

**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**

**- SECONDA SEZIONE CIVILE -**

**FASCICOLETTO SEPARATO INERENTE IL LOTTO UNICO DELLA CAUSA CIVILE N. 9957/2018 R.G..**

**A) – DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO**

**- INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE**

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito dalla quota indivisa pari ad un mezzo (1/2) di un opificio con annessa area scoperta di pertinenza, sito nel Comune di Binetto (BA), alla contrada Cornotto o Via Del Bosco e segnatamente alla Strada Comunale Macchia del Bosco, numero civico 11, avente accesso carrabile principale dal secondo cancello posto a destra per chi provenendo dal centro cittadino, percorre la Strada Vicinale Frantoio e si immette nella Strada Comunale Macchia del Bosco.

Nell'attuale situazione dei luoghi l'opificio è anche dotato di un accesso secondario dal cancello carrabile posto sulla stradina interpodereale esposta a sud.



---

**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721





**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721





**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

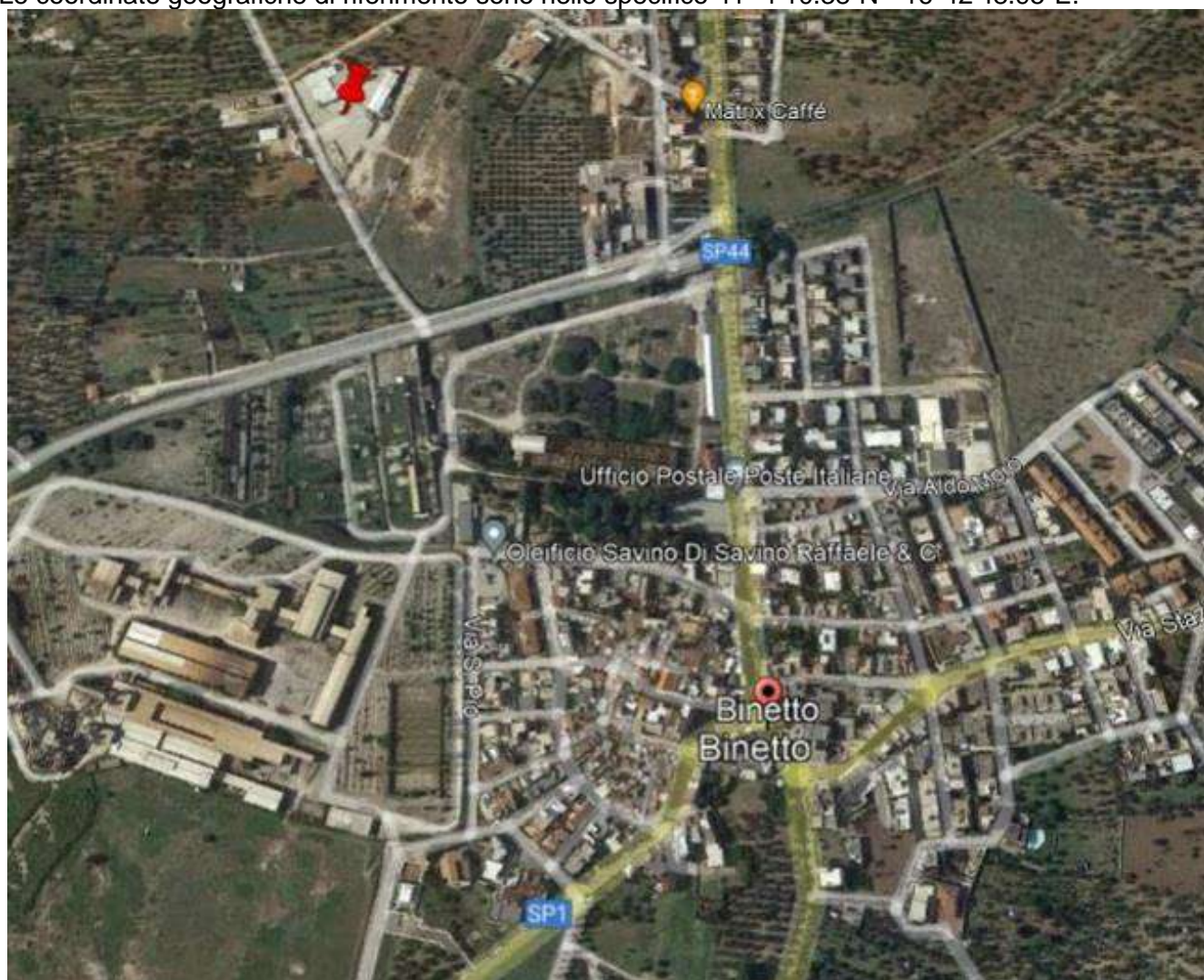
VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721



L'immobile è ubicato in zona suburbana/zona produttiva zona via Grumo, vicinale frantoio del Comune di Binetto (BA), codice di zona E/5, microzona catastale 0, in una zona parzialmente urbanizzata a livello primario, ad una distanza di circa 1 Km dal centro cittadino.

Le coordinate geografiche di riferimento sono nello specifico 41° 1'10.38"N - 16°42'48.95"E.





**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

Si raffigura nel seguito ortofoto rappresentante la situazione dei luoghi desunta dal webapps.sit.puglia.it della Regione Puglia.



**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

- **COSTITUZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:** l'opificio in oggetto, insiste su di un'area di circa m<sup>2</sup> 6439 catastali, parzialmente recintata, dotata di un accesso carrabile principale dal cancello posto sulla Strada Comunale Macchia del Bosco, e secondario dal cancello carrabile posto sulla stradina interpodereale esposta a sud.

L'intero compendio immobiliare è allibrato nel catasto terreni del Comune censuario di Binetto (BA) al foglio di mappa 7, particelle 803-574-807-1050.

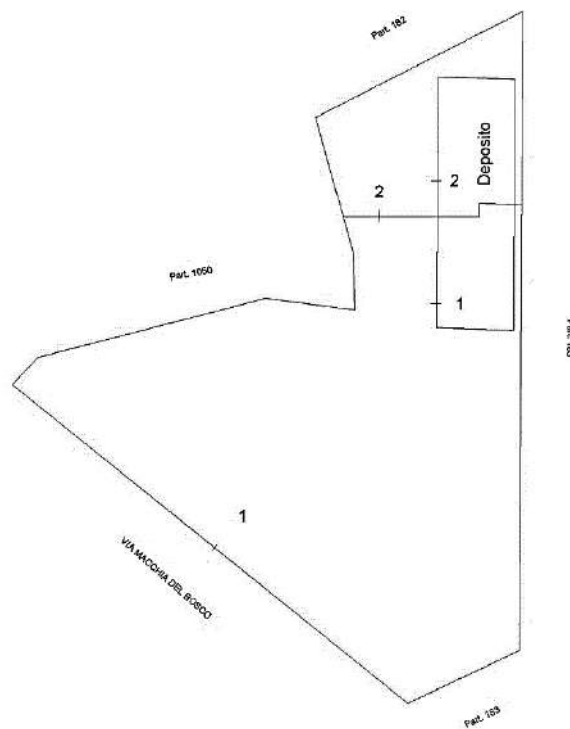
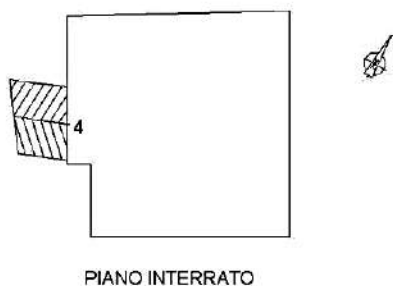
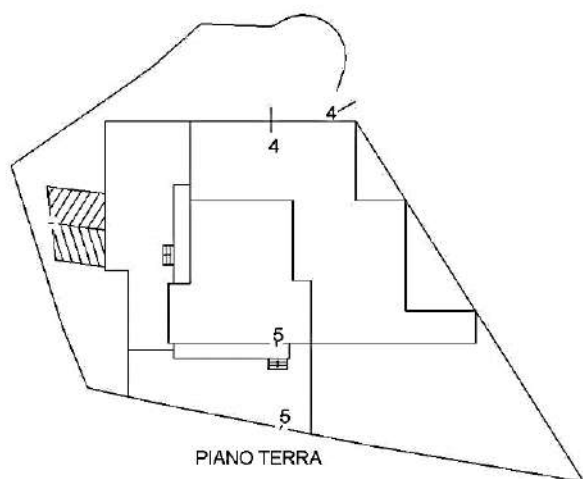


**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

A seguito di avvenuti ed abusivi ampliamenti, la situazione catastale delle unità immobiliari pignorate, rinveniente dalla mappa catastale di cui sopra e dai sottoelencati elaborati planimetrici catastali, non corrisponde alla reale situazione dei luoghi.



ELABORATO PLANIMETRICO PARTICELLA 574   ELABORATO PLANIMETRICO PARTICELLA 803

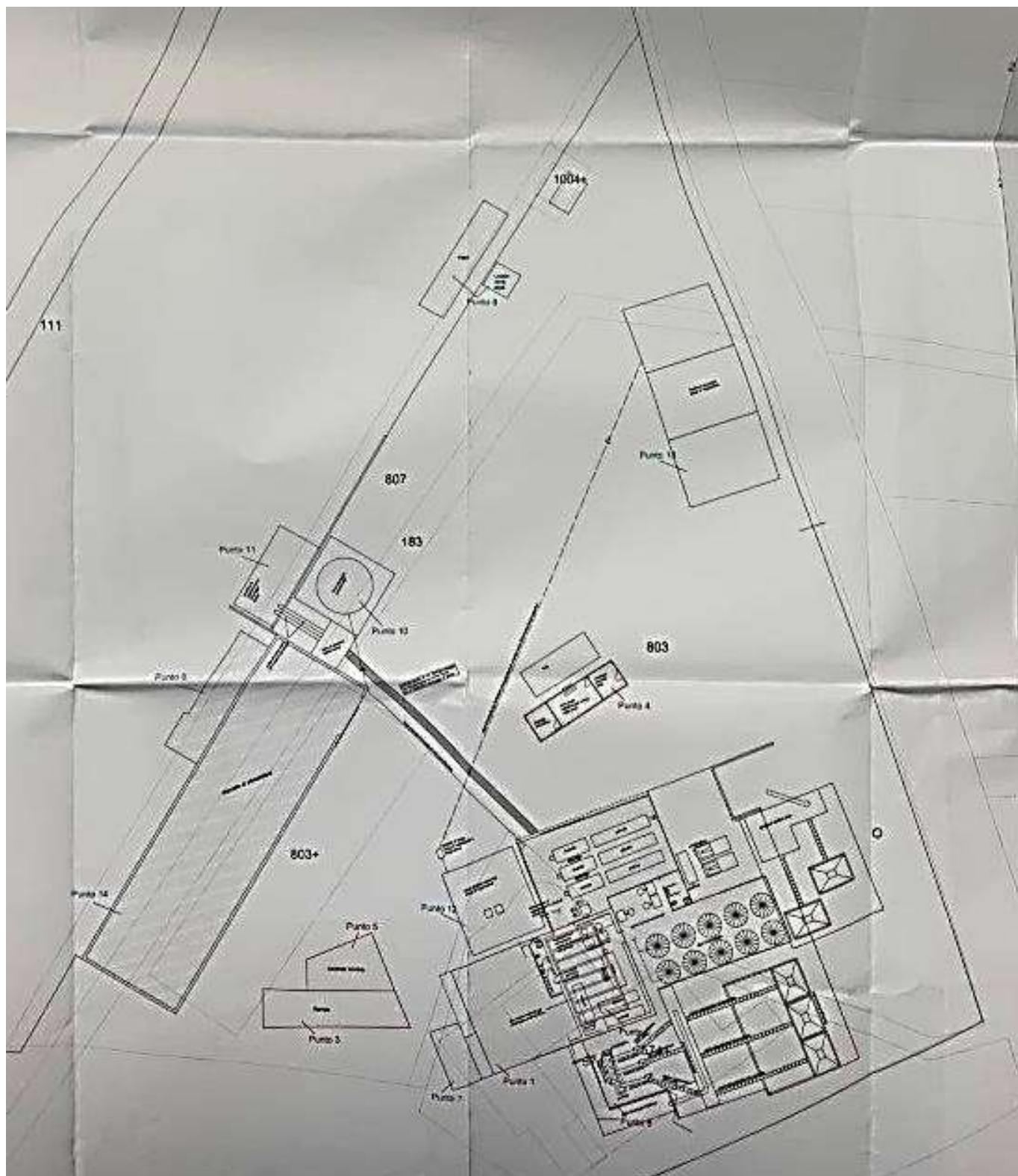
L'opificio in oggetto, parzialmente recintato con muretti di calcestruzzo armato con sovrastante ringhiera metallica, rappresentato nei seguenti elaborato grafico estratto dalla pratica edilizia prot. n. 2118/2011 agli atti presso il Comune di Binetto e nell'ortofoto con sovrapposizione della cartografia catastale, è costituito:



**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721





**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721



- 1) da vani coperti e tettoie a piano terra, in parte a strutture portanti in muratura e cemento armato, in parte prefabbricati ed in parte a strutture portanti metalliche, adibiti ai vari processi di lavorazione del frantoio oleario oggi dismesso. Nell'attuale situazione dei luoghi, per avvenuti ampliamenti, i suddetti vani e tettoie, insistenti in parte sulla particella 574, in parte sulla particella 1050 ed in parte sulla

**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

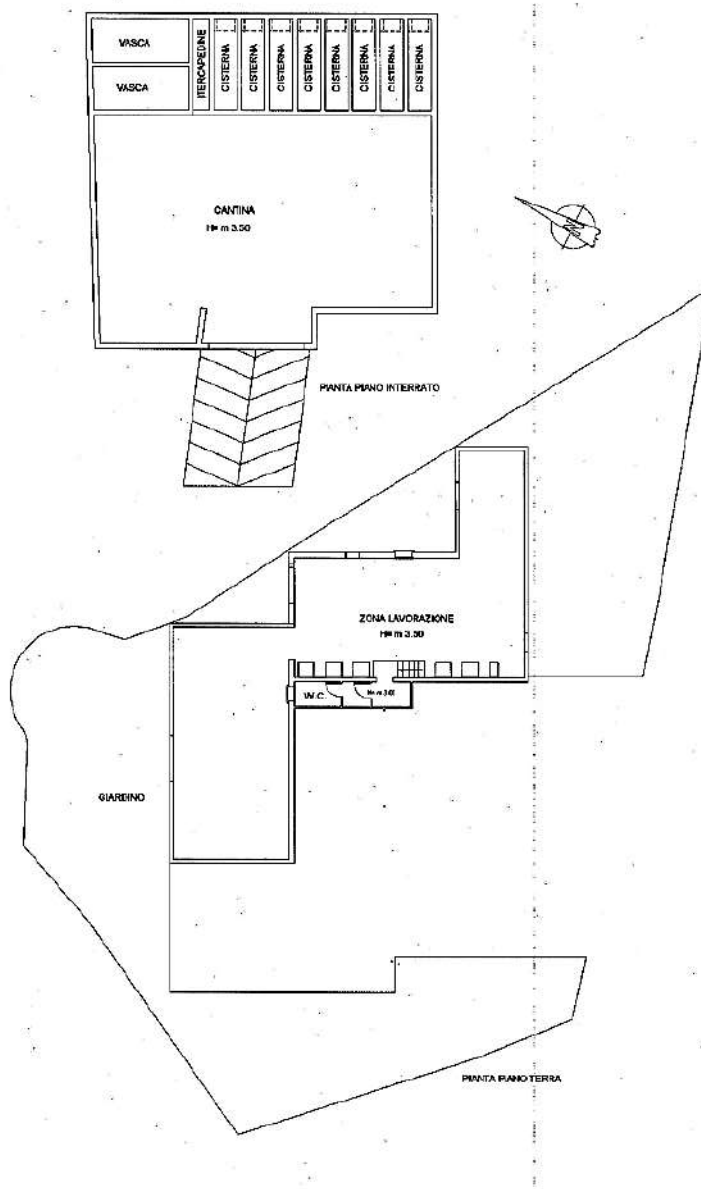
C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

particella 803 del foglio di mappa 7, sono nello specifico composti: -da una zona utilizzata per l'alloggiamento di gruppo di pulitura olive, prefrangitore e gramoia; - da una zona utilizzata per le lavorazioni di gramoia, vibrovaglio e decanter; - da una zona utilizzata per le lavorazioni di gramoia, vibrovaglio e decanter, separatori vasca di accumulo olio grezzo e vasche pesa olio; -da una zona adibita a servizi igienici -da una zona utilizzata per l'alloggiamento di nastri trasportatori ulive pulite, clochee di carico, prefrangitori e pompe a pistone; -da una zona per stoccaggio foglieame; -da una zona utilizzata per l'alloggiamento di nastri trasportatori olive sporche e tramogge; -da una zona utilizzata per l'alloggiamento di silos di stoccaggio; nonché da una cantina al piano interrato avente accesso da rampa carrabile esterna, con entrostanti vasche e cisterne. Detti ambienti nell'attuale situazione dei luoghi sono in disuso ed in parte privi delle relative attrezzature che sono comunque da ritenersi escluse dall'oggetto della presente procedura esecutiva. Si precisa che la planimetria in catasto fabbricati relativa al **foglio di mappa 7, particella 574, subalterno 4**, per avvenuti ampliamenti e modifiche, non rappresenta l'attuale situazione dei luoghi.









STRALCIO PIANTINA CATASTALE





**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721



**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721





**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721



**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721



2) da un'unità immobiliare utilizzata come appartamento di tipo economico, ma dall'esame delle pratiche urbanistiche destinata ad uso ufficio, posta al piano terra-rialzato, nella situazione di fatto per avvenuti ampliamenti in parte insistente sulla particella 574, in parte sulla particella 1050 ed in parte sulla particella 803 del foglio di mappa 7, ma catasto fabbricati distinta con il **foglio di mappa 7, particella 574, subalterno 5**, composta da ingresso-soggiorno, disimpegno, tre vani utili, cucina, cucinino, bagno, bagno con antibagno, due balconi, terrazzino sottoposto ed adiacente area scoperta e vano tecnico. Si precisa che la planimetria in catasto fabbricati relativa al **foglio di mappa 7, particella 574, subalterno 5**, per avvenuti ampliamenti e modifiche, non rappresenta l'attuale situazione dei luoghi.



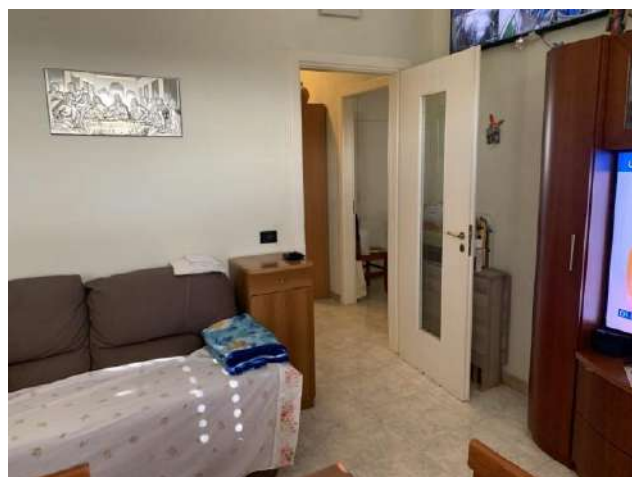




**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721





**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721



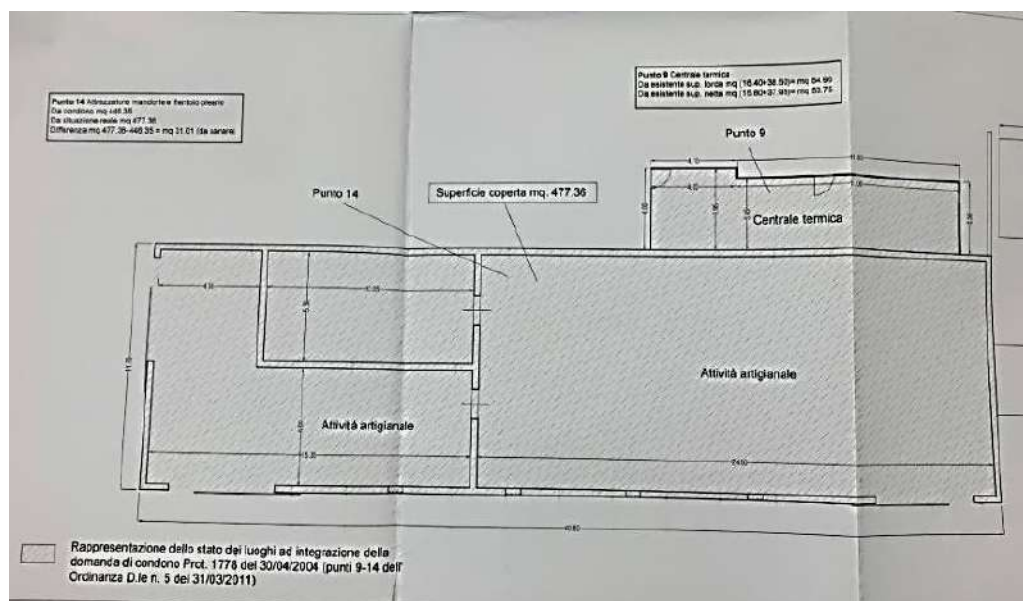
3) da un corpo di fabbrica a piano terra di abusiva realizzazione attualmente in disuso ma in passato utilizzato per la lavorazione delle mandorle, composto da due ambienti per attività artigianale con annessa cella frigo di altezza utile max pari a m. 5,60 ca., nella situazione di fatto insistente sulle particelle 807, 803 e 183 del foglio di mappa 7 ed erroneamente riportato in catasto fabbricato al foglio di mappa 7, particella 803, subalterno 1 e subalterno 2. **Si evidenzia che la particella 183 del foglio di mappa 7, di proprietà** \_\_\_\_\_ , rappresentata con retinatura di color rosso

**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

nell'allegata ortofoto sovrapposta alla mappa catastale, non risulta pignorata nell'ambito della presente procedura.



- note. La centrale termica riportata nel suddetto grafico insiste sulla particelle 811 non è oggetto di pignoramento.

PLANIMETRIA IN STRALCIO DA PRATICA EDILIZIA PROT. N. 2118/2011





**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721





**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

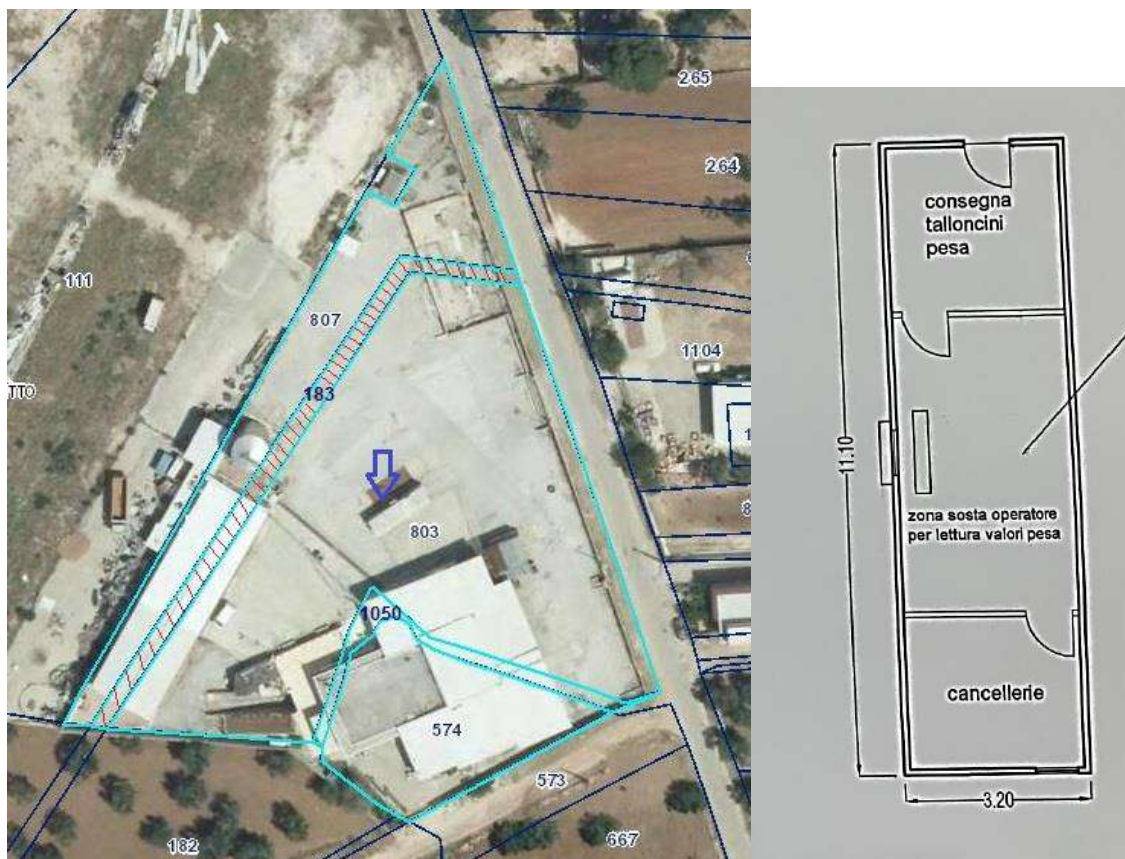


4) da un locale prefabbricato per sosta temporanea pesa di altezza utile pari a circa m. 2,90 ca., nella situazione di fatto insistente sulla particella 803 del foglio di mappa 7, composto da tre piccoli vani.

**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721



**PLANIMETRIA IN STRALCIO DA PRATICA EDILIZIA PROT. N. 2118/2011**





**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721



5) da un piccolo vano prefabbricato di abusiva realizzazione per sosta temporanea pesa di altezza utile pari a circa m. 2,90 ca., nella situazione di fatto insistente sulla particella 807 del foglio di mappa 7.



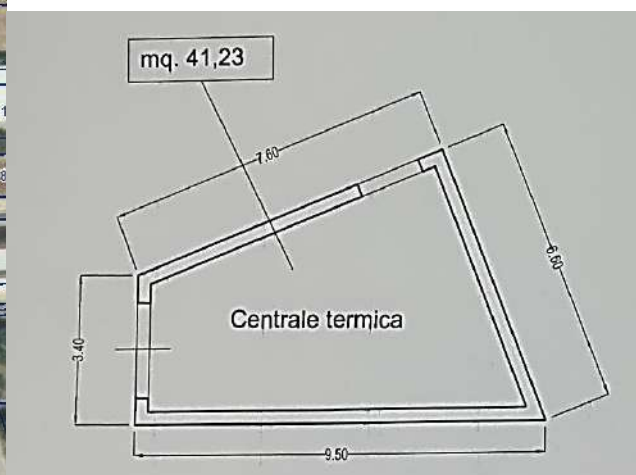
**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721



6) da un ambiente a strutture portanti in muratura adibito a centrale termica, nella situazione di fatto insistente sulla particella 803 del foglio di mappa 7.





**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

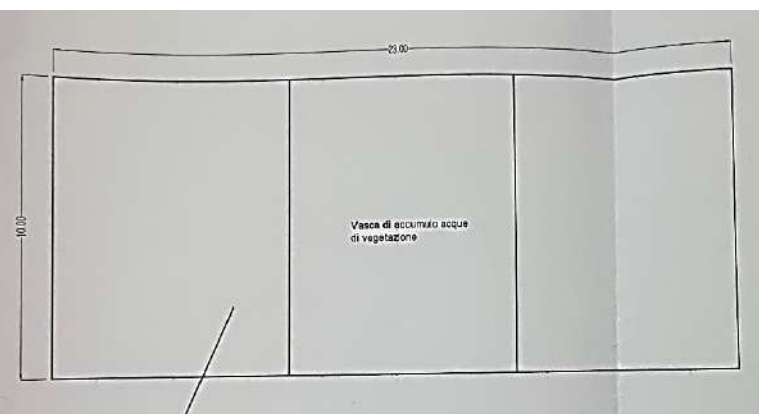


7) da tre vasche interrato di accumulo acque di vegetazione di abusiva realizzazione attualmente, nella situazione di fatto insistenti sulle particelle 807, 803 e 183 del foglio di mappa 7. **Si evidenzia che la particella 183 del foglio di mappa 7, di proprietà \_\_\_\_\_, rappresentata con retinatura di color rosso nell'allegata ortofoto sovrapposta alla mappa catastale, non risulta pignorata nell'ambito della presente procedura.**

**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721



- 8) da un'area scoperta di pertinenza a servizio dell'opificio distinta in catasto terreni al foglio di mappa 7, particelle 803, 574, 807 e 1050.





**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721



**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721



**CONSISTENZA DELL'IMMOBILE:** si è calcolato che il compendio immobiliare oggetto di stima insiste su di un'area censita in catasto terreni del comune censuario di Binetto (BA) al foglio di mappa 7, particelle 574, 803, 807 e 1050 di superficie catastale pari a m<sup>2</sup> 6439 come di seguito specificato nel seguente prospetto:

FG	PTC	TIPOLOGIA IMMOBILE	SUPERFICIE CATASTALE
7	574	ente urbano	1020
7	803	ente urbano	3919
7	807	area	1338
7	1050	relitto stradale	162
		<b>Sommano m<sup>2</sup></b>	<b>6439</b>

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);



**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc. ).

Come già evidenziato, l'immobile oggetto della presente stima è composto da un opificio in disuso, in passato utilizzato come frantoio, costituito:

- da una zona adibita a lavorazione con annessi vani tecnici avente, come da seguente prospetto, una superficie commerciale pari a circa m<sup>2</sup> 264;

TIPOLOGIA IMMOBILE	SUPERFICIE COPERTA	SUPERFICIE COPERTA LEGITTIMA	SUPERFICIE SCOPERTA	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE
frantoio - zona lavorazione CE 5/96	96,993	96,993		1,00	96,99
frantoio ampliamento zona lavorazione PdC 2/2007	135,20	100,60		0,50	50,30
deposito materiale incombustibile (cantina) CE 5/96	247,85	112,20		0,35	39,27
centrale termica (CE 12/1997)	41,23	13,65		0,35	4,78
locale per sosta temporanea pesa (CE 12/1997)	35,52	25,11		0,50	12,56
locale tecnico deposito	19,80	0,00		0,00	0,00
locale piccolo per sosta temporanea pesa	9,00	0,00		0,00	0,00
pensilina (aut. Ed 4500/2003	472,60	169,33		0,35	59,26
cisterna raccolta acque vegetali CE 5/96	7,96	7,92		0,05	0,40
sylos stoccaggio prodotto finito con basamento in ca	64	0,00		0,00	0,00
rampa accesso deposito materiale incombustibile		0,00		0,00	0,00
corpo di fabbrica completamente abusivo	477,36	0		0,00	0,00
vano locale tecnico accessorio	32,66	0,00		0,00	0,00
vasca accumulo acque di vegetazione	230,00	0,00		0,00	0,00
vasca di primo accumulo acque vegetazione	74,91	0,00		0,00	0,00
<b>Sommano superficie commerciale zona lavorazione frantoio</b>					<b>263,56</b>
<b>che si arrotondano a m<sup>2</sup></b>					<b>264,00</b>

- da una zona adibita ad uffici con relativi accessori avente, come da seguente prospetto, una superficie commerciale pari a circa m<sup>2</sup> 145;

TIPOLOGIA IMMOBILE	SUPERFICIE COPERTA	SUPERFICIE COPERTA LEGITTIMA	SUPERFICIE SCOPERTA	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE
frantoio - zona uffici CE 5/96	122,607	122,607		1,00	122,61
cucinino annesso a zona uffici PdC 1/2007	8,92	8,92		1,00	8,92
balconi zona uffici			22,24	0,25	5,56
terrazzino sottoposto zona uffici			82,67	0,10	8,27
<b>Sommano superficie commerciale uffici annessi a zona lavorazione frantoio</b>					<b>145,35</b>
<b>che si arrotondano a m<sup>2</sup></b>					<b>145,00</b>

**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

- da un'area scoperta di pertinenza avente, come da seguente prospetto, una superficie pari a circa m<sup>2</sup> 5913 e superficie commerciale pari a m<sup>2</sup> 118.

TIPOLOGIA IMMOBILE	SUPERFICIE COPERTA	SUPERFICIE COPERTA LEGITTIMA	SUPERFICIE SCOPERTA	COEFF	SUPERFICIE COMMERCIALE
Superficie catastale compendio immobiliare			6439		
a detrarre suoerfici:					
frantoio - zona lavorazione CE 5/96			96,993		
frantoio ampliamento zona lavorazione PdC 2/2007			100,60		
deposito materiale incombustibile (cantina) CE 5/96			112,20		
centrale termica (CE 12/1997)			13,65		
locale per sosta temporanea pesa (CE 12/1997)			25,11		
pensilina (aut. Ed 4500/2003)			169,33		
cisterna raccolta acque vegetali CE 5/96			7,92		
<b>Sommano superficie area scoperta</b>			<b>5913,20</b>	<b>0,02</b>	<b>118,26404</b>
<b>che si arrotondano a m<sup>2</sup></b>			<b>5913,00</b>		<b>118,00</b>

**CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO EDILIZIO**

**STRUTTURA**

In elevazione : in cemento armato e murature perimetrali in tufo e cemento armato

Copertura : piana con solai in laterizio e cemento armato

**ESTETICA ESTERNA**

Prospetto : intonaco spatolato e idropittura e balconi in c.a. a faccia vista

Infissi esterni : in alluminio anodizzato e ferro

**IMPIANTI**

**Appartamento (uffici) - foglio di mappa 7, particella 574, subalterno 5**

Riscaldamento : autonomo con caldaia GPL

Raffrescamento : presente

Ascensore : non presente

Idrico : presente

Fognante : non allacciato alla rete urbana

Elettrico : presente

Antincendio : presenti idranti

Riserva idrica : presente



**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

Luci di emergenza: non presenti

Citofonico : presente

**Vani opificio - foglio di mappa 7, particella 574, subalterno 4**

Riscaldamento : non presente

Ascensore : non presente

Idrico : non presente

Fognante : non allacciato alla rete urbana.

Elettrico : presente

Antincendio : non presente

Riserva idrica : presente

Luci di emergenza: non presenti

Citofonico : non presente

**Locale - foglio di mappa 7, particella 803, subalterno 1**

Riscaldamento : non presente

Ascensore : non presente

Idrico : non presente

Fognante : non allacciato alla rete urbana

Elettrico : presente

Antincendio : non presente

Riserva idrica : non presente

Luci di emergenza: non presenti

Citofonico : non presente

**Locale - foglio di mappa 7, particella 803, subalterno 2**

Riscaldamento : non presente

Ascensore : non presente

Idrico : non presente

Fognante : non allacciato alla rete urbana

**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

Elettrico : presente  
Antincendio : non presente  
Riserva idrica : non presente  
Luci di emergenza: non presenti  
Citofonico : non presente

**RIFINITURE INTERNE**

**PAVIMENTI**

Appartamento - foglio di mappa 7, particella 574, subalterno 5: piastrelle in ceramica  
Vani opificio-foglio di mappa 7, particella 574, subalterno 4: pavimentazione industriale e battuto cemento  
Locale - foglio di mappa 7, particella 803, subalterno 1: pavimentazione industriale e battuto di cemento  
Locale - foglio di mappa 7, particella 803, subalterno 2: pavimentazione industriale e battuto di cemento

**INTONACI**

**Appartamento - foglio di mappa 7, particella 574, subalterno 5**

Pareti : intonaco civile  
Soffitti : intonaco civile  
Finiture : idropittura

**Vani opificio - foglio di mappa 7, particella 574, subalterno 4**

Pareti : intonaco comune e al rustico  
Soffitti : intonaco comune  
Finiture : idropittura

**Locale - foglio di mappa 7, particella 803, subalterno 1**

Pareti : al rustico  
Soffitti : lamiera grecate  
Finiture : al rustico

**Locale - foglio di mappa 7, particella 803, subalterno 2**

Pareti : al rustico  
Soffitti : lamiera grecate



**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

Finiture : al rustico

**INFISSI INTERNI**

Appartamento - foglio di mappa 7, particella 574, subalterno 5: in legno tamburato

Locale frantoio oleario - foglio di mappa 7, particella 574, subalterno 4: in ferro

Locale - foglio di mappa 7, particella 803, subalterno 1: in ferro

Locale - foglio di mappa 7, particella 803, subalterno 2: in ferro

**INFISSI ESTERNI**

Appartamento - foglio di mappa 7, particella 574, subalterno 5: in alluminio e vetro camera con persiane in alluminio

Vani opificio - foglio di mappa 7, particella 574, subalterno 4: in ferro

Locale - foglio di mappa 7, particella 803, subalterno 1: in ferro

Locale - foglio di mappa 7, particella 803, subalterno 2: in ferro

**SERVIZI IGIENICI**

Pavimenti : piastrelle in ceramica

Rivestimenti : piastrelle in ceramica e idropittura

Sanitari : vasi igienici, lavabi, docce

- **CONFINI**: l'opificio in oggetto confina a **Sud** con terreno di cui alla particella 182 del foglio di mappa 7 e tratturo interpodereale di cui alla particella 573 del foglio di mappa 7, ad **Est** con area scoperta di cui alla particella 111 del foglio di mappa 7, ad **Ovest** con Strada Comunale Macchia del Bosco e a **Nord** con area scoperta di cui alla particella 111 del foglio di mappa 7 e Strada Comunale Macchia del Bosco, salvo altri.

- **DATI CATASTALI**: l'immobile in oggetto risulta censito: -nel **catasto terreni** del Comune censuario di Binetto (BA), in ditta xxxxxxxxxxxx, proprietaria per 1/2 e xxxxxxxxxxxx, proprietario per 1/2, al **foglio di mappa 7, particella 807**, vigneto, m<sup>2</sup> 1338, classe 2, reddito dominicale € 12,78, reddito agrario € 8,98; **particella 1050**, relitto stradale, m<sup>2</sup> 162; -nel **catasto fabbricati** del comune censuario di Binetto (BA), in ditta xxxxxxxxxxxx proprietaria per 500/1000 e xxxxxxxxxxxx, proprietario per 500/1000 al **foglio di mappa 7, particella 574, subalterno 5**, via Macchia del Bosco n SN, piano T, categoria A3, consistenza 6,5 vani,

**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

classe 3, superficie catastale totale 144 m<sup>2</sup>, totale escluse aree esterne scoperte 124 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 402,84; **particella 574, subalterno 4**, via Macchia del Bosco, piano T-S1, categoria D1, rendita catastale € 268,20; **particella 803, subalterno 1**, via Macchia del Bosco n. SN, piano T, categoria D1, rendita catastale € 2.669,28; **particella 803, subalterno 2**, via Macchia del Bosco n SN, piano T, categoria C2, classe 1, consistenza 170 mq, superficie catastale totale 280 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 368,75.

Quanto alle aree su cui insistono gli immobili urbani, risultano censite come ente urbano nel **catasto terreni** del Comune censuario di Binetto (BA), al **foglio di mappa 7, particella 574**, aree di enti urbani e promiscui, partita speciale 1, superficie m<sup>2</sup> 1020, **particella 803**, aree di enti urbani e promiscui, m<sup>2</sup> 3919. Per ogni ulteriore dettaglio ci si riporta alle visure storico catastali in allegato 3 al presente elaborato peritale.

Si evidenzia che le planimetrie e mappe negli atti catastali, a seguito di avvenuti ampliamenti e/o errori, riproducono uno stato dei luoghi difforme da quello attuale e da quello riportato nei grafici di progetto allegati ai titoli abilitativi edilizi.

I locali per sosta temporanea pesa, i vani ad uso centrale termica, le tettoie, i vani accessori e le vasche interrato non risultano essere accatastate.

Il tutto in difformità da quanto statuito dall'articolo 19 del Decreto-legge 31.05.2010, n. 78.

- **VETUSTA'**: il nucleo originario delle unità immobiliari urbane oggetto di stima è stato edificato nell'anno 1996. Come specificato nel successivo paragrafo inerente i titoli edilizi, le unità immobiliari sono state di seguito oggetto di successivi ampliamenti molti dei quali abusivi.

- **STATO DI CONSERVAZIONE**: complessivamente possiamo definire non buono e in stato di abbandono lo stato di conservazione e manutenzione dell'opificio e degli annessi vani tecnici e ad uso deposito, mentre può definirsi discreto quello dell'unità immobiliare utilizzata come abitazione.

Mediocre può invece definirsi lo stato di conservazione e manutenzione dell'area scoperta di pertinenza.

Gli impianti non sono adeguati alle vigenti disposizioni legislative.

Poiché l'opificio è stato in passato utilizzato come frantoio oleario, sono presenti vasche interrato che necessitano evidentemente di bonifica e messa in sicurezza.

Nell'area esterna sono localmente visibili rifiuti speciali costituiti da materiale vario ferroso, plastico,



**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

legnoso e vecchie attrezzature salvo altre non visibili.

All'interno dell'opificio e nell'area esterna, sono altresì presenti beni mobili strumentali alla attività produttiva, come tali attinti dalla procedura concorsuale pendente nei confronti di \_\_\_\_\_, che sembrerebbe, come dallo stesso \_\_\_\_\_ rappresentato nel corso delle operazioni peritali, che siano stati già venduti dalla Curatela e che dovranno essere rimossi; a tal riguardo lo scrivente c.t.u. è dell'opinione che tale aspetto debba essere chiarito e risolto prima di mettere in vendita l'immobile poiché nel rapporto estimativo non si è tenuto conto di eventuali oneri per l'acquirente con riferimento alla rimozione di tali attrezzature.

Necessitano interventi di ristrutturazione edilizia e adeguamento statico strutturale finalizzati alla demolizione dei volumi e manufatti di abusiva realizzazione ed al ripristino della regolarità urbanistica.

Le rifiniture interne dell'opificio e degli annessi vani tecnici e ad uso deposito possono definirsi molto scadenti mentre quelle dell'unità immobiliare utilizzata come abitazione possono definirsi medie.

**- LICENZA EDILIZIA, ABITABILITA' E SANABILITA' URBANISTICA:**

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Binetto (BA), dove è stata protocollata apposita istanza di accesso agli atti, lo scrivente c.t.u. sulla base delle pratiche messe a disposizione per la visione dai funzionari comunale addetti, ha accertato che per le unità immobiliari in oggetto sono state presentate le seguenti pratiche edilizie.

**Concessione Edilizia n. 5/96** intestata ad xxxxxxxx, rilasciata dal Sindaco del Comune di Binetto in data 05.06.1996 (prot. n. 2696) per la "Costruzione di manufatto da adibire in parte a frantoio oleario relativamente al piano terra ed in parte a uffici annessi all'attività relativamente al piano rialzato, con deposito materiali incombustibili al piano seminterrato".

Progettista e direttore dei lavori risulta essere stato il Geom. Michele Regina, mentre l'impresa esecutrice la Panzarino Michele.

I relativi lavori ebbero inizio in data 11.06.1996 e furono ultimati in data 07.11.1996.

Il collaudo statico risulta essere stato redatto in data 08.10.1996 dall'Ing. Angelo Lombardi.

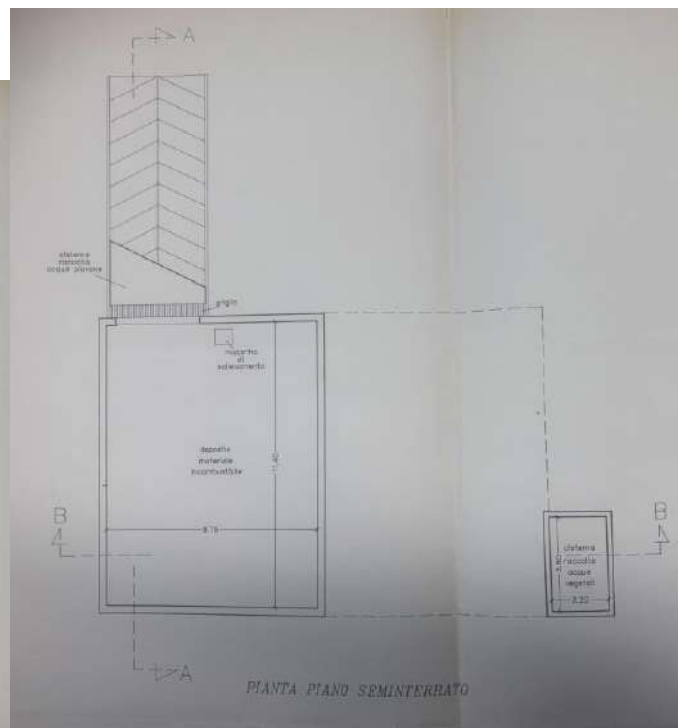
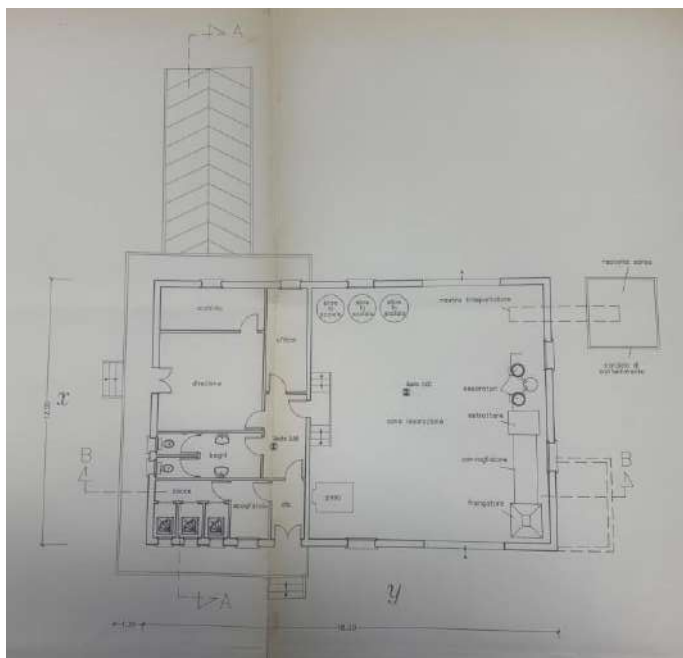
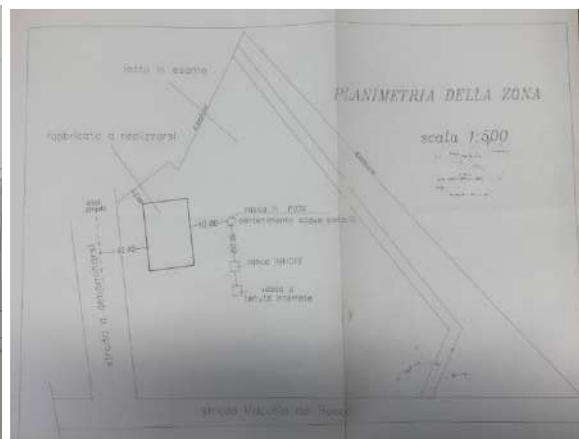
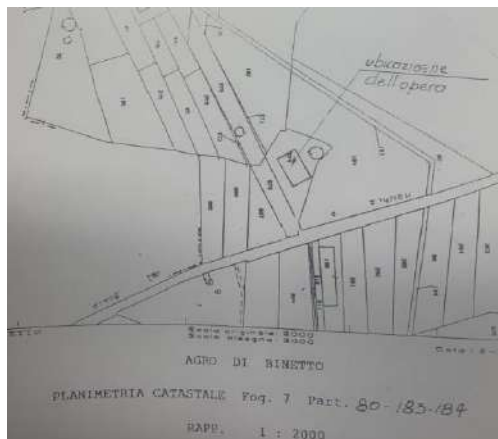
L'autorizzazione di agibilità fu rilasciata dal Sindaco del Comune di Binetto in data 14.11.1996.

Di seguito si riportano in stralcio i grafici più significativi relativi alla sopra indicata pratica edilizia:

**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721



Dal confronto dei grafici allegati alla suddetta pratica edilizia con l'attuale situazione dei luoghi si rilevano difformità consistenti in una diversa impronta e ubicazione rispetto alla mappa catastale del piano seminterrato e della rampa d'accesso carrabile, nonché in avvenuti ampliamenti.

**Concessione Edilizia n. 3/97** intestata ad xxxxxxxx, rilasciata dal Sindaco del Comune di Binetto in data 15.05.1997 (prot. n. 2668) per la "Costruzione di un vano da destinare a cabina di trasformazione di energia elettrica".

Progettista e direttore dei lavori risulta essere stato il Geom. Michele Regina, mentre l'impresa esecutrice



**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

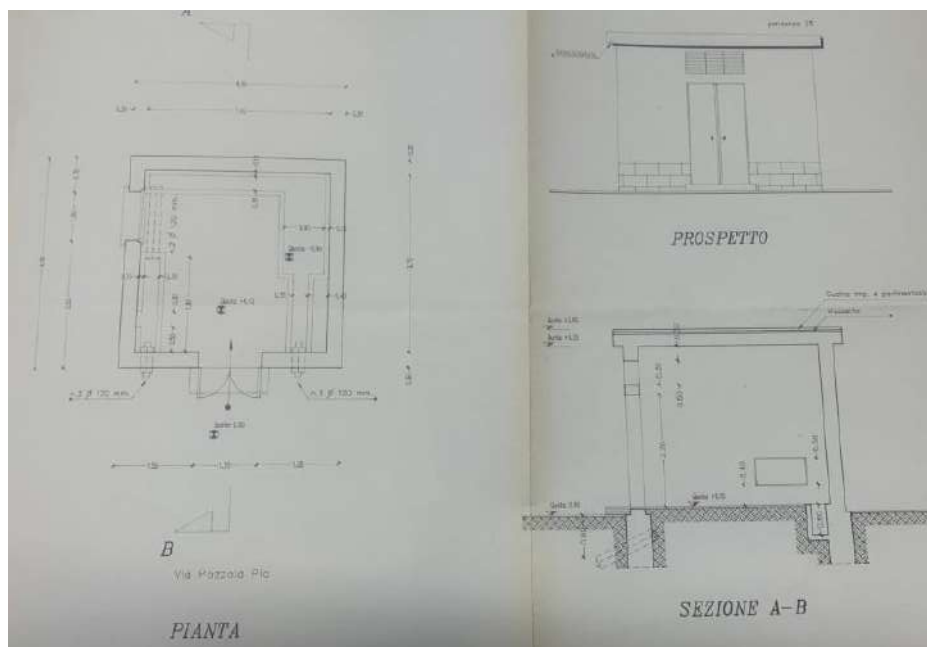
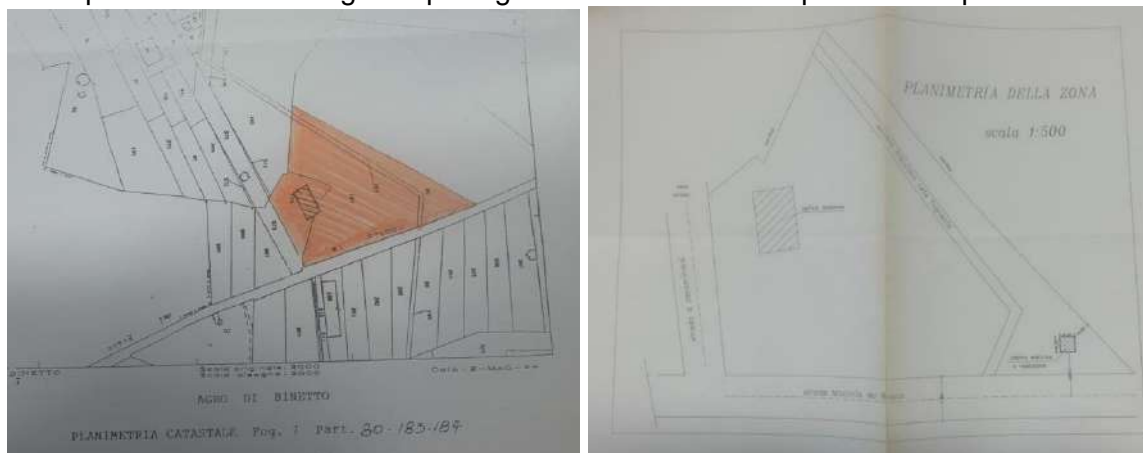
C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

la Panzarino Michele.

Non si desume dall'esame della suddetta pratica edilizia quando i relativi lavori ebbero inizio, quando siano stati ultimati e se sia stato redatto certificato di collaudo statico.

Si desume dall'esame della pratica suddetta che la cabina in questione sarebbe poi stata trasferita all'ENEL.

Di seguito si riportano in stralcio i grafici più significativi relativi alla sopra indicata pratica edilizia



**Concessione Edilizia n.12/97** intestata ad xxxxxxxx, rilasciata dal Sindaco del Comune di Binetto in data 09.09.1997 (prot. n. 4705) per la realizzazione di vani tecnici annessi al frantoio oleario e nello specifico di: centrale termica al piano terra, sul terrazzo a livello dell'abitazione, gabbiotto di gestione pesa per

**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

automezzi con bilico e struttura meccanica interrata

Progettista e direttore dei lavori risulta essere stato il Geom. Michele Regina, mentre l'impresa esecutrice la Panzarino Michele.

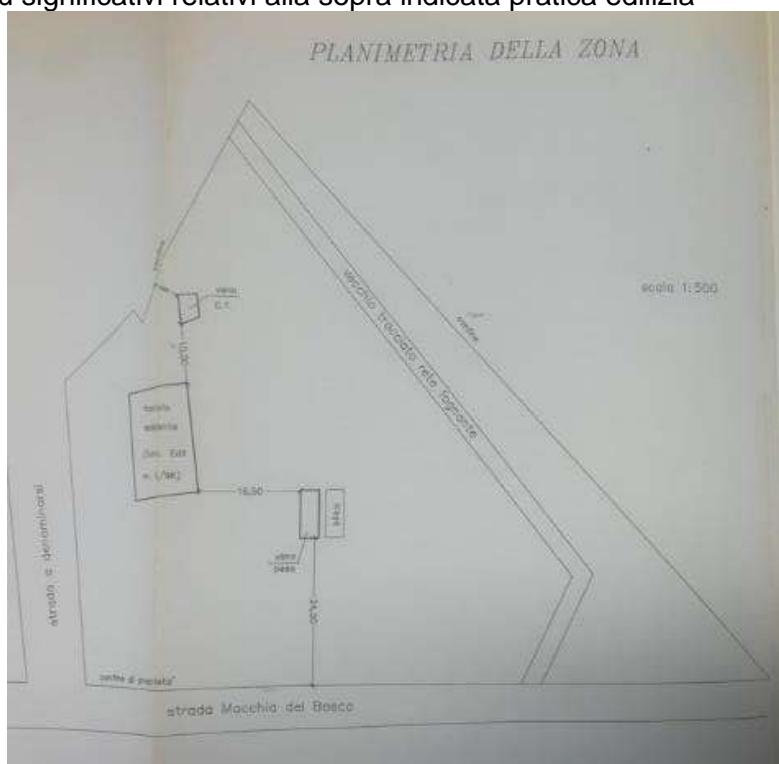
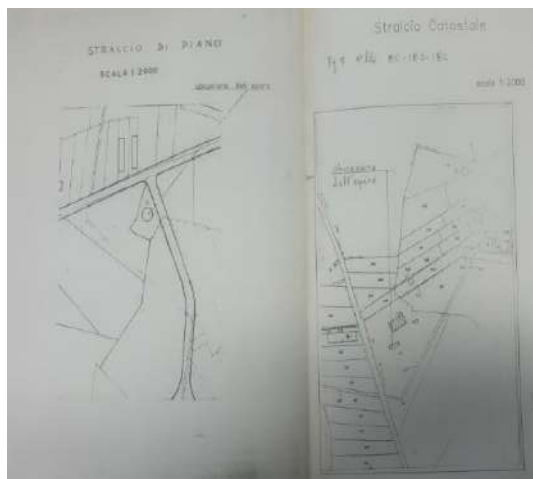
I relativi lavori ebbero inizio in data 08.10.1997.

Non si desume dall'esame della suddetta pratica edilizia quando i relativi lavori siano stati ultimati e se sia stato redatto certificato di collaudo statico.

L'autorizzazione di agibilità non risulta essere stata rilasciata.

Dal confronto dei grafici allegati alla suddetta pratica edilizia con l'attuale situazione dei luoghi si rilevano difformità varie consistenti in una diversa impronta e ubicazione dei corpi di fabbrica, nonché in avvenuti ampliamenti.

Di seguito si riportano in stralcio i grafici più significativi relativi alla sopra indicata pratica edilizia

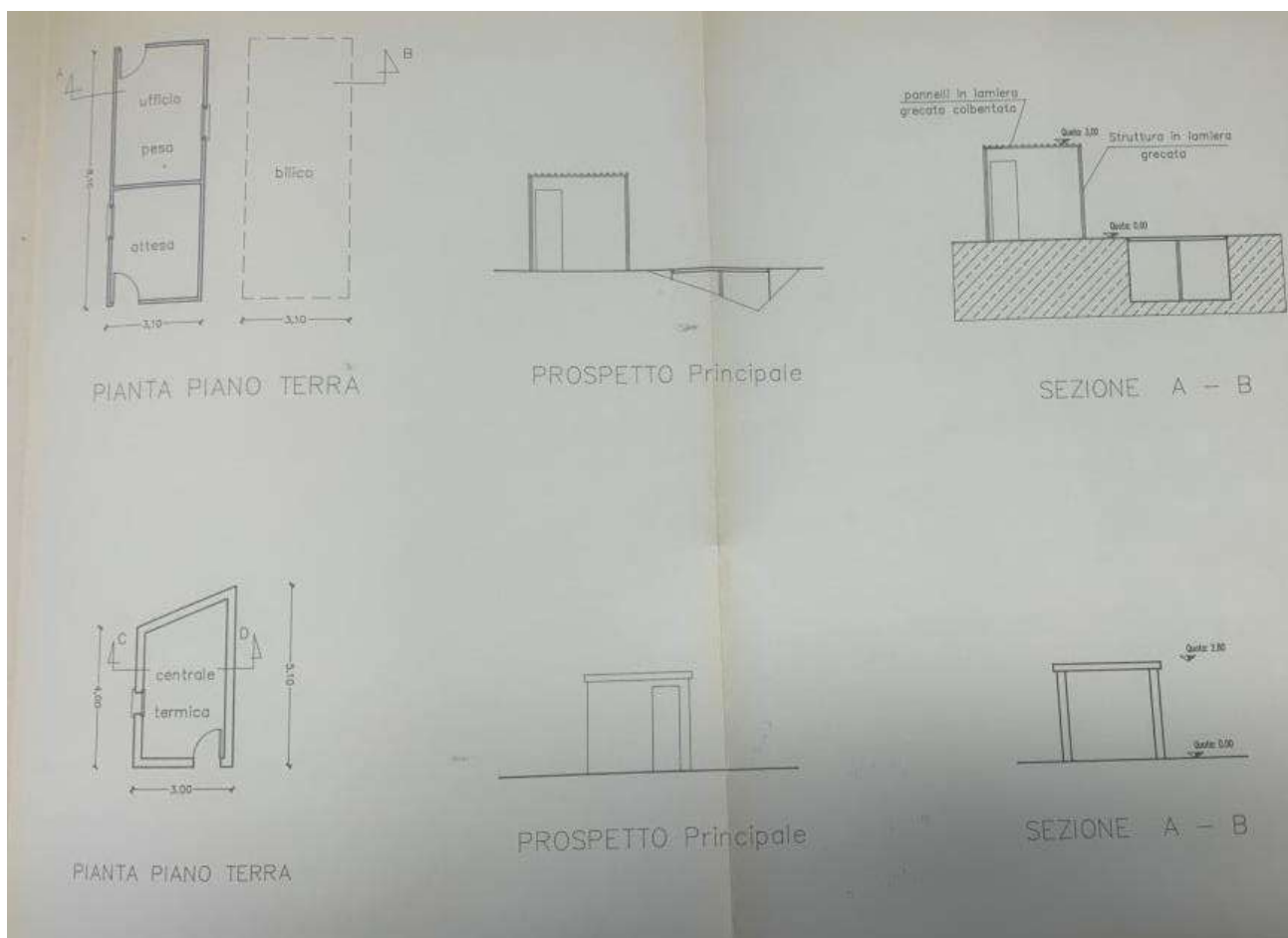




**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721



**Autorizzazione Edilizia n. 4500/2003**, intestata ad xxxxxxxxx, rilasciata dal Sindaco del Comune di Binetto in data 19.09.2003, prot. 4500, per la realizzazione di una pensilina in lamiera coibentata sorretta da pilastri in ferro bullonati a pavimento, con sviluppo sui prospetti est e sud del manufatto (rispettivamente m 6,50 x 18,50 e m 7,55 x 6,50), destinata a coprire una zona a parcheggio e per la protezione di mezzi e attrezzi.

Progettista e direttore dei lavori risulta essere stato il Geom. Michele Regina, mentre l'impresa esecutrice la Panzarino Michele.

I relativi lavori ebbero inizio in data 30.09.2003.

Non si desume dall'esame della suddetta pratica edilizia quando i relativi lavori siano stati ultimati.

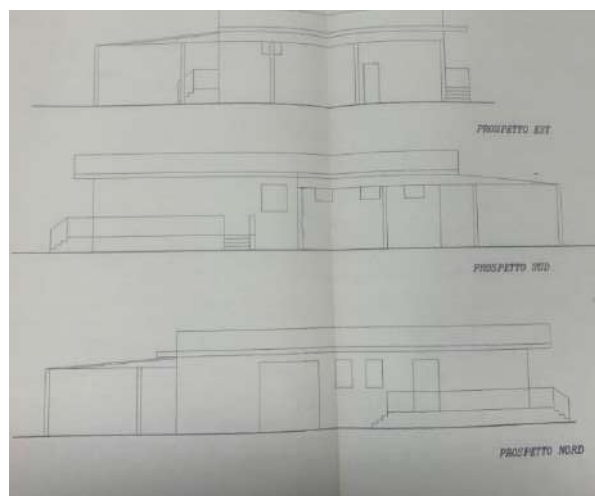
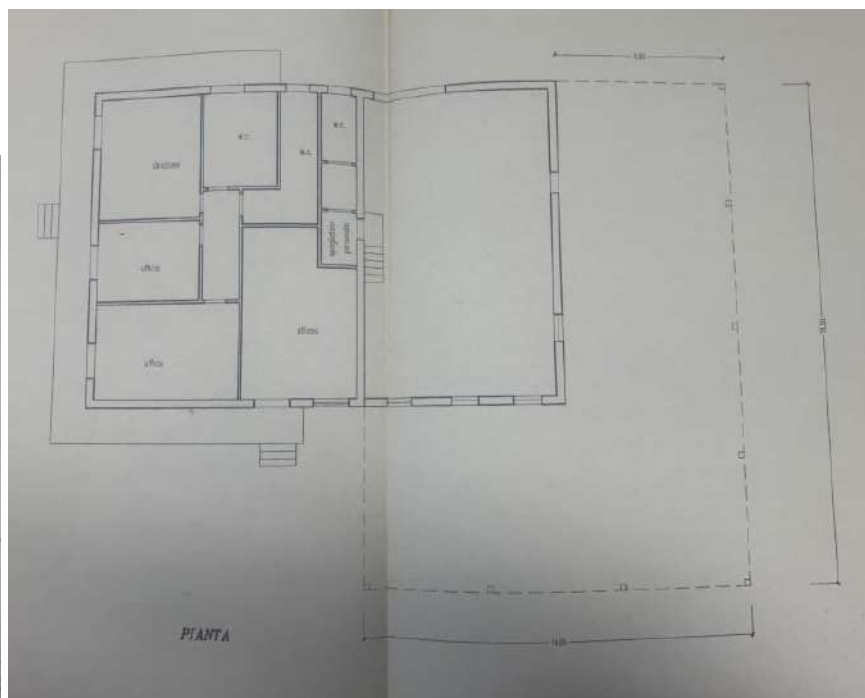
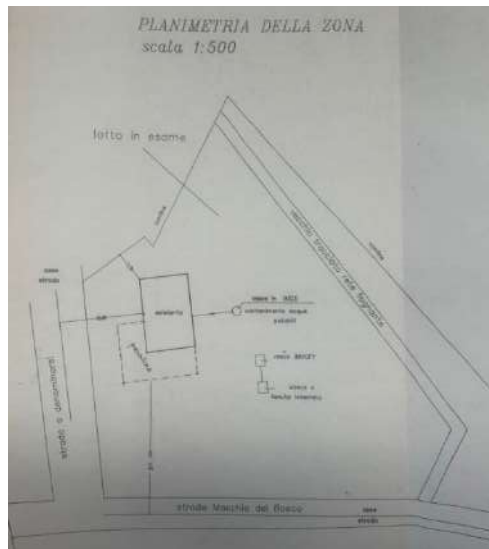
Dal confronto dei grafici allegati alla suddetta pratica edilizia con l'attuale situazione dei luoghi si rilevano difformità varie consistenti in una diversa impronta della pensilina, nonché in avvenuti ampliamenti.

Di seguito si riportano in stralcio i grafici più significativi relativi alla sopra indicata pratica edilizia:

**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721



Dal confronto dei grafici allegati alla suddetta pratica edilizia con l'attuale situazione dei luoghi si rilevano difformità varie consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni e della pensilina.

**Domanda di condono edilizio n. 05/2004**, intestata ad xxxxxxxx, presentata presso il Comune di Binetto in data 30.03.2004, prot. 1778, per la realizzazione di un capannone con struttura in ferro per la lavorazione delle mandorle – ubicazione Foglio 7, particella 803, sub 1).

Tecnico asseverante risulta essere stato il Geom. Michele Regina.

Con nota n. 6336 del 13.12.2005 risulta richiesta dal Comune di Binetto documentazione integrativa poi



**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

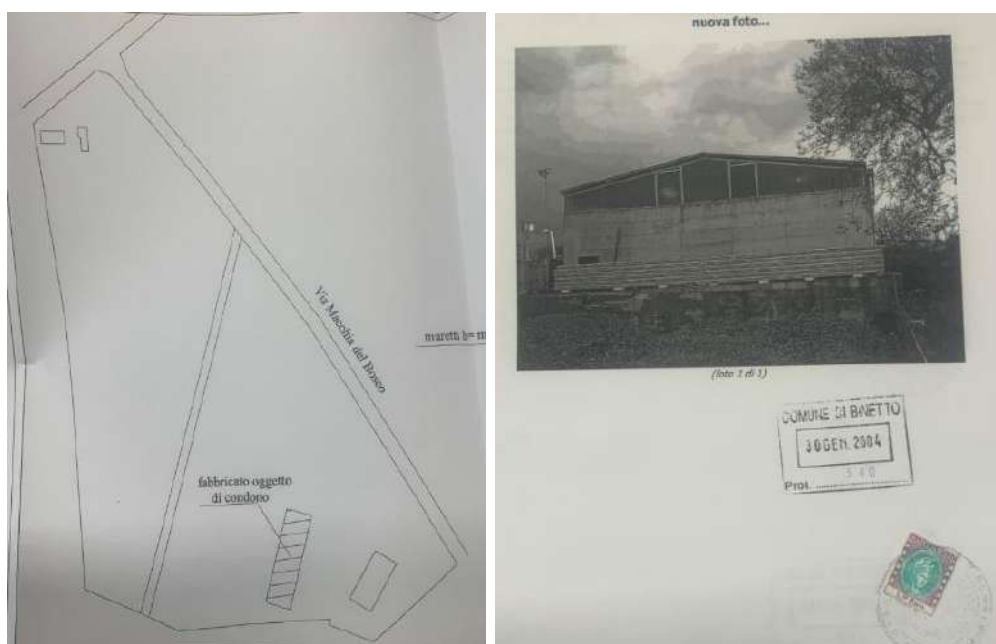
depositata con nota prot. 669 del 10.02.2006.

Il certificato di idoneità statica risulta essere stato redatto in data 30.01.2006 dall'Ing. Michele Plantamura.

Dall'esame della suddetta pratica edilizia i relativi lavori sarebbero stati ultimati il 10.10.2000.

Dal confronto dei grafici allegati alla suddetta pratica edilizia con l'attuale situazione dei luoghi si rilevano difformità varie consistenti in una diversa impronta della pensilina, nonché in avvenuti ampliamenti.

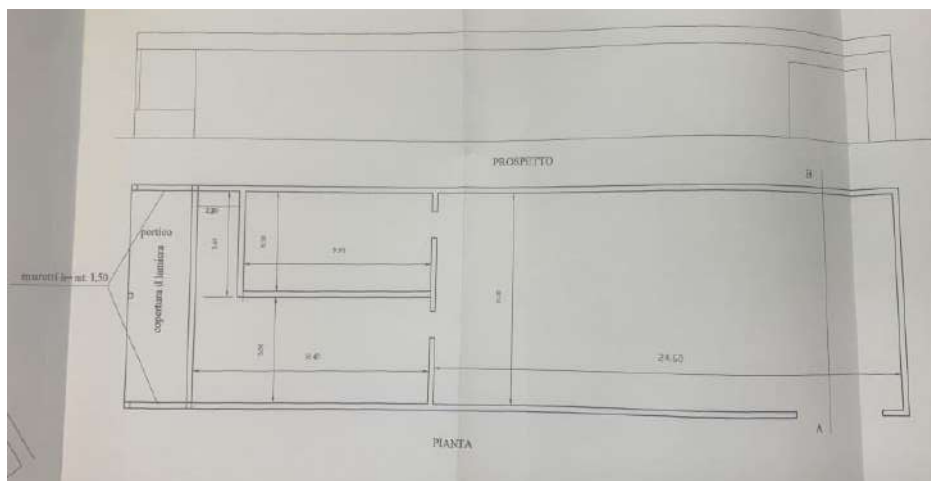
Di seguito si riportano in stralcio i grafici più significativi relativi alla sopra indicata pratica edilizia:



**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721



Si evidenzia che il titolo edilizio relativo alla suddetta pratica di condono edilizio, non risulta essere stato rilasciato poiché dal sopralluogo eseguito in data 26.01.2011 dall'Ing. Felice Piscitelli quale Responsabile del Settore III dell'UTC di Binetto, è emerso che: *“il capannone piano terra, di cui è stata inoltrata domanda di condono edilizio ai sensi della L. 326/2003 e s.m.i. con nota prot. 1778 del 30/04/2004 e successive integrazioni, contenente attrezzature per la lavorazione delle mandorle e per l'attività di frantoio oleario, costituito da parecchi esterne in muratura di mattoni e di c.a. e copertura in lamiera coibentata, risulta avere dimensioni complessive esterne in pianta pari a circa m 40,80 x m 11,70 anziché m 38,15 x m 11,70 previste nel grafico allegato alla richiesta di condono attualmente in fase istruttoria”.*

**Denuncia di Inizio Attività prot. n. 4762 del 22.11.2007 e prot. n. 372 del 25.01.2008**, intestata a xxxxxxxx, per la realizzazione di una vasca per la raccolta delle acque piovane di prima pioggia.

Tecnico asseverante e progettista risulta essere stato il Geom. Michele Regina,.

Il relativo progetto conseguì parere igienico sanitario favorevole da parte dell'Azienda Unità Sanitaria Locale BA/3 in data 10.01.2018, prot. n. 17.

Con nota in data 10.01.2018, prot. n. 121 il Comune di Binetto richiedeva documentazione integrativa

**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

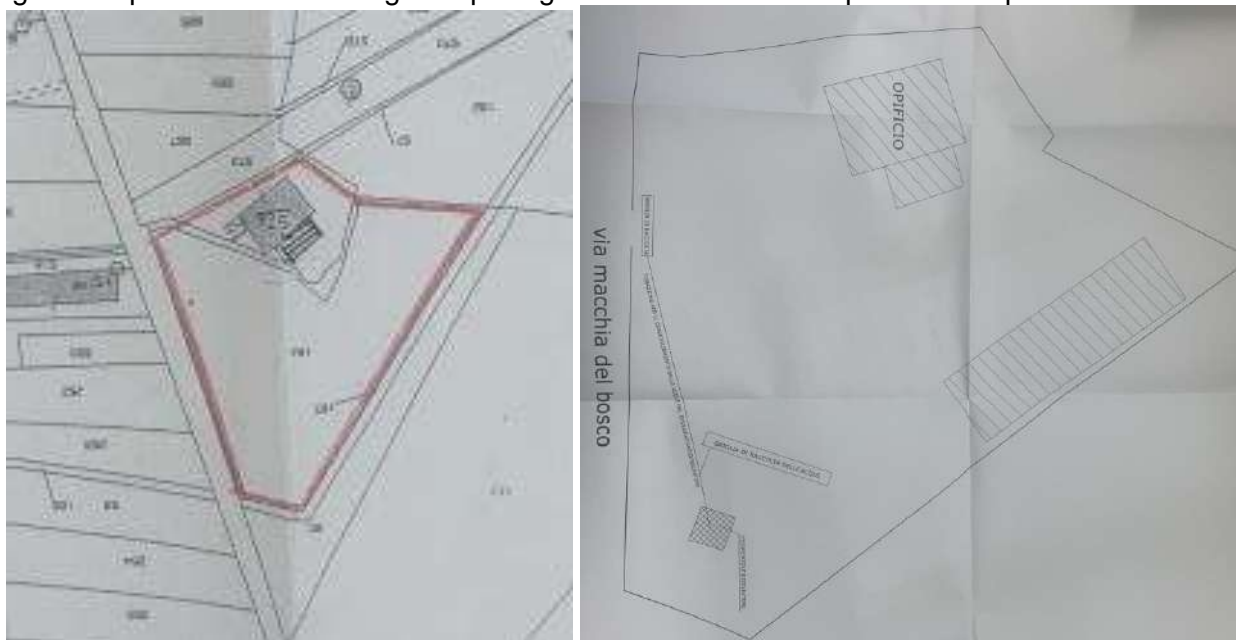
diffidando l'istante a non eseguire i relativi interventi.

Non si desume dall'esame della suddetta pratica edilizia quando i relativi lavori ebbero inizio e quando siano stati ultimati.

All'interno delle suddette pratiche non si è rinvenuto il prescritto certificato di collaudo finale.

Ne consegue che la Denuncia di Inizio Attività in oggetto deve ritenersi decaduta.

Di seguito si riportano in stralcio i grafici più significativi relativi alla sopra indicata pratica edilizia:



**Denuncia di Inizio Attività prot. n. 796 del 24.02.2009**, intestata a xxxxxxxxxxxx, per la realizzazione di una vasca per lo stoccaggio delle olive e tramoggia di trasporto.

Tecnico asseverante e progettista risulta essere stato il Geom. Michele Regina.

Con nota in data 06.03.2009, prot. n. 1004 il Comune di Binetto richiedeva documentazione integrativa che veniva protocollata in data 25.01.2008, prot. 374.

Non si desume dall'esame della suddetta pratica edilizia quando i relativi lavori ebbero inizio e quando siano stati ultimati.

All'interno delle suddette pratiche non si è rinvenuto il prescritto certificato di collaudo finale.

Ne consegue che le Denunce di Inizio Attività in oggetto devono ritenersi decadute.

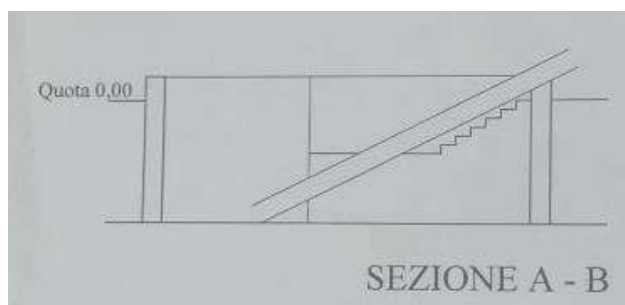
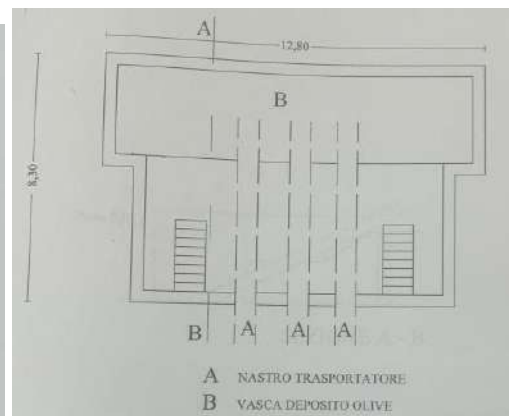
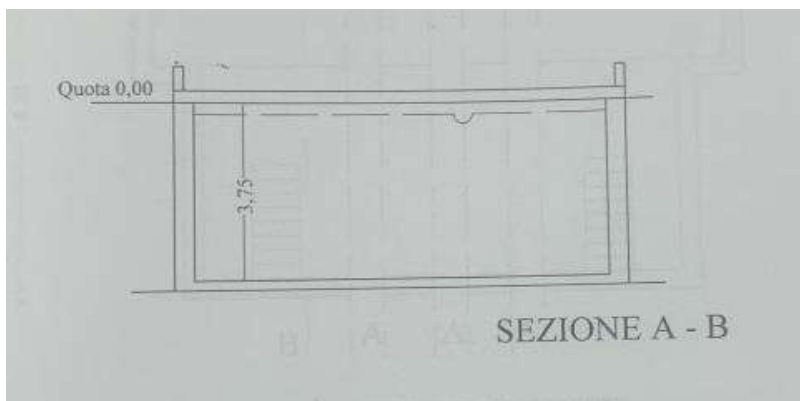
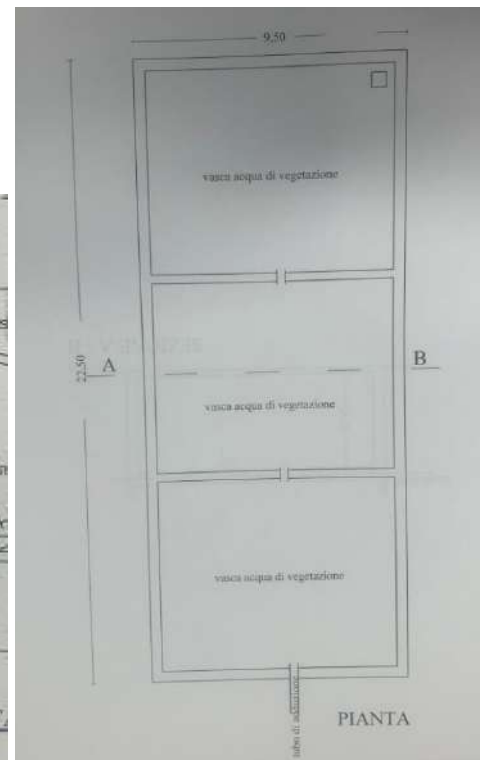
Di seguito si riportano in stralcio i grafici più significativi relativi alla sopra indicata pratica edilizia:



**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721



**Permesso di costruire in Sanatoria n. 01/2007**, intestato ad xxxxxxx, rilasciato dal Sindaco del Comune di Binetto in data 16.10.2007 (prot. n. 4241) per "Ampliamento di una unità immobiliare a piano terra in via

**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

Macchia del Bosco ad uso abitativo mediante realizzazione di un vano adibito a cucinino, attualmente identificato al NCEU al foglio 7, particella 574, sub 5".

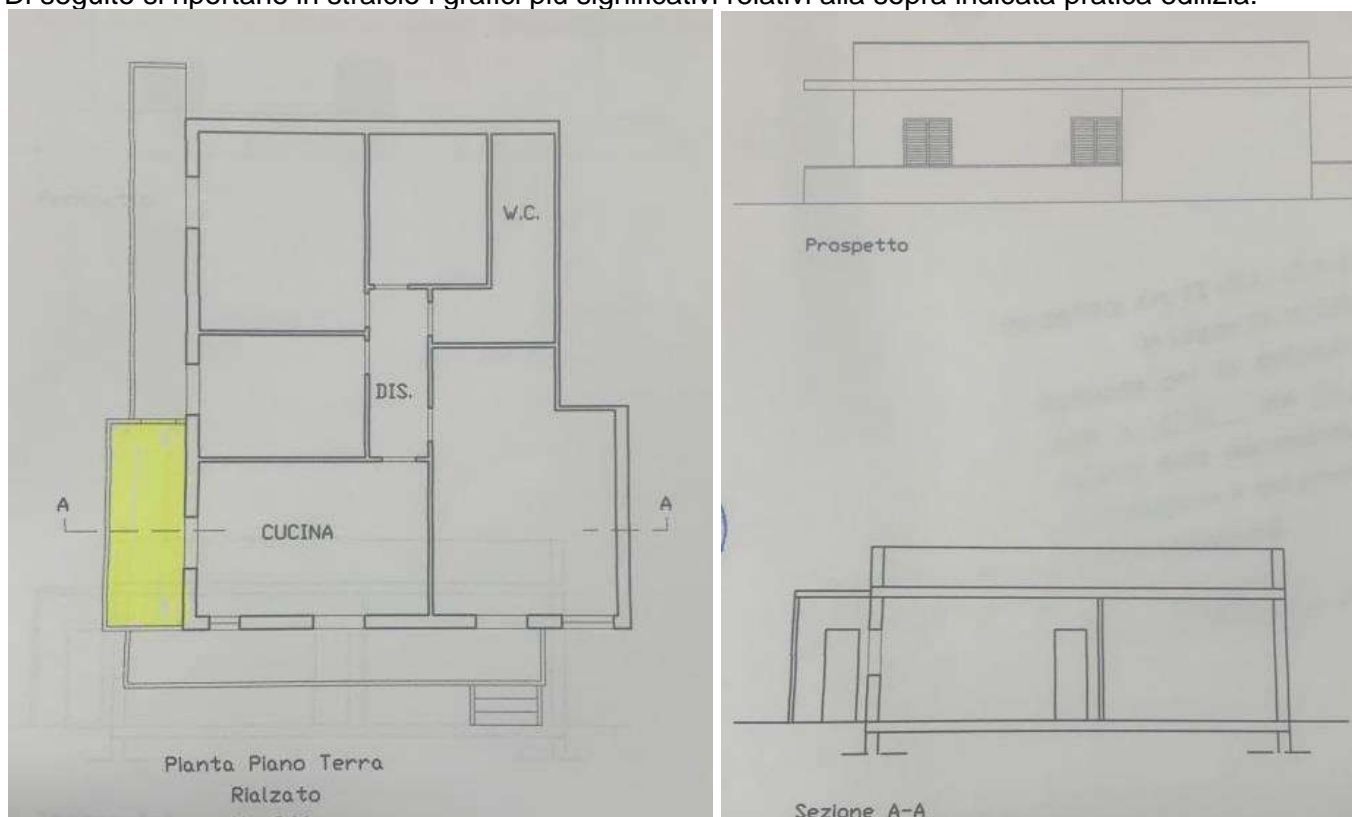
Tecnico asseverante risulta essere stato il Geom. Giovanni Regina.

I relativi lavori sarebbero stati realizzati antecedentemente il 31.03.1993.

Non si desume dall'esame della pratica edilizia se sia stato eseguito il collaudo statico.

Non risulta essere stata rilasciata l'autorizzazione di agibilità.

Di seguito si riportano in stralcio i grafici più significativi relativi alla sopra indicata pratica edilizia:



Dal confronto dei grafici allegati alla suddetta pratica edilizia con l'attuale situazione dei luoghi si rilevano difformità consistenti in una diversa impronta, nonché in avvenuti ampliamenti.

**Permesso di costruire in Sanatoria n. 02/2007**, intestato ad xxxxxxx, rilasciato dal Sindaco del Comune di Binetto in data 16.10.2007 (prot. n. 4241) per "Ampliamento di un frantoio oleario ubicato in Binetto alla via Macchia del Bosco".

Tecnico asseverante risulta essere stato il Geom. Michele Regina.

I relativi lavori sarebbero stati realizzati antecedentemente il 31.03.1993.

**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

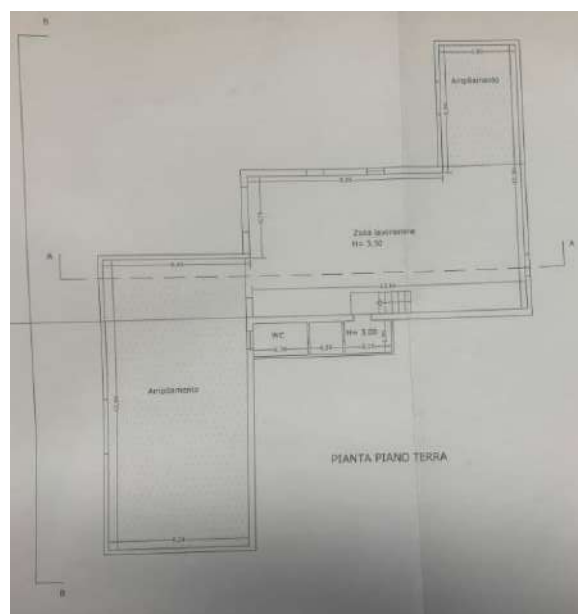
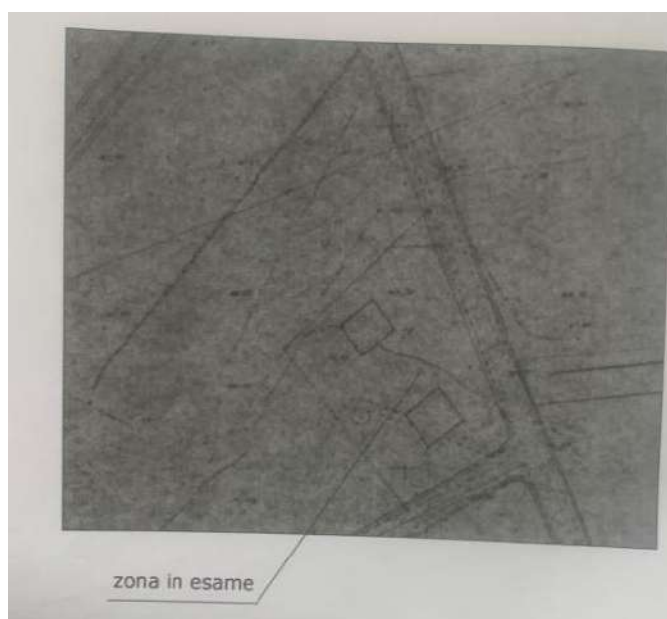
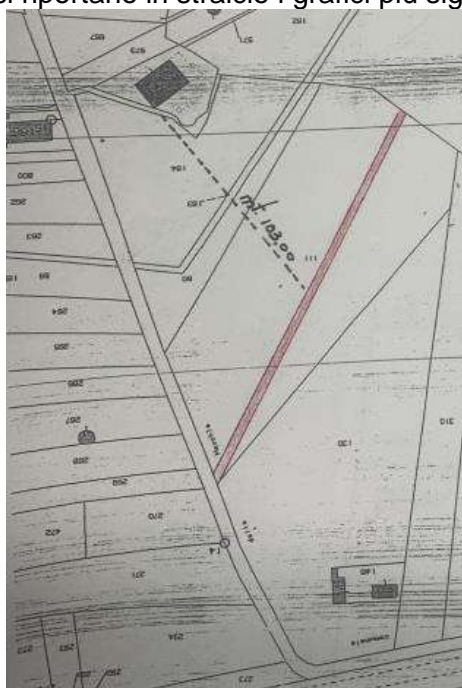
VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI - TEL. 0805561377

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

Il certificato di idoneità statica risulta redatto il data 20.07.2007 dall'arch. Giuseppe Regina.

Il relativo certificato di agibilità risulta essere stato rilasciato, relativamente all'unità immobiliare distinta in catasto al foglio 7, particella 574, sub 4, realizzata a seguito di concessione edilizia n. 5 del 05.06.1996 e relativo ampliamento condonato con permesso di costruire in sanatoria n. 2 del 16.10.2007, in data 26.11.2010, prot. n. 5177 di agibilità.

Si seguito si riportano in stralcio i grafici più significativi relativi alla sopra indicata pratica edilizia:

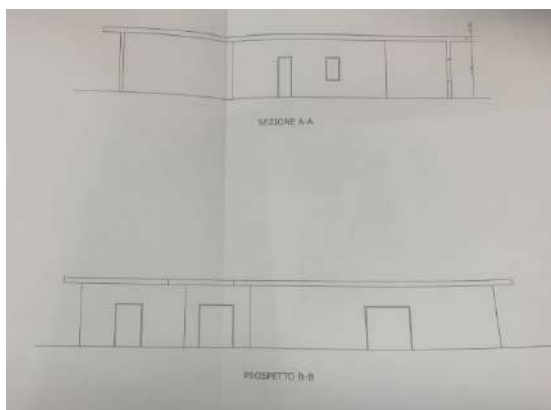




**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721



Dal confronto dei grafici allegati alla suddetta pratica edilizia con l'attuale situazione dei luoghi si rilevano difformità consistenti in una diversa impronta, nonché in avvenuti ampliamenti.



In data 26.01.2011 l'Ing. Felice Piscitelli quale Responsabile del Settore III dell'UTC di Binetto eseguiva un sopralluogo di verifica presso gli immobili in oggetto e a seguito degli abusi edilizi riscontrati, veniva emessa Ordinanza n. 5 del 31.03.2011 (prot. n. 1351) di demolizione e ripristino dei luoghi (v. allegato 5).

Si riassumono nel seguito le difformità e abusi edilizi evidenziati nella suddetta ordinanza a cui per completezza ci si riporta: “.....

1. la distribuzione interna degli ambienti del corpo di fabbrica realizzato a seguito della Concessione Edilizia n.5/96, prot. 2696 del 05.06.1996, inerente la costruzione di un frantoio oleario con relativi uffici, ricadente nella particella 574 del foglio 7, risulta differente rispetto a quella riportata nel progetto approvato. I vani ad uso ufficio risultano inoltre di fatto utilizzati come abitazione.
2. il piano interrato sottostante il frantoio risulta ampliato rispetto a quanto risultante dalla concessione edilizia n.5/96 e sono state inoltre realizzate n 8 vasche interrate per lo stoccaggio di olio non previste nei grafici allegati alla CE.;
3. la rampa per l'accesso al piano seminterrato sottostante la zona uffici del corpo di fabbrica realizzato a seguito della concessione edilizia n 5/96, prot. 2696 del 05/06/1996 (ricadente nella particella 574 del foglio 7) risulta posizionata sul lato ovest del corpo di fabbrica anziché sul lato nord;
4. Il corpo di fabbrica a piano terra ricadente nella particella 803 nel foglio 7 adibito ad ufficio pesa, costituito da pareti e copertura di pannelli prefabbricati in lamiera coibentata, realizzato a seguito della

**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

concessione edilizia n. 12/97 prot. 4705 del 09/09/1997, risulta avere dimensioni complessive esterne in pianta pari a circa m. 11,10 x m 3,20 anziché m 8,10 x m 3,10 previste nel grafico allegato alla concessione edilizia e risulta suddiviso internamente in tre ambienti comunicanti tra loro

5. Il corpo di fabbrica a piano terra ricadente nella particella 803 del foglio 7, adibito centrale termica, realizzato a seguito della concessione edilizia n. 12/97 prot 4705 del 09/09/1997, risulta avere forma planimetrica quadrilatera, con lati aventi ciascuno lunghezza pari a m.6,60, m. 7,60, m 3,40 e m. 9,50, circa, per una superficie lorda complessiva pari a circa mq 41,23, anziché avere la forma prevista dal progetto approvato, di un trapezio rettangolo con basi rispettivamente a m. 4,00 e m. 5,10 e altezza pari a m. 3,00.
6. Intorno al corpo di fabbrica adibito a frantoio oleario autorizzato con C.E. n. 5/96, e precisamente nell'area di immediatamente prospiciente le facciate nord, est e sud del corpo di fabbrica originario, è stato realizzato un ampio manufatto a piano terra, in totale difformità dall'autorizzazione edilizia prot. N. 4005 del 19/09/2003 (relativa alla realizzazione di una pensilina) nonché in totale difformità dal Permesso di Costruire in Sanatoria (Condono L. 326/2003) n. 02/2007 prot. 4242 del 16/10/2007 (relativo all'ampliamento di un frantoio oleario); detto manufatto abusivo ricade nelle particelle 574 e 803 del foglio 7 e su parte di un relitto stradale; esso è realizzato con struttura costituita da pilastri e travi in acciaio, copertura in pannelli di lamiera coibentata e tramezzature interne costituite da pannelli prefabbricati coibentati; la copertura, posta ad un'altezza di circa 4,50 m., ha una forma planimetrica grossolanamente scomponibile in tre rettangoli aventi ciascuno circa le seguenti dimensioni – m 10,20 x m 6,80 (porzione verso il lato nord); - m 18,20 x m 34,00 (porzione verso il lato ovest); - m (10,00 x m 10,20 (porzione verso il lato sud); le tramezzature, costituite da pannelli coibentati, individuano i sottoelencati ambienti chiusi (volumi) aventi circa le seguenti dimensioni in pianta; - m 8,60 x m 14,80 + m 6,70 x m 1,10 (ambiente contenente n. 3 decanter e n. 3 gramole); - m 5,80 x m 3,70 (ambiente contenente n. 3 separatori con sovrastanti vasche di accumulo olio grezzo); - m 2,20 x m 3,70 (zona bagni); - m 16,20 x m 7,20 (ambiente contenente n. 10 silos di stoccaggio); m. 9,60 x m 8,00 (ambiente contenente n. 3 nastri trasportatori di olive pulite, con tre coclee di carico e pompe).

Inoltre, si evidenzia che risultano state eseguite le seguenti opere in assenza di permesso di costruire:

**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

7. sul lato est della zona uffici, in aderenza al volume condonato con permesso di costruire in sanatoria (condono legge 326/2003) n. 01/2007 prot. 4241 del 16/10/2007, è stata realizzato un vano deposito, in assenza di permesso di costruire, ricadente nella particella 574 per foglio 7, costituito da pareti in pannelli metallici coibentati e di Lega leggera di alluminio e vetro e copertura in pannelli di lamiera coibentata, avente dimensioni in pianta di m. 3,00 x m. 6,60 circa e altezza di circa m 3,00;
8. sul piazzale esterno del frantoio, nelle vicinanze della cabina Enel, ricadente nella particella 807 del foglio 7 è stata realizzata una pesa, con relativo vano adibito a ufficio pesa, quest'ultimo avente dimensioni in pianta pari a circa m 3,00 x m 3,00;
9. sul lato nord del suddetto capannone è stato realizzato un manufatto, adibito a centrale termica, in assenza di permesso di costruire, ricadente nelle particelle 807 e 111, costituito da pareti esterne e copertura in lamiera coibentata, avente dimensioni complessive esterne in pianta pari a circa ma 4,10 x m 4,00 + m 11,00 x m 3,50 e altezza pari a circa m 3,00;
10. sul lato ovest del capannone oggetto di domanda di condono è stato installato, in assenza di permesso di costruire un grande silos in acciaio (non compreso nella presente procedura trattandosi di attrezzatura)per lo stoccaggio del prodotto finito, avente forma cilindrica del diametro m 6,00 e altezza di m 10,00 circa, poggiante su un basamento in calcestruzzo avente dimensioni in pianta pari a m 8,00 x m 8,00, dotato di una scala a chiocciola in acciaio che consente l'accesso alla sommità del silos ricadente nelle particelle 183 e 807 del foglio 7;
11. adiacente al suddetto silos è stata realizzata, in assenza di permesso di costruire, una pensilina con struttura in acciaio e pannelli di copertura in maniera metallica, avente dimensioni pari a circa m 10,00 x m 4,80, ricadente nelle particelle 807 e 111 del foglio 7;
12. nello spazio immediatamente a nord della zona uffici e stata realizzata, in assenza di permesso di costruire, una vasca interrata di primo accumulo di acqua di vegetazione, ricadente nella particella 574 del foglio 7;
13. in adiacenza alla recinzione su via Macchie del Bosco, alla destra di chi entra dal cancello ivi esistente, sono state realizzate in assenza di permesso di costruire, n. 3 vasche di accumulo di acque di vegetazione.



**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

14. Il corpo di fabbrica a piano terra utilizzato per la lavorazione delle mandorle insistente sulle particelle 807, 803 e 183 del foglio di mappa 7.

Conseguentemente in data 13.05.2011 (prot. 2118), veniva presentata richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria relativa agli abusi edilizi e opere eseguite sia in difformità dalla pratiche edilizie sopra indicate ed elencate nel verbale di sopralluogo del 26.01.2011 a cui faceva seguito notifica di diniego - con raccomandata del 17.12.2012 (prot. 5906)

Risulta protocollata presso il Comune di Binetto in data 21.11.2010, prot. lettera dei N.A.S. di Bari avente oggetto la sospensione dell'attività ai sensi dell'articolo 54 comma 2, lettera "e" del Reg.CE n. 882/2004 per carenze igienico-sanitarie e strutturali.

Risultano agli atti del Comune di Binetto estremi di procedimento penale N. 2849/2011 R.G. Notizie di reato nei confronti di xxxxxxx. Risulta altresì lettera prot. 5159 dei N.A.S. di Bari che procedevano alla sospensione dell'attività del frantoio ai sensi dell'art. 54 comma 2 lett. "e" del Reg. CE n. 882/2004 per carenze igienico sanitarie e strutturali.

Risulta depositato presso il Comune di Binetto in data 26.05.2011, prot. 2330 Ricorso al TAR PUGLIA per l'annullamento, previa sospensiva, dell'Ordinanza n. 5 del 31.03.2011 (prot. n. 1351) di demolizione e ripristino dei luoghi.

**Richiesta di permesso di costruire in sanatoria prot. n. 2118/2011**, intestata a xxxxxx e xxxxxx, presentata presso il Comune di Binetto in data 13.05.2011, prot. 2118, per la sanatoria delle opere eseguite in difformità rispetto ai titoli abilitativi rilasciati (C.E. n. 5/96 prot.. 2696 del 05.06.1996, C.E. n. 12/97 prot. 4705 del 09.09.1997, autorizzazione edilizia N. 4500 del 19.09.2003, permesso di costruire in sanatoria n. 2/2007 prot. 4242 del 16.10.2007 ed in assenza di permesso di costruire).

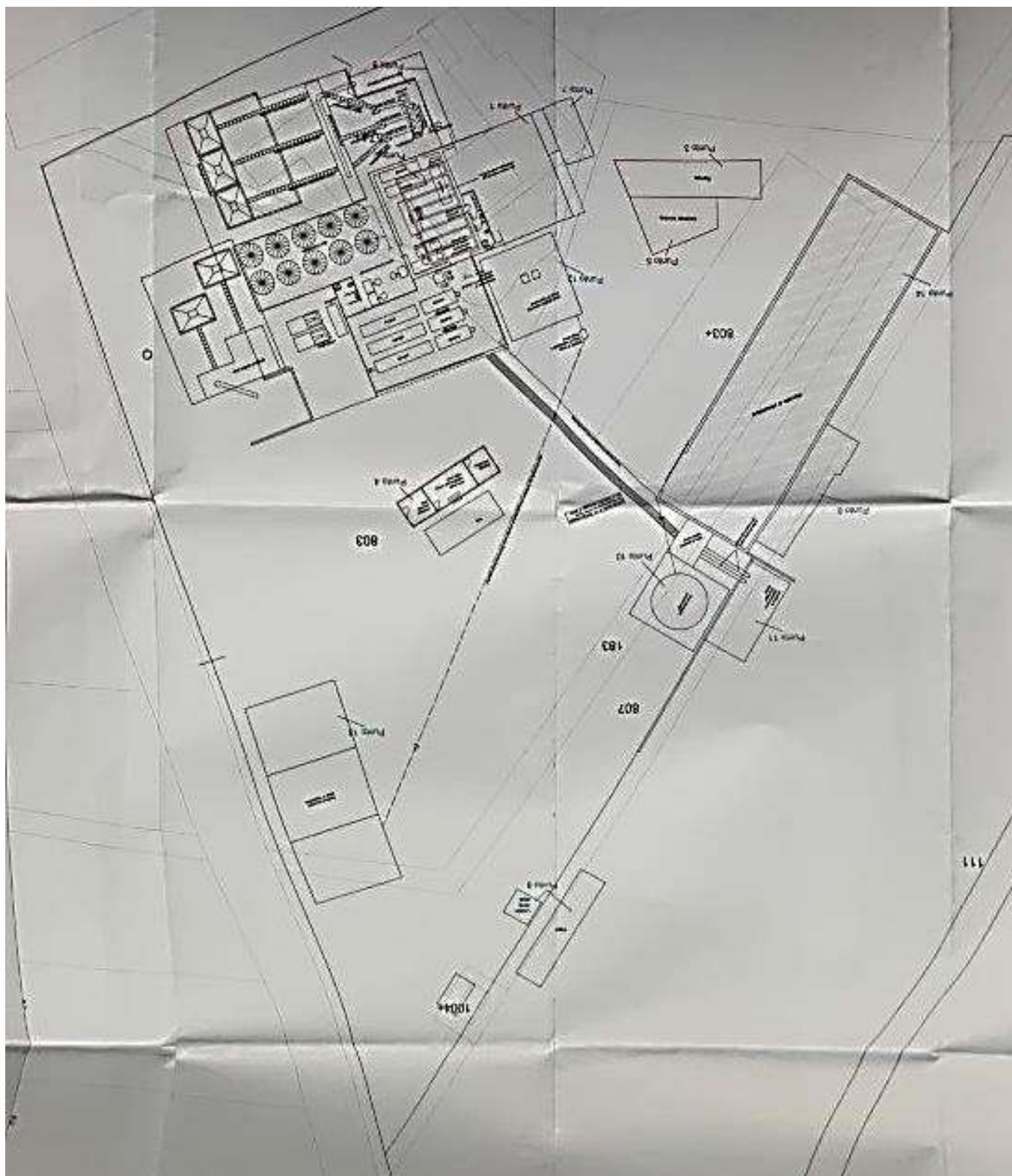
Tecnico rilevatore risulta essere stato l'Ing. Michele Plantamura.

Di seguito si riportano in stralcio i grafici più significativi relativi alla sopra indicata pratica edilizia:

**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

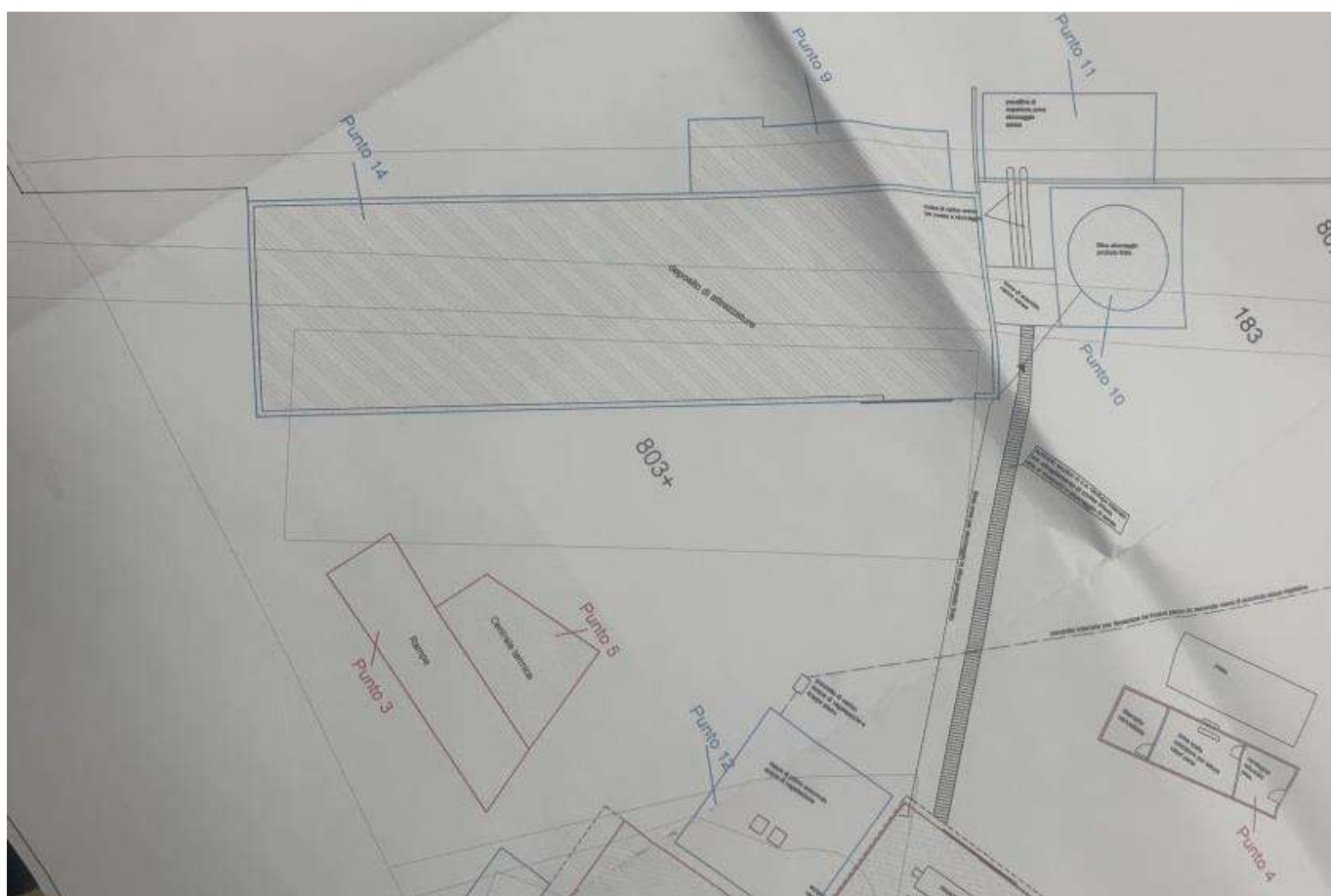
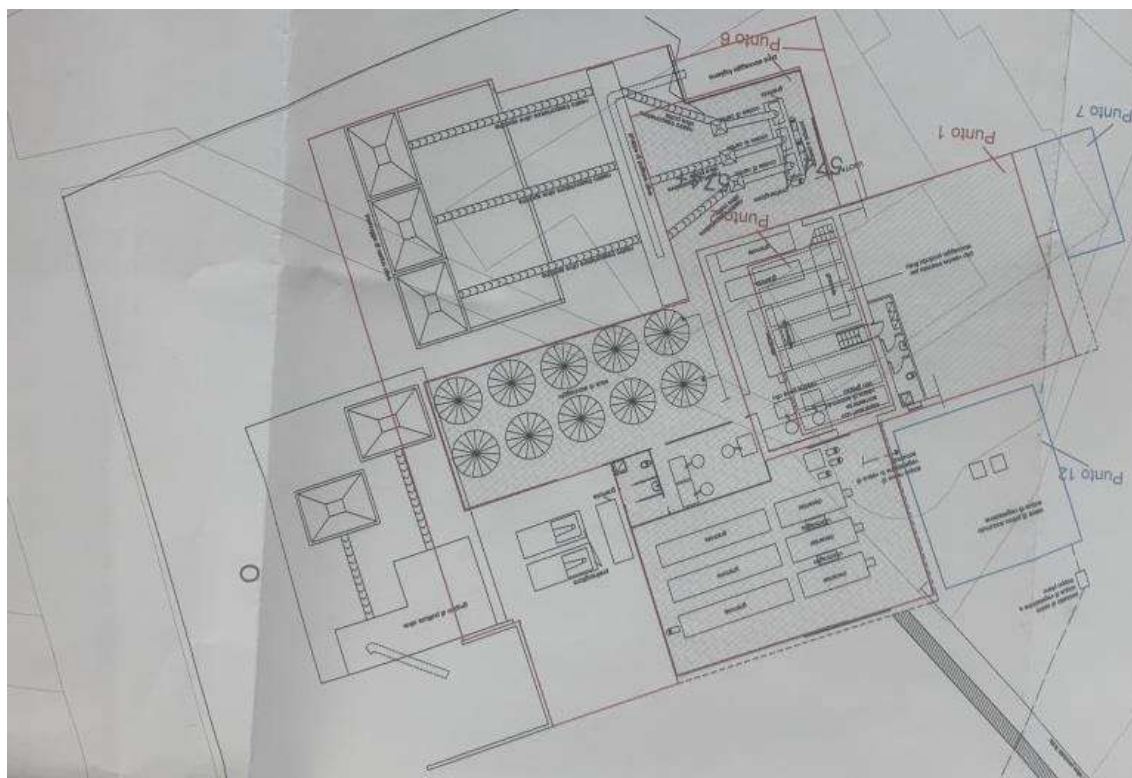
C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721



**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721



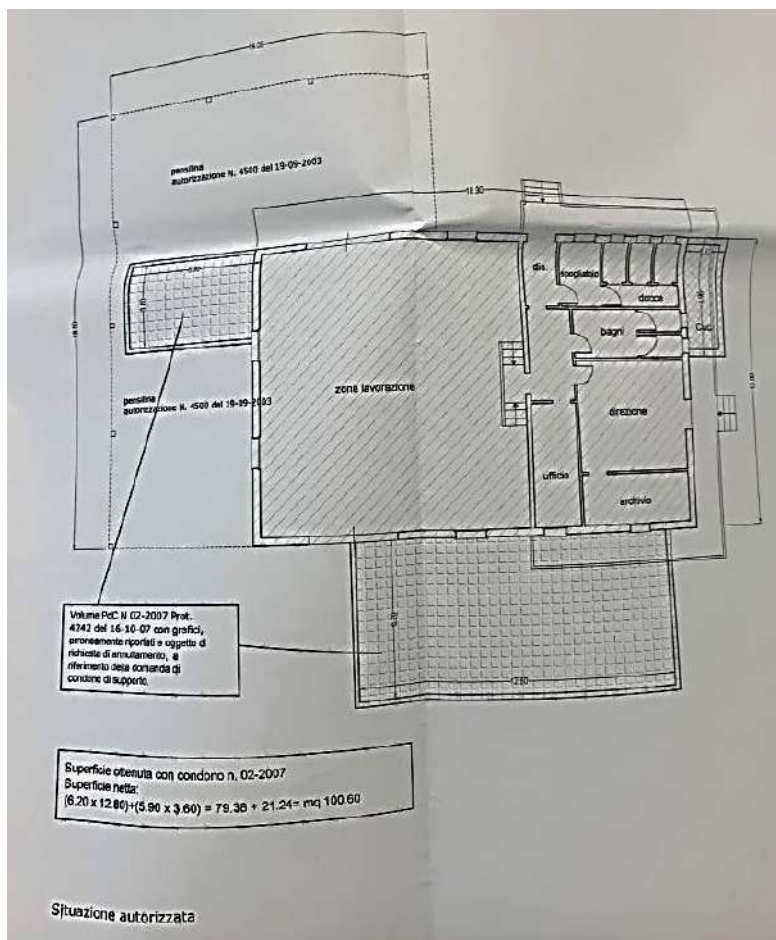
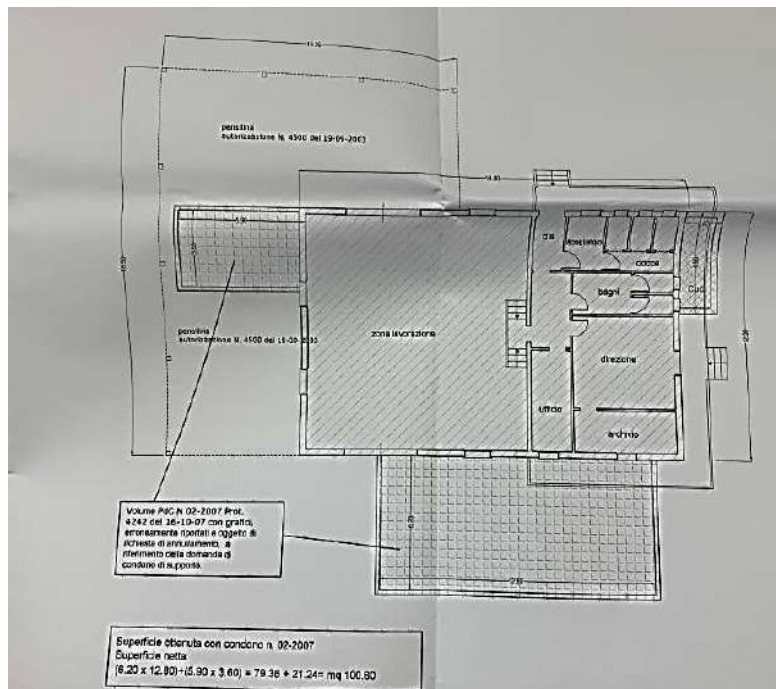




**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721





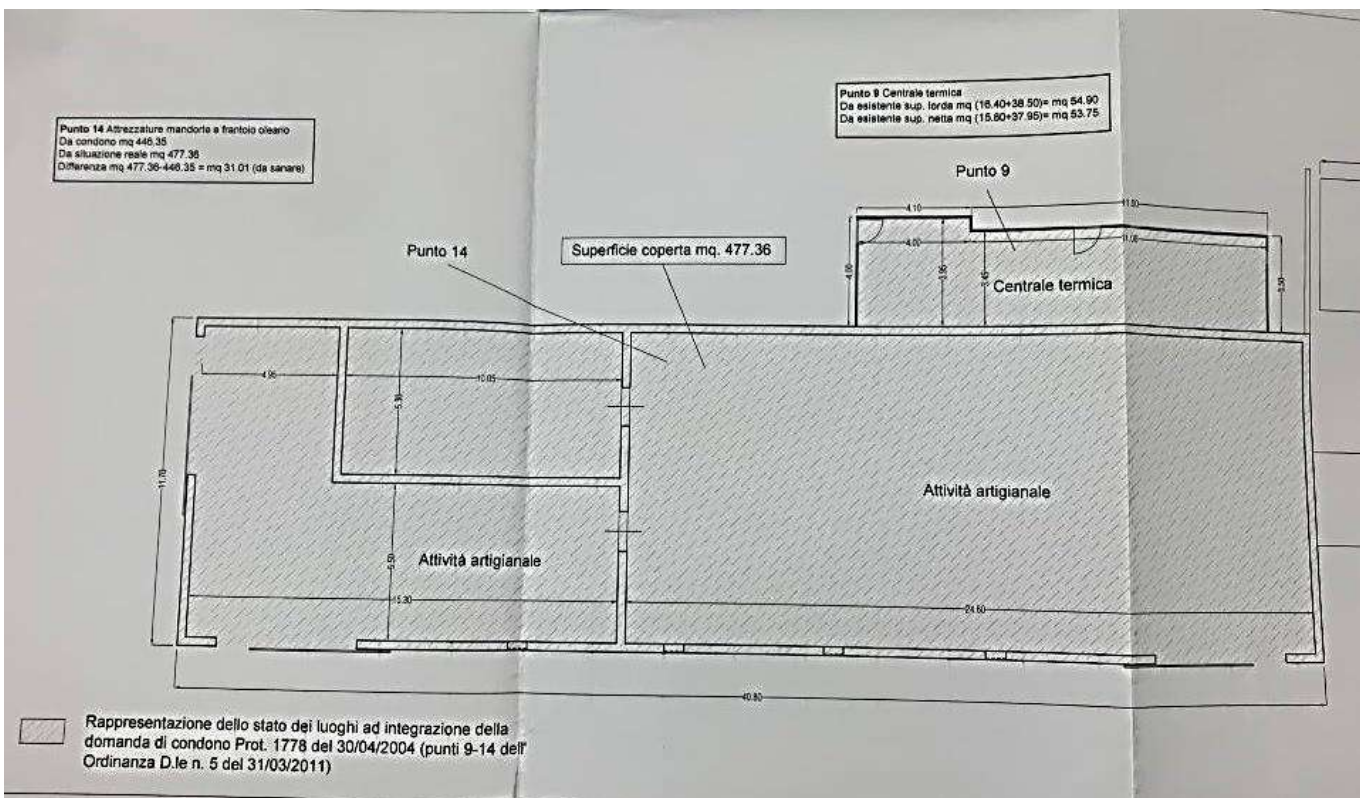
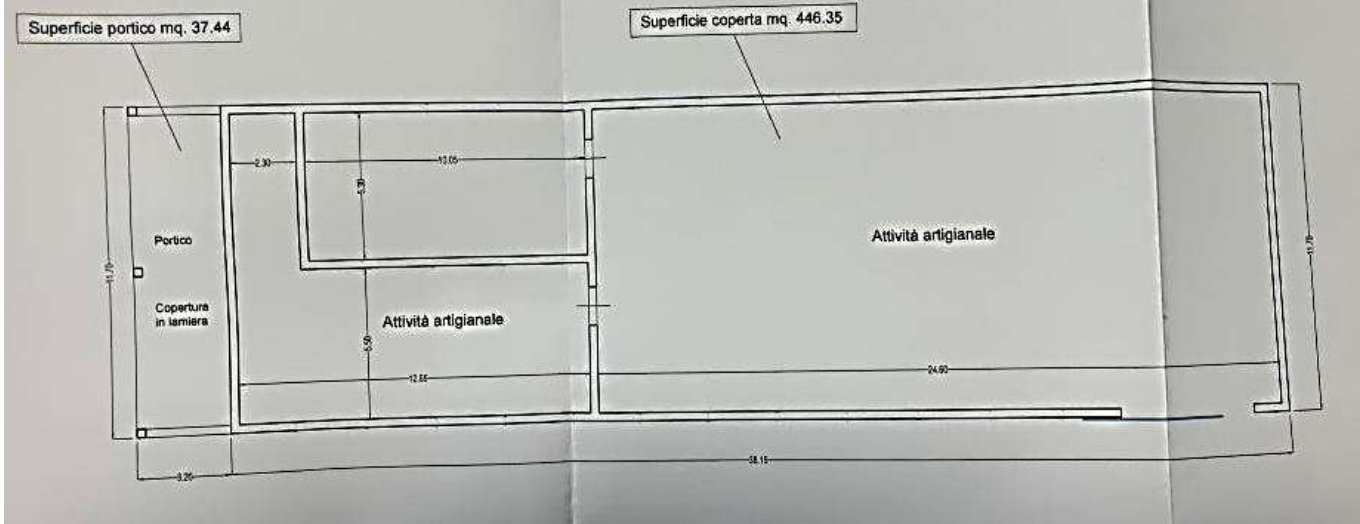


# STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

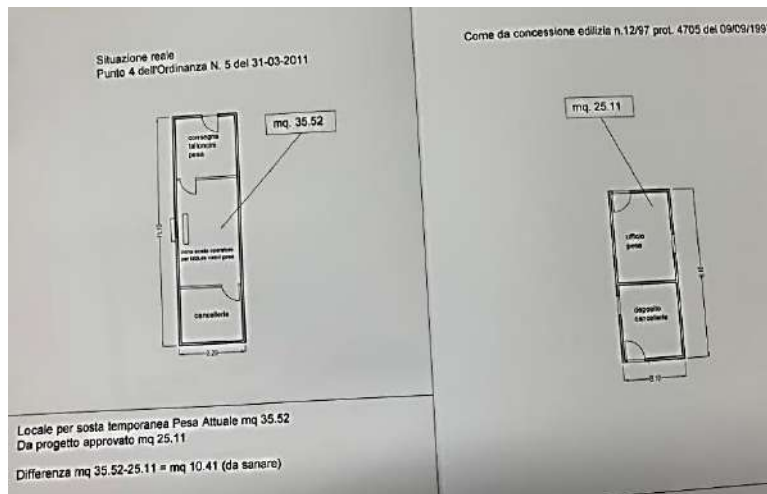
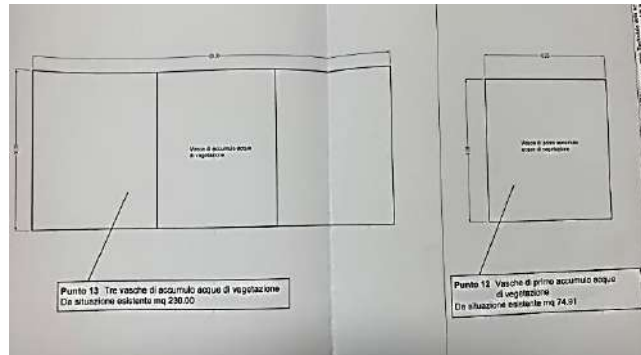
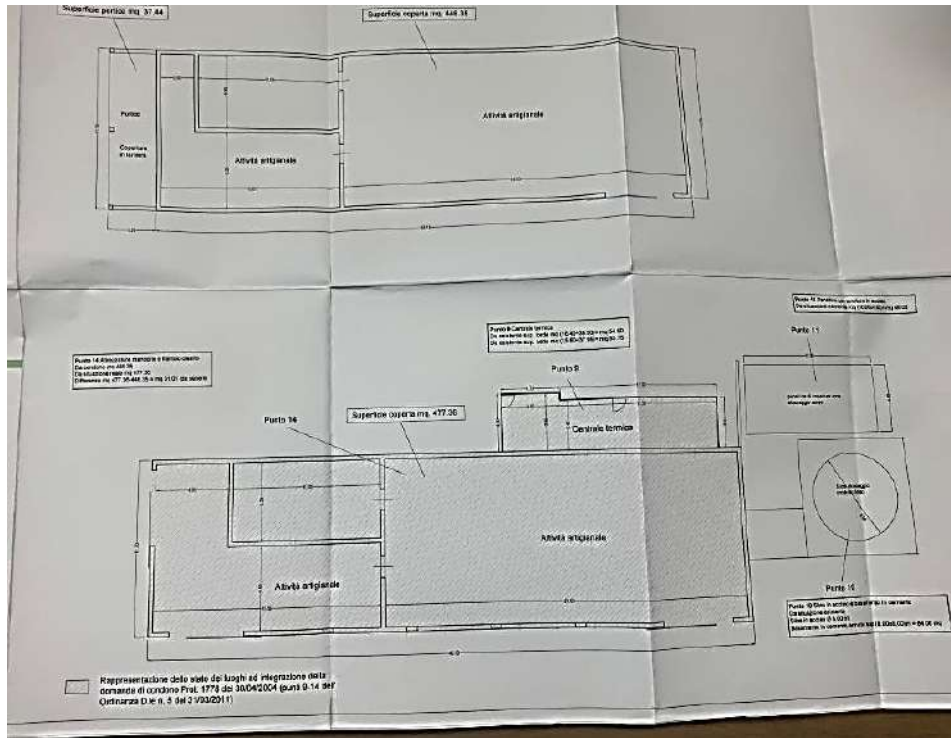
situazione secondo la domanda inoltrata per il Condono Edilizio ai sensi della L.326/2003 e s.m.i., con nota prot. 1778 del 30/04/2004 e successive integrazioni



**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

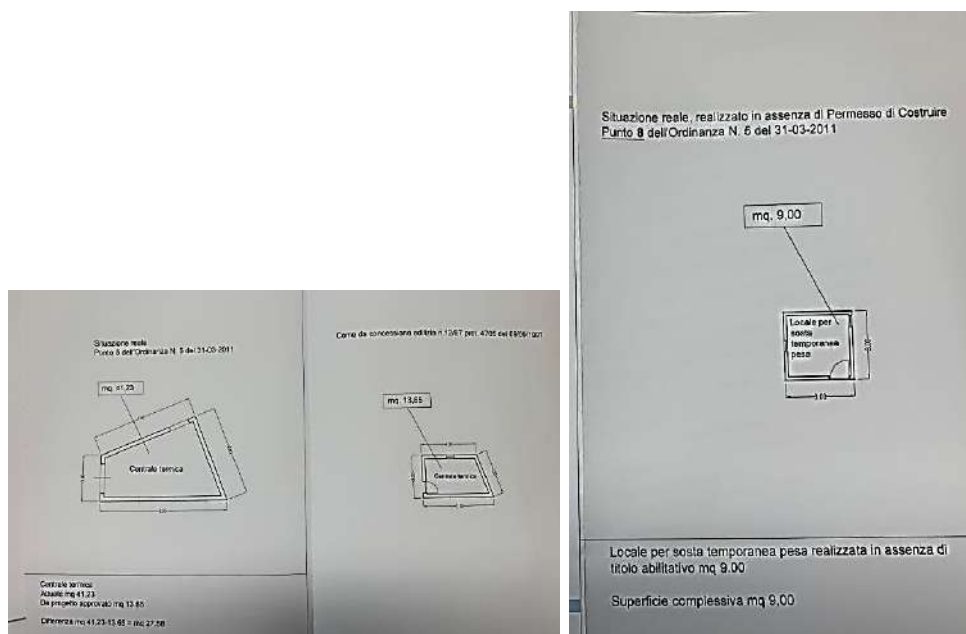
C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721



# STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

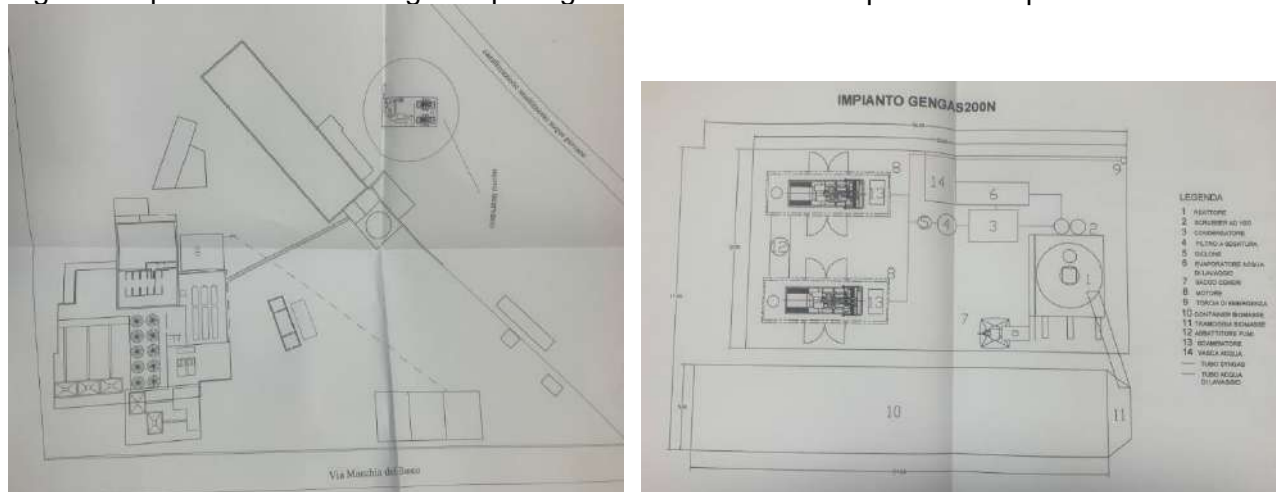


Con nota prot. n. 5906 del 17.12.2012, il responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Binetto Ing. Felice Piscitelli, ai sensi dell'art. 10-bis della Legge 07.08.0990 n. 241, comunicava agli istanti che dall'esame degli elaborati erano emersi motivi ostatici l'accoglimento della suddetta domanda e che risultando gli interventi eseguiti non conformi alla disciplina urbanistica vigente non era possibile rilasciare il permesso di costruire richiesto.

**Richiesta di permesso di costruire prot. n. 2741/2014**, intestato a xxxxx, presentata presso il Comune di Binetto in data 03.06.2014, prot. 2741, per la realizzazione di un impianto di cogenerazione alimentata a biomassa (foglio 7, particelle nn. 574, 803, 183, 807 e 111).

Tecnico progettista risulta essere stato il Geom. Giovanni Regina.

Di seguito si riportano in stralcio i grafici più significativi relativi alla sopra indicata pratica edilizia:





**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

Con nota prot. n. 3859 del 30.07.2014, il responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Binetto Arch. Angela Paradiso, ai sensi dell'art. 10-bis della Legge 07.08.0990 n. 241, comunicava all'istante preavviso di diniego al rilascio del permesso di costruire richiesto.

Con nota prot. n. 4015 del 11.08.2014, il responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Binetto Arch. Angela Paradiso, ai sensi dell'art. 10-bis della Legge 07.08.0990 n. 241, comunicava all'istante il diniego definitivo del permesso di costruire richiesto.

L'opificio in oggetto non risulta essere stato dichiarato abitabile.



Alla luce di quanto sopra esposto, riepilogando, ad integrazione degli abusivismi elencati nell'Ordinanza del Comune di Binetto di demolizione e ripristino dei luoghi n. 5 del 31.03.2011 e nel verbale di sopralluogo del 26.01.2012, si riassumono nel seguito le difformità riscontrate tra l'attuale situazione dei luoghi e quelle rinvenienti dalle pratiche edilizie sopra citate.

1. Ampliamento, variazione della destinazione d'uso e della distribuzione interna degli ambienti da uso uffici e uso abitativo.
- 2.-Realizzazione di un terrazzo a livello, rialzato rispetto alla quota di sistemazione esterna, sui lati sud e ovest del manufatto (come da allegati rilievi e documenti catastali estratti), con conseguente aumento della volumetria del locale seminterrato ricadente nella p.lla 574 sub 4 del foglio 7.
3. Realizzazione di un vano deposito posto sul lato est della zona uffici, in aderenza al volume condonato con permesso di costruire in sanatoria (condono legge 326/2003) n. 01/2007 prot. 4241 del 16/10/2007.
4. Realizzazione di n. 8 vasche in cls di stoccaggio olio nel locale seminterrato oltre alla maggiore estensione di questo rispetto a quanto rappresentato nei grafici allegati al PdC n. 5/96;
5. Realizzazione della rampa d'accesso al locale seminterrato sul prospetto ovest del manufatto in luogo di quello nord previsto nella pratica urbanistica.
6. Maggiori dimensioni in pianta del gabbiotto ufficio pesa ricadente nella p.lla 803 del foglio 7.
7. Centrale termica al piano terra, addossata al terrazzo a livello del manufatto, sul lato est, ricadente nella p.lla 574 del foglio 7 sub 4.
8. Intorno al corpo di fabbrica adibito a frantoio oleario autorizzato con C.E. n. 5/96, e precisamente

**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

nell'area di immediatamente prospiciente le facciate nord, est e sud del corpo di fabbrica originario, è stato realizzato un ampio manufatto a piano terra, in totale difformità dall'autorizzazione edilizia prot. N. 4005 del 19/09/2003 (relativa alla realizzazione di una pensilina) nonché in totale difformità dal Permesso di Costruire in Sanatoria (Condono L. 326/2003) n. 02/2007 prot. 4242 del 16/10/2007 (relativo all'ampliamento di un frantoio oleario); detto manufatto abusivo ricade nelle particelle 574 e 803 del foglio 7 e su parte di un relitto stradale; esso è realizzato con struttura costituita da pilastri e travi in acciaio, copertura in pannelli di lamiera coibentata e tramezzature interne costituite da pannelli prefabbricati coibentati; la copertura, posta ad un'altezza di circa 4,50 m., ha una forma planimetrica grossolanamente scomponibile in tre rettangoli aventi ciascuno circa le seguenti dimensioni – m 10,20 x m 6,80 (porzione verso il lato nord); - m 18,20 x m 34,00 (porzione verso il lato ovest); - m (10,00 x m 10,20 (porzione verso il lato sud); le tramezzature, costituite da pannelli coibentati, individuano i sottoelencati ambienti chiusi (volumi) aventi circa le seguenti dimensioni in pianta; - m 8,60 x m 14,80 + m 6,70 x m 1,10 (ambiente contenente n. 3 decanter e n. 3 gramole); - m 5,80 x m 3,70 (ambiente contenente n. 3 separatori con sovrastanti vasche di accumulo olio grezzo); - m 2,20 x m 3,70 (zona bagni); - m 16,20 x m 7,20 (ambiente contenente n. 10 silos di stoccaggio); m. 9,60 x m 8,00 (ambiente contenente n. 3 nastri trasportatori di olive pulite, con tre coclee di carico e pompe).

9. Il corpo di fabbrica a piano terra utilizzato per la lavorazione delle mandorle insistente sulle particelle 807, 803 e 183 del foglio di mappa 7.
10. Gabbiotto a servizio di altra pesa a bilico, in completo abbandono, ricadente nella p.lla 807 del foglio 7.
11. Ulteriore locale centrale termica, ricadente nella p.lla 807 del foglio 7, con pareti e copertura in pannelli di lamiera coibentata.
12. Silos cilindrico in acciaio (altezza m 10,00) per stoccaggio olio (non compreso nella presente procedura trattandosi di attrezzatura), su basamento in cls m 8,00 x m 8,00, ricadente nella p.lla 807 del foglio 7.
13. Pensilina su parcheggio automezzi di trasporto prodotti agricoli a nord del capannone, ricadente in p.lla 807 e 111 del foglio 7.
14. Vasca interrata di primo accumulo acque vegetali a nord del manufatto ricadente nella p.lla 574 sub 4

**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

del foglio 7.

15. n. 3 vasche interrato di accumulo acque vegetali in apposito recinto adiacente alla recinzione est, in prossimità del varco d'accesso carrabile di via Macchia del Bosco, ricadente nella p.lla 803 – Fig. 7.

16. Quant'altro rinveniente dal confronto delle citate pratiche edilizie agli atti del Comune di Binetto con l'attuale situazione dei luoghi.

Si evidenzia che gli interventi realizzati sono localizzati in un'area tipizzata dal vigente PRG come “zona EN (aree per la conduzione agricola normale)” e ricadono all'interno della perimetrazione indicata nelle tavole di PRG, al di fuori della quale sono ammessi interventi di costruzione di annessi agricoli.

Gli abusi realizzati indicati ai punti 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14 dell'ordinanza di demolizione prot. 1351 del 31.03.2011 costituiscono realizzazione di nuovi volumi di annessi agricoli e pertanto risultano in contrasto con l'articolo 29.1.1 delle norme tecniche di attuazione del PRG vigente che in particolare prevede che interventi di annessi agricoli sono ammessi all'esterno del perimetro indicato nelle tavole di PRGC, fatte salve le opportune verifiche dei parametri urbanistici previsti per la zona agricola EN. Inoltre al comma 7 dello stesso articolo 29.1.1 uno delle NTA del PRG è previsto: “Eventuali edifici già esistenti e destinati ad attività produttive varie, purché muniti di regolari licenze di costruzione ovvero di concessioni edificatorie, potranno essere sottoposti esclusivamente ad interventi di manutenzione ordinaria straordinaria, subordinati all'ottenimento dell'autorizzazione comunale”.

Alla luce di quanto sopra esposto, gli interventi eseguiti sono da ritenersi non conformi alla disciplina urbanistica vigente e pertanto non sanabili.

Quanto alla regolarizzazione da parte dell'aggiudicatario delle rilevate difformità e abusi edilizi, si evidenzia che gli stessi non potranno, ad opinione dello scrivente, essere sanati ai sensi dell'articolo 36 e del comma 5 dell'articolo 46 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche nel termine di centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

Gli abusi edilizi in questione, non si ritiene siano peraltro sanabili ai sensi dell'articolo 40 della legge 47/85 e dell'articolo 32 del D.L. 30.09.2003, n. 269, convertito con modificazioni dalla Legge 24.11.2003, n. 326.

Per il ripristino della legalità risulterà pertanto necessario demolire tutte le opere realizzate abusivamente



**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

e ripristinare lo stato dei luoghi in conformità ai grafici allegati alle concessioni edilizie e permessi di costruire assentiti, nonché in conformità alla sopra indicata Ordinanza n. 5 del 31.03.2011 (prot. n. 1351) di demolizione e ripristino dei luoghi emessa dal Comune di Binetto.

\* \* \*

Nel giudizio di stima che segue, si è comunque tenuto conto della situazione urbanistica del predetto immobile e delle spese necessarie per demolire le fabbriche abusive non sanabili e per ripristinare lo stato dei luoghi in conformità alle pratiche edilizie e ordinanze sopra citate, decrementando forfettariamente i prezzi unitari di opportuni coefficienti urbanistici Ku come di seguito riportato nel paragrafo estimativo.

Tutte le spese necessarie per le demolizioni e ripristini dello stato dei luoghi in conformità ai progetti approvati e per il ripristino della legalità, sono da ritenersi quindi a carico dell'aggiudicatario.

Per ogni ulteriore dettaglio ci si riporta alla documentazione urbanistica in allegato 5 al presente elaborato peritale nonché alle citate pratiche edilizie agli atti del Comune di Binetto.

- **COSTRUIBILITA'**: dall'esame del certificato di destinazione urbanistica richiesto dallo scrivente c.t.u. presso il Comune di Binetto (v. allegato 4), si desume che le aree di cui alle particelle 803-574-807-1050 del foglio di mappa 7 del comune censuario di Binetto, sono tipizzate secondo Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Binetto, definitivamente approvato con atto della Giunta della Regione Puglia n. 1111 del 04.08.2004, pubblicato sul B.U.R.P. n. 104 del 01.09.2004 e sulla G.U. del 18.09.2004 come di seguito riportato.

Il suolo riportato in Catasto del Comune di Binetto al **foglio n. 7 particella n. 574** è tipizzato dai vigente P.R.G.C., in "ZONA EN - AREE PER LA CONDUZIONE AGRICOLA NORMALE" e ricade all'interno del "Limite per insediamenti produttivi in zona agricola"; - in base a quanto previsto dal "Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (PTR)", risulta che il suolo riportato in Catasto del Comune di Binetto al foglio n. 7 particella n. 574: non è assoggettato; - in base a quanto previsto dai "Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI.) Piano di Bacino per la Puglia" risulta che il suolo riportato in Catasto dei Comune di Binetto al foglio n.7 particella n 574: non è assoggettato.

Il suolo riportato in Catasto del Comune di Binetto al **foglio n. 7 particella n. 803** è tipizzato dal vigente P.R.G.C., in "ZONA EN - AREE PER LA CONDUZIONE AGRICOLA NORMALE" e ricade all'interno del

**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

"Limite per insediamenti produttivi in zona agricola"; - in base a quanto previsto dal "Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (P.P.T.R)", risulta che il suolo riportato in Catasto del Comune di Binetto al foglio n. 7 particella n. 803: non è assoggettato; - in base a quanto previsto dal "Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) Piano di Bacino per la Puglia" risulta che il suolo riportato in Catasto del Comune di Binetto al foglio n.7 particella n. 803: non è assoggettato.

Il suolo riportato in Catasto del Comune di Binetto al **foglio n. 7 particella n. 807** è tipizzato dal vigente in "ZONA EN - AREE PER LA CONDUZIONE AGRICOLA NORMALE" e ricade all'interno del "Limite per insediamenti produttivi in zona agricola"; - in base a quanto previsto dal "Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (P.P.TR)", risulta che il suolo riportato in Catasto del Comune di Binetto ai foglio n. 7 particella n. 807 ricade per buona parte in: Ambito di Paesaggio: "La Puglia Centrale"; Figure Territoriali e Paesaggistiche: Figura 5.2 "La conca di Bari e il sistema delle lame"; Ulteriori Contesti Paesaggistici - Componenti idrologiche - Reticolo Idrografico di Connessione della R.E.R; - in base a quanto previsto dal "Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) Piano di Bacino per la Puglia" risulta che il suolo riportato in Catasto del Comune di Binetto al foglio n. 7 particella n. 807: non è assoggettato.

Il suolo riportato in Catasto del Comune di Binetto al **foglio n 7 particella n. 1050** è tipizzato dal vigente P.R.G.C. in "ZONA EN AREE PER LA CONDUZIONE AGRICOLA NORMALE" e ricade all'interno del "Limite per insediamenti produttivi in zona agricola"; - in base a quanto previsto dal "Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (PAT.R)", risulta che il suolo riportato in Catasto del Comune di Binetto al foglio n. 7 particella n. 1050: non è assoggettato; -In base a quanto previsto dal "Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) Piano di Bacino per la Puglia" risulta che il suolo riportato in Catasto del Comune di Binetto ai foglio n.7 particella n. 1050: non è assoggettato.

Il tutto come nel dettaglio precisato nel suddetto certificato (v. allegato N. 4) che ha effetti meramente dichiarativi non costitutivi di posizioni giuridiche.

Sono fatte salve le prescrizioni e gli effetti normativi riguardanti il PPTR Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (PPTR) approvato dalla Giunta Regionale con Delibera n. 807 del 6 giugno 2022.

- **PREVENZIONI INCENDI:** il suddetto opificio, ormai in disuso, risulta privo di certificato di prevenzione incendi.

**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

**- STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Nell'attuale situazione dei luoghi l'immobile in oggetto, per quel che è stato constatato nel corso delle ispezioni peritali, è nel possesso dei coniugi **xxxxxx** -C.F. xxxxx e **xxxxxxxxx** - C.F.: xxxxxx.

**- DIVISIBILITA'**: l'immobile in questione, sebbene sia costituito da più particelle e subalterni catastali, non è ad opinione dello scrivente convenientemente divisibile per i seguenti motivi:

- trattasi di opificio con zona uffici annessa e progettualmente funzionale allo stesso;
- gli accessi ed impianti comuni esistenti, oltre a creare servitù reciproche che potrebbero facilmente sfociare in controversie, andrebbero prima della vendita regolarizzati mediante esecuzione di opere edili e impiantistiche, oltre che di variazioni catastali precedute da idonee pratiche urbanistiche. I suddetti oneri non potrebbero ad avviso dello scrivente essere lasciati a carico di diversi potenziali acquirenti poiché gli esistenti abusi edilizi non sanabili e da demolire e le difformità rispetto alle indicate pratiche edilizie e ordinanze, sarebbero di ostacolo alla presentazione di autonome pratiche edilizie. È bene, anche al fine di non svilire il valore delle aree di pertinenza delle fabbriche da demolire, che potrebbero addirittura rimanere non vendute, che la situazione esistente venga gestita da un unico soggetto che ben potrà, una volta demoliti gli abusi non sanabili e ridotte in pristino le varie difformità, predisporre idoneo progetto di regolarizzazione urbanistica in conformità ai progetti approvati agli atti del Comune di Binetto
- l'intera superficie dell'immobile pignorato nonché quella di altri non oggetto di pignoramento, in forza della trascrizione di vincolo pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Bari in data 07.06.1996, ai nn. 16632/12666, a favore del Comune di Binetto (BA) - C. è asservita al fabbricato costituito da uno scantinato e piano rialzato.

**- PROVENIENZA:** il suolo su cui è edificato l'immobile in oggetto è pervenuto ai signori xxxxxxxxxx e xxxxxxxx, in regime di comunione legale:

- ❖ relativamente alla **particella 80** del foglio di mappa 7 di are 13.77 (originaria della particella 807 giusta frazionamento del 29.04.2005, protocollo n. BA0158049) e alla **particella 184** di are 39.19 (originaria della particella 803 giusta variazione del 21.02.2015, protocollo n. BA0062385) in virtù di atto di compravendita in data 25.10.1995, a rogito Dr. Michele Somma, Notaio in Palo del Colle, repertorio



**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

40569, raccolta 13287, registrato presso l'Ufficio del Registro di Bari in data 31.10.1995 al n. 11506/V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari in data 10.11.1995 al n. 35454 di registro generale ed al n. 26813 di registro particolare, da parte dei signori xxxxxxxxx e xxxxxxxx xxxxxxx ai quali era pervenuto: in virtù di atto di compravendita in data 20.09.1975 a rogito Dr. Somma notaio in Grumo Appula, repertorio 5112, registrato a Bari il 08.10.1975 al n. 13921 da parte della Sig.ra xxxxxxxx

❖ relativamente alla **particella 574** di are 10.20 in virtù di atto di scrittura privata in data 01.03.1996, autenticata nelle firme dalla dr.ssa Maria Antonietta Severo Vernice, Notaio in Bari, repertorio 89069, raccolta 11258, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari in data 13.03.1996 al n. 7722 di registro generale ed al n. 621 di registro particolare, da parte dei signori xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxx ai quali era pervenuto in forza di successione apertasi in data 01.04.1993, registrata il 01.10.1993, den. N. 54, Vol. n. 1235 da parte del de cuius xxxxxxxxxxx.

❖ relativamente alla **particella 1050** del foglio di mappa 7, di are 1.62 in virtù di atto di vendita in data 21.11.2011, a rogito dr.ssa Patrizia Speranza, Notaio in Altamura, repertorio 74835, raccolta 22518, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari in data 02.12.2011 al n. 49663 di registro generale ed al n. 32984 di registro particolare, da parte del Comune di Binetto – C.F. 80008530729 al quale, esaminata la documentazione ipocatastale in atti, non è noto come sia pervenuto. A tal riguardo si evidenzia che nel suindicato atto per notar Patrizia Speranza del 21.11.2011 è precisato che: *“la parte acquirente esonera il Comune di Binetto dall’obbligo di esibire i titoli relativi alla proprietà di quanto venduto, sollevandolo da ogni e qualsiasi giudizio venisse instaurato relativamente a preesistenti servitù eventualmente rivendicabili assumendo a proprio carico ogni e qualsiasi onere, anche economico, ed estromettendo il Comune dal giudizio qualora venisse chiamato in causa, assumendosi in proprio ogni eventuale conseguenza derivante dal giudizio stesso”*.

- **REGIME PATRIMONIALE:** dall’esame della certificazione notarile in atti, si desume che i signori xxxxxxxxxxx -C.F. xxxxxxxx e xxxxxxxx - C.F.: xxxxxxxx hanno acquistato gli immobili in oggetto in regime di comunione legale dei beni.

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

**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

**DELL'ACQUIRENTE.**

Dall'esame della certificazione notarile in atti a firma del notaio in Bari, Dr. Salvatore Pantaleo, datata 14.09.2016, aggiornata alla data del 29.07.2016, si desume che sull'immobile in oggetto, censito in catasto terreni del comune di Binetto, al foglio di mappa 7, particelle 807 e 1050 ed in catasto fabbricati del comune di Binetto, al foglio di mappa 7, particella 574, subalterno 5, subalterno 4; particella 803, subalterno 2, subalterno 1, gravano contro la debitrice **xxxxxxxxx** - C.F.: xxxxxxxx, le seguenti formalità:

**-Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** non risultanti dall'esame della certificazione notarile in atti.

**-Atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, vincoli:**

- 1) Nota di trascrizione di vincolo pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Bari in data 07.06.1996, ai nn. 16632/12666, a favore del **Comune di Binetto (BA)** - C.F. 80008530729, contro **xxxxxxxxx** -C.F. xxxxxxxx e **xxxxxxxxxxx** - C.F.: xxxxxxxx, in dipendenza di atto del notar Severo Vernice del 15.05.1996 con il quale i suddetti coniugi, per la realizzazione di un fabbricato costituito da uno scantinato e piano rialzato per il quale è stato presentato opportuno progetto munito di parere favorevole da parte della Commissione Comunale Edilizia nella seduta del 23.04.1995, hanno asservito l'intera superficie di mq 28420 terreni siti in Binetto, censiti in catasto: al foglio 7, particella 574 di mq 1020; al foglio 15, particella 260 di mq 700; al foglio 15, particella 261 di mq 7075; al foglio 15, particella 262 di mq 500; al foglio 15, particella 331 di mq 7275; al foglio 2, particella 8 di mq 4127; al foglio 2, particella 9 di mq 2427; al foglio 7, particella 80 di mq 1377; al foglio 7, particella 184 di mq 3919. Al riguardo si evidenzia che i suddetti terreni solo in parte rientrano fra quelli pignorati nell'ambito della presente procedura esecutiva.
- 2) Nota di trascrizione di compravendita con patti, servitù e precisazioni come da atto pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Bari in data 18.06.2008, ai nn. 28168/18377, a favore di **Enel Distribuzione S.p.a.** con sede in Roma, contro **xxxxxxxxx** - C.F. xxxxxxxx e **xxxxxxxxxxxxxxxxxxx** - C.F.: xxxxxxxx, in dipendenza di atto del notar Ivo Bonito del 27.05.2008 con riferimento al terreno sito in Binetto, alla contrada Cornotto o Via Del Bosco della superficie di mq 39, già censita in catasto: al foglio 7, particella 808.

**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

3) Atto di vendita in data 21.11.2011, a rogito dr.ssa Patrizia Speranza, Notaio in Altamura, repertorio 74835, raccolta 22518, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari in data 02.12.2011 al n. 49663 di registro generale ed al n. 32984 di registro particolare, relativo alla **particella 1050 del foglio di mappa 7**, di are 1.62 dal quale non si desume come la stessa sia pervenuta al Comune di Binetto e dove è precisato che: *“la parte acquirente esonera il Comune di Binetto dall’obbligo di esibire i titoli relativi alla proprietà di quanto venduto, sollevandolo da ogni e qualsiasi giudizio venisse instaurato relativamente a preesistenti servitù eventualmente rivendicabili assumendo a proprio carico ogni e qualsiasi onere, anche economico, ed estromettendo il Comune dal giudizio qualora venisse chiamato in causa, assumendosi in proprio ogni eventuale conseguenza derivante dal giudizio stesso”*.

**-Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:** non risultanti dall’esame della certificazione notarile 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, dipendenza e pertinenza, annessi, connessi, oneri, diritto, ragione ed azione, nulla escluso, servitù attive e passive che derivano dallo stato dei luoghi, apparenti e non apparenti e con tutte le precisazioni, vincoli ed oneri di cui ai titoli di provenienza, nonché con tutti gli oneri e conseguenze risultanti dalla situazione urbanistica cui si fa esplicito riferimento.

**Si evidenzia peraltro che la particella 183 del foglio di mappa 7 (non pignorata nell’ambito della presente procedura), di proprietà xxxxxxxxx, rappresentata con retinatura di color rosso nell’allegata ortofoto sovrapposta alla mappa catastale, taglia in due le unità immobiliari oggetto di pignoramento ed i conseguenti oneri, pesi e risvolti giuridici devono ritenersi a carico dell’aggiudicatario.**

**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721



**-Esistenza di un usufrutto:** non risultanti dall'esame della certificazione notarile 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 certificazione notarile in atti a firma del notaio in Bari, Dr. Salvatore Pantaleo, datata 14.09.2016, aggiornata alla data del 29.07.2016, si desume che sull'immobile in oggetto, censito in catasto terreni del comune di Binetto, al foglio di mappa 7, particelle 807 e 1050 ed in catasto fabbricati del comune di Binetto, al foglio di mappa 7, particella 574, subalterno 5, subalterno 4; particella 803, subalterno 2, subalterno 1, gravano contro la debitrice **xxxxxxxxxx** - C.F.: xxxxxxxxxxxx, le seguenti formalità pregiudizievoli:

**1)** Nota di iscrizione di ipoteca giudiziale pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Bari in data 24.11.2015, ai nn. 43599/6202, a favore della **Banca di Credito Cooperativo Cassano e Tolve Srl** con sede in Cassano delle Murge (C.F. 00407800721), contro **xxxxxxxxxx** -C.F. xxxxxxxxxxxx e **xxxxxxxxxx** - C.F.: xxxxxxxxxxxx, per la somma di € 850.000,00 in dipendenza di atto Tribunale di Bari del 19.11.2015. Si precisa che la suddetta nota grava anche su altri immobili non oggetto della presente procedura.



**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

2) Nota di iscrizione di ipoteca giudiziale pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell' Agenzia del Territorio di Bari in data 08.01.2016, ai nn. 511/53, a favore del **Credito Emiliano S.p.a.** con sede in Reggio Emilia (C.F. 01806740153), contro **xxxxxxxxxx** -C.F. xxxxxxxxxx e **xxxxxxxxxx** - C.F.: xxxxxxxxxx, per la somma di € 750.000,00 in dipendenza di atto Tribunale di Reggio Emilia del 29.12.2015. Si precisa che la suddetta nota grava anche su altri immobili non oggetto della presente procedura.

3) Nota di iscrizione di ipoteca giudiziale pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell' Agenzia del Territorio di Bari in data 19.01.2016, ai nn. 2205/195, a favore della **Deutsche Bank S.p.a.** con sede in Milano (C.F. 01340740156), contro **xxxxxxxxxx** -C.F. xxxxxxxxxxxxxx e **xxxxxxxxxx** - C.F.: xxxxxxxxxx, per la somma di € 370.000,00 in dipendenza di atto Tribunale di Bari del 13.01.2016. Si precisa che la suddetta nota grava anche su altri immobili non oggetto della presente procedura.

4) Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell' Agenzia del Territorio di Bari in data 29.07.2016 ai nn. 33847/24538, a favore della **Banca di Credito Cooperativo degli Ulivi – Terra di Bari Società Cooperativa** con sede in Palo del Colle (BA) - C.F. 00274050723, contro **xxxxxxxxxx** - C.F.: xxxxxxxx, in dipendenza di verbale di pignoramento della Corte d' Appello di Bari, notificato il 20.06.2016, repertorio 6141.

Si evidenzia altresì che dall' esame del fascicolo dell' Avv. Giuseppe Pepe si desume che con Sentenza N. 11 del Tribunale Ordinario di Bari, IV Sezione Civile – Ufficio Fallimenti, in data 30.05.2016, R.F. N. 102, Cron. 7833, Rep. 169, il Sig. xxxxxxxxx -C.F. xxxxxxxx, è stato dichiarato fallito.

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

-Difformità urbanistico-catastali-Difformità urbanistico-edilizie-Difformità catastali: ci si riporta a quanto sopra già evidenziato.

**ALTRE INFORMAZIONI PER L' AQUIRENTE**

**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:** nell' immobile in oggetto non è costituito

**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

un condominio.

**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, 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;
- Avuto riguardo dell'epoca di realizzazione dello stesso;
- Esaminati i documenti della proprietà di cui trattasi;
- Considerata la situazione urbanistica dell'immobile e l'attuale stato dei luoghi;
- Dopo indagini di mercato in zone limitrofe 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 utilizzando il *metodo sintetico comparativo*, 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:

- 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;

**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

- 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. 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.

**-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 zona suburbana/zona produttiva, zona via Grumo, vicinale frantoio del Comune di Binetto, Codice di zona E5, microzona catastale 0 (1° semestre 2022), tipologia prevalente capannoni industriali, destinazione produttiva, si desumono per capannoni industriali in normali condizioni, valori variabili tra **€/mq 375,00 e €/mq 540,00.**

Consultando la Banca dati dell'Agenzia del Territorio-Omi sulla rilevazione dei prezzi di immobili posti in zona suburbana/zona produttiva, zona via Grumo, vicinale frantoio del Comune di Binetto, Codice di zona E5, microzona catastale 0 (1° semestre 2022), tipologia prevalente capannoni industriali, destinazione produttiva, si desumono per magazzini in normali condizioni, valori variabili tra **€/mq 540,00 e €/mq 760,00.**

Consultando la Banca dati dell'Agenzia del Territorio-Omi sulla rilevazione dei prezzi di immobili posti in zona suburbana/zona produttiva, zona via Grumo, vicinale frantoio del Comune di Binetto, Codice di zona E5, microzona catastale 0 (1° semestre 2022), tipologia prevalente capannoni industriali, destinazione

**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

produttiva, si desumono per laboratori in normali condizioni, valori variabili tra **€/mq 580,00 e €/mq 840,00.**

Consultando la Banca dati dell'Agenzia del Territorio-Omi sulla rilevazione dei prezzi di immobili posti in zona periferica/zona edificata esterna al nucleo antico del Comune di Binetto, Codice di zona D1, microzona catastale 0 (1° semestre 2022), si desumono per abitazione economiche in normali condizioni, valori variabili tra **€/mq 630,00 e €/mq 890,00.**

Dalle indagini di mercato eseguite ricercando nel periodo dal 01.01.2019 al 30.10.2022, tramite il Servizio di Consultazione dei Valori Immobili Dichiarati dell'Agenzia delle Entrate, dati comparabili sintetico comparativi, ovvero dati di vendita di immobili dello stesso segmento di mercato e similari di quello oggetto di stima (il subject), sono scaturiti i seguenti campioni:

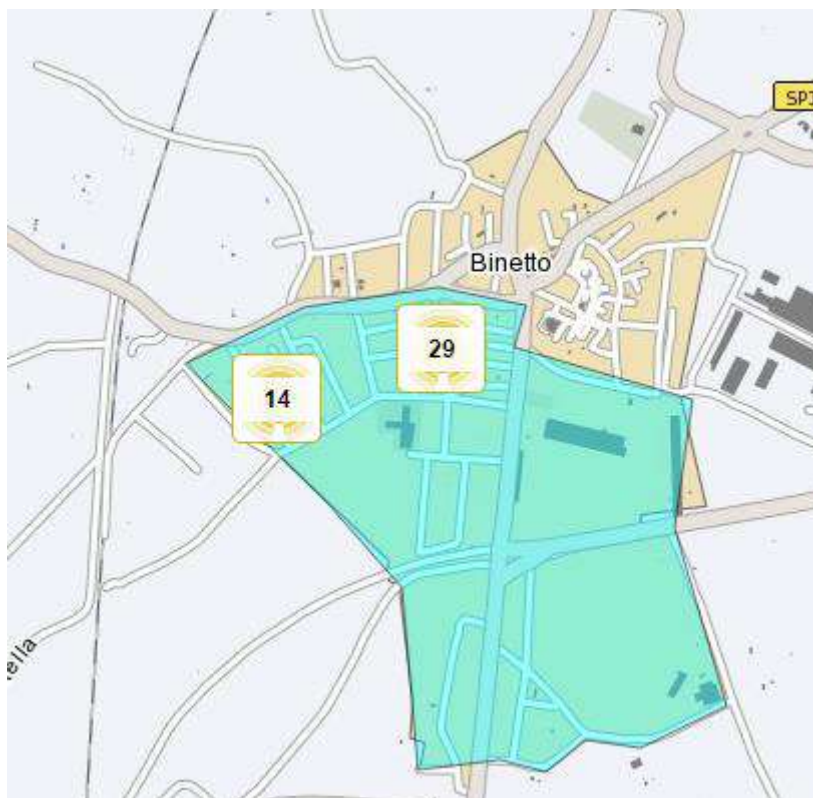
<b>BINETTO (BA) - CODICE DI ZONA E5 - D1 - DAL 01/01/2019 AL 30/10/2022</b>						
<b>N.O.</b>	<b>DATA</b>	<b>CODICE DI ZONA</b>	<b>CATEGORIA</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>PREZZO (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>VALORE UNITARIO (€/m<sup>2</sup>)</b>
1	mar-19	E5	C/6	21	10.000,00	<b>476,19</b>
2	lug-19	E5	C/6	23	11.500,00	<b>500,00</b>
3	giu-20	E5	C/6	23	11.500,00	<b>500,00</b>
4	set-21	E5	C/2	82	20.800,00	<b>253,66</b>
5	set-20	E5	C/2	65	15.000,00	<b>230,77</b>
6	giu-21	E5	C/2	90	18.040,00	<b>200,44</b>
7	set-21	D1	A/3	97	48.227,00	<b>392,09</b>
			C/6	52		
8	gen-22	D1	A/7	160	179.000,00	<b>1.118,75</b>
9	feb-22	D1	A/7	343	150.000,00	<b>437,32</b>
10	mag-22	D1	A/3	134	118.000,00	<b>880,60</b>
11	set-22	D1	A/3	204	175.000,00	<b>823,53</b>
			C/6	17		
12	ott-20	D1	A/3	166	117.000,00	<b>672,41</b>
			C/6	16		
13	giu-21	D1	C/2	90	18.040,00	<b>200,44</b>



**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721



Alla luce di quanto sopra esposto lo scrivente, alla luce degli elementi raccolti, dopo aver eseguito un ampio studio degli immobili in questione, tenute presenti l'ubicazione, l'estensione, le qualità intrinseche ed estrinseche, ha vagliato, valutato, mediato e rielaborato, anche in funzione della personale conoscenza del mercato immobiliare del suddetto Comune, i risultati dell'indagine conoscitiva eseguita.

In virtù di tali considerazioni, si reputa congruo attribuire all'unità immobiliare oggetto di stima, con riferimento all'attualità, **i seguenti valori di mercato unitari zionali medi di riferimento** a cui quelli dell'immobile in esame potranno essere utilmente comparati:

- **Superficie commerciale zona lavorazione e area scoperta: €/m<sup>2</sup> 550,00.**
- **Superficie commerciale zona uffici: €/m<sup>2</sup> 800,00.**

**- Parametri di merito - Determinazione del coefficiente totale di comparazione – Valore di mercato unitario corretto – Valore di stima**

Nella comune prassi estimativa di un immobile è importante la disamina analitica della serie di parametri di merito significativi fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, che ne costituiscono il concreto valore.

## STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

Tali parametri, rinvenuti dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa, a cui si fa nello specifico riferimento, sono i seguenti:

Stato di conservazione: variabile dal -10% al + 10%

Coefficiente di piano: variabile dal -30% al + 20%

Luminosità: variabile dal -5% al + 100%

Esposizione e vista: variabile dal -10% al + 10%

Edificio: variabile dal -15% al + 10%

Riscaldamento: variabile dal -5% al + 5%

Stato locativo: variabile dal -20% al + 0%

Moltiplicando tra loro, per ciascun immobile oggetto di stima, i parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici delle unità immobiliari di che trattasi, si otterrà il coefficiente totale di comparazione.

Applicando il coefficiente totale di comparazione, trasposto numerico delle differenze dal valore medio zonale, si otterrà per le unità immobiliari in questione, il valore unitario di mercato corretto che, moltiplicato per la superficie vendibile di ciascun immobile, al netto delle riduzioni per irregolarità urbanistiche per tener conto degli oneri per la demolizione delle parti abusive ed il ripristino della regolarità urbanistica e catastale, consente di ottenere il valore commerciale del compendio immobiliare in oggetto, come desumibile dal seguente prospetto calcolo:

UNITA' OGGETTO DI STIMA	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE DI MERCATO UNITARIO MEDIO	STATO DI CONSERVAZIONE	COEFFICIENTE DI PIANO	LUMINOSITA'	ESPOSIZIONE E VISTA	EDIFICIO	RISCALDAMENTO	STATO LOCATIVO PARAMETRI GIURIDICI	COEFFICIENTE TOTALE DI COMPARAZIONE	VALORE DI MERCATO UNITARIO CORRETTO	VALORE TOTALE	RIDUZIONE FORFETTARIA URBANISTICA	VALORE COMMERCIALE
ZONA UFFICI	145,00	800,00	0,95	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	0,99750	798,00	€115.710,00	0,1	€104.139,00
ZONA LAVORAZIONE	264,00	550,00	0,90	1,00	1,00	1,05	0,90	1,00	1,00	0,85050	467,78	€123.492,60	0,4	€74.095,56
AREA SCOPERTA	118,00	550,00	0,90	1,00	1,00				1,00	0,90000	495,00	€58.410,00	0,15	€49.648,50
													<b>TOTALE</b>	<b>€ 227.883,06</b>

Alla luce di quanto sopra esposto, riepilogando, il più probabile **VALORE COMMERCIALE** dell'opificio in

**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si stima pertanto a corpo pari a:

ZONA UFFICI : € 104.139,00

ZONA LAVORAZIONE: € 74.095,56

AREA SCOPERTA : € 49.648,50

Sommano € **227.883,06**

- Riduzione forfettaria (richiesta dai quesiti conferiti) per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti e/o per lo smaltimento di eventuali rifiuti speciali: **Ko = 15% → 34.182,46#**

**IL PREZZO BASE A BASE D'ASTA della quota indivisa pari ad un mezzo (1/2) dell'immobile in**

oggetto, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si stima pertanto pari ad:

$$\frac{1}{2} \times (\text{€ } 227.883,06 - \text{€ } 34.182,46) = \text{€ } 96.850,00 \#$$

che si arrotondano ad € **97.000,00**

(diconsi Euro novantasettemila/00).

**IL PREZZO BASE A BASE D'ASTA dell'intero, ove gli Onorevoli Giudicanti ritengano di dover mettere in vendita anche la quota indivisa pari ad un mezzo (1/2) del coniuge**

al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si stima invece pari ad:

$$\text{€ } 97.000,00 \times 2 = \text{€ } 194.000,00 \#$$

(diconsi Euro centonovantaquattromila/00).

**Si rimette al più qualificato parere di esperti commerciali se il suddetto bene debba essere ritenuto assoggettabile o meno al regime fiscale Iva essendo stato in passato utilizzato come bene strumentale all'esercizio di una ditta.**

\* \* \*

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. Si precisa che devono ritenersi esclusi dalla presente stima tutti i macchinari e manufatti

---

**STUDIO TECNICO DOTT. ING. UGO DE CORATO**

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

C.F. DCRGUO62E11A662C - P.IVA 03889030721

presenti all'interno degli immobili pignorati.

**Bari lì 21 febbraio 2023**

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

**Dott. Ing. Ugo De Corato**