



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui al d.lgs. n. 196 del 2003, codice in materia di protezione dei dati personali;

- b. richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

La sottoscritta, dopo aver compiuto le indagini preliminari riguardanti gli accertamenti ipotecari e catastali, eseguite le ulteriori operazioni peritali consistenti nell'accesso diretto ai luoghi e relativi rilievi, previo avviso scritto alle parti, espletata ogni ulteriore indagine ed accertamento necessario, relaziona quanto segue.

Il creditore procedente ha depositato la documentazione ex art 567, la quale copre l'intero ventennio precedente la trascrizione dell'atto di pignoramento e contiene i dati catastali attuali e storici di tutti gli immobili pignorati siti in Cassano delle Murge identificati al NCEU del Comune di Cassano delle Murge al foglio 22, particella 531 subalterno 1,2,3, mentre per ciò che riguarda gli immobili siti in Gioia del Colle la documentazione ex art 567 è riferibile solo all'immobile identificato al NCEU del Comune di Gioia del Colle al foglio 34 particella 1085 subalterno 1 e non anche all'immobile identificato al NCT del Comune di Gioia del Colle al foglio 34 particella 230. Dai controlli eseguiti dalla scrivente è emerso che sul suddetto immobile non grava la trascrizione del pignoramento de quo, pertanto il medesimo non sarà oggetto di valutazione nella presente perizia di stima.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile della debitrice esecutata, pertanto la scrivente allega il certificato anagrafico di stato civile e l'estratto di matrimonio entrambi richiesti presso gli uffici preposti del Comune di Gioia del Colle e di Cassano delle Murge, dai quali si evince che la debitrice in data 21/11/2017 ha presentato ricorso presso il Tribunale di Bari per l'ottenimento della cessazione degli effetti civili del matrimonio contratto in regime di separazione di beni in data 12/04/1993. (cfr. *all. n. 5 Estratto di matrimonio*).

LOTTO 1:

Opificio sito in Gioia del Colle (BA), in Via Monte individuato al NCEU al Fg 34 p.lla 1085 sub1.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISPOSTA AL QUESITO 1 – Identificazione immobili pignorati

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 06/05/2022 ai nn. del Registro Gen. 23401 e del Registro Part.17245, il creditore, sottoponeva ad espropriazione forzata il diritto di proprietà inerente i seguenti beni immobili:

- Proprietà per 1000/1000 dell'unità urbana sita in Gioia del Colle (BA) e riportata nel N.C.E.U. al Fg.34 p.lla 1085 sub1, Strada Vicinale Del Monté, p.t. ctg. D/1 Rc. € 1.587,50;
- Proprietà per 1000/1000 dell'unità urbana sita in Gioia del Colle (BA) e riportata nel N.C.E.U. al Fg.34 p.lla 203, vigneto Classe 3, are 22, ca 5, R.D. € 14,23 R.C. 9,11. **Si evidenzia che il bene così identificato non è ricompreso nella nota di trascrizione del pignoramento de quo e pertanto non sarà oggetto della presente stima.**

RISPOSTA AL QUESITO 2 – Descrizione lotto 1 Immobili siti in Gioia del Colle

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'opificio oggetto del lotto 1 della presente perizia, è posizionato all'interno di un'area periurbana posta a nord-est del centro cittadino di Gioia del Colle (BA), e a ridosso di una delle complanari della strada statale 100 muovendosi in direzione Mottola, poco dopo l'uscita "Gioia del Colle Est."

Il fabbricato ed il terreno circostante sono collocati a circa 2,00 Km dal centro cittadino e a circa 700-800 m dalle zone abitate della periferia dove poter trovare i primi servizi alla residenza come: negozi, farmacie, ristoranti, alimentari, scuole, centri medici.

La particella 1085 del Fg.34 confina a ovest con la p.lla 229, a sud con la 234, a est con le p.lle 233-232 e infine a nord con la 230 (stessa proprietà).

L'intera costruzione occupa una superficie di circa 220 mq realizzata su un unico piano, con altezza interna di 3,80 m ca ed insiste su un terreno di pertinenza di 955 mq ca. Il fabbricato è orientato in direzione est-ovest e si addossa sul confine di proprietà lambendo la particella 234. L'immobile in narrazione è posto in via Monte, ha struttura con pilastri portanti in cls armato e tamponamenti in tufi regolari. Le pareti sono rifinite esternamente con intonaco e tinteggiate di bianco. La copertura, ad un unico spiovente, è realizzata in lamiera ondulata poggiata su travetti reticolari posizionati sull'unica campata costruttiva e con una luce libera di 6,20 m ca. La costruzione consta di tre vani.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Un primo ampio vano ad uso deposito è dotato di apertura scorrevole. Contigui al primo vano, ma non comunicanti tra loro, vi sono altri 2 vani ad uso deposito, con ingresso da nord, chiusi da due serrande scorrevoli in metallo elettro-attuate.

L'immobile è dotato di un impianto di allarme con la presenza di fotocellule. È installato l'impianto elettrico, ormai dismesso, con tensione di progetto a 400 V. Nell'angolo a nord-ovest del lotto è stato realizzato un piccolo vano tecnico accatastato come centrale idrica ma utilizzato in realtà come ricovero per animali da cortile. All'atto del sopralluogo non è stato possibile verificare se gli impianti in dotazione all'immobile erano funzionanti. Per accedere all'immobile in questione è necessario attraversare un appezzamento di terreno di altra proprietà. Dai controlli eseguiti dalla scrivente e da quanto riferito dalla debitrice eseguita non vi è nessuna trascrizione di una servitù di passaggio.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'importo a base d'asta viene quantificato in € -28.000,00 (diconsi euro MENO ventottomila/00).

L'immobile non è soggetto ad IVA.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISPOSTA AL QUESITO 3 – Epoca di costruzione

L'immobile in considerazione è circondato da un'area di pertinenza, nella risposta al quesito 5 vengono indicati gli estremi del certificato di destinazione urbanistica di riferimento. (cfr. all. n.12 : *Certificato di Destinazione urbanistica*).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISPOSTA AL QUESITO 4 – Conformità edilizia, urbanistica e catastale

Dalla verifica eseguita in fase di sopralluogo è stata riscontrata la presenza di un opificio insistente sulla particella 1085, in seguito alla verifica della conformità edilizio-urbanistica è emerso che lo stesso è privo di titoli edilizi autorizzativi ma, è allineato alla cartografie catastali, si rimanda al quesito 5 per un'estesa descrizione delle difformità riguardanti il suddetto manufatto. (cfr. all. n. 1 : *Planimetria catastale lotto 1 e all. n. 2 : Foto del lotto1*).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**RISPOSTA AL QUESITO 5 – Inquadramento urbanistico**

Alla presente perizia di stima viene allegato il certificato di destinazione urbanistica poiché il lotto 1 è costituito da un'area di pertinenza e poiché il fabbricato che insiste sul lotto è privo di titoli edilizi autorizzativi e pertanto nel corso della presente perizia verrà valutato il costo del ripristino dello stato dei luoghi.

La scrivente, presentava istanza per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica in data 29/11/2022 protocollo n.35858, con la quale si chiedeva un certificato di destinazione urbanistica, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/01 (T.U. Edilizia), relativo all'area in catasto riportata al Fg. di mappa n.34 particella n.1085 sita in Gioia del Colle di proprietà della

Visto il Piano Regolatore Generale vigente approvato definitivamente con D.P.G.R. Puglia n. 1257 del 23/05/1977, in ordine alla tipizzazione espressa, l'UTC del Comune di Gioia del Colle (BA) rilasciava il Certificato di Destinazione Urbanistica n° 244/2022 del 7/12/2022 in cui si certificava che:

l'area sita in Gioia del Colle, in catasto individuata al Fg. di mappa n. 34 particella n.1085 insiste in Zona E/2, tale tipizzata dal vigente Piano Regolatore Generale di questo Comune.

Che la predetta area ricade in:

- Ambito Paesaggistico "Alta Murgia" e nella figura territoriale "La sella di Gioia del Colle", secondo il PPTR approvato con D.G.R. n. 176 del 16.2.2015;
- "Zona di protezione speciale idrogeologica B1", secondo il Piano di Tutela delle Acque 2009-2014 approvato con Delibera di Consiglio n. 230 del 20 ottobre 2009;
- "Zona di protezione speciale idrogeologica B", secondo il Piano di Tutela delle Acque 2015-2021 adottato dalla Regione Puglia con D.G.R. 1333 del 16/07/2019;
- "Corpi idrici acquiferi calcarei cretacei utilizzati a scopo potabile", secondo il Piano di Tutela delle Acque 2015-2021 adottato dalla Regione Puglia con D.G.R. 1333 del 16/07/2019. (cfr. all. n.12: *Certificato di Destinazione urbanistica*).

Sempre l'UTC di Gioia del Colle (BA), attraverso il Direttore di Area, in
riscontro della nota n.33193 del 07/11/2022 in cui si richiedevano titoli edilizi in capo a
afferenti la p.lla 1085 sub 1 al Fg.34, riferiva che "attualmente, nei
registri presenti non risulta annotata alcuna pratica edilizia riguardante l'immobile sito in Gioia del



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Colle alla Strada Vicinale del Monte snc in catasto al Fg.34 p.lla 1085 sub1" (Prot. n.34523 del 16/11/2022).

(cfr. all. n.15 : *Comunicazione dell'UTC del Comune di Gioia del Colle*).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISPOSTA AL QUESITO 6 – Identificativi catastali lotto 1

Il bene immobile oggetto del lotto 1 è riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Gioia del Colle (BA) con i seguenti identificativi:

- Proprietà per 1000/1000 dell'unità urbana sita in Gioia del Colle (BA) e riportata nel N.C.E.U. al Fg.34 p.lla 1085 sub1, Strada Vicinale Del Monte, p.t. etg. D/1 Rc. € 1.587,50;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

E' stata acquisita la planimetria catastale presso gli uffici competenti. (cfr. all. n. 1 : *Planimetria Catastale*).

Non è stato redatto il certificato Ape in quanto i beni immobili descritti, sono in parte terreno ed in parte non soggetto a certificazione poiché trattasi di un deposito, per di più privo di titoli edilizi autorizzativi e non sanabile.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISPOSTA AL QUESITO 7 – Diritti di proprietà

Dal controllo della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni dell'Agenzia del Territorio verificata dalla scrivente, risulta che all'atto della notifica del pignoramento, i diritti di proprietà dell'unità immobiliare componente il lotto 1 appartenevano alla debitrice esecutata avente le seguenti generalità:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISPOSTA AL QUESITO 8 - Vincoli ed oneri

L'immobile identificato al foglio 34 particella 1085 subaltemo 1 nel susseguirsi degli anni ha prodotto le seguenti formalità:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

TRASCRIZIONE del 06/05/2022 - Registro Particolare 17245 Registro Generale 23401

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 3656/2022 del 19/04/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(cfr. all. n. 6: *Elenco delle formalità*).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Non sono presenti oneri di natura condominiale in capo alla parte debitrice poiché data la natura dell'immobile non è prevista la costituzione di un condominio.

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISPOSTA AL QUESITO 9 – Censi, livelli, usi civici

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sul bene immobile del Lotto 1 oggetto di pignoramento non gravano censi, livelli, usi civici e il diritto su di essi non deriva dai suddetti titoli.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISPOSTA AL QUESITO 10 – Stima del lotto 1

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO (Terreni)

ASTE
GIUDIZIARIE®

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in questione lo scopo della stima consiste nell'individuare, come caratteristiche dell'immobile da prendere in esame, la capacità dello stesso ad essere direttamente scambiato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'aspetto economico corrispondente è il valore venale o di mercato, inteso come rapporto di equivalenza fra il bene in esame ed una quantità di moneta, ossia quel valore che il bene assume nel mercato in funzione della domanda e dell'offerta. La sottoscritta ha ricercato i valori venali in comune commercio ed in regime di ordinarietà ovvero i più probabili valori di mercato attribuibili agli immobili da ordinari compratori e venditori.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

In premessa si definisce come terreno agricolo un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Il mercato immobiliare delle compravendite dei terreni agricoli, è una tipologia parecchio ristretta del mercato delle negoziazioni.

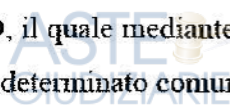
Pertanto l'individuazione dei beni analoghi comprati e venduti al fine di effettuare stime comparative risulta di difficile reperimento per i seguenti motivi:

- carenza di informazioni economiche per tali tipi di beni;
- confusione nell'individuazione del corretto valore per la molteplicità di tipologie di valori agricoli assunte per specifiche funzionalità.

Tanto premesso, vi sono delle pubblicazioni di settore che forniscono dei valori di riferimento.

Tra le pubblicazioni, la più autorevole è il listino EXEO, il quale mediante l'Osservatorio dei Valori Agricoli, fornisce le quotazioni dei suoli ricadenti in un determinato comune.

La scrivente utilizzerà i dati dell'Osservatorio del più recente "Listino Exeo" delle Provincia di Bari, al fine di individuare il più probabile valore di mercato del bene in narrazione.



CALCOLO VALORE DELLE AREE

Terreno sito in Gioia del Colle, F.34 e part.1085

DESCRIZIONE

Il terreno non ospita colture al proprio interno, ma è caratterizzato da un massiccio di pietrisco battuto e, su di esso insiste un capannone identificato dal subalterno I accatastato come D1, privo di titoli edilizi autorizzativi, così come già descritto ai punti precedenti.

L'unità immobiliare risulta così censita al catasto fabbricati del Comune di Gioia del Colle:

- Terreno - Foglio34, Particella1085,

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
--------	------------	-----	---------	--------	----	-----	----	-----------------------	-----------------

34	1085		ENTE URBANO		0	9	55		
----	------	--	----------------	--	---	---	----	--	--



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

L'unità immobiliare risulta Tipizzata come "ZONA AGRICOLA E2" dal PRG vigente del Comune di Gioia del Colle. Per approfondire si rimanda alla lettura estesa del Certificato di Destinazione Urbanistica n° 244/2022 del 7/12/2022 e del CDU n° del (cfr. all.12: *Certificato di destinazione urbanistica*).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**REGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE**

Dai controlli effettuati presso gli uffici competenti, nonché alla data del sopralluogo effettuato, risultano abusi edilizi riguardanti la particella 1085, che saranno presi in considerazione e stimati come valore da porre in detrazione nella presente valutazione di stima.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Valore di Stima part.lla 1085 del foglio 34**

Considerando che la coltura presente è a vigneto ma il terreno non presenta più le caratteristiche di un terreno produttivo ma di un incolto sterile si attribuiranno i valori di quest'ultima categoria si ottengono i seguenti valori da Listino Exeo 2021 per la Provincia di Bari

- Incolto Sterile valori min- max: 700,00€ - 1.400,00€

Superficie totale particella 1085: incolto sterile (ente urbano) = 955,00mq

In considerazione delle caratteristiche, si ritiene congruo attribuire un valore medio al suolo:

- Incolto Sterile: $(700,00 + 1.400,00) / 2 = 1.050,00€$;

a tale valore vanno considerati i coefficienti di aggiustamento in diminuzione o in aumento per le caratteristiche specifiche del suolo:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Incolto Sterile part.1085:**

- Giacitura: pianeggiante o poco acclive 1;

- Accesso buono: sufficiente 0,9;

- Ubicazione: normale 0,9;

$(1.050,00€ * 1 * 0,9 * 0,9) = 850,50€$

Valore totale: $850,50€/ha * 0,0955ha = 81,22€$

in c.t. 100,00€

Pertanto il valore dell'immobile viene quantificato in 100,00€ (dicansi euro cento/00).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il valore del lotto è di € 100,00 il quale viene decurtato del 15% per l'assenza di garanzia di mancanza di vizi, pertanto si ha:

€ 100,00-15%= 100,00-15,00 € 85,00.

Il valore del lotto (VL) è in c.t. **€ 85,00 (diconsi euro ottantacinque/00).**

Valore del Terreno in c.t. € 85,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

La scrivente, dopo un'attenta analisi del P.R.G. comunale, nonché della normativa urbanistica, data l'assenza di alcun titolo edilizio legittimante l'opificio, ritiene l'immobile non sanabile e suscettibile del solo abbattimento per il ripristino dello *status quo ante* alla sua edificazione.

Al fine di provvedere all'iter amministrativo per il ripristino dello stato dei luoghi, si dovrà in prima istanza istruire una pratica di accertamento di conformità che prevederà una sanzione amministrativa (SA) di € 516,00 come da DPR 380/2001.

Inoltre per la regolarizzazione del bene afferente alla particella 1085 si deve considerare l'attività edilizia con i costi di abbattimento (CA) dell'edificio avente categoria catastale D1, che si compongono delle spese di demolizione, di conferimento a discarica e di smaltimento le quali ammontano in complessivi € 25.000,00

Tali spese sono state così determinate:

Demolizione dell'intero corpo dell'immobile (opere murarie, basamento, pilastri e fondazioni e in cls armato) € 11.000,00

Conferimento a discarica dei materiali (opere murarie e in cls armato) € 2.200,00

Smaltimento dei Rifiuti € 9.000,00 (opere murarie e in cls armato)

Demolizione con recupero delle opere in ferro (copertura) € 2.800,00

Infine vanno detratte le spese (SCE) da sostenere per la presentazione di pratica edilizia e delle nuove conformità catastali del terreno individuato dal NCEU di Gioia del Colle al foglio 34 particella 1085, che ammontano a circa: € 2.500,00.

Il lotto ha un valore negativo in quanto rappresenta un costo per la proprietà e sarà pari a:

$C = VL - SA - CA - SCE$

$C = € 260,00 - € 516,00 - € 25.000,00 - € 2.500 = € -27.756,00$

Il costo da sostenere per il ripristino dello *status quo ante* è pari in c.t. a

€ - 28.000,00 (diconsi euro meno ventottomila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISPOSTA AL QUESITO 11 - Costituzione lotto 1

Il Lotto1 sviluppato nella presente procedura è costituito da:

- Proprietà per 1000/1000 dell'unità urbana sita in Gioia del Colle (BA) e riportata nel N.C.E.U. al Fg.34 p.lla 1085 sub1, Strada Vicinale Del Monte, p.t. ctg. D/1 Rc. € 1.587,50. Si evidenzia che poiché il fabbricato è totalmente abusivo e non sanabile, il lotto 1 è costituito dal terreno che ospita il fabbricato che deve essere demolito.

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISPOSTA AL QUESITO 12 – Stato di possesso

Al momento del sopralluogo la particella 1085 sub1 del foglio 34 era occupata dal e data la sua natura di deposito accoglieva al proprio interno attrezzi, veicoli, mezzi di lavoro e materiale edile.

La debitrice esecutata risiede altrove come da certificato storico di residenza che si allega alla presente. (cfr. all. n. 8 : *Certificato storico di residenza*).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 2:

Locale sito in Cassano delle Murge (BA), in Piazza Dante Alighieri al civico n.27 individuato al NCEU al Fg 22 p.lla 531 sub1;

Appartamento sito in Cassano delle Murge (BA), in Piazza Dante Alighieri al civico n.28 individuato al NCEU al Fg 22 p.lla 531 sub2;

Locale sito in Cassano delle Murge (BA), in Piazza Dante Alighieri al civico n.27 individuato al NCEU al Fg 22 p.lla 531 sub3;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISPOSTA AL QUESITO 1 – Identificazione immobili pignorati

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 06/05/2022 ai nn. del Registro Gen. 23401 e del Registro Part.17245, il creditore, sottoponeva ad espropriazione forzata il diritto di proprietà in con proprietà per 1/3 bene personale (i restanti 2/3 distribuiti tra

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®