



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:

[REDACTED]
[REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 7

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esperto Stimatore Geom. Laera Antonio

LOTTO 7 - Immobili siti nel comune di Santeramo in Colle (BA) identificati presso il catasto terreni al Foglio 42, Particelle 55 – 57 – 58 – 244, c.da Via Vecchia Cassano o via Giorgio Amendola (**Fondi rustici – suoli edificabili**).

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

Esaminati i documenti prodotti dal creditore procedente è stato possibile verificare la titolarità dei beni oggetto di pignoramento, che risultano essere in capo al debitore esecutato [REDACTED] nata 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 in oggetto sono pervenuti al debitore esecutato con atto di compravendita del 28/10/2002 repertorio n. 36254, rogato dal Notaio Amendolare Francesco con sede in Santeramo in Colle (Ba), registrato a Gioia del Colle il 11/11/2002 al n. 6223 e trascritto a Bari il 13/11/2002 ai nn. 49358/35462 (All. A2); atto di compravendita intervenuto tra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] (parte acquirente) e [REDACTED] nato in [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata in [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] (parte venditrice).

Ante ventennio, gli immobili sono pervenuti alla parte venditrice nella maniera seguente:

- quanto alla quota indivisa pari a 2/3 dell'intero pro quota, in virtù di Successione in morte del sig. [REDACTED] deceduto in [REDACTED] il [REDACTED] (Dichiarazione di Successione n. 91 Volume 332);
- quanto alla quota indivisa pari a 1/3 dell'intero pro quota, in virtù di atto di donazione del 17/11/1986 repertorio n. 12333, rogato dal Notaio Cuffaro Ferdinando con sede in Santeramo in Colle (Ba), registrato a Gioia del Colle il 09/12/1986 al n. 8557.

3. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La certificazione notarile sostitutiva prodotta dal creditore procedente 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

L'insieme degli immobili oggetto di pignoramento costituiscono un suolo edificabile ubicato nel comune di Santeramo in Colle (Ba), alla c.da Via Vecchia Cassano o via Giorgio Amendola.

Nella fattispecie, è collocato in una zona periferica del paese e più precisamente a nord del centro di Santeramo in Colle, accessibile mediante una strada secondaria, alla quale ci si immette attraverso via Giustino Fortunato che sfocia su di un'arteria principale della città, ossia via Cassano/S.P. 236, strada che mette in collegamento chi proviene da Cassano delle Murge al centro cittadino.

Dunque, anche se il suolo è ubicato nella fascia periferica, trattasi di una zona ben servita e dotata di ogni tipo di servizi ed infrastrutture, infatti nelle immediate vicinanze vi sono esercizi commerciali di ogni tipo e la stazione ferroviaria di Santeramo in Colle.

Confini

Le particelle, oggetto di pignoramento, a nord confinano con l'immobile di proprietà del sig. [REDACTED], ad est confinano con gli immobili di proprietà del sig. [REDACTED] e della società [REDACTED], a sud confinano con la corte dalla quale si ottiene l'accesso ed infine ad ovest confinano con gli immobili dei sig.ri [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].

Dati catastali

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
42	55		-	SEMINATIVO ARBOR 4	00 26		€ 0,04	€ 0,05
42	57		-	SEMINATIVO ARBOR 2	02 73		€ 1,48	€ 0,70
42	58		-	SEMINATIVO ARBOR 4	05 09		€ 0,79	€ 0,92
42	244		-	SEMINATIVO ARBOR 3	12 37		€ 2,87	€ 2,24

Descrizione degli immobili

Come anzidetto, le unità immobiliari costituiscono un unico suolo edificabile ubicato nella periferia

del comune di Santeramo in Colle (Ba), con accesso che avviene attraverso la corte antistante collegata alla strada pubblica denominata Via Giorgio Amendola.

In pianta, le quattro particelle nell'insieme costituiscono un suolo di forma irregolare paragonabile ad un trapezio, così come si evince dalla planimetria di rilievo allegata (All. C); la zona in questione ha una quota media di circa 470 metri s.l.m. ed i confini con le unità immobiliari adiacenti sono tutti materializzati con muri a secco in pietra in discreto stato di manutenzione, ad eccezione del lato esposto a sud a confine con la p.lla 254 materializzato da muro in calcestruzzo e soprastante ringhiera metallica.

I terreni, nell'insieme, anche se costituiscono un suolo edificabile, dal sopralluogo effettuato si presentano come un fondo rustico, con una giacitura del terreno di forte compluvio che dai lati nord e sud giunge nella parte centrale, mentre dal punto di vista agronomico è distinto da una scarsa produttività dovuta all'assenza di coltivazione. È altresì caratterizzato dalla presenza di una consistente percentuale scheletrica (pietre, ciottoli e ghiaia) ed è privo di interventi migliorativi (lavorazioni profonde del terreno, spietramento, ecc.). Sotto il profilo colturale, l'intero suolo, sebbene sia classificato catastalmente con qualità seminativo arborato, di fatto risulta essere totalmente incolto ed oltretutto infestato da vegetazione spontanea che rende l'accesso in gran parte di esso difficile o quasi impossibile.

A tal proposito, nella particella individuata in mappa con il numero 57 vi è una cisterna interrata per la raccolta di acqua piovana, che a causa della fitta vegetazione spontanea presente, è difficile da raggiungere. Inoltre, nella porzione centrale della p.lla 244 è situata una specchia, ossia un accumulo a secco di pietre provenienti dallo spietramento manuale del terreno.

(Documentazione fotografica All. D - foto da 1 a 14).

Destinazione urbanistica

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. E1). Dal CDU rilasciato dal comune di Santeramo in Colle (All. E2) giunto tramite Pec in data 07/06/2023, si evince che le particelle oggetto di pignoramento nel vigente P.R.G. ricadono così come segue:

- la particella 55 distinta in catasto al foglio di mappa 42 ricade in "Zone di completamento B6" all'interno del comparto n. 8;
- la particella 57 distinta in catasto al foglio di mappa 42 ricade in parte in "Zone di completamento B6" all' interno del comparto n. 8 ed in parte su strada all'interno del comparto n. 8;
- la particella 58 distinte in catasto al foglio di mappa 42 ricade in parte in "Zone di

completamento B6" all' interno del comparto n. 8, in parte su strada all'interno del comparto n. 8, in parte in "Zone di espansione C1" all'interno del comparto n. 8 ed in parte in "Zone di completamento B5";

- la particella 244 distinta in catasto al foglio di mappa 42 ricade in parte in "Zone di completamento B6" all'interno del comparto n. 8, in parte su strada all'interno del comparto n. 8 ed in parte in "Zone di espansione C1" all'interno del comparto n. 8.

Art. 65 – Zone di completamento "B6"

Le zone residenziali sono destinate alle abitazioni ed ai servizi connessi alla residenza quali negozi ed esercizi pubblici, studi privati, artigianato di servizio (non di disturbo), istituti di istruzione privati, cliniche private, alberghi, sedi di istruzioni culturali e relativi spazi aperti al pubblico per attività varie ivi inclusi spettacoli e mostre, strutture per lo svago e quant'altro assimilabile a quanto elencato.

In queste zone sono anche ammesse attività non a servizio della residenza (e perciò a livello urbano e/o territoriale) di tipo commerciale, professionale, artigianale, piccolo industriale e produttivo in genere a condizione che esse siano compatibili con la residenza e che quindi, a giudizio delle strutture sanitarie competenti per l'igiene pubblica, non producono inquinamento ambientale.

Delle zone residenziali fanno anche parte tutte le attrezzature di servizio al quartiere previste dalle vigenti norme sugli standards urbanistici (DI del 2/4/1968 n. 1444). Possono anche essere previste aree per standards urbanistici di quartiere utili a sanare deficit pregressi di aree urbanizzate limitrofe ed aree destinate all'uso pubblico per attrezzature a livello urbano o intercomunale.

Le zone di completamento B6 devono essere utilizzate previa elaborazione ed approvazione di un Piano Particolareggiato di Comparto secondo le procedure previste dall'art. 3 delle NTA. Ogni PPC deve avere per oggetto un comparto intero fra quelli individuati nel grafici di PRG.

Nelle zone di completamento B6 devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

* *destinazione d'uso dei volumi edificabili:*

- *residenziale: non meno del 60% e non più del 70% di tutta la cubatura realizzabile attività terziario-direzionali (amministrative, professionali, commerciali) ed artigianali (escluso quelle di disturbo alla residenza): non meno del 30% e non più del 40% (in tale quota comprendendo anche i volumi al servizio della residenza nella proporzione di 1,00 mc per ogni 4,00 mc di residenza) di tutta la cubatura realizzabile.*

* *distribuzione per categorie di utenza della cubatura residenziale realizzabile: tutto il realizzabile all'edilizia privata*

* *superfici destinate a standards urbanistici ed in generale all'uso pubblico: quelle indicate per ogni singolo comparto nell'art. 69.*

Nelle zone B6, inoltre, devono essere rispettati i seguenti indici:

Sf 1000 mq (le eventuali case a schiera devono essere realizzate in gruppi secondo progetti unitari che rispettino questo indice anche se è ammissibile la suddivisione in sublotti al fine della attribuzione esclusiva di pertinenze di ogni singolo alloggio)

Ift (indice di fabbricabilità territoriale) = 0,80 mc/mq

Rc (rapporto di copertura) = 30%

Hm (altezza massima) = 8,00 ml

*Ds (distanza dalla strada) = * i volumi terziario-direzionali possono essere disposti a filo strada distanziati da esso di almeno m 4,00;*

** i volumi residenziali possono essere a filo strada o distanziati da esso di almeno m 3,00*

Dc (distanza dai confini non stradali) = almeno 5,00 ml

Df (distanza tra fabbricati) = almeno 10,00 ml

P (parcheggi) = almeno 1,00 mq per ogni 10,00 mc

A (autorimesse) = le superfici ad autorimessa sono ammesse sia come sostitutive di quelle d'obbligo a parcheggio che in aggiunta ad esse. Le eventuali cubature fuori terra adibite ad autorimessa hanno valore teorico nullo e perciò si aggiungono alle cubature consentite nella zona B6 dalle NTA purché non producano superfici a parcheggio in quantità maggiori di oltre il 10% di quelle d'obbligo. I volumi ad autorimessa devono comunque rispettare gli indici di zona ed in particolare: Rc, Ds, Dc, Df, Hm.

Gli eventuali edifici destinati interamente ad autorimessa non hanno limiti di cubatura ma devono comunque rispettare gli indici di zona Ds, Dc, Df, Hm, mentre, fatti salvi gli indici citati, il rapporto di copertura può raggiungere il 50%.

Art. 67 - Zone di espansione "C1"

Fatto salvo l'art. 66 delle NTA, le norme da applicare nella zona C1, di espansione, sono le seguenti:

** destinazione d'uso dei volumi edificabili:*

- residenziale:

- ° nel comparto n. 1: non meno del 50% e non più del 60% della intera cubatura realizzabile*
- ° nei comparti dal n. 2 al n. 9: non meno del 60% e non più del 70% dell'intera cubatura realizzabile*

- attività terziario-direzionali (amministrative, professionali, commerciali, artigianali e piccolo- industriali (con esclusione di tutte quelle di disturbo alla residenza):

- ° nel comparto n 1: non meno del 40% e non più del 50% della intera cubatura realizzabile*

° nei comparti dal n. 2 al n. 9: non meno del 30% e non più del 40% della intera cubatura realizzabile intendendo in tali quantità compresi anche i volumi destinati ai servizi della residenza (1 mc. per ogni 4 mc. di cubatura residenziale)

* *distribuzione per categorie di utenza della cubatura realizzabile:*

- *il 32% di tutta la cubatura realizzabile nella zona deve essere destinato all'edilizia residenziale pubblica;*

- *il restante 68% (residenziale e non residenziale e compresa la quota di servizi per la residenza afferente l'edilizia residenziale pubblica) all'edilizia privata;*

* *superfici destinate a standards urbanistici ed in generale all'uso pubblico: quelle indicate per ogni singolo comparto nell'art. 69 delle NTA.*

Nelle zone C1, inoltre, devono essere rispettati i seguenti indici:

Sf (superficie fondiaria) = 1000 mq

Ift (indice di fabbricabilità territoriale) = 1,20 mc/mq

Rc (rapporto di copertura) = 30%

Hm (altezza massima) = 14,00 m con l'eccezione della zona terziaria direzionale individuata dal PPC all'interno del comparto n. 1, zona in cui l'altezza dei fabbricati può raggiungere i 20,00

P (parcheggi) = minimo 1 mq per ogni 10 mc di volume residenziale e comunque almeno 20 mq per ogni alloggio previsto

A (autorimesse) = minimo 1 mq per ogni 10 mc di volume destinato ad attività terziarie o artigianale comunque almeno 1 posto macchina per ogni 25 mq di superficie destinata ad attività diverse da quelle residenziali

Vl (verde di lotto) = 20%

Vt (verde territoriale) = 30%

Ds (distanza dalla strada) = zero o, se prevista, non inferiore a m 4,00

Dc (distanza dai confini non stradali) = almeno 5,00 ml

Dc (distanza dai confini non stradali) = zero se nel lotto adiacente è prevista una costruzione in aderenza; negli altri casi almeno metà dell'altezza della fronte del fabbricato prospiciente il distacco con un minimo di 5,00 ml

Df (distanza tra fabbricati) = almeno l'altezza della fronte più alta delle due prospicienti con un minimo assoluto di 8,00 m per le pareti cieche e di 10,00 m per le pareti con sfinestrature di ambienti destinati alla residenza od al lavoro fatta eccezione per quelli di disimpegno e di servizio in genere ed inoltre le prescrizioni relative ai comparti di cui le diverse aree zonizzate C1 fanno parte.

Per il comparto 8 l'art. 69 delle NTA prescrive le seguenti superfici da destinare a standards urbanistici:

- *superfici a standards di quartiere: almeno il 25% della SCU*

- *superfici a parco urbano: nulla*

- *superfici per l'istruzione superiore: nulla*

- *superfici per l'assistenza sanitaria ed ospedaliera: nulla*

- superfici per l'uso pubblico a livello urbano: nulla

Art. 64 - Zone di completamento "B5"

Le aree di completamento B5 sono utilizzabili con progetti singoli in tutti i casi in cui il lotto edificando sia contenuto in una maglia viaria compiutamente definita.

Nei casi in cui ciò non dovesse essere la Amministrazione Comunale dovrà far precedere la approvazione del progetto edilizio da quella, deliberata dal Consiglio Comunale, di un Piano di viabilità sufficientemente esteso da porre il lotto edificando nella condizione richiesta.

Il Piano di viabilità potrà anche essere proposto dai privati interessati ma l'Amministrazione dovrà, prima della sua approvazione o contestualmente ad essa, farlo proprio.

L'edificazione nelle zone B5 dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

Iff (indice di fabbricabilità fondiario) = 0,8 mc/mq;

Um (unità operativa minima) = 1000 mq o la massima superficie possibile quando è inferiore a 1000 mq una superficie interclusa fra aree edificate e/o aree inedificabili in relazione a previsioni del PRG e/o aree con diversa zonizzazione

Rc (rapporto di copertura) = superficie coperta massima: 20% dell'area del lotto

Ds (distanza dalla strada) = zero o, se prevista, almeno m 4,00

Dc (distanza dai confini non stradali) = è consentita l'edificazione sul confine, fatti salvi i diritti dei terzi; l'edificazione sul confine già edificato è ammessa in aderenza alle costruzioni preesistenti, negli altri casi va rispettato un distacco pari alla metà dell'altezza del fabbricato prospiciente, con un minimo assoluto di ml. 5,00.

Df (distanza tra fabbricati) = zero in caso di edificazione in aderenza alle costruzioni preesistenti, negli altri casi va rispettato un distacco pari alla semisomma dei fabbricati prospicienti, con un minimo assoluto di ml. 10,00;

Hm (altezza massima) = ml 11,00 purché il rapporto fra altezza del fabbricato e larghezza stradale non sia superiore a 1,00

P (parcheggi): almeno 1 mq per ogni 10 mc di costruzione

A (autorimesse) = le superfici ad autorimessa sono ammesse sia come sostitutive di quelle d'obbligo a parcheggio che in aggiunta ad esse. Le eventuali cubature adibite ad autorimessa hanno valore teorico nullo e perciò si aggiungono alle cubature consentite nella zona B5 da queste NTA purché non producano superfici a parcheggio in quantità maggiori di oltre il 10% rispetto a quelle dell'obbligo. Gli eventuali edifici destinati interamente ad autorimessa non hanno limiti di cubatura ma devono rispettare gli indici di zona ed in particolare i seguenti: Rc, Ds, Dc, Df, Hm.

Altresì, con riferimento al P.P.T.R. vigente, le particelle 55-57-58-244 distinte in catasto al foglio di mappa 42 ricadono:

nell'Ambito di Paesaggio "Alta Murgia";

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.

Altresì, le particelle 55-57-58-244 distinte in catasto al foglio di mappa 42 ricadono:

nella zona dichiarata area S.I.C. e Z.P.S.;

in zona I.B.A.;

nella "Zona di Protezione Speciale Idrogeologica" di tipo "B" individuata dal Piano di Tutela delle Acque della Regione Puglia.

5. EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI

L'unica dotazione condominiale per le unità immobiliari in oggetto, sono i diritti sulla corte antistante.

6. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Gli immobili allo stato attuale risultano essere in possesso del debitore esecutato sig.ra [REDACTED].

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE 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 SUL BENE 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. 1301 del 01/03/2021

a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED];
contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il
diritto di proprietà per la quota di 1/1;

B) **Ipoteca giudiziale** n. 4468 del 30/05/2022

a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED];
contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il
diritto di proprietà per la quota di 1/1;

C) **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] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il
diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- per eventuali difformità urbanistico – catastali - edilizie;

Dal punto di vista urbanistico il suolo edificabile in oggetto ricade nel comparto 8, così come si desume dal certificato di destinazione urbanistica.

- difformità Catastali;

Dal sopralluogo effettuato, le particelle oggetto di pignoramento identificate al catasto terreni con i numeri 55, 57, 58 e 244 (All. F stralcio di mappa catastale) sono di facile individuazione poiché tutte le linee di confine con le proprietà adiacenti sono materializzate con muri in pietra a secco o in c.a., precisando però che, all'interno di esse non vi sono muri di delimitazione e, quindi, individuabili come unico suolo. Alla luce delle verifiche condotte sui luoghi, non sono state riscontrate difformità catastali.

- certificati APE;

Trattandosi di suolo edificabile non necessita di APE (Attestato di Prestazione Energetica).

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 dei terreni in questione e della zona in cui si trovano, 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 essi si collocano, dunque procedendo alla stima dei terreni in oggetto, attraverso il procedimento "sintetico comparativo", che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione (appunto), di beni similari (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica, è stata effettuata una ricerca approfondita presso uffici di vendita specializzati ed agenzie immobiliari della zona, ove è stato possibile determinare il seguente più probabile prezzo unitario ordinario di mercato corrente, ottenuto per confronto con beni similari a quelli in esame, ossia per suoli edificabili situati nella zona "Comparto 8" il prezzo unitario oscilla tra 50,000 €/mq e 60,00 €/mq.

Consultando la tabella del Comune di Santeramo in Colle relativa ai "Valori di mercato dei terreni edificabili – Anno 2023" approvata in data 27/02/2023, per la zona omogenea di P.R.G. "B5" il valore riportato è pari a 29,00 €/mq, mentre per la zona omogenea di P.R.G. "B6" le aree inserite in P.L. o P.P.C. approvato e convenzionato con il Comune il valore riportato è pari a 75,00 €/mq, ed infine per la zona omogenea di P.R.G. "C1" le aree inserite in P.L. o P.P.C. approvato e convenzionato con il Comune il valore riportato è pari a 125,00 €/mq; per le altre aree il valore è di 8,50 €/mq.

Considerando i valori a seguito dell'indagine conoscitiva, precedentemente elencati e rielaborando il tutto in funzione alle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, all'ubicazione, ed alla zona omogenea di P.R.G. in cui sono collocati, si ritiene opportuno attribuire un prezzo unitario pari a 50,00 €/mq.

La superficie complessiva delle unità immobiliari in oggetto è pari a 2.045 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:

$$- 50,00 \text{ €/mq} \times 2,045 \text{ mq} = 102.250,00 \text{ €};$$

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 dei beni oggetto di pignoramento riveniente dal calcolo è pari a:

- 102.250,00 - 15% = **86.912,50 € (diconsi euro ottantaseimilanovecentododici/50).**

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.** Planimetria di rilievo degli immobili
- **D.** Documentazione fotografica
- **E1.** Richiesta CDU Comune di Santeramo in Colle
- **E2.** Certificato di Destinazione Urbanistica immobili
- **F.** Stralcio di mappa catastale

