

STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -



**FASCICOLETTO SEPARATO INERENTE LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
INTEGRATIVA RELATIVA ALLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 667/2010 R.G.E.**

PROMOSSA DA

CONTRO XXXXXXXXXXXXX.

A) - DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

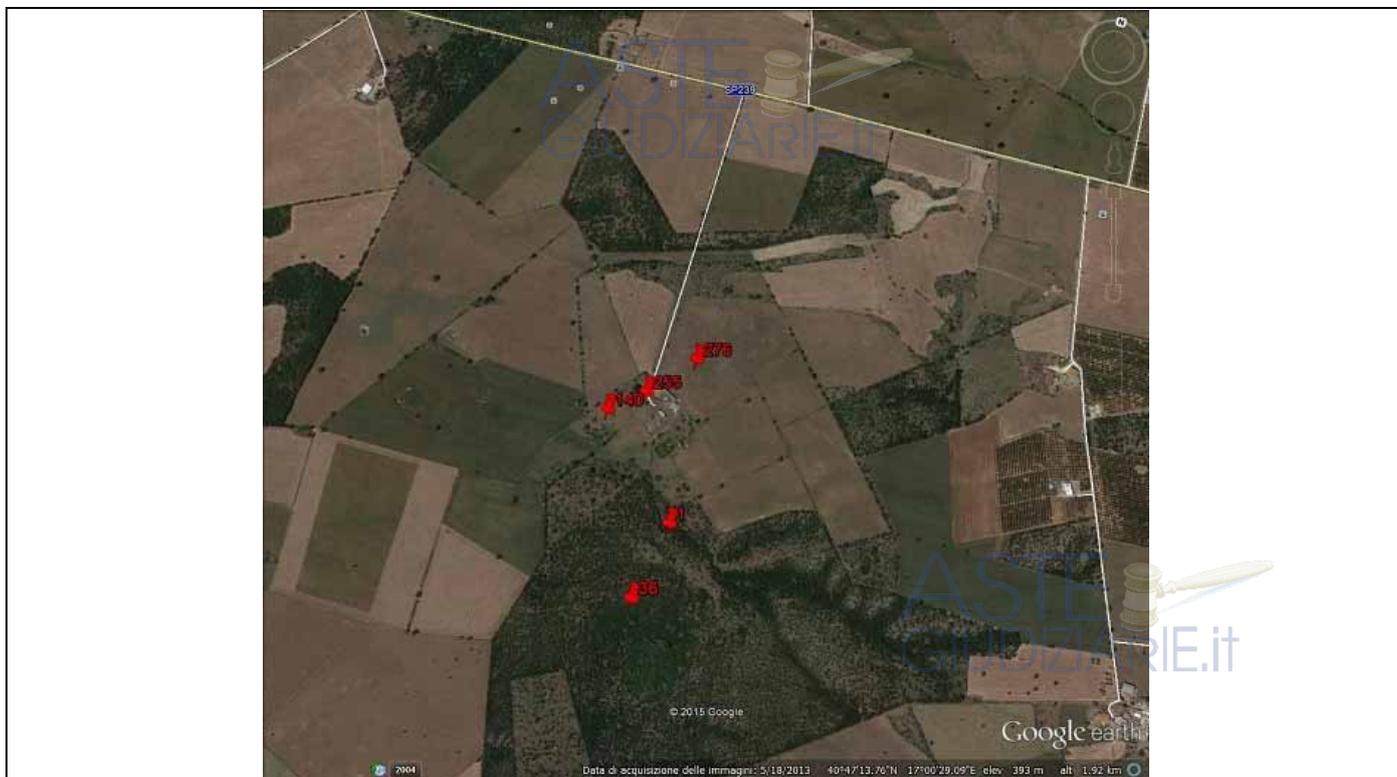
LOTTO UNICO



- INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile da valutare è costituito da un comprensorio di fondi rustici con entrostanti costruzioni rurali sito in agro del Comune di Gioia del Colle alla contrada Terzi, denominato “**masseria San Vincenzo**” con accesso posto a destra, per il tramite di una stradina interpoderale, per chi provenendo dal centro abitato di Gioia del Colle percorre la strada provinciale 239 per Noci.

Le coordinate geografiche di accesso al predetto immobile sono le seguenti: 40° 47' 13.78” N - 17° 00' 24.31” E.



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 667/2010 R.G.E.**



STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721



L'immobile è ubicato ad un distanza di Km 7 circa dal centro abitato del Comune di Gioia del Colle.



STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCR GUO 62E11A662C - P.IVA 03889080721



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 667/2010 R.G.E.

STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 667/2010 R.G.E.**

STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721



- **COSTITUZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:** i fondi rustici in questione sono costituiti da cinque particelle catastali di figura geometrica irregolare rispettivamente allibrate nel catasto terreni del Comune censuario di Gioia del Colle al foglio di mappa 74, particelle 276-255-140-1-36.

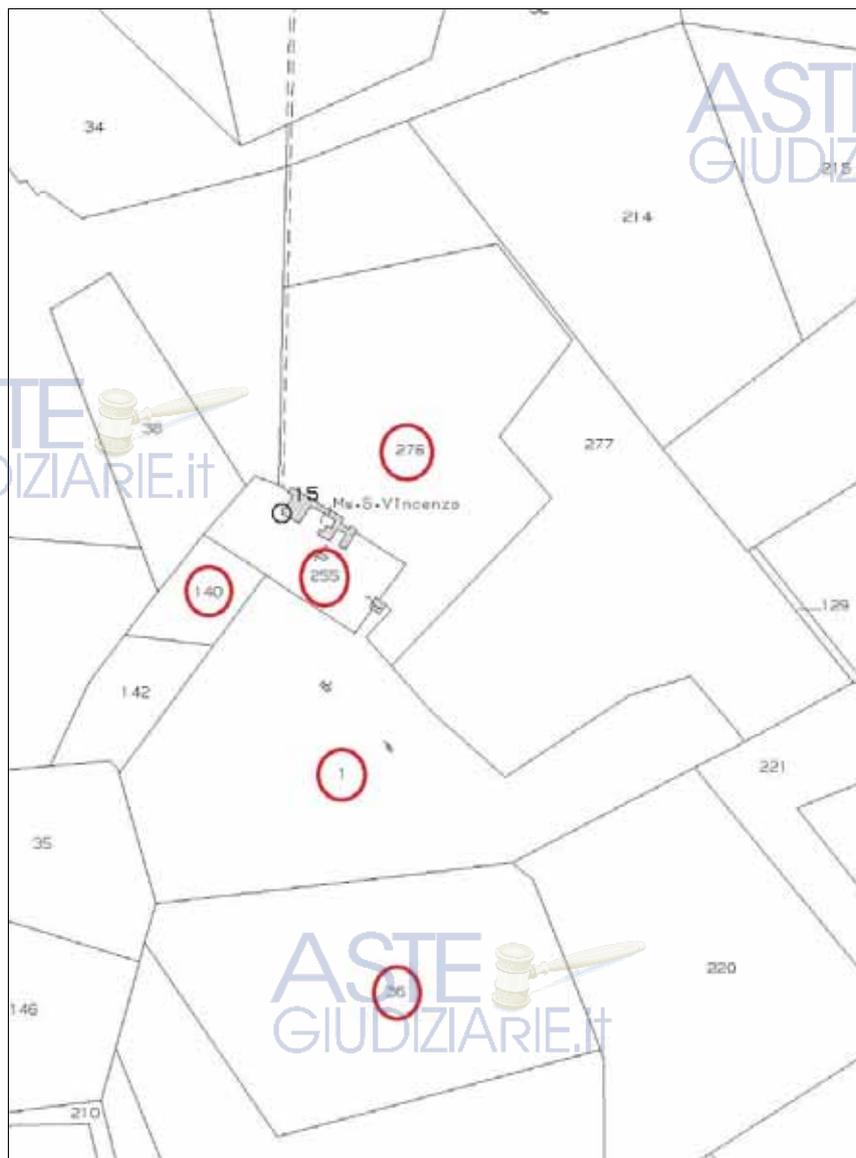
ASTE
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 667/2010 R.G.E.**

STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721



La particella 276, di superficie catastale pari a mq 66.540, è coltivata a seminativo; su di una piccola porzione della stessa è anche presente un vigneto di nuovo impianto.

La particella 255, di superficie catastale pari a mq 13257, è in parte impegnata da costruzioni rurali e per la restante parte da un aia e cortili scoperti.

La particella 140, di superficie catastale complessiva pari a mq 7065, è coltivata in parte a seminativo ed in parte a pascolo arborato.

La particella 1, di superficie catastale complessiva pari a mq 88.798, è coltivata in parte a seminativo, in parte a pascolo ed in parte a pascolo arborato .

La particella 36, di superficie catastale pari a mq 71500, è coltivata a pascolo arborato.



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 667/2010 R.G.E.**



STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721



ASTE
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 667/2010 R.G.E.**



STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 667/2010 R.G.E.**



STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 667/2010 R.G.E.**



STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721



ASTE
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 667/2010 R.G.E.**



STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 667/2010 R.G.E.**



STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 667/2010 R.G.E.**



STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721



ASTE
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 667/2010 R.G.E.**

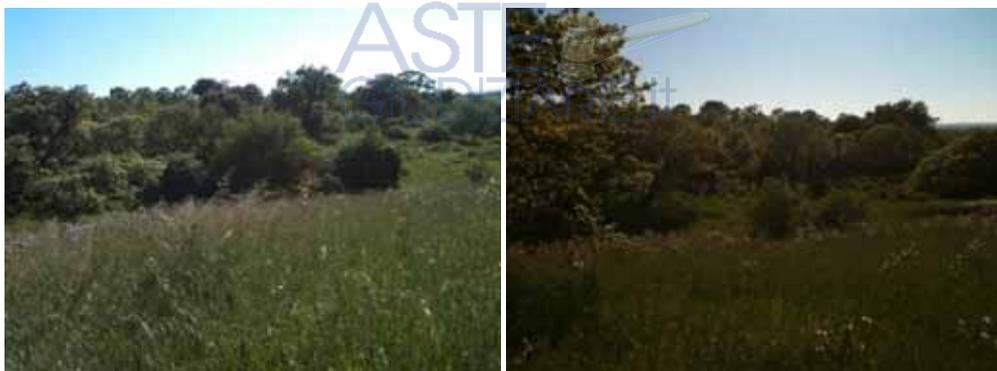
13



STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721



ASTE
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 667/2010 R.G.E.**



STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 667/2010 R.G.E.**



STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721

Circa la natura del terreno, lo stesso lo si può annoverare tra quelli di buon impasto, con un discreto franco di coltivazione, dotato di buono scheletro per la presenza di sostanze silicee; il che conferisce al terreno in parola, una discreta porosità e sufficiente permeabilità che consente un rapido smaltimento delle acque di percolazione.

I fondi in oggetto sono in parte recintati con muretti a secco.

I confini tra la particella 276 e la particella 277 esclusa dal pignoramento con il citato provvedimento del G.E. sono materializzati con termini costituiti da paletti e tondini metallici.



STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721

Si precisa inoltre che sulla particella 140 del foglio di mappa 74, e precisamente nel punto individuato con le seguenti coordinate geografiche: 40°47'11"N – 17°0'23"E , è presente, nascosta tra la vegetazione, una tubazione bocca pozzo in acciaio estradossata dal piano campagna per circa 25 cm con soprastante piastra circolare in acciaio saldata del diametro di circa 25 cm.



Dall'esame della documentazione prodotta da debitore si desume: -che in data 10.03.2002 il dirigente dell'ufficio del Genio Civile di Bari autorizzò la Ditta xxxxxx (dante causa) a procedere alla ricerca di acque sotterranee nel terreno in oggetto distinto in catasto al foglio 74, particella 140; -che successivamente in data 21.05.2004 il dirigente dell'ufficio del Genio Civile di Bari autorizzò la Ditta xxxxxx a procedere alla ricerca di acque sotterranee nel terreno in oggetto distinto in catasto al foglio 74, particella 140; -che successivamente in data 27.06.2006 il Sig. xxxxxxxx chiese all'Ufficio del Genio Civile della Regione Puglia, ai sensi degli articoli 4-5-15 della Legge Regionale 05.05.1999, n. 18 la concessione in sanatoria per l'utilizzazione di acque sotterranee da destinare ad usi irrigui. Sono state altresì prodotte numero quattro fatture della ditta _____, che anche si allegano, relative agli eseguiti lavori di perforazione del pozzo di cui trattasi.

Quanto alle caratteristiche idrogeologiche del suddetto pozzo dall'esame di una relazione eseguita dallo "Studio Geologico Tecnico", priva di data e firma prodotta dal Sig. xxxxxx, si desume che a seguito di una prova di portata prolungata della durata di 12 ore, utilizzando una elettropompa Hp 90 montata ad una profondità di circa 380 metri, è stata emunta una portata massima pari a 8,5 l/sec. con livello statico di 322 m e livello dinamico di 358 m.

Deve evidenziarsi tuttavia che nell'attuale situazione dei luoghi il suddetto pozzo non è in esercizio non essendo i lavori di costruzione dello stesso ultimati.

Nessuna prova di funzionamento è stato pertanto possibile effettuare da parte dello scrivente c.t.u.. Non risulta inoltre prodotta in atti la concessione in sanatoria conseguente alla citata richiesta del 27.06.2006, concessione che non è stata evidentemente rilasciata poiché i lavori non sono stati ultimati.

* * *

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 667/2010 R.G.E.**

17

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721

Le costruzioni rurali poste all'interno del suddetto comprensorio di fondi rustici, insistenti sulla particella 255, sono nello specifico composte:

- a) da un fabbricato rurale a strutture portanti in muratura con copertura a tetto costituito da un unico livello a piano terra composto da: ampio vano di ingresso, disimpegno, quattro vani utili, cucina e bagno oltre che da un adiacente stalla e deposito di grano e fieno (Cfr. 1 e 2 nella planimetria in allegato 2).



ASTE
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 667/2010 R.G.E.**

18

STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

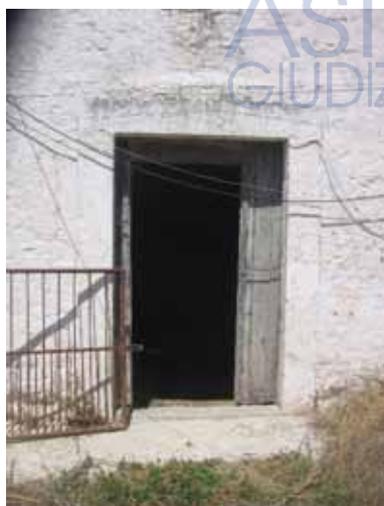
**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 667/2010 R.G.E.**



STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721



ASTE
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 667/2010 R.G.E.**

STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCR GUO 62E11A662C - P.IVA 03889080721



b) da un fabbricato rurale a strutture portanti in muratura con copertura piana non praticabile, costituito da un unico livello a piano terra composto da: due ampie stalle a geometria rettangolare e da un abitazione composta da cucina, disimpegno, un vano utile, bagno e ripostiglio (Cfr. 3, 4 e 5 nella planimetria in allegato 2).



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 667/2010 R.G.E.

STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCR GUO 62E11A662C - P.IVA 03889080721



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 667/2010 R.G.E.**

STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 667/2010 R.G.E.

STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721



ASTE
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 667/2010 R.G.E.**



STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721



- c) da un fabbricato rurale a strutture portanti in muratura con copertura piana non praticabile, costituito da un unico livello a piano terra composto da: un fienile, un vano deposito ed un pollaio (Cfr. 6 nella planimetria in allegato 2).



- d) da due antichi trulli in pietra ad una cupola, rispettivamente composti da un vano utile (Cfr. 7 nella planimetria in allegato 2)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 667/2010 R.G.E.**

STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721



e) da un fabbricato rurale a strutture portanti in muratura con copertura precaria metallica parzialmente rimossa, costituito da una stalla con annesso fienile (Cfr. 8 nella planimetria in allegato 2).



STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

- f) da un vano separato a strutture portanti in muratura portante adibito a deposito attrezzi agricoli (Cfr. 9 nella planimetria in allegato 2).;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 667/2010 R.G.E.**

STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721



g) da un vano separato a strutture portanti in muratura adibito a deposito attrezzi agricoli, insistente all'interno della particella 42 (Cfr. 10 nella planimetria in allegato 2). ;



Sono parte integrante della consistenza delle suddette costruzioni rurali due cortili recintati: -l'uno con entrostante cisterna posto tra le costruzioni rurali individuate con 1, 2, 3, 4, 5 e 6, individuato con 11 nella planimetria allegata;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 667/2010 R.G.E.**

28

STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721

-l'altro posto tra le costruzioni rurali individuate con 6, 7 e 8, individuato con 12 nella planimetria allegata.

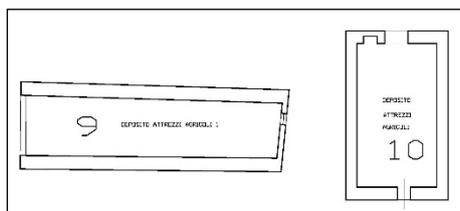
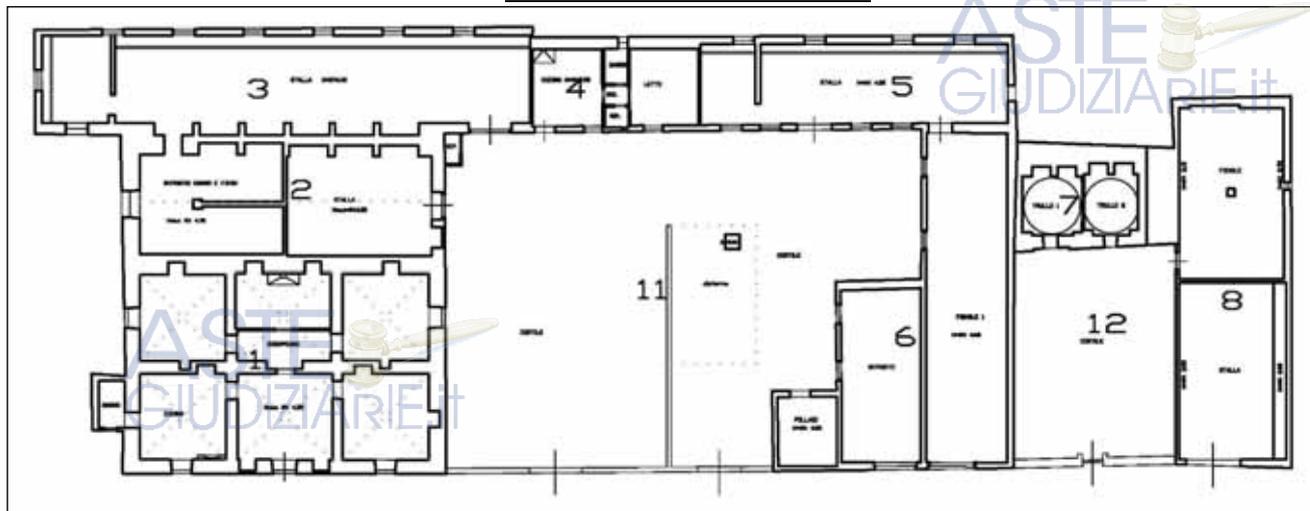


STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721

PLANIMETRIA DI INSIEME



- **RILIEVI DELLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE:** si è calcolato che i fondi rustici in oggetto possiedono le seguenti superfici catastali:

PARTICELLA	DESTINAZIONE CATASTALE	SUPERFICIE CATASTALE (Mq)	CONDIZIONI
276	seminativo	66540	mediocre
255	ente urbano	13257	mediocre
140	Seminativo- pascolo arb.	7065	mediocre
1	Seminativo-pascolo-pascolo arborato	88798	mediocre
36	pascolo arb.	71500	mediocre
	Sommano	247160	

La superficie catastale complessiva del fondo rustico in oggetto è quindi pari a **Mq. 247.160.**

Dalle misurazioni effettuate, si è calcolato che le costruzioni rurali insistenti sulla particella 255, possiedono invece



STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721

le seguenti superfici:

DESTINAZIONE D'USO	ESPOSIZIONE	SUPERFICIE NETTA (Mq)	CONDIZIONI
Fabbricato rurale (1)	Sud-Ovest	174	non buone
Stalla e deposito (2)	Ovest	104	non buone
Stalla (3)	Nord-Ovest	153	non buone
Abitazione (4)	Nord	42	non buone
Stalla (5)	Nord-Est	81	non buone
Fienile-deposito-pollaiolo (6)	Sud	149	non buone
Trulli (7)	Nord	26	non buone
Stalla -fienile (8)	Est	126	non buone
Deposito attrezzi agricoli (9)	Sud	44	non buone
Deposito attrezzi agric. (10)	Sud	34	non buone
Cortile (11)	Sud	471	non buone
Cortile (12)	Sud	118	non buone

Facendo riferimento ai sistemi comunemente adottati nel mercato immobiliare e alle Norme UNI 10750 e D.P.R. n. 138/1998, si precisa che per il computo della <<superficie commerciale>> si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo (terrazze, balconi, patii e giardini);
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.)

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA (Mq)	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE (Mq)
Fabbricato rurale (1)	241	1,00	241,00
Stalla e deposito (2)	130	0,75	97,50

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - Ufficio esecuzioni Immobiliari - CAUSA CIVILE N. 667/2010 R.G.E.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721

Stalla (3)	177	0,65	115,05
Abitazione (4)	53	1,00	53,00
Stalla (5)	98	0,65	63,70
Fienile-deposito-pollaio (6)	178	0,65	115,70
Trulli (7)	46	1,00	46,00
Stalla -fienile (8)	143	0,50	71,50
Deposito attrezzi agricoli (9)	65	0,40	26,00
Deposito attrezzi agric. (10)	50	0,70	35,00
Cortile (11)	471	0,15	70,65
Cortile (12)	118	0,15	17,70
	1770	Sommano	952,8

Che si arrotondano a **Mq 953**.

Alla luce di quanto sopra esposto, la superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente stima: - relativamente alle **costruzioni rurali** è pari a **Mq. 953**, mentre relativamente alla superficie catastale del **terreno**, al netto della superficie di impronta delle costruzioni rurali e cortili di pertinenza, è pari a $Mq (247160-1770) = Mq$ **245.390**.

CARATTERISTICHE E RIFINITURE ESTERNE DELLE COSTRUZIONI RURALI

STRUTTURA

In elevazione : in muratura portante

Solai : in parte inclinati a tetto ed in parte piani in latero cemento e metallici

Copertura : piana e a tetto

ESTETICA ESTERNA

Basamenti : in pietra

Prospetti : in pietra e tufo

Infissi esterni : in legno e vetro e in ferro e vetro

CARATTERISTICHE E RIFINITURE INTERNE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

PAVIMENTI

STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721



Vani utili abitativi : mattoni in cemento

Stalle, fienili e depositi: battuto di cemento

INTONACI

Pareti : al rustico e intonaco comune

Soffitti : al rustico e intonaco comune

Finiture : al rustico e idropittura

INFISSI INTERNI

Infissi interni : porte in legno tamburrato e metalliche

BAGNI

Pavimento : piastrelle in ceramica

Rivestimento : piastrelle in ceramica e idropittura

Sanitari : vasi igienici, lavabi, bidet, vasca piatto doccia

IMPIANTI

Riscaldamento : non presente

Idrico-fognante : non allacciato alla rete urbana

Elettrico : monofase sottotraccia e fuoritraccia

Gas : non allacciato alla rete urbana

Citofonico : non presente

- **CONFINI**: il comprensorio in oggetto confina a **Sud** con particelle 142, 35, 147, di proprietà xxxxxx, con particella 220 di proprietà xxxxxx e con particelle 221 di proprietà xxxxxxxxxx, ad **Est** con particella 277 di proprietà xxxxxxxx, ad **Ovest** con particelle 77, 38 di proprietà xxxxxxxx, con particella 141 di proprietà xxxxxxxx e a **Nord** con particella 277 di proprietà xxxxxxxxxxxx, salvo altri.

- **DATI CATASTALI**: i fondi rustici in oggetto risultano attualmente censiti nel catasto terreni del comune censuario di Gioia del Colle, in ditta xxxxxxxx, proprietario, al **foglio di mappa 74, particella 1**, Porz.AA, seminativo, classe 5, are 13.78, reddito dominicale € 2,14, reddito agrario € 2,85, Porz.AB, pascolo, classe 3, are 71.32, reddito dominicale € 6,63, reddito agrario € 2,58, Porz.AC, pascolo arborato, classe 2, ettari 8.02.88, reddito dominicale € 103,66, reddito agrario € 58,05; **particella 36**, pascolo arborato, classe 2, ettari 7.15.00, reddito

STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721

dominicale € 92,32, reddito agrario € 51,70; **particella 255**, ente urbano, ettari 1.32.57, senza redditi; **particella 276**, seminativo, classe 5, ettari 6.65.40, reddito dominicale € 103,10, reddito agrario € 137,46; **particella 140**, Porz.AA, seminativo, classe 5, are 2.60, reddito dominicale € 0,40, reddito agrario € 0,54, Porz.AB, pascolo arborato, classe 2, are 68.05, reddito dominicale € 8,79, reddito agrario € 4,92.

Le costruzioni rurali sono invece censite nel **catasto fabbricati** del Comune censuario di Gioia del Colle, in ditta xxxxxxxx, proprietario:

-relativamente all'area scoperta di cui alla particella 255 della mappa catastale al **foglio di mappa 74, particella 255, subalterno 1**, bene comune censibile – area scoperta, corte, aia, comune a tutti i subalterni;

-relativamente al cortile posto tra le costruzioni individuate con 6, 7 ed 8 nella planimetria dell'attuale stato dei luoghi, al **foglio di mappa 74, particella 255, subalterno 2**, bene comune non censibile-cortile, comune ai subalterni 9, 10 e 11;

-relativamente alla costruzione individuata con **1** nella planimetria dell'attuale stato dei luoghi al **foglio di mappa 74, particella 255, subalterno 3**, categoria A/4, classe 4, vani 7,5, rendita catastale € 639,12;

-relativamente alle costruzioni individuate con **2 e 3** nella planimetria dell'attuale stato dei luoghi al **foglio di mappa 74, particella 255, subalterno 4**, categoria C/6, classe 1, mq 242, rendita catastale € 474,93;

-relativamente alla costruzione individuata con **4** nella planimetria dell'attuale stato dei luoghi al **foglio di mappa 74, particella 255, subalterno 5**, categoria A/4, classe 2, vani 2,5, rendita catastale € 154,94;

-relativamente alle costruzioni individuate con **5 e 6** nella planimetria dell'attuale stato dei luoghi al **foglio di mappa 74, particella 255, subalterno 6**, categoria C/6, classe 1, mq 170, rendita catastale € 333,63; al **foglio di mappa 74, particella 255, subalterno 7**, categoria C/6, classe 1, superficie catastale mq 14, rendita catastale € 27,48; al **foglio di mappa 74, particella 255, subalterno 8**, categoria C/2, classe 1, mq 40, rendita catastale € 86,76;

-relativamente alle costruzioni individuate con **7** nella planimetria dell'attuale stato dei luoghi al **foglio di mappa 74, particella 255, subalterno 9**, categoria C/2, classe 1, mq 13, rendita catastale € 28,20; al **foglio di mappa 74, particella 255, subalterno 10**, categoria C/2, classe 1, mq 12, rendita catastale € 26,03;

-relativamente alle costruzioni individuate con **8** nella planimetria dell'attuale stato dei luoghi al **foglio di mappa 74, particella 255, subalterno 11**, categoria C/2, classe 1, mq 58, rendita catastale € 125,81; al **foglio di mappa 74, particella 255, subalterno 12**, categoria C/6, classe 1, mq 64, rendita catastale € 125,60;

STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721

-relativamente alla costruzione individuata con **9** nella planimetria dell'attuale stato dei luoghi al **foglio di mappa 74, particella 255, subalterno 13**, categoria C/2, classe 1, mq 43, rendita catastale € 93,27;

-relativamente alla costruzione individuata con **10** nella planimetria dell'attuale stato dei luoghi al **foglio di mappa 74, particella 255, subalterno 14**, categoria C/2, classe 1, mq 33, rendita catastale € 71,58.

-relativamente al cortile posto tra le costruzioni individuate con 1, 2, 3, 4, 5 e 6 nella planimetria dell'attuale stato dei luoghi, al **foglio di mappa 74, particella 255, subalterno 15**, bene comune non censibile-cortile, pozzo e cisterna comune ai subalterni 3, 4, 5, 6, 7 e 8.

- **VETUSTA'**: le costruzioni rurali insistenti sui predetti fondi rustici individuate con 1, 2, 7 e 10 nella planimetria dell'attuale situazione dei luoghi sono di antica realizzazione mentre le restanti appaiono edificate negli anni sessanta.

- **STATO DI CONSERVAZIONE**: complessivamente possiamo definire non buono lo stato di conservazione e manutenzione delle costruzioni rurali che, come si desume dai rilievi fotografici allegati, necessitano di interventi di ristrutturazione. Gli intonaci interni di pareti e soffitti delle costruzioni rurali sono in parte mancanti e/o localmente interessati da marcescenze, distacchi e infiltrazioni di umidità. Le superfici di prospetto necessitano di interventi di manutenzione straordinaria. Le nervature portanti dei solai delle stalle risultano localmente ammalorati con ferri di armatura ossidati.

Gli impianti a servizio delle citate costruzioni rurali, ove esistenti sono fatiscenti e non adeguati alle vigenti disposizioni normative.

Le rifiniture interne sono al rustico e di basso livello.

Mediocri sono le condizioni di conservazione e manutenzione dei terreni.

- **COSTRUIBILITA'**: i terreni distinti nel catasto terreni del Comune di Gioia del Colle al foglio di mappa 74, particella 1, particella 36, particella 140, particella 255 e particella 276 sono tipizzati nel Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Gioia del Colle in "Zona Agricola E/3" e ricadono in Zona Sito di Importanza Comunitaria (S.I.C.) e nell'Ambito Territoriale esteso "B-C" del P.U.T.T./p. Regionale approvato con Delibera G.R. n. 1748/2000 e sono sottoposti a vincolo idrogeologico.

Le zone agricole E/3, nello specifico disciplinate dall'articolo 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., a cui si riporta, sono destinate all'insediamento di aziende ad indirizzo zootecnico con mantenimento delle aree boschive e con una programmazione aziendale che tenti l'aumento delle superfici boschive.

STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCR GUO 62E11A662C - P.IVA 03889080721

- LICENZA EDILIZIA, ABITABILITA' E SANABILITA' URBANISTICA:

Dalle ricerche eseguite dallo scrivente c.t.u. presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gioia del Colle circa la realizzazione delle suddescritte costruzioni rurali, lo scrivente c.t.u. ha accertato che a nome del Sig. xxxxxxxxxxxx e del dante causa Sig. xxxxxxxxxxxx non risultano presentate pratiche edilizie.

Non è stato possibile, causa l'assenza di pratiche edilizie e di elementi oggettivi, determinare l'esatta data di realizzazione delle suddette costruzioni rurali.

Considerate le caratteristiche tipologiche e costruttive delle costruzioni rurali individuate nella planimetria dell'attuale stato dei luoghi con i numeri 1, 2, 7 e 10 è possibile affermare che le stesse, sono state verosimilmente edificate in data anteriore all'entrata in vigore della Legge 17.08.1942, n. 1150 cd "Legge Urbanistica".

Quanto invece alle costruzioni rurali individuate nella planimetria dell'attuale stato dei luoghi con i numeri 3, 4, 5, 6, 8 e 9 ad opinione dello scrivente c.t.u., sempre considerando le caratteristiche tipologiche e costruttive, appaiono edificate negli anni sessanta e molto presumibilmente in data anteriore al 01.09.1967 data di entrata in vigore della Legge 06.08.1967 n.765 cd. "Legge Ponte".

Si evidenzia che le costruzioni rurali edificate all'esterno dei centri urbani anteriormente al 01.09.1967 pur se senza licenza edilizia, sono da ritenersi regolari sotto il profilo urbanistico ai sensi della c.d. "legge ponte" 06.08.1967, n. 765.

Le costruzioni rurali di cui trattasi sono sprovviste di certificazione di abitabilità.

Nel giudizio di stima che segue, si è comunque tenuto conto della indeterminazione urbanistica relativamente all'esatta epoca di costruzione delle citate costruzioni rurali decrementando opportunamente i prezzi unitari di un coefficiente **Ku=0,85**.

- STATO DI POSSESSO DEL BENE

Nel corso delle operazioni peritali eseguite in occasione del primo elaborato di stima, il debitore Sig.

_____ ha esibito e consegnato al c.t.u.:

-Contratto di affitto di fondi rustici in data 15.08.2002 registrato a Gioia del Colle il 14.09.2002 al n. 6883, serie 3, con scadenza il 15.08.2017, con il quale i signori xxxxxxxxxxxx affittavano al signor xxxxxxxxxxxx, i seguenti fondi rustici in agro di Gioia del Colle alla contrada Terzi, di ettari 2.95.56, censiti in catasto terreni di Gioia del Colle al **foglio di mappa 56, particelle 14, 15, 29, 51, 67, 106 e 137.**

STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCR GUO 62E11A662C - P.IVA 03889080721

-Contratto di affitto di fondi rustici in data 20.03.2003, registrato a Gioia del Colle il 24.03.2003 al n. 2678, serie 3, con scadenza il 15.08.2018, con il quale i signori xxxxxxxxxxxxxx affittavano al signor xxxxxxxx, i seguenti fondi rustici in agro di Gioia del Colle alla contrada Terzi, di ettari 2.95.56, censiti in catasto terreni di Gioia del Colle al foglio di mappa 74, particelle 1, 36, 40, 41, 42, 126, 140 (particelle oggetto del presente pignoramento).

- **DIVISIBILITA'**: i fondi rustici in esame, poiché composti da più particelle, sono tra loro eventualmente divisibili.

- **PROVENIENZA**: dall'esame della documentazione ipocatastale in atti si desume che i fondi rustici in oggetto sono pervenuti al debitore Sig. xxxxxxxxxxxx in virtù di successione legittima apertasi in Gioia del Colle in data 23.01.2003, registrata presso l'Ufficio del Registro di Gioia del Colle in data 04.06.2003, Denuncia n. 90, Volume 56, trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Bari in data 11.10.2006 ai nn. 55067/36936 da parte del de cuius Sig. xxxxxxxxxxxx e deceduto in _____ al quale erano pervenuti in data anteriore il ventennio di trascrizione del pignoramento di cui trattasi.

Si precisa che con la suddetta successione uno dei figli del de cuius signor xxxxxxxxxxxx ha rinunciato all'eredità con verbale di rinuncia reso innanzi al cancelliere del Tribunale di Bari, sezione distaccata di Acquaviva delle Fonti in data 30.04.2003, registrato a Gioia del Colle al N. 646, serie IV.

Si precisa altresì che con atto notarile pubblico in data 21.04.2005 per notar Ferdinando Fiandaca, repertorio 108482/4658, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Bari in data 10.05.2005 ai nn. 23986/1496, con riferimento alla successione sopra richiamata è avvenuta l'accettazione tacita di eredità a favore del debitore Sig. xxxxxxxxxxxx.

- REGIME PATRIMONIALE

Dall'esame della documentazione acquisita dallo scrivente c.t.u. si desume che il Sig. xxxxxxxx è coniugato in regime di comunione dei beni.

ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, PESI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO O ABITAZIONE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

-**Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**: dall'esame della documentazione ipocatastale in atti si desume: - che sulla particella 126 del foglio di mappa 74 grava nota di trascrizione in data 08.07.1997 ai numeri 23087/17491, di atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso (codice atto 123) a favore dell' ENEL S.p.A. per

STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721

il diritto di proprietà contro il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx.

-Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: non risultanti dall'esame della documentazione ipocatastale in atti.

-Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: non risultanti dall'esame della documentazione ipocatastale in atti.

-Altri pesi e limitazioni d'uso anche di natura condominiale: l'immobile in oggetto dovrà intendersi trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, accessorio, adiacenza, e pertinenza, comunione, oneri, diritto, ragione ed azione, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, nulla escluso od eccettuato, con tutte le precisazioni, vincoli ed oneri di cui ai titoli di provenienza, a cui si fa esplicito riferimento e che devono ritenersi parte integrante della presente relazione peritale.

-Esistenza di un usufrutto: non risultante dall'esame della documentazione ipocatastale in atti.

- ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI, FORMALITA', GRAVAMI IPOTECARI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

-Iscrizioni e trascrizioni: dall'esame della documentazione ipocatastale in atti allegata al fascicolo prodotto dal creditore procedente, costituita da certificazioni ipotecarie aggiornate sino alla data del 12.10.2010, si desume che sull'immobile in oggetto contro debitore Sig. xxxxxxxx, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Nota di iscrizione di ipoteca volontaria pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 29.06.2005 ai nn. 33932/8789, per complessivi Euro 2.800.000,00, **a favore del Monte dei Paschi di Siena Spa, contro xxxxxxxx e xxxxxxxx**, sopra l'immobile oggetto del presente pignoramento ed altri.

2) Nota di iscrizione di ipoteca legale pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 15.06.2007 ai nn. 35622/7921, per complessivi Euro 66.661,72, **a favore della E.TR. Esazioni Tributi Spa, contro xxxxxxxx**, sopra l'immobile oggetto del presente pignoramento e altri – segue annotazione presentata il 05.05.2008, registro particolare n. 3084 e registro generale n. 19895 di cancellazione totale della formalità.

3) Nota di iscrizione di ipoteca legale pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 27.07.2007 ai nn. 43965/10073, per complessivi Euro 15.331,56, **a favore della PRAGMA**

STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCR GUO 62E11A662C - P.IVA 03889080721

Riscossione Spa, contro xxxxxxxx, sopra l'immobile oggetto del presente pignoramento e altri – segue annotazione presentata il 07.05.2008, registro particolare n. 3190 e registro generale n. 20385 di cancellazione totale della formalità.

4) Nota di iscrizione di ipoteca volontaria pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 30.04.2008 ai nn. 19605/3817, per complessivi Euro 800.000,00, **a favore del Monte dei Paschi di Siena Capital Services Banca per le Imprese Spa, contro xxxxxxxx** (terzo datore di ipoteca) e xxxxxxxxxxxx (debitore ipotecaria), sopra l'immobile oggetto del presente pignoramento ed altri.

5) Nota di iscrizione di ipoteca volontaria pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 30.04.2008 ai nn. 19605/3818, per complessivi Euro 800.000,00, **a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Spa, contro xxxxxxxx** (terzo datore di ipoteca) e xxxxxxxxxxxx (debitore ipotecaria), sopra l'immobile oggetto del presente pignoramento ed altri.

6) Nota di iscrizione di ipoteca giudiziale pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 21.05.2009 ai nn. 21366/3782, per complessivi Euro 335.064,00, **a favore di**

nato a _____, **contro xxxxxxxx**, sopra l'immobile oggetto del presente pignoramento.

7) Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 12.10.2010 ai nn. 46011/29116, **a favore di** _____ nato a _____, **contro xxxxxxxxxxxx**, sopra l'immobile oggetto del presente pignoramento.

- ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.

-Diffornità urbanistico-catastali: l'immobile in questione, per quanto sopra esposto, non risultava censito nel catasto urbano. Si è pertanto provveduto ad accatastare lo stesso.

-Diffornità urbanistico-edilizie: agli atti del Comune di Gioia, del Colle circa la realizzazione delle suddescritte unità immobiliari, lo scrivente c.t.u. ha accertato che a nome del Sig. xxxxxxxx e del dante causa Sig. xxxxxx non risultano presentate pratiche edilizie.

Diffornità catastali: l'immobile in questione, per quanto sopra esposto, non risultava censito nel catasto urbano. Si è pertanto provveduto ad accatastare lo stesso.

STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721

- ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

-Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie); -Spese straordinarie condominiali già deliberate ma non ancora scadute; -Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: per l'immobile in questione non risulta costituito un condominio.

-Eventuali cause in corso: non risultanti dall'esame della documentazione ipocatastale in atti.

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE E PREZZO A BASE D'ASTA NELL'IPOTESI IN CUI GLI EVENTUALI ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA O CATASTALE O PER LA BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI SIANO LASCIATI INTERAMENTE A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Il sottoscritto C.T.U.,

- considerate le caratteristiche del bene immobile oggetto della presente stima, costituito da fondi rustici con entrostanti costruzioni rurali, la sua ubicazione, la sua natura, i suoi accessi e le sue pertinenze;
- verificato lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile, nonché il livello delle rifiniture delle entrostanti costruzioni rurali;
- avuto riguardo dell'epoca di realizzazione delle entrostanti costruzioni rurali;
- esaminati i documenti della proprietà di cui trattasi;
- vagliate tutte le informazioni desunte presso l'ufficio tecnico del Comune di *Gioia del Colle* e l'Agenzia del Territorio;
- considerata la situazione e tipizzazione urbanistica dell'immobile e l'attuale stato dei luoghi;
- dopo indagini di mercato in zone limitrofe e nelle agenzie immobiliari di *Gioia del Colle* per immobili con caratteristiche simili, consultata la Banca dati dell'Agenzia del Territorio-Omi, ed anche in funzione della personale conoscenza del mercato immobiliare del suddetto comune;

intende pervenire alla determinazione del più probabile valore commerciale attraverso l'applicazione del criterio estimativo di *"assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale"*, tenendo debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una staticamente accettabile definizione concreta del *"valore reale"* del bene, seguendo le fasi operative di seguito elencate:

STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721

- descrizione del bene in tutte le sue parti;
- definizione preliminare sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato che tenga conto del raffronto con altri immobili della specie, di valore certo recentemente alienati nel predetto comune di un valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, definito staticamente, medio ideale;
- definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti, nel loro insieme una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile di causa a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche, e conseguentemente, assumere coefficienti, incrementali o decrementali, tali da costituire, globalmente, un preciso dato di riferimento, in senso positivo o negativo;
- trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

Ovviamente, il dato risultante da tale procedimento estimativo, pur inglobando tutta una serie di comparazioni ed approssimazioni statistiche, risulta fondato su premesse oggettive e riferimenti sintetico comparativi giustificativi concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio di stima. La procedura sintetico-comparativa (market comparison approach), così come condiviso dalla International Valuation Standards e European Valuation Standards è in linea con criteri di "Basilea 2" per le valutazioni immobiliari ai fini della concessione del credito bancario.

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un 'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

COSTRUZIONI RURALI

-Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento:

Consultando la Banca dati dell'Agenzia del Territorio-Omi sulla rilevazione dei prezzi di immobili posti in una zona suburbana del Comune di *Gioia del Colle* - (1° semestre 2014) si desumono per immobili in normali condizioni, valori variabili tra **€/mq 700,00 e €/mq 1.000,00**, da cui mediando si ottiene **L1a = €/mq. 850,00**.

Consultando il listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari sulla rilevazione dei prezzi di immobili in vendita, in

STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721

una zona periferica del Comune di Gioia del Colle - (aggiornato al 2013) si desume: per immobili vetusti (oltre 45 anni) in normali condizioni, un valore medio **L2a = €/mq. 600,00.**

Consultando poi le varie pubblicazioni di agenzie immobiliari on line, relativamente a immobili situati in un intorno zonale, in costruzioni rurali aventi caratteristiche tipologiche simili e condizioni definibili assolutamente medie, si è potuto calcolare un ulteriore valore medio pari a **L3a = €/mq. 701,61.**

In definitiva quindi un immobile statisticamente medio ideale di riferimento, a cui quello in esame potrà essere utilmente comparato, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari a:

$$L_a = (850,00+600,00+701,61)/3 = \text{€/mq } 717,20$$

-Definizione dei parametri formativi di valore di mercato

Nella comune prassi estimativa di un immobile è importante la disamina analitica della serie di parametri significativi fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, che ne costituiscono il concreto valore. Tali parametri sono nello specifico i seguenti:

Parametro zonale, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile da un complesso di caratteristiche, di vario tipo, quali:

- **ubicazionale**, definita dalla localizzazione del fabbricato in un nucleo definibile centrale ovvero periferico, rispetto al centro urbano e dalle eventuali potenzialità di mobilità sulle arterie e costruttive urbanistiche riservate alla stessa zona dagli strumenti normativi;

- **di utenza**, definita dalla funzionalità della rete viabile — strade, marciapiedi, parcheggi, da quella dei servizi, mercati, negozi, cinema, chiese, etc. ed infine dalle utenze tecnologiche — reti di illuminazione, acqua, fognante, metanizzazione, telefonica, fibre ottiche, etc.;

- **posizionale**, definita dalla connotazione conferita all'immobile dal mero insieme di caratteristiche qualificanti del tipo esposizione relativa ai punti cardinali, aereazione, luminosità, soleggiamento, etc.

Parametro costruttivo, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dallo stato di manutenzione e d'uso e dalle caratteristiche:

- **strutturali**, relative al corretto assetto statico di masse murarie portanti, ovvero di strutture portanti in calcestruzzo cementizio armato, ed alla conseguente assenza di quadri di dissesto e fessurativi, nonché all'assenza di fenomenologie di degrado da immissioni di acque o da formazioni di condensa;

STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721

- **di finitura**, relative alla identificazione di buone caratteristiche formali di natura non solo estetica, riferita agli esterni in termini architettonici, ovvero, visivamente agli interni, ma anche qualitativa relativamente alla buona qualità dei materiali adoperati, alle corrette modalità di posa in opera, allo stato di manutenzione e d'uso, ecc.;

- **impiantistica**, relativa alla identificazione delle buone caratteristiche funzionali degli impianti interni ed esterni, elettrico, idrico, di riscaldamento, telefonico, citofonico, di smaltimento acque bianche e nere, nonché della precisa rispondenza degli stessi alla normativa vigente, ove esistente, ovvero a regole di mercato;

Parametro funzionale, inteso nel senso di una razionale fruizione degli interni e degli esterni dell'immobile, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di uso di annessi funzionali, quali cortili, soppalchi etc.

Parametro urbanistico, inteso nel senso della osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, della corretta identificazione catastale dell'immobile e nella conseguente eventuale necessità di sanatoria edilizia nonché alla eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi.

Parametro di trasformazione, inteso nel senso di una maggiore flessibilità degli spazi interni a, seguito di modifiche distributive, con possibilità di creazione di nuovi ambienti.

Parametro estetico-architettonico, inteso nel senso di una qualificazione formale e stilistica dell'immobile, sia nelle facciate che negli ambienti interni (tipologie dei materiali utilizzati, qualità delle finiture etc.).

Parametro giuridico, inteso nel senso della situazione documentale dell'immobile, dello stato di possesso e dalla presenza di vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, e dalle maggiori difficoltà di vendita per le eventuali quote indivise.

-COMPARAZIONE PARAMETRICA DELL'IMMOBILE A QUELLO DI RIFERIMENTO

Tanto premesso, con separata comparazione dei parametri relativi all'immobile in esame a quello prima definito ideale di riferimento, ed applicazione di un coefficiente incrementale o decrementale, a seconda dell'accertamento, in positivo o negativo, di situazioni migliorative o peggiorative, rispetto alla classificazione unitaria media di riferimento assunta, si ha:

Comparazione di parametri zonali

L'ubicazione dell'immobile in questione in una zona agricola della città di Gioia del Colle sulla provinciale per Noci, connota l'immobile in termini decrementali rispetto a quelli medi; conseguentemente il valore di mercato



STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377
C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721



relativamente all'insieme parametrico, può essere identificato con applicazione di un coefficiente decrementale assunto pari a **Kcz= 0,97**

Comparazione di parametri costruttivi

Con riferimento alle varie componenti:

-strutturale: si è constatata un'assenza di gravi lesioni strutturali (statiche) e di compromessi quadri di dissesto. Per tali motivi e per i consolidamenti comunque da eseguirsi, si assume un coefficiente decrementale pari a **Kc1 = 0,98**.

-di finitura: le condizioni interne dell'unità immobiliare possano definirsi non buone.

Si assume pertanto un coefficiente decrementale pari a **Kc2 = 0,90**.

-impiantistico: gli impianti esistenti, in parte mancanti, non sono adeguati alle vigenti disposizioni legislative. Si assume pertanto un coefficiente decrementale pari a **Kc3 = 0,95**.

L'insieme dei coefficienti strutturale, di finitura e impiantistico, dà luogo ad un coefficiente costruttivo pari a:

$$Kc = Kc1 \times Kc2 \times Kc3 = 0,98 \times 0,90 \times 0,95 = \mathbf{0,8379}$$

Comparazione di parametri funzionali.

In termine di razionale fruizione dell'immobile si ha una flessibilità già completamente utilizzata rispetto agli standard presi in esame. Si assume pertanto un coefficiente invariante **Kf = 1,00**.

Comparazione di parametri urbanistici.

Le problematiche urbanistiche sopra evidenziate inducono a dover contemplare un parametro decrementale **Ku=0,85**.

Comparazione di parametri di trasformazione.

Le attuali potenzialità dell'immobile sono state completamente espresse nel parametro funzionale. Si assume un coefficiente invariante **Kt = 1,00**.

Comparazione di parametri estetico - architettonico.

Lo sviluppo architettonico dell'immobile non conferisce allo stesso particolari pregi formali. Si assume pertanto un coefficiente invariante pari a **Kar = 1,00**.

Comparazione di parametri giuridici.

Considerato il contratto di locazione in essere, si assume un parametro decrementale pari a **Kg.=0,97**.

-DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE TOTALE DI COMPARAZIONE.

Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e conseguentemente



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 667/2010 R.G.E.

STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721

economici dell'immobile di che trattasi, risulta pari a:

$$K_{a \text{ tot.}} = K_{cz} \times K_c \times K_f \times K_u \times K_t \times K_{ar} \times K_g = 0,97 \times 0,8379 \times 1,00 \times 0,85 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,97 = 0,67012$$

-DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Applicando un coefficiente totale **K tot.** trasposto numerico delle differenze dal valore medio si ottiene per le costruzioni rurali in questione il valore unitario di: €/mq 717,20 x 0,67012 = **€/mq 480,61.**

Che si arrotondano ad **€/mq 500,00**

Alla luce di quanto sopra esposto, riepilogando, si definisce come più probabile valore unitario delle **costruzioni rurali** in questione quello di **€/mq 500,00**, valore che moltiplicato per la superficie vendibile somma:

$$\text{€/mq } 500,00 \times M_q \text{ } 953 = \text{€ } 476.500,00 \#$$

TERRENI AGRICOLI

-Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento:

Quanto invece al valore unitario dei terreni:

Consultando la Banca dati dell'Istituto di Economia Agraria (INEA) - (annualità 2013) si desumono: per terreni seminativi a indirizzo zootecnico valori medi variabili da €/mq 0,70 a €/mq 1,50, da cui mediando si ottiene un valore unitario medio, pari a **L1a = €/mq. 1,10.**

Consultando varie pubblicazioni di agenzie immobiliari on line, relativamente a terreni aventi caratteristiche tipologiche simili e condizioni definibili assolutamente medie, si è potuto calcolare un ulteriore valore medio pari a **L2a = €/mq. 1,46.**

Consultando l'atto per Notar Dr.ssa Maria Lanzillotta in data 09.07.2013 di repertorio 137755 relativo al trasferimento della particella 277 del foglio di mappa 74, confinante con il terreno in esame, si desume un ulteriore valore medio pari a **L3a = €/mq. 1,53**

In definitiva quindi un terreno statisticamente medio ideale di riferimento, a cui quelli in esame potranno essere utilmente comparati, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari a:

$$L_a = (1,10 + 1,46 + 1,53) / 3 = \text{€/mq } 1,36.$$

-COMPARAZIONE PARAMETRICA DELL'IMMOBILE A QUELLO DI RIFERIMENTO



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 667/2010 R.G.E.**

STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721

Tanto premesso, con separata comparazione dei parametri relativi ai terreni in esame a quello prima definito ideale di riferimento, ed applicazione di un coefficiente incrementale o decrementale, a seconda dell'accertamento, in positivo o negativo, di situazioni migliorative o peggiorative, rispetto alla classificazione unitaria media di riferimento assunta, si ha:

Fertilità

La natura chimico e fisica dei terreni in esame e le conseguenti potenzialità produttive connotano una "discretà" fertilità dei terreni in esame; conseguentemente il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può essere identificato con applicazione di un coefficiente decrementale assunto pari a **Kcf= 0,93**

Giacitura

I terreni in esame possono definirsi con pendenze non superiori a circa il 15%, senza eccessivi problemi di deflusso delle acque meteoriche. Si assume pertanto un coefficiente decrementale **Kg= 0,97**

Accesso

Le condizioni di accesso al terreno in esame, considerata la distanza dalla strada Provinciale Gioia del Colle-Noci e la necessità di percorrere un tratturo interpodereale non asfaltato per raggiungere l'ingresso, possono definirsi sufficienti, si assume pertanto un coefficiente decrementale pari a **Kca= 0,97**

Forma

La forma "irregolare" dei fondi rustici in oggetto, induce a dover contemplare un parametro decrementale **Kf=0,98**.

Ubicazione

L'ubicazione, dei fondi rustici in oggetto, considerata la distanza di circa sette chilometri dal centro abitato di Gioia del Colle, può definirsi discreta. Si applica pertanto un parametro decrementale **Ku=0,98**.

Ampiezza

Trattasi di fondi rustici di grandi dimensioni con annessa ampia masseria. Si assume pertanto un parametro incrementale **Kar = 1,10**.

Comparazione di parametri giuridici.

Considerato il contratto di locazione in essere, si assume un parametro decrementale pari a **Kg.=0,97**.

-DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE TOTALE DI COMPARAZIONE.

Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e conseguentemente

STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721

economici dell'immobile di che trattasi, risulta pari a:

$$K_a \text{ tot.} = 0,93 \times 0,97 \times 0,97 \times 0,98 \times 0,98 \times 1,10 \times 0,97 = 0,89669$$

-DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Applicando un coefficiente totale **K tot.** trasposto numerico delle differenze dal valore medio si ottiene per i fondi rustici in questione il valore unitario di: €/mq 1,36 x 0,89669 = **€/mq 1,222**

che si arrotondano ad €/mq 1,20

Alla luce di quanto sopra esposto, riepilogando, si definisce come più probabile valore unitario dei **fondi rustici** in questione quello di **€/mq 1,20**, valore che moltiplicato per la superficie vendibile somma: €/mq 1,20.x Mq 245390 = **€ 294.468,00 #**

IL VALORE COMMERCIALE dei **fondi rustici e costruzioni rurali** in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, si stima pertanto pari ad:

$$€ 476.500,00 + € 294.468,00 = € 770.968,00$$

(diconsì Euro settecentosettantamilanovecentosessantotto/00).

- ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA: riduzione forfettaria (richiesta dai quesiti conferiti) del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, nonché per eventuali spese insolute: **€ 115.645,20 #**

IL PREZZO BASE A BASE D'ASTA dell'immobile in oggetto, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si stima pertanto pari ad: **€ 655.322,80 #**

Che si arrotondano ad € 655.000,00

(diconsì Euro seicentocinquantancinquemila/00).

Si precisa che i risultati sopra esposti sono da intendersi rigorosamente riferiti e limitati alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un 'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE E PREZZO A BASE D'ASTA NELL'IPOTESI IN CUI GLI EVENTUALI ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA O CATASTALE O PER LA BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI SIANO ASSUNTI DALLA PROCEDURA

Ove si voglia in subordine ritenere che gli oneri per la regolarizzazione urbanistica o catastale dell'immobile o per la bonifica da eventuali rifiuti debbano essere assunti dalla procedura, il tal caso il coefficiente totale, relativo ai suddescritti parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici dell'immobile di che trattasi, andrebbe rideterminato assumendo il parametro urbanistico **Ku** pari a **1,00**. Avremmo quindi in tal caso:

-DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE TOTALE DI COMPARAZIONE.

Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici dell'immobile di che trattasi, risulta pari a:

$$K_{a \text{ tot.}} = K_{cz} \times K_c \times K_f \times K_u \times K_t \times K_{ar} \times K_g = 0,97 \times 0,8379 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,97 = 0,78838$$

-DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Applicando un coefficiente totale **K tot.** trasposto numerico delle differenze dal valore medio si ottiene per le costruzioni rurali in questione il valore unitario di: €mq 717,20 x 0,78838 = €mq **565,43**

Che si arrotondano ad €mq **550,00**

* * *

Alla luce di quanto sopra esposto, riepilogando, si definisce come più probabile valore unitario delle costruzioni rurali in questione quello di €mq **550,00**, valore che moltiplicato per la superficie vendibile somma:

$$\text{€mq } 550,00 \times Mq \text{ } 953 = \text{€ } \mathbf{524.150,00 \#}$$

* * *

Mentre, si definisce come più probabile valore unitario dei fondi rustici in questione quello di €mq **1,20**, valore che moltiplicato per la superficie vendibile somma: €mq 1,20 x Mq 245390 = € **294.468,00 #**

IL VALORE COMMERCIALE dei fondi rustici e costruzioni rurali in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, si stima pertanto pari ad: € 524.150,00 + € 294.468,00 = € **818.618,00**

(diconsì Euro ottocentodiciottomilaseicentodiciotto/00).

- ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA: riduzione forfettaria (richiesta dai quesiti conferiti) del

STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721

valore del **15%** per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute: € **122.792,70#**

IL PREZZO BASE A BASE D'ASTA dell'immobile in oggetto, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si stima pertanto pari ad: € **695.825,30 #**

che si arrotondano ad Euro 696.000,00

(diconsi Euro seicentonovantaseimila/00).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

* * *

Si precisa che i risultati sopra esposti sono da intendersi rigorosamente riferiti e limitati alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un 'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

Bari li 8 Marzo 2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Ugo De Corato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 667/2010 R.G.E.**

49

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009