lle 81 e 183, sono contigui tra loro; si evidenzia che internamente non vi è la presenza di alcun muro di divisione; oltre ad essere accessibili attraverso il predetto cortile, sono altrettanto raggiungibili dal tratturo che li costeggia lungo il lato sud, sul quale è situato un accesso carrabile.

In pianta, i fondi identificati con le p.lle 81 e 183 presentano forme trapezoidali, la p.lla 240, che costituisce parte del tratturo, ha una forma pressoché rettangolare, così come si evince dallo stralcio di mappa allegato (All. E). Essi sono posti ad una quota media di circa 460 metri s.l.m.. e presentano una giacitura inclinata che va da est verso ovest per le p.lle 81 e 183 e da nord a sud per la p.lla 240 (tratturo). Dal punto di vista agronomico, i terreni (p.lle 81 e 183) sono contraddistinti da una sufficiente produttività in parte dovuta ad un buon franco di coltivazione, e sono altresì caratterizzati dalla presenza di una consistente percentuale scheletrica (pietre, ciottoli e ghiaia); tuttavia, sono privi di interventi migliorativi (lavorazioni profonde del terreno, spietramento, ecc.). Sotto il profilo colturale, sono presenti alberi di ulivo condotti in asciutto, a media densità di impianto realizzato a file regolari; in sede di sopralluogo, gli alberi si presentavano in discrete condizioni ed in buono stato vegeto-produttivo, anche se necessitanti di potatura.

La p.lla 240, come più volte riportato in precedenza, trattandosi di tratturo carrabile utile al

raggiungimento dei beni in oggetto e delle proprietà retrostanti, è interamente asfaltata con conglomerato bituminoso.

(Documentazione fotografica All. D - foto da 125 a 138).



Consistenza degli immobili

Opificio subalterno 6

Destinazione	Piano	Superficie utile	Esposizione	Manutenzione
Laboratorio 1	Terra	137,82 mq	Sud-Est	discreta
Laboratorio 2	Terra	142,30 mq	Sud	discreta
Laboratorio 3	Terra	108,80 mq	Ovest	discreta
Laboratorio 4	Terra	162,57 mq	Nord	discreta
Spogliatoio-Anti W.C.	Terra	23,96 mq	Nord	discreta
Doccia	Terra	1,46 mq	Est	discreta
W.C. 1	Terra	1,12 mq	Est	discreta
W.C. 2	Terra	1,12 mq	Est	discreta
Ufficio	Terra	23,70 mq	Sud	discreta
Loc. tecnico 1	Terra	7,46 mq	Ovest	discreta
Loc. tecnico 2	Terra	3,26 mq	Ovest	discreta
Deposito 1	Terra	427,01 mq	Sud	discreta
Deposito 2	Terra	216,00 mq	Sud	discreta
Tettoia 1	Terra	40,10 mq	Sud	discreta
Tettoia 2	Terra	21,08 mq	Sud	discreta
Tettoia 3	Terra	4,56 mq	Sud	discreta

Totale superficie netta coperta 613,57 mq (*superficie non autorizzata*)

Totale superficie lorda coperta 664,60 mq (*superficie non autorizzata*)

Totale superficie netta coperta depositi 643,01 mq (*superficie non autorizzata*)

Totale superficie lorda coperta depositi 649,00 mq (*superficie non autorizzata*)

Totale superficie tettoie 65,74 mq (*superficie non autorizzata*)

Opificio subalterno 7

Destinazione	Piano	Superficie utile	Esposizione	Manutenzione
Laboratorio artig.	Terra	489,87 mq	Sud-Ovest-Nord	discreta
Deposito 2	Terra	31,37 mq	Sud	discreta
Deposito 3	Terra	25,12 mq	Est	discreta
Deposito 4	Terra	25,54 mq	Est	discreta
Deposito 5	Terra	25,54 mq	Est	discreta
W.C. 1	Terra	4,74 mq	Est	discreta
W.C. 2	Terra	5,16 mq	Est	discreta
W.C. 3	Terra	3,00 mq	Est	discreta
W.C. 4	Terra	3,00 mq	Est	discreta

<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Superficie utile</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Manutenzione</i>
Deposito 6	Terra	12,30 mq	Est	cattiva
Deposito 7	Terra	10,02 mq	Est	cattiva
Deposito 8	Terra	9,47 mq	Est	cattiva
Guardiana 1	Terra	13,30 mq	Ovest	discreta
Guardiana 2	Terra	17,60 mq	Ovest	discreta
W.C.	Terra	2,40 mq	Sud	discreta
Soppalco	Terra	419,45 mq	Est	discreta
Tettoia 1	Terra	141,00 mq	Nord	discreta
Tettoia 2	Terra	80,68 mq	Nord	discreta
Deposito 9	S1	197,04 mq	Est	discreta

Totale superficie netta coperta 1097,88 mq (*superficie autorizzata 521,24 mq, superficie non autorizzata 576,64 mq*)

Totale superficie lorda coperta 1203,10 mq (*superficie autorizzata 592,00 mq, superficie non autorizzata 611,10 mq*)

Totale superficie netta coperta piano S1 197,04 mq (*superficie non autorizzata*)

Totale superficie lorda coperta piano S1 218,70 mq (*superficie non autorizzata*)

Totale superficie tettoie 221,68 mq (*superficie non autorizzata*)

La determinazione della superficie commerciale degli immobili, riviene facendo riferimento alle norme UNI 10750 del 2005, dal d.p.r. n. 138/98 e da quelle applicate nel mercato delle compravendite degli immobili, precisando che le superfici commerciali calcolate qui di seguito si differenziano in autorizzate e non autorizzate:

Autorizzato

	<i>Superficie lorda coperta</i>	<i>Coefficiente di ragguaglio</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Opificio sub. 7	592,00 mq	1	592,00 mq
			Totale 592,00 mq

A seguito del calcolo qui sopra effettuato, la superficie commerciale degli immobili autorizzati è pari a **592,00 mq**.

Non Autorizzato

	<i>Superficie lorda coperta</i>	<i>Coefficiente di ragguglio</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Opificio sub. 7	611,10 mq	1	611,10 mq
Opificio sub. 7 - piano S1	218,70 mq	0,50	109,35 mq
Opificio sub. 7 - tettoie	221,68 mq	0,35	77,59 mq
Opificio sub. 6	664,60 mq	1	664,60 mq
Opificio sub. 6 - depositi	649,00 mq	0,50	324,50 mq
Opificio sub. 6 - tettoie	65,74 mq	0,35	23,01 mq
			Totale 1.810,15 mq

A seguito del calcolo qui sopra effettuato, la superficie commerciale degli immobili non autorizzati è pari a **1.810,15 mq**.

Caratteristiche strutturali e finiture esterne***Opificio subalterno 6***

L'epoca in cui è avvenuto l'inizio della costruzione del secondo fabbricato (opificio sub. 6) oggetto di pignoramento è sconosciuta in quanto realizzato in maniera totalmente abusiva e consta di un solo piano realizzato con strutture verticali in c.a. o a muratura portante in blocchetto di cls e coperture a falde inclinate costituite da solai in "latero-cemento" o pannelli coibentati. In sede di sopralluogo, l'intera struttura è sembrata integra e priva di lesioni.

Gli ambienti destinati a depositi adiacenti il lato ovest del corpo di fabbrica, sono costituiti da struttura portante in metallo e copertura a falda inclinata e chiusure laterali costituite da pannelli in lamiera grecata.

Le tettoie sono state realizzate con struttura portante in metallo e copertura a falda inclinata costituita da pannelli in lamiera grecata.

I prospetti del corpo di fabbrica in muratura sono quasi tutti intonacati a civile e tinteggiati con pittura di tonalità bianca, ad eccezione di alcune porzioni che risultano essere privi di finitura, il tutto si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Opificio subalterno 7

L'epoca in cui è avvenuto l'inizio della costruzione del primo fabbricato (opificio sub. 7), oggetto di pignoramento, risale al 1976 e consta di un solo piano realizzato con strutture verticali a muratura portante a doppio paramento in blocchetti di cls e tufo e copertura a volta prefabbricata in c.a., equilibrata con tiranti in acciaio collocati a vista nella parte inferiore; le strutture edificate in adiacenza sono anch'esse a muratura portante a paramento singolo in blocchetti di cls o blocchi di tufo con falde inclinate di copertura costituite da solai in "latero-cemento" o pannelli coibentati. In

sede di sopralluogo, l'intera struttura è sembrata integra e priva di lesioni.

L'ambiente adiacente il lato est del corpo di fabbrica, destinato a deposito al piano seminterrato e soprastante soppalco, è costituita da struttura portante in metallo e copertura a doppia falda inclinata e chiusure laterali costituite da pannelli coibentati.

Le due tettoie sono state realizzate con struttura portante in metallo e copertura a falda inclinata costituita da pannelli in lamiera grecata.

I prospetti dei corpi di fabbrica in muratura sono quasi tutti intonacati a civile e tinteggiati con pittura di tonalità bianca, ad eccezione dei depositi 6, 7 e 8 che risultano essere privi di finitura, il tutto si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Opificio subalterno 4

Trattasi della copertura del laboratorio artigianale (opificio subalterno 7) sulla quale è stato installato un impianto fotovoltaico, ossia la parte superiore della copertura a volta prefabbricata in c.a. provvista di strato impermeabilizzante costituito da tegole marsigliesi, il tutto si presenta in discrete condizioni di manutenzione, evidenziando in alcune zone lesioni che hanno generato l'infiltrazione di acqua piovana all'interno del laboratorio artigianale.

Caratteristiche degli immobili

Opificio subalterno 6

-Infissi esterni

Gli infissi esterni di accesso al laboratorio ed ai depositi sono in ferro verniciato a smalto, mentre le finestre sono in ferro e vetro singolo; gli accessi al laboratorio 3 ed ai due depositi sono costituiti da portoni scorrevoli in metallo; il tutto si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

-Porte interne

Le porte interne di collegamento tra i vari ambienti sono assenti, ad eccezione di un portone in ferro verniciato a smalto che mette in collegamento il laboratorio 4 al deposito 1 e delle due porte di accesso ai due W.C. costituite da pannelli in legno, il tutto in discrete condizioni di manutenzione.

-Pavimenti

Tutti gli ambienti sono pavimentati con battuto di cemento, ad eccezione del vano ufficio, della doccia e dei W.C. che sono provvisti di pavimento costituito da piastrelle in ceramica, il tutto in discrete condizioni di manutenzione.

-Rivestimenti

Le pareti interne dei corpi di fabbrica sono in parte intonacate a grezzo ed in parte lasciate al rustico e, dunque, prive di finitura, ad eccezione dei due W.C. e la parte retrostante il lavabo che sono rivestite sino all'altezza di circa m 2,00 dalla quota pavimento con piastrelle in ceramica, il tutto si presenta in discreto stato di manutenzione, precisando che in alcune zone come il soffitto dell'ufficio e le pareti

esterne dei laboratori è stata rilevata la presenza di umidità e muffe, riveniente da infiltrazioni di acqua piovana.

-Copertura

I laboratori artigianali individuati in planimetria con i numeri 1, 3 e 4 sono provvisti di copertura a falda inclinata costituita da struttura portante metallica e soprastanti pannelli coibentati; il laboratorio artigianale 2 è provvisto di copertura a doppia falda in latero-cemento; l'ufficio è provvisto di solaio piano in latero-cemento ed, infine, i depositi sono provvisti di copertura a falda inclinata costituita da struttura portante metallica e soprastanti pannelli in lamiera grecata; le tettoie sono provviste di coperture costituite da strutture portanti metalliche e soprastanti pannelli in lamiera grecata, il tutto in discrete condizioni di manutenzione.

-Sanitari W.C.

Nei W.C. e nello spogliatoio sono presenti sanitari e rubinetterie di media qualità, più precisamente nei due W.C. sono presenti il vaso e nello spogliatoio un lavabo doppio, tutti di ceramica di tonalità bianca in buono stato di manutenzione.

-Impianti

L'immobile risulta essere dotato di impianti idrico-fognante ed impianto elettrico, non conformi alle vigenti normative.

Nello specifico sono presenti l'impianto elettrico trifase e monofase in parte sottotraccia ed in parte a canaline esterne; è presente un impianto fotovoltaico a servizio di entrambi i fabbricati; è presente l'impianto idrico collegato ad una cisterna metallica ubicata nel cortile esterno; è presente l'impianto fognante con tubazioni sottotraccia collegato ad una vasca imhoff; è presente l'impianto di aspirazione per falegnamerie; è presente l'impianto per l'aria compressa utile alle macchine del laboratorio; è presente l'impianto antincendio mediante estintori, precisando però che in alcune zone non sono presenti; infine, non vi sono impianti per la produzione di acqua calda sanitaria e di riscaldamento.

Opificio subalterno 7

-Infissi esterni

Gli infissi esterni di accesso al laboratorio ed ai depositi sono in ferro verniciato a smalto, mentre le finestre sono in ferro e vetro singolo oppure in anticorodal e vetro singolo; l'accesso al deposito al piano seminterrato è costituito da portone scorrevole in metallo; il tutto si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

-Porte interne

Le porte interne di collegamento tra i vari ambienti in parte sono assenti ed in parte in legno tamburato, il tutto in discrete condizioni di manutenzione.

-Pavimenti

Il laboratorio artigianale presenta un pavimento industriale, i depositi 2 e 3 presentano un pavimento costituito da piastrelle in graniglia, i depositi 4 e 5 ed i W.C. sono tutti pavimentati con piastrelle in ceramica, mentre tutti i restanti depositi sono provvisti di pavimento costituito da battuto in cemento, ed infine il piano soppalco è provvisto di pavimento costituito da pannelli in legno, il tutto in discrete condizioni di manutenzione.

-Rivestimenti

Le pareti interne dei corpi di fabbrica sono intonacate a civile e tinteggiate di tonalità bianca; i W.C. sono rivestiti sino all'altezza di circa m 2,00 dalla quota pavimento con piastrelle in ceramica, mentre la restante parte che dal rivestimento giunge sino all'intradosso del soffitto così come pure i soffitti sono intonacati a civile e tinteggiati con idropittura di tonalità bianca. Il tutto si presenta in discreto stato di manutenzione, precisando che in alcune zone della volta a botte del laboratorio è stata rilevata la presenza di umidità e muffe, riveniente da infiltrazioni di acqua piovana.

-Copertura

Il laboratorio artigianale è provvisto di volta a botte prefabbricata in c.a.; il deposito 2 ed i W.C. 1 e 2 sono provvisti di solai in latero-cemento; il deposito 3 è provvisto di copertura a falda inclinata costituita da struttura portante metallica e soprastanti pannelli coibentati; i depositi 4 e 5 sono provvisti di copertura a falda inclinata costituita da struttura portante in legno e soprastanti pannelli coibentati; i depositi 6, 7 e 8 sono provvisti di copertura costituita da pannelli coibentati; la guardiania è provvista di copertura in pannelli coibentati; il soppalco è provvisto di copertura a doppia falda inclinata costituita da struttura portante metallica e soprastanti pannelli coibentati; le tettoie sono provviste di coperture costituite da strutture portanti metalliche e soprastanti pannelli in lamiera grecata, il tutto in discrete condizioni di manutenzione.

-Sanitari W.C.

Nel W.C. 1 sono presenti sanitari e rubinetterie di media qualità, più precisamente vi sono il lavandino, il vaso, il bidet ed il piatto doccia, tutti di ceramica di tonalità marrone ad eccezione del piatto doccia in tonalità bianca, il tutto in discreto stato di manutenzione. Nei restanti W.C. sono presenti solo gli impianti.

-Impianti

L'immobile risulta essere dotato di impianti idrico-fognante ed impianto elettrico, non conformi alle vigenti normative.

Nello specifico sono presenti l'impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte a canaline esterne; è presente un impianto fotovoltaico a servizio di entrambi i fabbricati di potenza nominale pari a 48 KW; è presente l'impianto idrico collegato al pozzo dell'acqua piovana situato al di sotto del deposito n. 3; è presente l'impianto fognante con tubazioni sottotraccia collegato ad una vasca imhoff; è

presente l'impianto per l'aria compressa utile alle macchine del laboratorio; infine, non vi sono impianti per la produzione di acqua calda sanitaria e di riscaldamento.

Destinazione urbanistica fondi rustici

Lo scrivente ha inoltrato tramite Pec al comune di Santeramo in Colle (Ba) in data 27/04/2023 la richiesta di certificato di destinazione urbanistica per le particelle oggetto di pignoramento (All. F1). Dal CDU rilasciato dal comune di Santeramo in Colle (All. F2) giunto tramite Pec in data 07/06/2023, si evince che le particelle oggetto di pignoramento nel vigente P.R.G. ricadono in parte in "Zone per attività primarie di tipo E1" ed in parte su strada.

Art. 45 - Zone per attività primarie di tipo "E1"

Le zone per attività primarie di tipo E1 sono destinate in prevalenza all'agricoltura, alle foreste, alla caccia; in esse sono ammesse attività industriali connesse con l'agricoltura, con l'allevamento del bestiame, con le industrie estrattive e depositi di carburanti e simili, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Sf (superficie fondiaria): 10.000 mq

Iff (indice di fabbricabilità fondiario): max 0,03 mc/mq cui si aggiungono 0,1 mc/mq (ambedue gli indici vanno applicati all'interasuperficie del lotto) per eventuali costruzioni destinate alla trasformazione dei prodotti agricoli e/o conservazione di prodotti agricoli od annessi di industrie estrattive, o a costruzioni destinate al ricovero degli animali o ad allevamenti a stabulazione fissa

Hm (altezza massima): 8,00 ml, salvo costruzioni speciali quali serbatoi, sili granari ed in genere tutte quelle per cui un'altezza superiore è indispensabile per la loro funzionalità

Dc (distanza dai confini non stradali): min. 10 ml

Df (distanza tra fabbricati): semisomma delle altezze delle fronti prospicienti

Ds (distanza dalla strada): min. 20 ml, salvo diverse prescrizioni di legge

con le ulteriori prescrizioni che le attività estrattive e quelle zootecniche in genere (ed in particolare quelle a stabulazione fissa) non sono ammesse a meno di un chilometro dal limite di PRG di zone C, D o F.

Le costruzioni per il ricovero degli animali, per allevamenti di animali a stabulazione fissa e per depositi di varia natura non possono avere finestre (con o senza infissi) a meno di m. 1,80 dal piano di calpestio.

Nelle zone E1 sono inoltre ammesse (a volume convenzionale zero) serre ed altre strutture precarie per l'agricoltura intensiva o la floricultura.

Si ammette la residenza solo se connessa all'attività agricola.

Le autodemolizioni sono disciplinate dall'apposita legge regionale.

I depositi di rottami dovranno essere allocati in aree a carattere agricolo, predeterminate dalla

Amministrazione Comunale, prive di qualsiasi pregio ambientale.

Le attività produttive consentite nella zona omogenea E1 debbono essere strettamente connesse e correlate alla produzione agricola e/o estrattiva del terreno interessato dall'intervento.

Altresi, con riferimento al P.P.T.R. vigente:

le particelle 81-183-240 distinte in catasto al foglio di mappa 1 ricadono nell'Ambito di Paesaggio "Alta Murgia";

la particella 81 distinta in catasto al foglio di mappa 1 ricade in parte nelle "Componenti Botanico-Vegetazionali" – U.C.P. – "Aree di rispetto dei boschi";

le particelle 81-183 distinte in catasto al foglio di mappa 1 ricadono in parte nelle "Componenti delle Aree Protette e dei Siti Naturalistici" – U.C.P. – "Siti di rilevanza naturalistica".

Per quanto riguarda le predette tutele si rimanda a quanto previsto dalle N.T.A. del P.P.T.R. Puglia.

Altresi:

le particelle 81-183 distinte in catasto al foglio di mappa 1 ricadono in parte nella zona dichiarata area S.I. C. e Z.P.S.;

le particelle 81-183-240 distinte in catasto al foglio di mappa 1 ricadono in zona I.B.A.;

le particelle 81-183-240 distinte in catasto al foglio di mappa 1 ricadono nella "Zona di Protezione Speciale Idrogeologica" di tipo "B" individuata dal Piano di Tutela delle Acque della Regione Puglia.

5. EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI

Trattandosi di un opificio con fondi rustici adiacenti, non vi sono dotazioni condominiali.

6. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Gli immobili identificati catastalmente con la p.lla 237 subb. 6-7-8 allo stato attuale risultano essere in possesso della società [REDACTED], giusta contratto di comodato d'uso del 15/03/2019 (All. G) registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Gioia del Colle il 17/12/2019 al n. 3578 serie 3. Il contratto con decorrenza dal 15/03/2019 si rinnova tacitamente di anno in anno e le parti hanno facoltà di recedere con un preavviso di tre mesi.

Mentre l'immobile identificato catastalmente con la p.lla 237 sub. 4 ed i fondi rustici, identificati con le p.lle 81, 183 e 240, risultano essere in possesso del debitore esecutato.

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- *domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni:*
nessuna;

- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno;*
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuna;*
- *altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.): nessuno;*
- *l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene: nessuno.*

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

- *iscrizioni e trascrizione/i di pignoramento/i risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti ovvero dalla relazione notarile depositata dal creditore procedente in sua vece:*

A) Ipoteca giudiziale n. 7391 del 06/08/2009

a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED];

contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

B) Ipoteca giudiziale n. 7392 del 06/08/2009

a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED];

contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

C) Ipoteca volontaria n. 2037 del 05/03/2010

a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED];

contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

D) Ipoteca giudiziale n. 6542 del 20/09/2019

a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED];

contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

E) Ipoteca giudiziale n. 1301 del 01/03/2021

a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED];

contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

F) Ipoteca giudiziale n. 4468 del 30/05/2022

a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED];

contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

G) Atto di pignoramento immobiliare del 10/06/2022 repertorio n. 4981 e trascritto il 20/07/2022 ai nn. 38844/28571

A favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F./P.IVA [REDACTED];

contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- per eventuali difformità urbanistico – catastali - edilizie;

Con richiesta di accesso agli atti (All. H1) inoltrata tramite PEC al comune di Santeramo in Colle in data 04/05/2023, è stata fatta richiesta della documentazione urbanistica riguardante gli immobili oggetto di pignoramento.

Attraverso Pec giunta dal comune di Santeramo in Colle in data 25/05/2023, l'ufficio Settore Sviluppo Assetto e Tutela del Territorio ha inoltrato al sottoscritto le copie dei titoli edilizi riguardanti gli immobili in oggetto; nella fattispecie la licenza edilizia n. 2115 rilasciata il 13/04/1976, la Concessione Edilizia in sanatoria (Condono edilizio) n. 283/1997 rilasciata il 07/07/1997, la Concessione Edilizia n. 142C/2001 rilasciata il 29/06/2001 e successiva Agibilità prot. n. 16952 rilasciata il 15/03/2002 (All. H2).

Dall'analisi dei suddetti titoli edilizi, gli immobili in oggetto non risultano essere conformi con quanto autorizzato. Con la prima licenza edilizia del 1976 veniva autorizzata l'edificazione di una stalla con annessa cisterna e concimaia, successivamente con concessione edilizia in sanatoria del 1997 per sistemazione esterna e concessione edilizia del 2001, si autorizzava il cambio di destinazione d'uso dell'immobile da attività rurale ad attività artigianale. Nella fattispecie, l'immobile autorizzato è soltanto parte dell'opificio identificato con il subalterno 7, ossia l'ambiente destinato a laboratorio artigianale e l'annesso deposito individuato nella planimetria di rilievo con il n. 2, tutti i restanti volumi sono stati realizzati senza titolo edilizio e, pertanto, completamente abusivi. Parimenti, anche il fabbricato identificato catastalmente con il subalterno 6, destinato anch'esso a laboratorio artigianale, è stato edificato senza alcun titolo edilizio e, pertanto, interamente abusivo.

I fabbricati di cui trattasi ricadono in Zona Agricola tipizzata E1, ossia in zona per attività primarie di tipo E1 destinate in prevalenza all'agricoltura, alle foreste, alla caccia; in esse sono ammesse attività industriali connesse all'agricoltura, all'allevamento del bestiame, ove l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a massimo 0,03 mc/mq cui si aggiungono 0,1 mc/mq (ambidue gli indici vanno applicati all'intera superficie del lotto) per eventuali costruzioni destinate alla trasformazione dei

prodotti agricoli e/o conservazione di prodotti agricoli od annessi di industrie estrattive, o a costruzioni destinate al ricovero degli animali o ad allevamenti a stabulazione fissa.

Effettuate le opportune verifiche urbanistiche, è stato accertato che, ad eccezione della porzione di fabbricato autorizzata innanzi descritta, non è possibile sanare tutti i restanti volumi per cui saranno da demolire. Difatti, nel calcolo della superficie commerciale, è stata presa in considerazione solo quella del corpo di fabbrica autorizzato. Più precisamente, l'abuso è stato realizzato in violazione della normativa urbanistico-edilizia, esso non è stato sanato e non è sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28febbraio 1985, n. 47.; peraltro, nel caso di Sanatoria per Accertamento di Conformità (ex art. 36 del D.P.R. n. 380/2001), l'abuso commesso è subordinato alla verifica della doppia conformità delle opere oggetto della sanatoria, ossia alla verifica di conformità rispetto alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo della esecuzione delle opere sia al momento della presentazione della domanda di accertamento in sanatoria.

Dunque, ai fini della demolizione dei corpi di fabbrica non autorizzati, si renderà necessaria una SCIA da presentare al SUE del Comune di Santeramo in Colle così da procedere alla variazione per l'aggiornamento catastale, pagando un tributo pari ad € 200,00, oltre l'onorario del professionista tecnico, per un costo totale stimato di circa € 4.000,00; invece, i costi stimati relativi alle demolizioni dei volumi abusivi ed al ripristino dello stato luoghi così come autorizzato dai titoli edilizi, è pari a € 110.000,00.

- *difformità Catastali;*

Confrontando il rilievo dello stato di fatto degli immobili, oggetto di pignoramento (subb. 6 e 7), con le planimetrie catastali riportate in atti presso l'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio, presentate in data 05/01/2017 con prot. n. BA0001081 (All. I), non sono emerse difformità. Così come pure è stato confrontato lo stato dei luoghi con la planimetria catastale del subalterno 4 riportata in atti presso l'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio, presentata in data 14/06/2016 con prot. n. BA0181708 (All. I), ossia la copertura in uso all'impianto fotovoltaico del laboratorio artigianale dell'opificio sub. 7, dalla quale non sono emerse difformità.

A tal proposito, preme precisare che il debitore ha provveduto ad effettuare ugualmente l'accatastamento, sebbene i fabbricati siano stati edificati in assenza di titolo edilizio, più precisamente, sopprimendo i subalterni 3 e 5, e costituendo i subalterni 6, 7 e 8.

Come anzidetto, in seguito alla presentazione della SCIA per demolizione dei corpi di fabbrica non autorizzati, bisognerà procedere con la variazione catastale e, dunque, all'aggiornamento delle planimetrie.

- *certificati APE*;

L'immobile oggetto di pignoramento identificato con la p.lla 237 subalterno 6 è sprovvisto di APE (Attestato di Prestazione Energetica), pertanto è stato redatto dal sottoscritto Esperto, dal quale è possibile evincere essere in classe "G" con EPgl pari a 323,90 KWh/m² anno (All. L1).

L'immobile oggetto di pignoramento identificato con la p.lla 237 subalterno 7 è sprovvisto di APE (Attestato di Prestazione Energetica), pertanto è stato redatto dal sottoscritto Esperto, dal quale è possibile evincere essere in classe "F" con EPgl pari a 199,81 KWh/m² anno (All. L2).

L'immobile oggetto di pignoramento identificato con la p.lla 237 subalterno 4 anche se riportato con la categoria catastale D/1, di fatto trattasi di lastrico solare (copertura volta a botte) in uso per l'impianto fotovoltaico e, pertanto, non soggetto all'emissione di APE.

9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie):* nessuna;
- *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:* nessuna;
- *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:* nessuna;
- *eventuale assoggettamento dell'immobile a censo, livello o uso civico, se vi sia stata fatta affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli:* nessuno;
- *eventuali cause in corso:* nessuna;
- *vendita soggetta ad IVA ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/1972:* non soggetta.

10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche, dello stato di fatto dell'opificio in questione e della zona in cui si trova, si rende necessaria la scelta dell'idonea metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui esso si colloca, ritenendo opportuno procedere alla stima dell'immobile in oggetto, attraverso il procedimento "sintetico comparativo", che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione (appunto), di beni simili (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica.

Effettuando una ricerca approfondita presso uffici di vendita specializzati ed agenzie immobiliari della zona, anche se inconsueto poiché trattasi di laboratorio artigianale ubicato in zona agricola, è stato comunque possibile determinare il seguente più probabile prezzo unitario ordinario di mercato

corrente, ottenuto per confronto con beni simili a quello in esame, che oscilla da 400,00 €/mq a 500,00 €/mq.

Consultando le quotazioni immobiliari dell'anno 2022 – II semestre, dell'Osservatorio Immobiliare denominato OMI dell'Agenzia del Territorio, per immobili a destinazione laboratorio, per la Fascia Extraurbana/ZONA AGRICOLA, non risultano quotazioni disponibili. Risultano essere disponibili solo le quotazioni di immobili a destinazione laboratorio situati nella zona periferica a ridosso del centro urbano, nella fattispecie Fascia/zona: Periferica/LOCALITA MONTEFREDDO-VIGLIONE-LATERZA-STAZIONE, Codice zona: D1, dove il prezzo di mercato oscilla tra 750,00 €/mq e 1.050,00 €/mq.

Inoltre, consultando l'ultimo Listino Ufficiale disponibile della Borsa Immobiliare della C.C.I.A.A. di Bari aggiornato all'anno 2022, non risultano disponibili le quotazioni per immobili a destinazione laboratorio siti nella zona "agricola" del comune di Santeramo in Colle.

Pertanto mediando i valori a seguito dell'indagine conoscitiva, precedentemente elencati e rielaborando il tutto in funzione alle specifiche caratteristiche, finiture, stato manutentivo e posizione dei beni oggetto di stima, considerata pure la presenza di un impianto fotovoltaico che alimenta in parte gli edifici, si ritiene opportuno attribuire un prezzo unitario pari a 400,00 €/mq.

Dal calcolo riveniente i rilievi metrici effettuati sugli immobili, così come si evince nei punti precedenti, si ottiene una superficie commerciale per gli immobili autorizzati pari a 592,00 mq, in base ai criteri stabiliti dalle norme UNI 10750 del 2005 e dal DPR n. 138/98.

In relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione del prezzo unitario e della superficie commerciale, il più probabile valore di mercato degli immobili autorizzati oggetto di pignoramento, risulta così come segue determinato:

$$400,00 \text{ €/mq} \times 592,00 \text{ mq} = 236.800,00 \text{ €}.$$

A tale valore viene applicato un abbattimento forfettario pari al 15%, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti.

Pertanto il valore definitivo degli immobili autorizzati oggetto di pignoramento riveniente dal calcolo è pari a $236.800,00 - 15\% = \mathbf{201.280,00 \text{ €}}$ (diconsi euro duecentounomiladuecentottanta/00).

Dal calcolo riveniente i rilievi metrici effettuati sugli immobili, così come si evince nei punti precedenti, si ottiene una superficie commerciale per gli immobili non autorizzati pari a 1.810,15 mq, in base ai criteri stabiliti dalle norme UNI 10750 del 2005 e dal DPR n. 138/98.

In relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione del prezzo unitario e della superficie commerciale, il più probabile valore di mercato degli immobili non autorizzati oggetto di pignoramento, risulta così come segue determinato:

$$400,00 \text{ €/mq} \times 1.810,15 \text{ mq} = 724.060,00 \text{ €}.$$

A tale valore viene applicato un abbattimento forfettario pari al 15%, per la differenza tra oneri

tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti. Pertanto il valore definitivo degli immobili non autorizzati oggetto di pignoramento riveniente dal calcolo è pari a 724.060,00 - 15% = **615.451,00 €** (diconsi euro **seicentoquindicimilaquattrocentocinquantuno/00**).

Inoltre, per la stima dei fondi rustici, si procede attraverso il procedimento "sintetico comparativo", che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione (appuntamento), di beni simili (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica.

Sono state consultate le ultime tabelle disponibili riportanti i Valori agricoli medi della Provincia di Bari, ossia quelle dell'annualità 2021, Commissione Espropri Provinciali, tali da ottenere il valore attribuibile ai beni oggetto di stima, dalle quali si evince che Santeramo in Colle è classificata nella Regione Agraria n. 5, ove per i terreni con tipo di coltura uliveto il valore agricolo è pari a 11.000,00 €/Ha, per i terreni con tipo di coltura vigneto alberello il valore agricolo è pari a 10.500,00 €/Ha ed infine per i terreni con tipo di coltura seminativo arborato il valore agricolo è pari a 10.000,00 €/Ha. Effettuando, invece, una ricerca approfondita presso uffici di vendita specializzati ed agenzie immobiliari della zona, è stato possibile determinare il seguente più probabile prezzo unitario ordinario di mercato corrente, ottenuto per confronto con beni simili a quello in esame ed effettuando un'esatta distinzione, ossia per i terreni ubicati nella zona agricola di Santeramo in Colle il prezzo unitario per i terreni con tipo di coltura uliveto oscilla tra 1,20 €/mq e 1,50 €/mq, mentre il prezzo unitario per i terreni con tipo di coltura seminativo arborato oscilla tra 0,90 €/mq e 1,20 €/mq.

Considerando i valori a seguito dell'indagine conoscitiva, precedentemente elencati e rielaborando il tutto in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, dell'ubicazione dei terreni oggetto di stima, viabilità ed accessibilità con mezzi meccanici, età, cultivar, condizioni fitosanitarie delle specie arboree presenti, presenza o meno di fonti irrigue e di impianti di irrigazione, conformazione del suolo, e precisando che, sebbene le p.lle 81 e 183 siano riportate in visura con una doppia qualità, e la p.lla 240 con qualità seminativo arborato, si ritiene opportuno attribuire il valore in base alla reale coltura e funzione, pertanto, per le particelle 81 e 183 che di fatto sono coltivate ad uliveto si ritiene opportuno attribuire un prezzo unitario pari a 1,20 €/mq, mentre per la particella 240 che di fatto è destinata a tratturo di accesso si ritiene opportuno attribuire un prezzo unitario pari a 5,00 €/mq.

La superficie complessiva dei terreni identificati con le particelle 81 e 183 è pari a 4.690 mq, mentre la superficie della p.lla 240 è pari a 150 mq, per cui in relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione del prezzo unitario, il più probabile valore di mercato risulta così come segue determinato:

- $1,20 \text{ €/mq} \times 4.690 \text{ mq} = 5.628,00 \text{ €}$ (p.lle 81 e 183);
- $5,00 \text{ €/mq} \times 150 \text{ mq} = 750,00 \text{ €}$ (p.lla 240).

A tale valore viene applicato un abbattimento forfettario pari al 15%, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti. Pertanto il valore dei terreni oggetto di pignoramento riveniente dal calcolo è pari a:

- $5.628,00 \text{ €} - 15\% = 4.783,80 \text{ €}$ (p.lle 81 e 193);
- $750,00 \text{ €} - 15\% = 637,50 \text{ €}$ (p.lla 240);

che sommati portano ad un valore totale di **5.421,30 €**.

In definitiva, sommando i valori di stima ottenuti per gli immobili autorizzati e non autorizzati, e per i fondi rustici, si ottiene che il valore complessivo dei beni oggetto di pignoramento è pari a:
 $5.421,30 \text{ €}$ (fondi rustici) + $201.280,00 \text{ €}$ (immobili autorizzati) + $615.451,00 \text{ €}$ (immobili non autorizzati) = **822.152,30 €** (diconsi ottocentoventiduemilacentocinquantadue/30).

Il costo stimato per le pratiche urbanistiche e catastali da effettuarsi è di € **4.000,00** (diconsi euro quattromila/00).

Il costo stimato per eseguire le demolizioni dei volumi non autorizzati è pari a € **110.000,00** (diconsi euro centodiecimila/00).

11. CONCLUSIONI

Il sottoscritto ringrazia la S.V. per la fiducia a lui accordata, certo di aver adempiuto con coscienza all'incarico affidatogli e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio con i relativi allegati, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

Noci, 07/06/2023

L'Esperto Stimatore
Geom. Laera Antonio

ALLEGATI:

- **A.** Copia Atto di compravendita
- **B.** Visure catastali storiche immobili
- **C.** Planimetrie di rilievo degli immobili
- **D.** Documentazione fotografica
- **E.** Stralcio di mappa catastale
- **F1.** Richiesta CDU Comune di Santeramo in Colle
- **F2.** Certificato di Destinazione Urbanistica
- **G.** Copia contratto di comodato d'uso
- **H1.** Richiesta accesso agli atti comune di Santeramo in Colle
- **H2.** Copia titoli edilizi
- **I.** Planimetrie catastali immobili
- **L1.** Attestato di prestazione energetica immobile sub. 6
- **L2.** Attestato di prestazione energetica immobile sub. 7

