



Tribunale Ordinario di Bari
Seconda Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva N. 89/2022 R.G.E.
contro:

Ill.mo Giudice dell'esecuzione:
Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

LOTTO UNICO

Esperto stimatore:
ing. Nicola BONASIA
via Serg. Vito Longo, 10
70026 - Modugno (Ba)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale Ordinario di Bari

Seconda Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura Esecutiva N. 89/2022 R.G.E.

contro:

**Ill.mo Giudice dell'esecuzione:
Dr.ssa Marisa ATTOLLINO**

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Indice

1. Elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto	2
2. Descrizione analitica del lotto	3
3. Eventuali dotazioni condominiali	9
4. Stato di possesso	9
5. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	10
6. Eventuali difformità urbanistiche e catastali	13
7. Criteri di stima utilizzati	14
8. Valutazione.....	17

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Nicola BONASIA - via Serg. Vito Longo n.10, Modugno (BA) - nicola.bonasia@ingpec.eu

1. Elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto

- Tipologia

Capannone agricolo con annessi spazi esterni e fondo rustico pertinenziale libero da costruzioni.

- Ubicazione

Contrada Cutillo, Strada vicinale Don Pizzo a Driapalla - Comune di Altamura (Ba)

- Accessi

Accesso da Strada vicinale Don Pizzo a Driapalla.

- Confini

Nord: terreni agricoli censiti nel N.C.T. del Comune di Altamura al Fg. 99, part.Ile 27- 65-64-206;

Est: terreni agricoli censiti nel N.C.T. del Comune di Altamura al Fg. 99, part.Ile 60-148;

Sud: Strada vicinale Don Pizzo a Driapalla;

Ovest: terreni agricoli censiti nel N.C.T. del Comune di Altamura al Fg. 99, part.Ile 204-206.

- Dati catastali

N.C.E.U. Comune di Altamura

Foglio: 99

Particella: 228

Subalterno: 1

Categoria: D/7

Rendita catastale: € 6'052,50

N.C.T. Comune di Altamura

Foglio: 99
Particella: 61
Porzione: AA
Qualità: Pascolo
Classe: 5
Superficie: 44 are
Reddito dominicale: € 1.82
Reddito agrario: € 1.36
Porzione: AB
Qualità: Seminativo
Classe: 5
Superficie: 12 are, 3 ca
Reddito dominicale: € 2.49
Reddito agrario: € 2.17

Foglio: 99
Particella: 196
Porzione: AA
Qualità: Pascolo Arb.
Classe: 1
Superficie: 19 are
Reddito dominicale: € 2.94
Reddito agrario: € 1.96
Porzione: AB
Qualità: Seminativo
Classe: 5
Superficie: 5 are
Reddito dominicale: € 1.03
Reddito agrario: € 0.90

2. Descrizione analitica del lotto

- Tipologia dei beni

I beni oggetto del presente lotto, come desumibile dalle visure catastali ad essi relative, consistono in un capannone per la vendita dei prodotti agricoli con annessi servizi e area esterna con fondo rustico pertinenziale, siti in Altamura (Ba) alla Contrada Cutillo, Strada Vicinale Don Pizzo a Driapalla.

- Caratteristiche strutturali dei beni e caratteristiche interne

I beni oggetto di stima ricadono in una zona periferica della città ad una distanza di circa 5 km dal centro abitato, in un'area denominata Contrada Cutillo, priva di urbanizzazioni e raggiungibile da una strada interpodereale denominata Strada Vicinale Don Pizzo a Driapalla, accessibile da SP 157. Essi, come già descritto, si compongono di un capannone agricolo censito nel N.C.E.U. del Comune di Altamura al Fg. 231 part. 341 sub. 1 e di un fondo rustico censito nel Catasto Terreni del Comune di Altamura al Fg. 99, part. lle 61 e 196.

a) Capannone agricolo con spazi esterni di pertinenza

Il capannone, attualmente destinato alla produzione e vendita di birra artigianale, è composto da un piano terra di superficie lorda pari a circa 318,12 mq con altezza netta interna media di circa 4,90 mt e da un piano ammezzato/soppalco adibito ad alloggio e vano tecnico di superficie lorda 56,16 mq con altezza netta interna di circa 2,10 mt.

L'unità immobiliare in esame presenta una pianta rettangolare sviluppata su due livelli (piano terra e piano ammezzato), e si compone, dal punto di vista funzionale di: un'area produzione birra, un vano vendita utilizzato come deposito con adiacente blocco servizi costituito da anti-wc e wc, una zona soppalcata adibita ad alloggio e vano tecnico.

Il capannone è costituito da un ampio ambiente al piano terra - accessibile dai prospetti Nord, Est e Ovest dell'edificio, utilizzato come laboratorio di produzione di birra artigianale.

Nello specifico, l'area adibita a laboratorio/produzione birra è caratterizzata un unico ambiente dotato di attrezzature per la lavorazione e la produzione della birra e di scaffalature di ferro

poste sulla parete esposta a Nord utilizzate per lo stoccaggio di attrezzi e oggetti di vario genere.

Quest'area risulta essere direttamente collegata sia al servizio igienico sia ad un vano utilizzato come deposito.

Dal piano terra poi si accede al piano ammezzato/soppalco, mediante una scala costituita da gradini in legno e struttura metallica nell'angolo S-E dello stabile. Tale soppalco si compone di un ambiente attualmente adibito ad alloggio e di un vano adiacente attrezzato a vano tecnico impianti.

Infatti, il primo ambiente è caratterizzato per la presenza di finiture ed arredi di tipo pressoché residenziale (pavimento in laminato, divano letto, scrivania, etc.) mentre il secondo ospita alcune dotazioni impiantistiche, quali un serbatoio riserva idrica ed uno scaldabagno elettrico.

Dal punto di vista costruttivo, il fabbricato è realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato prefabbricato, sia per quanto riguarda le membrature verticali (pareti e pilastri) sia per quanto riguarda le travi e gli orizzontamenti di copertura. Il piano ammezzato/soppalco, invece, risulta essere realizzato con pareti e divisori interni in legno.

Le pareti verticali non portanti dell'edificio, che delimitano i servizi al piano terra, risultano realizzate in blocchi di laterizio o similare, intonacati e tinteggiati a civile.

Per quanto riguarda il piano di calpestio interno del capannone, si specifica che la zona vendita al piano terra è caratterizzata da una pavimentazione industriale in calcestruzzo armato, mentre il piano soppalco da un calpestio rivestito in laminato e i vani a servizio a piano terra da un pavimento in materiale ceramico.

Il collegamento verticale (scaletta interna), come detto, è realizzato in struttura metallica e legno.

Da un punto di vista architettonico, l'edificio, isolato dal contesto, è caratterizzato da quattro prospetti con pareti in calcestruzzo faccia-vista (membrane portanti in c.a.) con l'angolo Sud-Est invece realizzato con blocchi squadrate in calcestruzzo.

Il prospetto Est, visibile frontalmente all'ingresso nel lotto, è caratterizzato da tre aperture finestrate ed un grande varco carrabile protetto da un portone industriale scorrevole metallico. L'accesso pedonale allo stabile avviene dai prospetti Sud e Ovest e Nord, mediante n. 2 porte esterne. Lo stabile è aerato e illuminato naturalmente su tutti e quattro i fronti. Gli infissi esterni sono costituiti da un telaio in metallo del tipo "anticorodal" a giunto aperto e da vetrocamera, protetti esternamente da grate metalliche. Gli accessi pedonali al capannone sono caratterizzati da infissi del tipo porta-finestra in metallo di colore nero e vetrocamera (prospetto Sud) e da porta metallica (prospetto Nord e Ovest). L'accesso carrabile al capannone, come detto utilizzato per il carico-scarico della merce, è caratterizzato da un portone industriale metallico.

Dal punto di vista tecnologico, il capannone è fornito dei principali impianti: elettrico, d'illuminazione ed idrico-fognario. Riguardo le dotazioni impiantistiche, seppur appaiano realizzate secondo le buone regole dell'arte, non può esserne attestata la loro conformità al DM n. 37/2008 poiché non resa disponibile allo scrivente.

L'edificio è inoltre localizzato in un fondo agricolo di superficie lorda pari a circa 5'476,00 mq, caratterizzato da uno spiazzo esterno perimetrale in ghiaia e da un terreno erboso che ospita n. 2 strutture metalliche per serre agricole, ciascuna delle quali è costituita da n. 3 campate voltate a botte, con struttura a sezione

tubolare, prive di teli di plastica o nylon di copertura e, allo stato attuale, prive di qualsivoglia coltivazione.

La prima struttura, posizionata ad Ovest dell'edificio principale, ha una superficie in pianta pari a 30 mt di lunghezza per n. 3 moduli da 9,00 mt. La seconda, leggermente a Sud della prima, è invece lunga circa 37 mt per n. 3 moduli voltati a botte di 9,00 mt ciascuno.

Infine, il fondo ospita anche un vano tecnico impianti in lamiera metallica poggiata su piattaforma in calcestruzzo armato (sul lato Nord dell'edificio) ed un container (localizzato in adiacenza al prospetto Sud dello stabile).

Sulla scorta degli accertamenti diretti eseguiti si può affermare che lo stato complessivo di manutenzione dei beni fin qui descritti sia sufficiente. Le superfici interne dei vani del capannone non evidenziano macchie, sfogliature dello strato superficiale, distacchi di materiale o fenomeni derivanti da quadri umidi da infiltrazioni e/o da condensa. Gli impianti, gli infissi interni ed esterni, i pavimenti ed i rivestimenti sono in sufficiente stato di conservazione.

Nella tabella che segue è indicata, per singolo vano, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione e il relativo stato di manutenzione. I coefficienti per la determinazione della superficie commerciale sono stati ricavati dalla norma UNI 10750.

Nello specifico:

Locale	Sup. netta (m ²)	Coeff.	Sup. Comm.	Espos.	Stato di Manut.
Area produzione birra	243.12	1	243.12	N-S- E-O	Sufficiente
Vano vendita	37.41	1	37.41	S-E	Sufficiente
A-W.C.	5.73	1	5.73	-	Sufficiente
W.C.	3.62	1	3.62	S	Sufficiente
Area pertinenziale	5155.02	0.1/0.02	105.10	-	Sufficiente
Tramezzi	4.39	1	4.39	-	Sufficiente
Murature Esterne	23.85	1	23.85	-	Sufficiente
TOTALE	5473.14		423.22		

Totale **superficie commerciale: 423.22 m²** arrotondata a **423.00 m²**.

b) Fondo rustico

L'area del fondo in oggetto, di forma irregolare, ha un'estensione di circa 8'003,00 mq (di cui 5'603 mq per la particella 61 e 2'400 per la particella 196) e una morfologia del terreno per lo più pianeggiante. Esso, dal punto di vista urbanistico, ricade in zona agricola a rischio idrogeologico e in fascia di rispetto militare, ai sensi del vigente P.R.G. comunale vigente.

Il terreno si trova in sufficiente stato di conservazione ed è attualmente destinato per gran parte a pertinenza del fabbricato agricolo/artigianale su descritto. Infatti, nonostante abbia – catastalmente – qualità di seminativo/pascolo non è attualmente utilizzato per lo scopo.

Morfologicamente, il terreno è caratterizzato da un manto erboso naturale spontaneo, con affioramenti rocciosi calcarei tipici della Murgia pugliese.

L'ingresso al fondo può avvenire unicamente dal suo confine Est, da una strada di campagna con sbocco su strada comunale esterna

vecchia di Bari, oggi S.P. n. 157, mediante un varco di accesso carrabile.

Il lotto è delimitato verso le altre proprietà con un muro di recinzione realizzato con pietra a secco calcarea.

All'interno del lotto, sono state realizzate nel tempo alcune dotazioni a servizio dello stabile principale: si tratta di n. 2 vasche per fossa imhoff interrate per la raccolta delle acque reflue dello stabile (servizi igienici), nei pressi della quale risultano accatastati attrezzature agricole, materiali da costruzione, serbatoio ed altri rifiuti edili.

Sulla scorta degli accertamenti diretti eseguiti si può affermare che il terreno complessivamente sia in sufficiente stato di conservazione. Esso infatti, non risulta in stato di abbandono, ma presenta superfetazioni e depositi di materiale ed attrezzature accatastate in modo disordinate.

3. Eventuali dotazioni condominiali

I beni costituenti il lotto non fanno parte di alcun Condominio.

4. Stato di possesso

Intestatario catastale del complesso immobiliare, così come desumibile dalle visure catastali storiche è il Sig.

nato ad

Si evidenzia che, per le particelle censite nel NCEU Comune di Altamura, Fg. 99, part. 228, sub. 1 e NCT Comune di Altamura, Fg. 99, part. 196, sussiste un contratto di affitto, registrato in data 29.03.2010 tra il Sig. e il Sig.

(affittuario) in qualità di titolare della ditta individuale

MICRO-BIRRIFICIOALRAMURANO per la durata di 15 anni, con decorrenza dal 24.03.2010 al 24.03.2025.

5. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sulla scorta delle certificazioni in atti e delle ispezioni ipotecarie compiute dal sottoscritto sul complesso immobiliare oggetto della presente procedura sussistono le seguenti formalità:

Per l'Unità identificata nel NCEU Comune di Altamura al Foglio 99, P.IIa 228, sub. 1:

- ISCRIZIONE del 09/08/2012 - Registro Particolare 3804 Registro Generale 31661 Pubblico ufficiale SPERANZA PATRIZIA Repertorio 76233/23537 del 08/08/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- ISCRIZIONE del 04/01/2021 - Registro Particolare 4 Registro Generale 5 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1696 del 15/05/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 24/02/2022 - Registro Particolare 6544 Registro Generale 8704 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO Repertorio 1131/2022 del 04/02/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Per l'Unità identificata nel NCT Comune di Altamura al Foglio 99, P.IIa 61:

- TRASCRIZIONE del 01/10/2002 - Registro Particolare 30015 Registro Generale 41998 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 4069/2002 del 20/09/2002 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI;

- TRASCRIZIONE del 02/02/2006 - Registro Particolare 3086 Registro Generale 4928 Pubblico ufficiale SPERANZA PATRIZIA Repertorio 61872 del 30/01/2006 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;
- ISCRIZIONE del 09/08/2012 - Registro Particolare 3804 Registro Generale 31661 Pubblico ufficiale SPERANZA PATRIZIA Repertorio 76233/23537 del 08/08/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- ANNOTAZIONE del 31/08/2012 - Registro Particolare 4454 Registro Generale 33355 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 3379/2002 del 20/09/2002 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalita di riferimento: Iscrizione n. 92 del 1994;
- ISCRIZIONE del 04/01/2021 - Registro Particolare 4 Registro Generale 5 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1696 del 15/05/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 24/02/2022 - Registro Particolare 6544 Registro Generale 8704 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO Repertorio 1131/2022 del 04/02/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Per l'Unità identificata nel NCT Comune di Altamura al Foglio 99, P.IIa 196:

- TRASCRIZIONE del 02/02/2006 - Registro Particolare 3086 Registro Generale 4928 Pubblico ufficiale SPERANZA PATRIZIA Repertorio 61872 del 30/01/2006 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;

- ISCRIZIONE del 09/08/2012 - Registro Particolare 3804 Registro Generale 31661 Pubblico ufficiale SPERANZA PATRIZIA Repertorio 76233/23537 del 08/08/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- ISCRIZIONE del 04/01/2021 - Registro Particolare 4 Registro Generale 5 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1696 del 15/05/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 24/02/2022 - Registro Particolare 6544 Registro Generale 8704 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO Repertorio 1131/2022 del 04/02/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Si evidenzia dunque che per le particelle identificate nel NCT del Comune di Altamura al Fg. 99, p.lle 61, 196, ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo alla pratica SUAP n. 923 del 29.06.2005 i Sigg.ri , per se e per loro aventi causa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 29 della L.R. n. 56/1980 si sono obbligati nei confronti del Comune di Altamura ad asservire i rispettivi terreni al servizio delle opere a realizzarsi in forza del relativo progetto destinandoli al vincolo di inedificabilità, riservandosi la possibilità in seguito di edificare la volumetria eccedente quella inanzi evidenziata, fino a raggiungere la volumetria in astratto consentita al momenti della edificazione ulteriore.

Dalle risultanze delle indagini compiute inoltre si può escludere la sussistenza di ulteriori oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione nonché l'esistenza di ulteriori formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.

Altre informazioni per l'acquirente

Dalle indagini effettuate è emerso inoltre che:

- non vi è l'esistenza di un usufrutto;
- non vi sono atti per o limitazioni d'uso anche di natura condominiale;
- non esistono spese fisse e/o straordinarie di gestione o manutenzione di natura condominiale;
- non esistono cause in corso riguardanti gli immobili oggetto di stima.

6. Eventuali difformità urbanistiche e catastali

Dalle indagini effettuate presso il Comune di Altamura (Ba) – Servizio Urbanistica e Pianificazione del Territorio - è risultato che il capannone agricolo/artigianale in esame è, allo stato attuale, legittimato in virtù di:

- P.A.U. n. 37/2016 - Pratica S.U.A.P. n. 14707 del 03/11/2015 intestata a MICRO BIRRIFICIO ARTIGIANALE ALTAMURANO DI ;
- Segnalazione Certificata Agibilità n. 29308/1029 intestata a MICRO BIRRIFICIO ARTIGIANALE ALTAMURANO DI

Dagli accertamenti effettuati e dal confronto dello stato dei luoghi rispetto a quanto autorizzato con il titolo edilizio richiamato (Pratica S.U.A.P. n. 14707 del 03/11/2015 intestata a MICRO BIRRIFICIO ARTIGIANALE ALTAMURANO DI) è emersa un'unica difformità di seguito meglio descritta:

D) realizzazione di soppalco delimitato da pareti e divisori in legno posto sulla copertura dei vani vendita e servizi al piano

terra. Poiché l'altezza netta interna del suddetto vano non rispetta i requisiti minimi igienico-sanitari che prevedono, per ambienti destinati a residenza e/o ad attività lavorativa, un'altezza minima di 2,70 m ai sensi del D.M. 05/07/1975, tale difformità dovrà essere ripristinata con la demolizione della struttura soppalcata.

Pertanto, per la corretta determinazione del più probabile prezzo di vendita del Lotto Unico si dovranno tenere in debita considerazione i costi connessi alla demolizione e smaltimento delle pareti della struttura soppalcata in legno, comprensiva dei costi di attrezzature, trasporti, e ogni onere e magistero per dare l'opera finita a regola d'arte, quantificabile a corpo (per la superficie complessiva di pareti in legno circa di 42,00 mq) in 1'500,00 €, inclusa IVA.

7. Criteri di stima utilizzati

7a. Capannone agricolo con spazi esterni di pertinenza

La valutazione è stata condotta seguendo il metodo sintetico – comparativo, finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato, procedendo secondo le seguenti fasi:

- ricerca dei dati di mercato;
- analisi ed elaborazione dei dati;
- determinazione del valore unitario da attribuire al bene oggetto di stima;
- determinazione del valore totale del bene, in considerazione del valore unitario pre-determinato, della superficie commerciale determinata secondo i coefficienti della norma UNI 10750, e delle caratteristiche peculiari del bene stesso (composizione e disposizione degli ambienti interni, vetustà e stato di

conservazione, esposizione, prossimità al centro cittadino, possibilità di parcheggiare nella zona, ecc.).

In particolare per la determinazione oggettiva si è proceduto nel seguente modo:

- 1) Computo analitico della superficie commerciale: S_c [m^2]
- 2) Stima del valore unitario di mercato: V_u [$€/m^2$]
- 3) Calcolo del valore medio di mercato dell'immobile: $S_c \times V_u = V_m$ [€]
- 4) Stima di eventuali coefficienti correttivi: $C_c = C_1 \times C_2 \times \dots \times C_n$ [%]
- 5) Calcolo di detrazioni per spese vive a carico del futuro acquirente

$$D_t = D_1 + D_2 + \dots + D_n \text{ [€]}$$

Quindi il valore finale dell'immobile verrà così determinato:

$$V_f \text{ [€]} = (V_m \times C_c) - D_t$$

Le quotazioni per immobili aventi simili caratteristiche costruttive ed in uno stato conservativo normale sono le seguenti:

**Listino Borsa Immobiliare
Camera di Commercio di Bari - anno 2022**

Comune di Altamura – Zona Agricola

LABORATORI

VALORE MERCATO (fascia media): 345 €/mq

n.b.: valori per superficie lorda

Inoltre si è proceduto alla rilevazione diretta, basata sulla ricerca dei prezzi di mercato d'immobili con caratteristiche analoghe al bene in oggetto, compiuta presso le agenzie immobiliari del Comune di Altamura (Ba).

7b. Fondo rustico

La valutazione del lotto in esame è stata condotta seguendo il metodo sintetico-comparativo, finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato, procedendo secondo le seguenti fasi:

- ricerca dei dati di mercato relativi a beni simili a quelli in oggetto esistenti nella zona in cui sono allocati, destinati alla medesima attività agricola ed aventi la stessa destinazione d'uso colturale ed analoga estensione;
- analisi ed elaborazione dei dati ottenuti con rilevazione indiretta;
- determinazione del valore unitario da attribuire agli immobili oggetto di stima in considerazione della superficie e delle caratteristiche peculiari dei beni stessi (sia quelle estrinseche quali distanza dal centro abitato, distanza da strade principali, distanza da centro di stoccaggio e vendita prodotti agricoli, altimetria media ed ubicazione in zone di particolare pregio, sia quelle intrinseche quali ubicazione, facilità di accesso, giacitura del fondo, forma, fertilità, ampiezza, ecc.);
- determinazione del valore totale dei beni, inteso come più probabile valore di mercato, moltiplicando il prezzo medio unitario (per metro quadro di superficie) per la superficie dei fondi.

Si è proceduto, quindi, alla rilevazione indiretta del valore unitario di terreni agricoli analoghi a quelli in oggetto, attraverso i riferimenti forniti dall' Agenzia delle Entrate. In ciascuna provincia i valori agricoli medi sono determinati ogni anno dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e

rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).

Tabelle dei Valori Agricoli Medi della Provincia Agenzie delle Entrate di Bari - Annualità 2013

*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale del 21/01/2014
Pubblicazione sul BUR n.125 del 24/09/2015*

COMUNE: Altamura
TIPOLOGIA: Fondo Agricolo
QUALITA': Seminatoivo
REGIONE AGRARIA: 4 (Murge di Altamura)
VALORE AGRICOLO: 11'000.00 €/Ha

COMUNE: Altamura
TIPOLOGIA: Fondo Agricolo
QUALITA': Pascolo
REGIONE AGRARIA: 4 (Murge di Altamura)
VALORE AGRICOLO: 1'700.00 €/Ha

Il lotto in esame in particolare ha una superficie complessiva pari a 0.8003 Ha di cui 0.1703 Ha classificati come seminatoivo e 0.6300 Ha come pascolo/pascolo arb.

Ai fini della valutazione si opterà allora per un unico valore agricolo assunto pari al valore medio ponderato in funzione delle due distinte estensioni. Esso dunque sarà pari a:

$$(0.1703 \cdot 11'000.00 + 0.63 \cdot 1'700.00) / 0.8003 \text{ Ha} = 3'679 \text{ €/Ha}$$

8. Valutazione

8a. Capannone agricolo con spazi esterni di pertinenza

Per la determinazione dei valori al metro quadro da applicare al bene in oggetto, si è ritenuto opportuno considerare alcune

caratteristiche rilevanti ai fini della determinazione del valore finale:

- il capannone verte in uno stato di conservazione generale per lo più sufficiente;
- orientamento ed illuminazione degli spazi interni si possono considerare discreti;
- rivestimenti, pavimenti, finiture ed infissi sono di media qualità e si presentano in uno stato di conservazione più che sufficiente;
- gli impianti tecnologici, risultano essere per lo più funzionanti ed in stato di conservazione generale appena sufficiente;
- il capannone risulta provvisto di ampie superfici esterne con conseguente possibilità di reperire posti auto per il parcheggio e lo stazionamento dei veicoli;
- non vi sono adeguamenti, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.

Sulla base dei valori ottenuti dalla valutazione diretta ed indiretta, e delle considerazioni fin qui effettuate, si ritiene opportuno assumere come più probabile valore unitario di mercato per il capannone commerciale in esame, il seguente dato:

$$V_u = \text{€ } 345,00 \text{ €/m}^2$$

Ai fini della determinazione del valore medio di mercato dell'immobile in oggetto, V_u - il valore unitario €/m² - va moltiplicato alla superficie commerciale analiticamente determinata al capitolo 2 della presente relazione, nella misura di **423,00 m²**. Pertanto, il valore medio di mercato del bene sarà pari a:

$$V_m = \text{€/m}^2 345,00 \times \text{m}^2 423,00$$

$V_m = \text{€ } 145'935,00$

Al valore di mercato viene normalmente 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 vizi occulti.

Pertanto moltiplicando V_m ottenuto con il coefficiente di deprezzamento pari al **15%** si ottiene:

$$V_d = \text{€ } 145'935,00 \times 0,85 = 124'044,75 \text{ €}$$

Ad esso va sottratto il costo D_t , comprensivo di costi di smontaggio ed oneri tecnici per l'eliminazione delle opere abusive di cui al paragrafo 6 della presente relazione, ecc. quantificati in € 1'500,00.

Il valore finale del capannone risulta, quindi, pari a:

$$V_f = 124'044,75 \text{ €} - \text{€ } 1'500,00 = \text{€ } 122'544,75$$

8b. Fondo rustico

Si descrivono nel seguito i fattori più importanti che incidono sul valore dei fondi agricoli, esaminati dal sottoscritto preliminarmente alla formulazione del giudizio di stima e che sono raggruppabili in due grandi categorie: la prima relativa a fattori ambientali generali di zona, caratteristiche fisiche ed economiche incidenti sulla produttività, definiti come caratteristiche estrinseche e la seconda concernente i caratteri specifici del fondo in esame, ovvero intrinseci.

Per la determinazione del valore al metro quadro da applicare ai beni in oggetto, si è ritenuto opportuno considerare e valutare ciascuno dei fattori su indicati.

In particolare, considerando le caratteristiche estrinseche, si osserva che:

- i caratteri topografici della zona su cui insistono i fondi sono tali da configurare un andamento altimetrico pressoché pianeggiante;
- il lotto si trova ad una distanza non troppo elevata dal centro abitato (circa 5 Km);
- il lotto si trova in zona adiacente ad assi di viabilità principale (Strada Provinciale 157).

Per ciascuna delle caratteristiche intrinseche prese in esame, invece, si sono anzitutto attribuiti tre livelli di qualità a cui far corrispondere altrettanti coefficienti numerici:

1. FERTILITA'		2. GIACITURA		3. ACCESSO	
Ottima	1,00	Pianeggiante	1,00	Buono	1,00
Buona	0,95	Acclive	0,95	Sufficiente	0,95
Discreta	0,85	Mediocre	0,90	Insufficiente	0,90
4. FORMA		5. UBICAZIONE		6. AMPIEZZA	
Regolare	1,00	Eccellente	1,00	Medio appez.	1,00
Normale	0,95	Normale	0,95	Piccolo appez.	0,95
Penalizzante	0,90	Cattiva	0,90	Grande appez.	0,90

Si è passati quindi ad esaminare e valutare gli elementi connotanti il fondo agricolo in esame, individuando il livello di qualità più appropriato per ciascuna caratteristica e dunque calcolando un unico coefficiente di correzione finale da applicare al valore unitario medio:

- FERTILITA'

Discreta: $K_1 = 0,85$ (considerando il non buono stato vegetativo attuale)

- GIACITURA
Pianeggiante: $K_2=1,00$ (pendenza inferiore al 5%)
- ACCESSO
Sufficiente: $K_3=0,95$ (sufficiente viabilità poderale)
- FORMA
Normale: $K_4=0,95$ (il lotto ha una forma irregolare ma non penalizzante)
- UBICAZIONE
Normale: $K_5=0,95$ (terreno servito da adeguata viabilità e distante circa 5 km dal centro abitato)
- AMPIEZZA
Medio appezzamento: $K_6=1,00$ (il terreno ha una superficie esigua rispetto all'estensione media dei terreni in zona).

Per la determinazione del valore unitario medio dei fondi, adeguato alle caratteristiche specifiche dei beni oggetto della valutazione, si è utilizzata dunque la seguente formula multiparametrica di tipo moltiplicativo:

$$V_{U.M.} = V_{Umax} * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_6$$

V_{Umax} = valore unitario massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale;

K_i = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

Applicando la suddetta formula e assumendo V_{Umax} pari al valore agricolo medio riportato nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate si ha il valore ponderato:

$$V_{U.M.} = 3'679 \text{ €/Ha} * 0.73$$

$$\text{Da cui } V_{U.M.} = \mathbf{2'685.67 \text{ €/Ha}}$$

Tale valore moltiplicato per la superficie complessiva del terreno permette di ottenere il valore complessivo del lotto, pari a 2'685.67 €/Ha x 0.8003 Ha = € 2'149.34.

Al valore di mercato va tuttavia 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 vizi occulti.

Pertanto il valore di mercato dei terreni agricoli oggetto di stima opportunamente deprezzato è pari a:

$$€ 2'149.34 \times 0.85 = € 1'826.94$$

Pertanto il valore finale del Lotto Unico, riveniente dalla somma del valore finale del capannone agricolo con annessi spazi esterni pertinenziali e del fondo rustico ad esso adiacente, risulta essere pari a:

$$€ 122'544,75 + € 1'826.94 = € 124'371,69$$

Procedendo con i dovuti arrotondamenti si considera, quindi un valore finale del lotto pari a:

€ 124'000,00 (Euro centoventiquattromila/00)

Alla luce di quanto sopra esposto, nell'auspicio di aver espletato compiutamente l'incarico, il sottoscritto resta a disposizione per qualsivoglia chiarimento e/o approfondimento relativo alla presente relazione.

Con osservanza.

Modugno, li 20.12.2022

il CTU
Ing. Nicola BONASIA



Ing. Nicola BONASIA - via Serg. Vito Longo n.10, Modugno (BA) - nicola.bonasia@ingpec.eu