

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 411/2023
G.E. Dott.ssa Marina Cavallo

Perizia di stima

Gli immobili oggetto della presente procedura, costituiscono i seguenti due compendi immobiliari:

- **Compendio immobiliare (industriale/artigianale) sito in Valenzano (BA) S.P. 70 Ceglie – Adelfia al km 1,30, costituito da n. 7 corpi di fabbrica, ricadenti all'interno di un lotto recintato, di superficie complessiva mq 26.160,00 ca, di cui mq 6.500,00 ca coperta e mq 17.660,00 ca scoperta;**
- **Compendio immobiliare, costituito da n. 10 terreni agricoli della superficie complessiva di mq 21.381,00, ubicati nella zona retrostante rispetto al compendio precedentemente menzionato, senza che vi sia la possibilità di avere accesso diretto dalla stessa S.P. 70 Ceglie - Adelfia.**

Le unità immobiliari di cui si compongono i menzionati compendi immobiliari, costituiscono l'*unità negoziale n. 1* della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare, presentata in data 20/10/2023 ai nn. 49469/37694 e risultano così individuate:

Unità negoziale n. 1

- **Immobile N. 1: Comune di Valenzano (BA), Catasto Terreni, foglio 22, particella 206 - natura TERRENO;**
- **Immobile N. 2: Comune di Valenzano (BA), Catasto Terreni, foglio 22, particella 177 - natura TERRENO;**
- **Immobile N. 3: Comune di Valenzano (BA), Catasto Terreni, foglio 22, particella 139 - natura TERRENO;**
- **Immobile N. 4: Comune di Valenzano (BA), Catasto Terreni, foglio 22, particella 140 - natura TERRENO;**
- **Immobile N. 5: Comune di Valenzano (BA), Catasto Terreni, foglio 22, particella 272 - natura TERRENO;**
- **Immobile N. 6: Comune di Valenzano (BA), Catasto Terreni, foglio 22, particella 281 - natura TERRENO;**
- **Immobile N. 7: Comune di Valenzano (BA), Catasto Terreni, foglio 22, particella 287 - natura TERRENO;**
- **Immobile N. 8: Comune di Valenzano (BA), Catasto Terreni, foglio 22, particella 800 - natura TERRENO;**
- **Immobile N. 9: Comune di Valenzano (BA), Catasto Terreni, foglio 22, particella 733 - natura TERRENO;**
- **Immobile N. 10: Comune di Valenzano (BA), Catasto Terreni, foglio 22, particella 231 - natura TERRENO;**
- **Immobile N. 11: Comune di Valenzano (BA), Catasto Terreni, foglio 22, particella 262 - natura TERRENO;**
- **Immobile N. 12: Comune di Valenzano (BA), Catasto Fabbricati, foglio 22, particella 206, subalterno 1 graffato con le particelle 625 – 836 – 837 – 838 – 858 - natura D1 - OPIFICIO**

(cfr. ALL. N. 1 - Nota di Trascrizione presentata in data 20/10/2023 ai nn. 49469/37694)

Bari, lì 3.11.2024

Il C.T.U. Stimatore
Ing. Oronzo Caradonna

Indice

PREMESSA	pg.	3
A. CONTROLLI PRELIMINARI - VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE	pg.	4
B. RISPOSTA AI QUESITI	pg.	6
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI:	pg.	6
2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI AVENDO CURA DI PRECISARE LE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE IN REAZIONE ALL'ART. 10 D.P.R. 633/1972:	pg.	8
3. COSTRUZIONI INIZIATE ANTERIORMENTE IL 2-sett-1967:	pg.	8
4. ESTREMI DELLA LICENZA O DELLA CONCESSIONE EDILIZIA:	pg.	8
5. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA:	pg.	11
6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI:	pg.	11
7. VERIFICA SE ALL'ATTO DELLA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO PARTE ESECUTATA ERA INTESTATARIA DEGLI IMMOBILI IN FORZA DI ATTO REGOLARMENTE TRASCRITTO:	pg.	13
8. VERIFICA DELL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI E DELL'EVENTUALE ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:	pg.	13
9. VERIFICA SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SONO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO:	pg.	15
10. DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI:	pg.	15
11. EVENTUALE FORMAZIONE DI LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI:	pg.	24
12. STATO DI POSSESSO DEL BENE:	pg.	24
13. EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE PER PUBBLICA UTILITÀ:	pg.	25
14. PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI CON DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:	pg.	25
15. SCHEMI CON SUCCINTE DESCRIZIONE DEI LOTTI PER LA PUBBLICAZIONE DEI BANDI DI VENDITA:	pg.	25
16. VERSIONE DELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA IN CONFORMITÀ ALLA DIRETTIVA DEL GARANTE PER LA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI:	pg.	27
17. CHECK LIST DEI PRINCIPALI CONTROLLI EFFETTUATI SULLA DOCUMENTAZIONE (ex art. 567 c.p.c.):	pg.	27
ALLEGATI	pg.	28

TRIBUNALE DI BARI
SEZIONE EE.II.
Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

- PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE POST LEGGE 80: **R.G.E. 411/2023**;
- CREDITORE PROCEDENTE: *****;
- DEBITORE ESECUTATO: *****;
- GIUDICE: Dott.ssa Marina CAVALLO;
- C.T.U. STIMATORE: Ing. Oronzo CARADONNA;
- CUSTODE GIUDIZIARIO: Dott. Goffredo FROLA.

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Oronzo Caradonna, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 4214, a conferimento dell'incarico ricevuto dall'I.I.ma G.E. Dott.ssa Marina Cavallo, con **Decreto di Nomina** (ex artt. 559 e 569 c.p.c.) del **12/02/2024** ha provveduto, con l'inoltro telematico dell' *Atto di giuramento dell'esperto ed accettazione dell'incarico* del 4/03/2024, all'accettazione formale dello stesso incarico.

Per l'espletamento dell'incarico sono stati concessi gg. 120 dalla trasmissione dell'accettazione, con deposito della relazione peritale prevista per il giorno 4/07/2024.

Lo scrivente Esperto Stimatore, non avendo avuto la possibilità di accedere all'interno del compendio immobiliare oggetto della presente procedura sino a tutto il 21.06.2024 - in quanto il Debitore esecutato è risultato sempre irreperibile - e per tale motivo si è proceduto all'accesso forzoso - con propria nota PEC del 22.06.2024 ha inoltrato **1^a istanza di proroga** affinché gli fosse concessa un rinvio dei termini per la consegna della relazione peritale di gg. 60.

Ulteriore istanza di proroga di gg. 60 è stata inoltrata in data 03.09.2024 in quanto talune questioni di carattere tecnico, meritevoli di approfondimenti, hanno comportato la necessità di interfacciarsi in più occasioni con i tecnici dell'ufficio tecnico del Comune di Valenzano (BA). A tal proposito si riferisce che le tardive risposte ricevute dai tecnici del Comune di Valenzano (BA) hanno fatto sì che lo scrivente inoltrasse, di conseguenza, la seconda istanza di proroga; all'uopo si riportano le principali comunicazioni e/o contatti intercorsi fra lo scrivente e gli stessi Tecnici del Comune di Valenzano (BA):

- con **nota pec del 3.03.2024** lo scrivente ha inoltrato al Comune di Valenzano (BA) **istanza di accesso agli atti**, tanto al fine di reperire i titoli abilitativi e/o giustificativi dei corpi di fabbrica costituenti il compendio immobiliare oggetto della presente procedura. Con la medesima nota pec è stata fatta richiesta del certificato di destinazione urbanistica dei terreni agricoli interessati da questa stessa procedura;
- In data 5.03.2024 lo scrivente, dopo aver avuto un colloquio telefonico con tecnico del Comune, ha provveduto ad inoltrare ulteriori documenti, tanto al fine di facilitare il reperimento dei chiesti documenti;
- In data 12.03.2024 lo scrivente ha provveduto al ritiro diretto dei documenti in questione;
- lo scrivente dopo aver preso visione degli stessi documenti, con **nota pec del 4.04.2024** ha rivolto, agli stessi Tecnici del Comune di Valenzano, specifici chiarimenti necessari per dare risposta a taluni quesiti postigli per l'espletamento dell'incarico de qua;
- Lo scrivente, non avendo ancora avuto alcuna risposta dai Tecnici comunali, con **nota pec 4.06.2024** ha sollecitato il riscontro della precedente nota pec del 4.04.2024;

- I tecnici del Comune con **nota pec del 16.07.2024** - sottoscritta dall'istruttore della pratica nonché dal Dirigente del Servizio - hanno provveduto a dare riscontro ai quesiti postigli con la menzionata nota pec del 4.04.2024.

A. CONTROLLI PRELIMINARI

❖ VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ex art. 567 c.p.c.

In relazione al **controllo della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.co. 2**, il sottoscritto Esperto stimatore di concerto con il Custode, esaminati gli atti della procedura, precisa quanto di seguito si riporta:

- Per la procedura in questione *il Creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva* che attesta le risultanze delle visure ipotecarie e catastali.

Con riferimento a ciascun immobile pignorato, al fine di dare prova che *la certificazione notarile è risalita sino ad un atto di acquisto originario o derivativo che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento*, lo scrivente riporta le risultanze tratte dall'esame della documentazione prodotta dal Creditore precedente, nonché dagli atti notarili ritirati direttamente dall'Archivio notarile del distretto di Bari.

A. l'immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Valenzano (BA) al **foglio 22, particella 262** di qualità mandorleto classe 3[^] e consistenza are 40,26 (di cui al numero progressivo 11 della nota di trascrizione del Pignoramento), è pervenuto alla Società debitrice ***** in virtù dell'**atto di compravendita a rogito del Dott. Pietro Speranza Notaio in Valenzano del 4.09.1974, Rep. 9122/1518, trascritto a Bari in data 10.09.1974 ai nn. 22124/20741** (cfr. ALL. N. 2 - **Atto notarile a rogito Dott. Pietro Speranza del 4.09.1974, Rep. 9122/1518**);

B. gli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Valenzano (BA) al **foglio 22, particella 206, sub. 1**, graffato con le particelle 625 - 836 - 837 - 838 - 858, categoria D1 (di cui al numero progressivo 12 della nota di trascrizione del pignoramento) e al **foglio 22, particella 206, sub. 2**, categoria C/6 (di cui al numero progressivo 1 della nota di trascrizione del pignoramento), sono pervenuti alla Società debitrice ***** in virtù dell'**atto di compravendita a rogito del Dott. Pasquale Maddalena Notaio di Capurso del 17.10.1974 - Rep. 7395/1088** (cfr. ALL. N. 3), trascritto a Bari in data 15.11.1974 ai nn. 27286/25608. Si precisa che quest'ultimo citato immobile viene riportato sia nel verbale di pignoramento (cfr. ALL. n. 4) che nella pedissequa nota di trascrizione (cfr. ALL. N. 1), come censito al Catasto Terreni al **foglio 22, ptc. 206**. Questa precisazione viene altresì evidenziata nella relazione notarile al ventennio del 23/10/2023 a firma del Dott. Antonio Saltino, Notaio in Bari (cfr. ALL. N. 5). Per i seguenti immobili che sono stati oggetto di trasferimento con il citato atto di compravendita del 17.10.1974, vale fare le seguenti precisazioni:

- *l'unità immobiliare censita al Catasto Terreni con il fgl 22, ptc. 207, are 23.44* è stata soppressa ed inglobata nella particella 206;
- *le unità immobiliari censite al Catasto Terreni con il foglio 22, particella 206 (ha 1.26.77), particella 836 (are 1.40), particella 837 (are 5.39) particella 625 (are 34.06), particella 838 (are 1.12)* risultano essere derivate dalle originarie particelle 2 del foglio 24 e 206 e 625 del foglio 22;

- la particella 40/a - derivata dal frazionamento della particella di più ampia consistenza censita al Catasto Terreni con il foglio 24, particella 40, presentato all'U.T.E. di Bari in data 28/09/1974 - risulta essere stata inglobata nella particella 206 del fgl 22;
- C. l'immobile individuato al Catasto Terreni del Comune di Valenzano (BA) con il **foglio 22, particella 733** di qualità uliveto classe 2[^] e consistenza are 31.62 (di cui al numero progressivo 9 della nota di trascrizione del Pignoramento), è pervenuto alla Società debitrice ***** in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Dott. Pasquale Maddalena Notaio in Capurso del **23.12.1974**, Rep. 7535/1153 (cfr. ALL. N. 6), trascritto a Bari in data **18.01.1975** ai nn. **1306/1219**;
- D. l'immobile individuato al Catasto Terreni del Comune di Valenzano (BA) con il **foglio 22, particella 231** di qualità uliveto 4[^] e are 09.43 (di cui al numero progressivo 10 della nota di trascrizione del Pignoramento), è pervenuto alla Società debitrice ***** in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Dott. Antonio Macchia Notaio in Carbonara del **18.02.1981**, Rep. 57531/15488 (cfr. ALL. N. 7), trascritto a Bari in data **5.03.1981** al n. **7028/6155**;
- E. l'immobile individuato al Catasto Terreni del Comune di Valenzano (BA) con il **foglio 22, particella 140** di qualità uliveto 2[^] e consistenza are 31.62 (di cui al numero progressivo 4 della nota di trascrizione del Pignoramento), è pervenuto alla Società debitrice ***** in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Dott. Nicola Macchia Notaio in Gravina di Puglia del **7.04.1986**, Rep. 7438/2101 (cfr. ALL. N. 8), trascritto a Bari in data **29.04.1986** al n. **13465/10940**;
- F. l'immobile individuato al Catasto Terreni del Comune di Valenzano (BA) con il **foglio 22, particella 800** di qualità mandorleto 3[^] e consistenza are 22.00 (di cui al numero progressivo 8 della nota di trascrizione del Pignoramento), è pervenuto alla Società debitrice ***** in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Dott. Nicola Macchia Notaio in Grumo Appula del **26.01.1989**, Rep. 11763/3036 (cfr. ALL. N. 9), trascritto a Bari in data **23.02.1989** al n. **8242/6932**;
- G. gli immobili individuati al Catasto Terreni del Comune di Valenzano (BA) con il **foglio 22, particella 177**, di qualità mandorleto 3[^] e consistenza are 22.38 e **particella 139** di qualità mandorleto 3[^] e consistenza are 8.32 (di cui rispettivamente ai numeri progressivi 2 e 3 della nota di trascrizione del Pignoramento), sono pervenuti alla Società debitrice ***** in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Dott. Marisa Gusman Notaio in Ceglie del Campo del **18.12.1989**, Rep. 65487/5447 (cfr. ALL. N. 10), trascritto a Bari in data **16.01.1990** al n. **2320/2013**;
- H. gli immobili individuati al Catasto Terreni del Comune di Valenzano (BA) con il **foglio 22, particella 272**, di qualità mandorleto 3[^] e consistenza are 17.15, **particella 281**, di qualità vigneto 4[^] e consistenza are 13.72 e **particella 287**, di qualità mandorleto 3[^] e consistenza are 17.31 (di cui rispettivamente ai numeri progressivi 5, 6 e 7 della nota di trascrizione del Pignoramento), sono pervenuti alla Società debitrice ***** in virtù di atto di compravendita a rogito del Dott. Nicola Macchia Notaio in Grumo Appula del **12.09.1990**, Rep. 16387/3702 (cfr. ALL. N. 11), trascritto a Bari in data **10.10.1990** al n. **36543/28272**;

- Dopo quanto riportato si può riferire che per gli immobili oggetto della presente procedura, la certificazione notarile è risalita sino ad un atto di acquisto derivativo che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- Per la procedura in questione è stato accertato che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono quelli indicati nella certificazione notarile;

B. RISPOSTA AI QUESITI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI.

Gli immobili oggetto della presente procedura, costituiscono nell'insieme i seguenti compendi immobiliari:

- **Compendio immobiliare (industriale/artigianale)**, oramai dismesso, sito in Valenzano (BA) S.P. 70 Ceglie – Adelfia al km 1,30, costituito da n. 7 corpi di fabbrica, ricadenti all'interno di un lotto recintato, di superficie complessiva mq 26.160,00 ca, di cui mq 6.500,00 ca di superficie coperta e mq 17.660,00 ca di superficie scoperta (area esterna di pertinenza);
- **Compendio immobiliare costituito da n. 10 terreni agricoli** della superficie complessiva di mq 21.381,00, ubicati nella zona retrostante rispetto al compendio precedentemente menzionato, privi di accesso diretto dalla stessa S.P. 70 Ceglie – Adelfia (trattasi di terreni interclusi).
 (cfr. ALL. N. 12 - Stralcio di mappa catastale)
 (cfr. ALL. N. 13 - Stralcio aerofotogrammetrico)
 (cfr. ALL. N. 14 - Documentazione fotografica)

Procedendo all'identificazione di ciascun cespote si ha che:

- **Il compendio immobiliare (industriale/artigianale) costituito da n. 7 fabbricati**, delimitato da una recinzione in muratura dell'altezza di circa mt 3,00, di superficie complessiva mq 24.160 ca, di cui mq 6.500,00 ca di superficie coperta e mq 17.660 ca di superficie coperta, risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Valenzano (BA) con i seguenti identificativi catastali:
 - **Foglio 22, particella 206, sub. 1** graffato con le particelle 625-836-837-838-858;
 - **Foglio 22, particella 206, sub. 2.**

Si precisa che la menzionata consistenza dell'intero lotto, valutata in mq 24.160 ca, al pari di tutte le consistenze dei fabbricati di cui si compone lo stesso compendio, è stata determinata dall'elaborazione di dati rilevati da un drone in quanto, le precarie condizioni in cui vertono gli stessi fabbricati, nonché anche la rinvenuta presenza di materiale in fibra di amianto, non hanno consentito allo scrivente di poter effettuare misurazioni dirette (cfr. ALL. N. 15 - Rilievo del lotto eseguito dall'elaborazione dati ricavati dal drone).

Passando a rassegna ciascun fabbricato di cui si compone il compendio immobiliare, si riferisce che:

- **Il piccolo manufatto censito al foglio 22 - particella 858**, posta immediatamente sulla destra per chi entra all'interno del compendio immobiliare da uno dei due accessi (pedonale e carrabile) presenti sul tratto di recinzione prospiciente la S.P. 70 (cfr. ALL. N. 14 documentazione fotografia - foto n. 1), è costituito da una tettoia che, date le precarie condizioni in cui verte, potrà essere demolita o anche ricostruita (cfr. ALL. N. 14 - foto n. 2). Si precisa che dalla visione del grafico progettuale allegato al titolo abilitativo (cfr. ALL. N. 16.1 - TAV. N. 1), nonché dalla relativa planimetria catastale (cfr. ALL. n. 28.1),

questo piccolo manufatto in origine era verosimilmente costituito da un "gabbiotto" in muratura che nel tempo è stato sostituito dall'attuale tettoia;

- **Il corpo di fabbrica censito al foglio 22 - particella 836**, posto sulla destra subito dopo il precedente manufatto (cfr. ALL. N. 14 - foto nn. 3-4), corrispondente al "fabbricato n. 1" riportato sul rilievo ottenuto con l'impiego del drone (cfr. ALL. N. 15), originariamente destinato ad "uffici" - così come si può rilevare dal grafico di progetto allegato al relativo titolo abilitativo (cfr. ALL. N. 16.4 - TAV. N. 4) - ha una superficie linda di circa mq 394,00 (= 12,00 x 32,80) per un'altezza netta di circa mt 3,35;
- **Il corpo di fabbrica censito al foglio 22 - particella 837**, posto sempre sulla destra subito dopo il precedente manufatto (cfr. ALL. N. 14 - foto nn. 5-6), corrispondente al "fabbricato n. 2" riportato sul rilievo ottenuto con l'impiego del drone (cfr. ALL. N. 15), originariamente destinato a "servizi" - così come si può rilevare dal grafico di progetto allegato al relativo titolo abilitativo (cfr. ALL. N. 16.5 - TAV. N. 5) - ha una superficie linda di circa mq 320,00 (= 12,00 x 32,80) per un'altezza netta di circa mt 3,35;
- **Il capannone industriale censito al foglio 22 - particella 206 – sub. 1**, posto sempre sulla destra subito dopo il precedente manufatto (cfr. ALL. N. 14 - foto nn. 7-8), corrispondente al "fabbricato n. 3" riportato sul rilievo ottenuto con l'impiego del drone (cfr. ALL. N. 15), originariamente destinato a "stabilimento lavorazione" - così come si può rilevare dai grafici di progetto allegati al relativo titolo abilitativo (cfr. ALL. NN. 16.2-16.3 – TAVV. NN. 2 - 3) - ha una superficie linda di circa mq 3.200,00 (= 45,30 x 70,60) per un'altezza di colmo di circa mt 8,20;
- **Il capannone industriale censito al foglio 22 - particella 206 - sub. 2**, posto sulla sinistra per chi entra all'interno del compendio immobiliare (cfr. ALL. N. 14 - foto nn. 9-10), corrispondente al "fabbricato n. 4" riportato sul rilievo ottenuto con l'impiego del drone (cfr. ALL. N. 15), originariamente destinato a "capannone per uso trasformazione di materiali ferrosi" - così come si può rilevare dalla "perizia stragiudiziale" allegata alla domanda di sanatoria inoltrata al Comune di Valenzano (BA) in data 23.01.1986 – prot. 762 (cfr. ALL. N. 18) - ha una superficie linda di circa mq 773,00 (= 20,35 x 38,00) per un'altezza di circa mt. 10,90;
- **Il corpo di fabbrica censito al foglio 22 - particella 383** (cfr. ALL. N. 14 - foto nn. 11-12), corrispondente al "fabbricato n. 5" riportato sul rilievo ottenuto con l'impiego del drone (cfr. ALL. N. 15), realizzato in assenza di titolo abilitativo, risulta avere una superficie linda di circa mq 86,00 (= 19,00 x 4,50) per un'altezza di circa mt 3,50;
- **Il corpo di fabbrica censito al foglio 22 - particella 625** di sezione in pianta a forma "L" (cfr. ALL. N. 14 - foto nn. 13-14), corrispondente ai "fabbricati nn. 6-7" riportati sul rilievo ottenuto con l'impiego del drone (cfr. ALL. N. 15), originariamente destinato a "magazzino", "garage-officina", "reparto verniciatura", "reparto lucidatura", "reparto rifiniture", "magazzino spedizioni" - così come si può rilevare dal grafico di progetto allegato al relativo titolo abilitativo (cfr. ALL. N. 17.1 – TAV. DI VARIANTE) - ha una superficie complessiva linda di circa mq 1.700,00. Si precisa che questo manufatto, in pianta di sezione a forma di "L", pur costituendo un'unica unità immobiliare, è stato considerato dallo scrivente come costituito da due corpi di fabbrica, ossia: da un primo tratto (il primo segmento della "L"), quello che è stato individuato come "fabbricato n. 6" e da un secondo tratto, ortogonale al primo (il secondo

segmento della "L"), quello che è stato individuato come "fabbricato n. 7". Anche a livello catastale questo manufatto, data la sua estensione, è stato rappresentato su due distinte planimetrie raffiguranti le medesime due porzioni di manufatto considerate dallo scrivente.

Al fine di meglio individuare visivamente i menzionati fabbricati, si visionino lo stralcio di mappa catastale (cfr. ALL. N. 12) e il rilievo del lotto eseguito con l'impiego del drone (cfr. ALL. N. 15)

- **Compendio immobiliare costituito da n. 10 appezzamenti di terreno agricolo**, di superficie complessiva mq 21.381,00, censito al Catasto Terreni del Comune di Valenzano (BA) con i seguenti identificativi:
 - foglio 22, particella 177 - mandorleto 3[^] superficie mq 2.238;
 - foglio 22, particella 139 - mandorleto 3[^] superficie mq 832;
 - foglio 22, particella 140 - uliveto 2[^] superficie mq 3.162;
 - foglio 22, particella 272 - mandorleto 3[^] superficie mq 1.715,00;
 - foglio 22, particella 281 - vigneto 4[^] superficie mq 1.372,00;
 - foglio 22, particella 287 - mandorleto 3[^] superficie mq 1.731,00;
 - foglio 22, particella 800 - mandorleto 3[^] superficie mq 2.200,00;
 - foglio 22, particella 733 - uliveto 2[^] superficie mq 3.162,00;
 - foglio 22, particella 231 - uliveto 4[^] superficie mq 943,00;
 - foglio 22, particella 262 - mandorleto 3[^] superficie mq 4.026,00;
- (cfr. ALL. N. 12 - stralcio di mappa catastale)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI AVENDO CURA DI PRECISARE LE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE IN REAZIONE ALL'ART. 10 D.P.R. 633/1972.

- Il Compendio immobiliare (industriale/artigianale) costituito dai n. 7 fabbricati, risultando questi ultimi fabbricati non suscettibili di una destinazione estranea alle loro caratteristiche senza radicali trasformazioni e trattandosi, altresì, di beni strumentali con cessione riveniente da una Impresa, *sconta un regime di iva obbligatoria*;
- Il Compendio immobiliare costituito dai terreni agricoli *sconta un regime di esenzione da iva* in quanto trattasi di terreni agricoli.

3. COSTRUZIONI INIZIATE ANTERIORMENTE IL 2-sett-1967

I fabbricati costituenti porzione del compendio immobiliare oggetto della presente procedura, sono stati in parte edificati in data anteriore il 2 settembre 1967 ed in parte in data posteriore a tale citata data. Per quel che concerne la legittimità urbanistica dei menzionati fabbricati, si rimanda alla lettura del paragrafo che segue, con indicazione dei relativi i titoli abilitativi/giustificativi.

4. ESTREMI DELLA LICENZA O DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

- I fabbricati costituenti porzione del compendio immobiliare (industriale/artigianale) censiti con i seguenti identificativi catastali:
 - foglio 22, particella 836 (corrispondente al "fabbricato n. 1" riportato sul rilievo ottenuto con l'impiego del drone), originariamente destinato a "uffici";

- foglio 22, particella 837 (corrispondente al "fabbricato n. 2" riportato sul rilievo ottenuto con l'impiego del drone), originariamente destinato a "servizi";
- foglio 22, particella 206, sub. 1 (corrispondente al "fabbricato n. 3" riportato sul rilievo ottenuto con l'impiego del drone), originariamente destinato a "stabilimento lavorazione",

sono stati realizzati in virtù del "Nulla osta per l'esecuzione lavori edili" rilasciato dal Sindaco del Comune di Valenzano (BA) in data 1° Luglio 1967 - pratica n. 32

(cfr. ALL. N. 16.0 - Nulla osta per l'esecuzione lavori edili del 1.07.1967 – prat. n. 32)

(cfr. ALL. N. 16.1 - TAV. N. 1 allegata al Nulla osta per l'esecuzione lavori edili del 1.07.1967- prat. 32);

(cfr. ALL. N. 16.2 - TAV. N. 2 allegata al Nulla osta per l'esecuzione lavori edili del 1.07.1967- prat. 32);

(cfr. ALL. N. 16.3 - TAV. N. 3 allegata al Nulla osta per l'esecuzione lavori edili del 1.07.1967- prat. 32);

(cfr. ALL. N. 16.4 - TAV. N. 4 allegata al Nulla osta per l'esecuzione lavori edili del 1.07.1967- prat. 32);

(cfr. ALL. N. 16.5 - TAV. N. 5 allegata al Nulla osta per l'esecuzione lavori edili del 1.07.1967- prat. 32).

Le menzionate destinazioni dei fabbricati sono quelle che sono state tratte dagli elaborati grafici di progetto allegati al citato titolo abilitativo. A tal proposito si evidenzia la circostanza che i primi due menzionati immobili presentano degli "abusi minori" consistenti in una diversa distribuzione interna rispetto a quella assentita dal citato titolo abilitativo. I relativi oneri, necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale, sono stati debitamente defalcati dal loro valore di mercato.

- foglio 22, particella 625, (corrispondente ai "fabbricati nn. 6-7" riportati sul rilievo ottenuto con l'impiego del drone), originariamente destinati rispettivamente a "magazzino" e "garage-officina", "reparto verniciatura", "reparto lucidatura", "reparto rifiniture", "magazzino spedizioni", è stato realizzato in virtù del "Nulla osta per l'esecuzione lavori edili" rilasciato dal Sindaco del Comune di Valenzano (BA) in data 22 Dicembre 1967 – pratica n. 117.

(cfr. ALL. N. 17.0 - Nulla osta per l'esecuzione lavori edili del 22.12.1967 – prat. n.117).

(cfr. ALL. N. 17.1 - TAV. DI VAR. allegata al Nulla osta per l'esecuzione lavori edili del 22.12.1967).

Le menzionate destinazioni dei reparti di cui si compone questo fabbricato sono quelle tratte dall'elaborato grafico di progetto allegato a quest'ultimo citato titolo abilitativo. Vale sul punto mettere in evidenza che l'intero fabbricato, oltre a presentare "abusi minori", consistenti in una diversa distribuzione interna rispetto a quella assentita presenta, in prossimità del primo tratto dell'immobile ("fabbricato n. 6"), una sopraelevazione che incide sugli elementi essenziali della costruzione (parametri urbanistico-edilizi). A tal proposito lo scrivente, al fine di ripristinare il preesistente stato dei luoghi legittimato dal medesimo titolo abilitativo, ha previsto la demolizione della volumetria eccedente decurtando dal valore di mercato dell'immobile le relative spese, oltre quelle da dover sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale (cfr. ALL. N. 14 - documentazione fotografica - foto n. 13 che ritrae la parte di volumetria eccedente).

- foglio 22, particella 626 sub. 2 - corrispondente al "fabbricato n. 4" riportato sul rilievo ottenuto con l'impiego del drone, originariamente destinato a "Capannone per uso trasformazione di materiali ferrosi" è stato oggetto di Istanza di Condono Edilizio (ex Legge n. 47/1985).

Lo stato del procedimento della menzionata istanza risulta essere il seguente:

(1) in data 23.01.1986 con prot. n. 762 veniva inoltrata dalla Società ***** al Comune di Valenzano (BA) istanza di condono edilizio (ex Legge n. 47/1985);

(cfr. ALL. N. 18 - MOD. 47/85-R e MOD. 47/85-D relativi alla domanda di sanatoria per gli abusi edilizi (ex Legge 47/85) con "descrizione delle opere" e "perizia stragiudiziale");

- (2) con nota del 21.03.1989 - prot. n. 4485/296 UT veniva trasmessa alla Società interessata "la comunicazione di approvazione" dell'istanza di condono edilizio (cfr. ALL. N. 19) con contestuale invito ad adempiere ai versamenti dei relativi conguagli a titolo di oblazione e oneri concessori, nonché ad integrare la stessa con il certificato di collaudo statico;
- (3) in data 3.07.1989, con prot. n. 8557 veniva fatto ricorso al TAR da parte della stessa Società ***** (cfr. ALL. n. 20) con il quale la stessa Società invocava l'avvenuta prescrizione del diritto da parte dell'Amministrazione alla richiesta del conguaglio dell'oblazione, con l'obbligo del rilascio del titolo concessorio, tanto in virtù dell'art. 35 Legge n. 47/85;
- (4) in data 4.07.1989 veniva interamente versato l'importo di € 41.631.840 relativo agli oneri di concessione edilizia di cui alla citata nota di approvazione del 21.03.1989 (cfr. ALL. N. 21);
- (5) il T.A.R. con ordinanza di sospensione del 26.07.1989 accoglieva il ricorso limitatamente alla parte relativa al conguaglio dell'oblazione dovuta (cfr. ALL. N. 22);
- (6) il T.A.R. con decreto dell'11.06.2001 - num. 3309 dichiarava la perenzione del ricorso con la conseguente sopravvenuta inefficacia del provvedimento di sospensione impugnato e, pertanto, dava validità al diritto all'Amministrazione, in sede di definizione del procedimento ai fini del rilascio dell'atto concessorio, di chiedere il conguaglio dell'oblazione oltre gli interessi legali.

Stante quanto sopra riferito, quantificando l'oblazione a conguaglio secondo le indicazioni riportate sulla citata nota di "Comunicazione di approvazione" dell'istanza di condono edilizio (cfr. ALL. N. 19), ossia: "... nella misura pari a quella dell'oblazione residua, maggiorata dell'interesse annuo semplice al tasso del 10% maturato sino alla data di effettivo pagamento del conguaglio ..." - si ha che:

- l'importo da corrispondere a tutto il 23/01/1986 risulta pari a: € 22.779.200 x 1,20 = € 27.335.040 (ove € 22.779.200 rappresenta l'importo residuo dell'oblazione da corrispondere, rinveniente da quello complessivo da versare, pari a € 31.795.200, e quello già versato, pari a € 9.016.000);
- l'ulteriore contributo da versare risulta pari a: € (22.779.200/360) x 010 x N = € 6.328 x N (ove N rappresenta il numero di giorni intercorrenti tra la data del 24.01.1986 e quella dell'effettivo versamento).

Se ipotizziamo come data dell'effettivo versamento quella coincidente con la data di rinvio dell'udienza, fissata per il giorno 15.01.2025, si ha che i giorni intercorrenti fra le citate date (dal giorno 24.01.1986 al 15.01.2025) risultano essere pari a N_{gg} = 14.237 giorni. Con quest'ultimo dato si quantifica l'ulteriore contributo da corrispondere ammontante ad € 90.085.444.

Sommando gli importi rinvenienti dai due contributi, si ha che il conguaglio complessivo da dover versare per la definizione della pratica di condono risulta pari a € 117.420.448 che, convertito in euro, risulta pari ad € 60.642,60.

La menzionata destinazione dell'immobile di cui si discorre a "Capannone per uso trasformazione di materiali ferrosi" è quella che è stata tratta dalla "perizia stragiudiziale" (cfr. ALL. N. 18) allegata alla pratica di condono edilizio presentata in data 23.01.1986 al protocollo n. 762.

Fra la documentazione prodotta agli atti del Comune di Valenzano (BA) per la definizione della pratica di condono è ricompreso anche il certificato di idoneità statica depositato in data 8.09.1989 al prot. n. 11695 (cfr. ALL. N. 23);

- Il fabbricato del compendio immobiliare individuato con il foglio 22, particella 838, corrispondente al "fabbricato n. 5" riportato sul rilievo ottenuto con l'impiego del drone, risulta essere stato edificato in assenza di titolo abilitativo; per tale motivo lo scrivente, prevedendo la demolizione di questo manufatto, ha portato in detrazione dal valore complessivo del compendio i relativi costi.

- Vale precisare in ultimo precisare che la delimitazione del lotto di cui si discorre, avvenuta mediante la costruzione di una **recinzione in muratura** dell'altezza di circa mt 3,00, è stata realizzata in virtù dei seguenti atti autorizzativi:
 - **"Concessione per l'esecuzione dei lavori di recinzione a giorno"** rilasciata dall'Amministrazione della Provincia di Bari in data del 3.10.1975 - prot. n. 9951 (cfr. ALL. N. 24);
 - **"Licenza di costruzione per la costruzione di un muro di recinzione sulla P.le Ceglie - Adelfia del 20.11.75"** rilasciata dal Comune di Valenzano (BA) in data 20.11.1975 - prot. 4539/75 (cfr. ALL. N. 25).

5. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (ex art. 18 L. 47/1985)

Su istanze inoltrate al Settore V (Tecnico-Urbanistico) – Servizio Urbanistico del Comune di Valenzano (BA), sono stati ritirati i seguenti certificati di destinazione urbanistica, con le relative indicazioni:

- **Il compendio immobiliare costituito dai fondi rustici individuati dal Fgl. 22 ptc. nn. 139-140-177-231-262-272-281-287-733-800** ricade in zona "E" *Verde agricolo*, con la precisazione che le particelle nn. 287-800 e parte delle particelle nn. 140-177-262-281-733 risultano individuate nella "tav. QC4 Reticolo idrografico e pericolosità idraulica e geomorfologica" allegata al Documento Programmatico Preliminare del Piano Urbanistico (DPP) come *"fascia di pertinenza fluviale - 150 mt"* i cui contenuti risultano disciplinati dall'art. 10 delle N.T.A. del Piano Assetto Idrogeologico (PAI) (cfr. ALL. N. 26)
- **Il compendio immobiliare costituito dai fabbricati individuati con il Fg. 22 ptc. nn. 625-206-836-837-838-858** ricade in zona "E" *Verde agricolo* (cfr. ALL. N. 27);

6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PREVIO ACCERTAMENTI DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI

Per ciascun immobile oggetto della presente procedura si riportano gli identificativi catastali con l'esito della verifica effettuata sulla rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento.

- Per gli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Valenzano (BA) con il **foglio 22, particella 206, subalterno 1 graffato con le particelle 625-836-837-838-858, categoria D1 (opificio)**, Rendita catastale **€ 28.405,13** è stata accertata la rispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento (cfr. ALL. N. 28.0 - Visura storica per immobile del foglio 22, particella 206, subalterno 1, graffato con le particelle 625-836-837-838-858) (cfr. ALL. N. 28.1 – Planimetria catastale dell'immobile censito al foglio 22, particella 836 e ptc. 858) (cfr. ALL. N. 28.2 - Planimetria catastale dell'immobile censito al foglio 22, particella 837) (cfr. ALL. N. 28.3 - Planimetria catastale del 1° tratto dell'immobile censito al fgl. 22, pct. 625) (cfr. ALL.N. 28.4 - Planimetria catastale del 2° tratto dell'immobile censito al fgl. 22, pct. 625) (cfr. ALL. N. 28.5 - Planimetria castale dell'immobile censito al fgl. 22, pct. 838).

All'uopo si rileva che:

- L'unità immobiliare censita al foglio 22, particella 858 è stata riportata sulla medesima planimetria castale dell'immobile censito al foglio 22, particella 836 (cfr. ALL. N. 28.1);
- L'unità immobiliare censita al foglio 22, particella 625, come già riferito, è stata rappresentata su due distinte planimetrie catastali (cfr. ALL. NN. 28.3 - 28.4);
- L'unità immobiliare censita al Fgl. 22, pct. 206, sub. 1 (capannone di più ampia consistenza) è risultata priva di planimetria catastale in quanto non presente agli atti degli Uffici catastali;

- Per l'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Valenzano (BA) al foglio 22, particella 206, subalterno 2, categoria C6 (autorimessa), classe 4, consistenza 100 m², Rendita catastale € 247,90 non è stata accertata la rispondenza con i dati riportati nel verbale di pignoramento e nella pedissequa nota di trascrizione; infatti, come precedentemente già riferito, questo immobile viene riportato come censito al Catasto Terreni al foglio 22, particella 206. Per questo stesso immobile vale, altresì, evidenziare che l'Agenzia del Territorio, nell'ambito dei propri compiti istituzionali, avendo accertato che all'epoca della sua costruzione non era stato dichiarato al Catasto Fabbricati da coloro che vantavano sullo stesso immobile diritti reali - con conseguente perdita dei requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali - ha provveduto d'ufficio alla sua scrizione con attribuzione della "rendita presunta". Ai fini della sua identificazione l'Agenzia delle Entrate ha provveduto ad attribuirgli il "sub. 2" in quanto il "sub. 1" era stato già attribuito al capannone di più ampia consistenza, già presente in mappa. Sullo stralcio di mappa del Catasto Fabbricati si può evincere che, mentre il capannone di più ampia consistenza (censito al Fgl. 22, ptc. 206, sub. 1) è individuato con il mappale 206, il capannone di cui si discorre (censito al Fgl. 22, ptc. 206, sub. 2) risulta privo di identificativo (cfr. ALL. N. 12 - Stralcio di mappa catastale). Vi è inoltre da precisare che questo stesso immobile, pur risultando di categoria "C6" (autorimessa), in realtà risulta essere a tutti gli effetti un immobile rientrante nella categoria degli opifici. Tutto quanto riferito trova riscontro sulla relativa visura storica sulla quale, oltre a essere stato riportato nel campo "notifica" l'avvenuta pubblicazione sull'albo pretorio comunale conclusasi in data 02.07.2012 - procedura prevista per i fabbricati non dichiarati in catasto all'epoca della loro costruzione - è stato altresì menzionato nel campo "annotazioni" l'attribuzione della rendita presunta avvenuta ai sensi dell'art. 19, comma 10 del D.L. 78/2010 (cfr. ALL. N. 29.0 - visura storica immobile). Per quel che concerne la planimetria catastale si precisa che sulla stessa è stata correttamente inserita la dicitura di "capannone" ed è stato riportato come identificativo catastale il foglio 22, particella 206 senza che sia stato inserito il relativo subalterno (cfr. ALL. N. 29.1 - Planimetria castale);
- Per il fondo agricolo censito al Catasto Terreni del Comune di Valenzano (BA) al foglio 22, particella 262 - mandorleto 3[^] superficie are 40.26, R.D. € 11,44, R.A. € 5,20 è stata accertata la rispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento (cfr. ALL. N. 30 – Visura storica immobile);
- Per il fondo agricolo censito al Catasto Terreni del Comune di Valenzano (BA) al foglio 22, particella 733 - uliveto 2[^] superficie are 31.62, R.D. € 17,96, R.A. € 10,61 è stata accertata la rispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento (cfr. ALL. N. 31 - Visura storica immobile);
- Per il fondo agricolo censito al Catasto Terreni del Comune di Valenzano (BA) al foglio 22, particella 231 - uliveto 4[^] superficie are 09.43, R.D. € 3,17, R.A. € 2,68 è stata accertata la rispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento (cfr. ALL. N. 32 – Visura storica immobile);
- Per il fondo agricolo censito al Catasto Terreni del Comune di Valenzano (BA) al foglio 22, particella 140 - uliveto 2[^] superficie are 31.62, R.D. € 17,96, R.A. € 10,61 è stata accertata la rispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento (cfr. ALL. N. 33 – Visura storica immobile);

- Per il fondo agricolo censito al Catasto Terreni del Comune di Valenzano (BA) al **foglio 22, particella 800** - mandorleto 3[^] superficie are 22.00, R.D. € 6,25, R.A. € 2,84 è stata accertata la rispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento; ([cfr. ALL. N. 34 – Visura storica immobile](#));
- Per il fondo agricolo censito al Catasto Terreni del Comune di Valenzano al **foglio 22, particella 177**, mandorleto 3[^] superficie are 22.38 R.D. € 6,36, R.A. € 2,89 è stata accertata la rispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento ([cfr. ALL. N. 35 – Visura storica](#));
- Per il fondo agricolo censito al Catasto Terreni del Comune di Valenzano al **foglio 22, particella 139** - mandorleto 3[^] superficie are 08.32 R.D. € 2,36, R.A. € 1,07 è stata accertata la rispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento ([cfr. ALL. N. 36 – Visura storica](#));
- Per il fondo agricolo censito al Catasto Terreni del Comune di Valenzano al **foglio 22, particella 272** - mandorleto 3[^] superficie are 17.15, R.D. € 4,87, R.A. € 2,21 è stata accertata la rispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento; ([cfr. ALL. N. 37 – Visura](#));
- Per il fondo agricolo censito al Catasto Terreni del Comune di Valenzano al **foglio 22, particella 281** - vigneto 4[^] superficie are 13.72, R.D. € 4,61, R.A. € 5,31 è stata accertata la rispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento ([cfr. ALL. N. 38 – Visura](#));
- Per il fondo agricolo censito al Catasto Terreni del Comune di Valenzano al **foglio 22, particella 287** - mandorleto 3[^] superficie are 17.31 , R.D. € 4,92, R.A. € 2, è stata accertata la rispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento ([cfr. ALL. N. 39 – Visura](#));

7. VERIFICA SE ALL'ATTO DELLA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO PARTE ESECUTATA ERA INTESTATARIA DEGLI IMMOBILI IN FORZA DI ATTO REGOLARMENTE TRASCRITTO

Dal controllo della *completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.co. 2*, ossia se la certificazione notarile sia risalita sino ad un atto di acquisto originario o derivativo che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni, è stato possibile avere contezza della circostanza che tutti gli atti di provenienza degli immobili oggetto della presente procedura, che attestano la titolarità del diritto di proprietà dei beni pignorati, risultano essere stati regolarmente trascritti in epoca antecedente di almeno vent'anni rispetto all'atto della notifica del pignoramento.

8. VERIFICA DELL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI E DELLA EVENTUALE ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTI

Dalla *ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alla iscrizione ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento*, tratta dalle risultanze delle eseguite visure ipotecarie, nonché dai contenuti riportati sulla relazione notarile al ventennio, è stato possibile rilevare che i beni di seguito menzionati sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** iscritta a Bari in data 20.02.2018 ai nn. 7293/998, in favore dell’Agenzia delle Entrate e Riscossione con sede in Roma (Creditore iscritto), a carico della *****, per l’importo di € 118.984,40, gravante sull’immobile riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Valenzano al Fgl. 22, particella 206, subalterno 1, graffato con le particelle 625, 836, 837, 838 e 858 (cfr. ALL. N. 40 - “Elenco sintetico delle formalità” per soggetto a nome di ***** - formalità n. 5);
- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** iscritta a Bari in data 24.01.2020 ai nn. 3332/374, in favore dell’Agenzia delle Entrate e Riscossione con sede in Roma (Creditore iscritto), a carico della Società ***** per l’importo di € 104.269,82, gravante sull’immobile riportato in catasto Fabbricati del Comune di Valenzano (BA) al Fgl. 22, ptc. 206, sub. 1, graffato con le ptc nn. 625, 836, 837, 838 e 858 (cfr. ALL. N. 40 - “Elenco sintetico formalità” per soggetto ***** - formalità n. 6);
- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Bari in data 14.07.2023 ai nn. 34816/4741, in favore di Morea Benedetto, nato a Noci (BA) 27.12.1938 (Creditore iscritto), a carico della ***** per l’importo di € 25.000,00 , gravante sull’immobile riportato in catasto Fabbricati del Comune di Valenzano al Fgl. 22, particella 206, subalterno 1, graffato con le particelle 625, 836, 837, 838 e 858 (cfr. ALL. N. 40 - formalità n. 7);
- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Bari in data 14.07.2023 ai nn. 34816/4742, in favore di , (Creditore iscritto), a carico della ***** per l’importo di € 25.000,00, gravante sull’immobile riportato in catasto Fabbricati del Comune di Valenzano al Fgl. 22, particella 206, subalterno 1, graffato con le particelle 625, 836, 837, 838 e 858 (cfr. ALL. N. 40 - formalità n. 8);
- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Bari in data 14.07.2023 ai nn. 34816/4743, in favore di ***** , nata a Noci (BA) 27.12.1951 (Creditore precedente), a carico della ***** per l’importo di € 30.000,00, gravante sull’immobile riportato in catasto Fabbricati del Comune di Valenzano al Fgl. 22, particella 206, subalterno 1, graffato con le particelle 625, 836, 837, 838 e 858 (cfr. ALL. N. 40 - formalità n. 9);
- **Pignoramento trascritto** a Bari in data 20.10.2023 ai nn. 49469/37694, in favore di ***** (Creditore precedente) ed a carico della ***** gravante sull’intero compendio immobiliare oggetto della presente procedura, con la precisazione che sia nel verbale di pignoramento sia nella pedissequa nota di trascrizione l’immobile riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Valenzano, foglio 22, particella 206, subalterno 2, viene riportato come censito al Catasto Terreni , foglio 22, particella 206 (cfr. ALL. N. 40 - formalità n. 10).

Dalla ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento si riferisce che per gli immobili oggetto della presente procedura - descritti ai numeri dal n. 1 al n. 12 dell’unità negoziale 1 della Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare presentata in data 20.10.2023:

- il debitore esecutato è formalmente titolare del diritto pignorato, stante l'accertato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto riferibili al periodo;
- Tutte le formalità pregiudizievoli a carico del Debitore esecutato potranno essere cancellate, quindi non potranno essere opponibili all'acquirente;
- Per gli immobili riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Valenzano al fgl. 22, particella 206, subalterno 1, graffato con le particelle 625, 836, 837, 838 e 858 esistono Creditori iscritti (sopra debitamente segnalati) ai quali si dovrà dare avviso della presente procedura in modo da consentire loro di poter partecipare alla stessa procedura.

Per quel che concerne l'eventuale sussistenza di oneri gravanti sul compendio immobiliare costituito dai menzionati fabbricati, lo scrivente Esperto stimatore fa presente che, da specifiche istanze inoltrate all'Ufficio Tributi del Comune di Valenzano (BA) con note pec del 27.06.2024 e del 3.08.2024, è emerso che allo stato attuale, salvo ulteriori richieste che potranno sempre essere inoltrate dallo stesso ufficio tributi, vi sono due pendenze relative ad altrettanti avvisi di accertamento concernenti l'imposta Municipale Unica (IMU) riferita agli anni 2015 e 2016. I suddetti avvisi di accertamento sono stati direttamente ritirati dallo scrivente in data 19.09.2024 presso il competente ufficio comunale. L'entità delle somme dovute al Comune di Valenzano, desumibili dai menzionati avvisi di accertamento, ammontano rispettivamente ad € 29.247,00 (anno 2015) e ad € 29.340,00 (anno 2016).

(cfr. ALL. N. 41 – Imposta IMU anno 2015 - avviso di accertamento N. 1751203 del 4.12.2020)

(cfr. ALL. N. 42 – Imposta IMU anno 2016 - avviso di accertamento N. 1781903 del 22.12.2021)

9. VERIFICA SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVCO.

Dalla documentazione acquisita non sono emersi elementi che possano far presupporre l'esistenza dei richiamati istituti.

10. DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Per la determinazione del più probabile *valore di mercato* dei fabbricati oggetto della presente **procedura esecutiva**, lo scrivente ritiene di dover preliminarmente riferire che, data la precarietà in cui vertono questi stessi fabbricati - verosimilmente dovuta ad uno stato di abbandono protrattosi per un lungo periodo di tempo - per la determinazione del più probabile *valore di mercato* non è stato possibile prendere in considerazione i modelli di stima per "Comparazione" (MARKET COMPARISON APPROACH) - dato l'immobilismo del mercato immobiliare che siffatti fabbricati determinano - e per "Capitalizzazione" (INCOME APPROACH) - data l'incapacità di siffatti fabbricati di produrre reddito. Fra questi stessi fabbricati, però, ai fini della determinazione del valore di mercato, è stato necessario fare il seguente distinguo:

- mentre per il **capannone industriale di più ampia consistenza**, censito al fgl. 22, pct. 206, sub.1, è stato possibile prendere in considerazione il solo modello di "Trasformazione" in quanto, il precario stato conservativo in cui verte lo stesso manufatto, caratterizzato anche da parziali crolli (cfr. ALL. N. 14 – foto n. 8) non consentirebbe di attribuire alcun valore intrinseco al fabbricato stesso; infatti, l'altro modello di stima che si sarebbe potuto prendere in considerazione (che è stato considerato per i rimanenti fabbricati) quello per "Costi" presuppone che l'immobile in stima sia caratterizzato da un valore intrinseco, seppure deprezzato;

- per i rimanenti fabbricati, invece, è stato possibile prendere in considerazione il citato modello di stima per "Costi" in quanto, sebbene anch'essi caratterizzati da un cattivo stato manutentivo, risultano avere un loro valore intrinseco, anche se notevolmente ridotto rispetto a quello di nuova costruzione.

Entrando nel merito dei menzionati modelli di stima, si riferisce che:

- **Il modello di stima di Trasformazione** viene utilizzato allorquando sugli immobili oggetto di stima si eseguono importanti interventi di ristrutturazione, fra cui anche quello di demolizione e ricostruzione - come nel caso di specie - da consentire all'investitore immobiliare di conseguire un buon rendimento. Tale modello viene espresso mediante la seguente funzione matematica, che rappresenta il classico investimento immobiliare:

$$V_{AN} = - C_0 - \sum_{t=1}^m C_t (1+i)^{-t} + \sum_{t=m+1}^n R_t (1+i)^{-t}$$

nella quale il "V_{AN}", che rappresenta il *valore attuale netto di un flusso di cassa*, ossia il *valore di mercato* dell'immobile in stima, è costituito da un costo iniziale "C₀", che potrebbe essere dato dall'acquisto del terreno o del fabbricato (qualora vi fossero), dalla sommatoria di tutti i costi (di ristrutturazione) da dover sostenere per "trasformare" l'immobile ($\sum_{t=1}^m C_t$), nonché dalla sommatoria dei ricavi ($\sum_{t=m+1}^n R_t$), dovuti alle vendite e/o alle locazioni immobiliari. Prerogativa dell'applicabilità di tale modello è che tutti i costi devono anticipare i ricavi e i ricavi stessi devono risultare economicamente maggiori dei costi. Tutte le poste negative (costi) e positive (ricavi) sono attualizzate mediante il *fattore di sconto* "(1+i)^{-t}", nel quale compare il *saggio di attualizzazione o di sconto "i"*. Nel caso di specie, per la determinazione del valore di mercato del capannone di cui si discorre, è stato ipotizzato un *ciclo di investimento* pari ad anni 3, con una successione di *costi* e *ricavi* distribuiti nel tempo come di seguito si riporta:

- **1° anno d'investimento:**
 - *Costi di progettazione ed oneri comunali* pari al 15% del costo delle opere di fondazione, di elevazione e di impianti del capannone, stimati in € 187.664,97;
 - *Costi di demolizione, previa bonifica della copertura in fibre di amianto*, il tutto comprensivi dei costi di smaltimento del materiale di risulta presso discariche autorizzate, stimati in € 157.500,00;
 - *Costi di realizzazione delle opere di fondazione* (travi continue di fondazione), comprensivi di scavo, smaltimento di materiale rinveniente da scavo, stimati in € 469.428,48;
- **2° anno d'investimento:**
 - *Costi di realizzazione della struttura in elevazione* (pilastri, travi di copertura, travi di gronda, tegoli di impalcato/copertura), stimati in complessivi € 444.088,60;
 - *Costi di realizzazione delle opere di tamponamento*, stimati in € 155.489,20;
 - *Costi di realizzazione delle opere complementari* (manto di copertura con lastre ondulate, cappellotti in lamiera, scossaline in lamiera), stimati in € 111.032,51;
- **3° anno d'investimento:**
 - *Ricavo rinveniente dalla vendita del capannone*, stimato in complessivi € 1.918.908,00, determinato considerando il valore unitario massimo, fornito dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate (quotazioni immobiliari OMI), ammontante ad €/mq 600,00.

Si precisa che tutti i costi relativi alle demolizioni, bonifiche, trasporti a rifiuto, conferimento di materiale di risulta alle pubbliche discariche dei quali si è dovuto tener presente, sono stati determinati sulla scorta di un preventivo analitico fornito da una Ditta specializzata, all'uopo contattata dallo scrivente. Per quel che concerne i costi di realizzazione del capannone industriale,

anche questi costi sono stati tratti da preventivo analitico fornito da una Ditta specializzata nella fornitura di strutture prefabbricate, all'uopo contattata dallo scrivente.

Il *saggio di sconto* ("i") che è stato considerato nella precedente funzione matematica, pari al 5%, è quello che è risultato essere maggiore di un punto percentuale rispetto al costo del denaro.

L'utilizzo del modello di "Trasformazione", che ha previsto la demolizione e la ricostruzione del capannone industriale di più ampia consistenza, ha consentito di determinare il suo valore di mercato, al netto di tutti i menzionati costi, in € 172.822,65, con un rendimento dell'investimento immobiliare pari al 12,83%. Applicando a quest'ultimo valore di mercato il deprezzamento del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ha che il valore finale di stima ammonta in c.t. ad € 146.900,00

- Il modello di stima per "Costi" (COST APPROACH) - applicabile per gli immobili che, nonostante il precario stato manutentivo in cui vertono, conservano ancora un loro valore intrinseco - consente di determinare il valore dell'immobile nel suo complesso " V_I " dato come somma del valore del *terreno edificato* " V_T " (sul quale il insiste fabbricato) e di quello del fabbricato sovrastante al netto dei deprezzamenti dovuti alle obsolescenze " C_{RD} ". La sua espressione rappresentativa è la seguente:

$$V_I = V_T + C_{RD}$$

Questo modello si basa sull'assunto che *un compratore per l'acquisto di un immobile non è disposto a pagare una somma che risulti maggiore del valore di mercato del terreno edificato " V_T " e del costo di ricostruzione dell'edificio sovrastante al netto dei deprezzamenti " C_{RD} " (costo di ricostruzione deprezzato)*. I fabbricati per i quali è stato possibile adottare questo modello di stima (del tipo "cielo-terra") sono i seguenti:

- **Palazzine originariamente destinate ad "uffici" e "servizi"** (corrispondenti al *fabbricati n. 1* e al *fabbricati n. n. 2* riportati sul rilievo ottenuto con l'impiego del drone), censite al Catasto Fabbricati del Comune di Valenzano (BA) rispettivamente al **foglio 22**, particelle **836 e 837**;
- **Capannone originariamente destinato "per uso trasformazione di materiali ferrosi"** (corrispondente al *"fabbricato n. 4"* riportato sul rilievo ottenuto con l'impiego del drone), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Valenzano (BA) al **foglio 22**, particella **626, sub. 2**;
- **Manufatto originariamente destinato a deposito materiale, garage-officina, reparto verniciatura, reparto lucidatura, reparto rifiniture, magazzino spedizioni** (corrispondenti ai *fabbricati n. 6 e n. 7* riportati sul rilievo ottenuto con l'impiego del drone) censito al Catasto Fabbricati del Comune di Valenzano (BA) con al **foglio 22**, particella **625**;

Tornando all'espressione analitica del modello adottato, si riferisce che nel caso di specie, poiché il **valore del terreno edificato " V_T "** è di difficile determinazione, questo stesso valore lo si è estrapolato dal valore noto di un immobile comparabile " V_I " (costituito da terreno edificato e sovrastanti fabbricati), simile a quello oggetto di stima, che è stato oggetto di compravendita; infatti il valore desunto è quello che è stato tratto dall'atto di compravendita per Notaio Antonella Lotito del 7/02/2024 - Rep. 5583/4054. Una volta noto il valore dell'immobile comparabile " V_I ", per determinare il relativo valore del *terreno edificato " V_T "*, si è utilizzata l'espressione: $V_T = C_T \times V_I$.

Per la finalità di cui sopra, per determinare l'altro valore " C_T " - che rappresenta il valore dell'*incidenza dell'area edificata* - si è utilizzata l'espressione: $C_T = 1 - (C_{RD} / V_t)$, ove " C_{RD} " rappresenta il costo di costruzione a nuovo (" C_N ") dei fabbricati comparabili al netto dei deprezzamenti (" D_{PR} ").

Mentre il valore " C_N " è stato determinato utilizzando la banca dati dell'Agenzia delle Entrate (quotazioni immobiliari OMI), i deprezzamenti sono stati determinati utilizzando la seguente legge lineare $D_{PR} = C_N \times (t/n)$, ove "t" rappresenta la "vetustà" (tempo effettivo di utilizzo del bene), mentre "n" rappresenta la "vita utile" (il tempo di utilizzo del bene sino alla sua efficienza). Procedendo con questo procedimento, una volta determinato il valore del *terreno edificato* " V_T " del compendio immobiliare simile a quello oggetto si stima (comparabile), si è proceduto a determinare il relativo valore unitario " v_T " (dividendo il valore " V_T ", noto, per la superficie dello stesso lotto, comparabile). Con quest'ultimo *valore unitario del terreno edificato*, risultato pari a **€/mq 40,69**, è stato possibile determinare il valore del terreno *edificato* del compendio immobiliare oggetto di stima (" V_T "), moltiplicando questo stesso valore unitario per la relativa superficie del lotto (oggetto di stima), pari a mq 24.160,00. Il valore così desunto è risultato essere pari ad **€ 983.075,44**. Si precisa che la superficie del lotto del compendio immobiliare oggetto di stima è stato determinato utilizzando i dati rilevati dal drone.

Detraendo a quest'ultimo valore il costo di bonifica, consistente nello sfalcio di erba ed arbusti, nella rimozione di qualsiasi genere di materiale rinvenuto all'interno del lotto, fra cui anche traversine ferroviarie, nello smaltimento del materiale di risulta alle pubbliche discariche, stimato in € 31.000,00, si ottiene che il valore del terreno "edificato" al netto del costo di bonifica, ammonta ad **€ 952.075,44**. In quest'ultimo valore lo scrivente ritiene che sia incluso anche quello della recinzione che delimita l'intero lotto edificato, così come lo era il lotto dell'immobile comparabile. Applicando a quest'ultimo valore il deprezzamento del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ha che il valore finale di stima ammonta a in c.t. ad **€ 809.300,00**.

Una volta determinato il valore complessivo netto dell'area edificata (V_T), si è proceduto a determinare il **valore di ricostruzione a nuovo di ciascun fabbricato al netto dei deprezzamenti (C_{RD})**, come di seguito si riporta:

- **Palazzine originariamente destinate ad uffici e servizi** (corrispondenti ai fabbricati n. 1 e n. 2 riportati sul rilievo ottenuto con l'impiego del drone), censite al Catasto Fabbricati del Comune di Valenzano (BA) rispettivamente al **foglio 22, particelle 836 e 837**:
 - *consistenza complessiva*: mq 713,40 (= mq 393,60+319,80);
 - *costo di costruzione a nuovo " C_N "* pari ad € 570.720,00, determinato dal prodotto della consistenza complessiva per il costo unitario stimato in €/mq 800;
 - *deprezzamento* dovuto alla vetustà, pari ad € 380.480,00, determinato applicando la menzionata legge di lineare nella quale si è assunto come *vetustà "t"* anni 40 (data la precarietà degli immobili) e come *vita utile "n"* anni 60;
 - *valore residuo dei due fabbricati: € 190.240,00*, ottenuto dal costo complessivo di costruzione a nuovo al netto dei deprezzamenti (= € 570.720,00 - € 380.480,00).

A quest'ultimo residuo valore degli immobili vanno detratti i seguenti costi per:

- *sanare le difformità interne*, riscontrate nel corso dei sopralluoghi, mediante la pratica edilizia della *CILA IN SANATORIA* (ex dell'articolo 6-bis DPR 380/01), che comporta una oblazione a carico del committente pari ad € 1.000,00, a cui vanno aggiunti i diritti di segreteria pari ad €

50,00 e il compenso del professionista per seguire la pratica comunale con l'aggiornamento catastale ammontante complessivamente a circa € 2.500,00;

- *la bonifica degli ambienti interni* consistente nella pulizia degli stessi ambienti, con relativa rimozione e smaltimento di macerie e/o suppellettili alle pubbliche discariche, ammontante ad € 14.000,00.

A conti fatti, il valore di mercato delle palazzine in questione, originariamente destinate ad "uffici" e "servizi", al netto dei menzionati costi ammonta complessivamente ad € 172.690,00 (= € 190.240,00 - € 1.000,00 - € 50,00 - € 1.500,00 - € 1.000,00 - € 14.000,00). Applicando a quest'ultimo valore il deprezzamento del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ha che il valore finale di stima ammonta in c.t. ad € 146.800,00;

- Capannone originariamente destinato per uso trasformazione di materiali ferrosi (corrispondente al fabbricato n. 4 riportato sul rilievo ottenuto con l'impiego del drone), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Valenzano (BA) al foglio 22, particella 626, sub. 2:
 - *consistenza:* mq 773,30 (consistenza tratta dalla *perizia stragiudiziale* allegata all'istanza di condono, recepita dal Comune di Valenzano (BA) in data 23.01.1986 al protocollo n. 762);
 - *costo di costruzione a nuovo "C_N"* pari ad € 355.718,56, determinato dal prodotto della consistenza del capannone, pari a mq 773,30, e del costo di costruzione unitario pari ad €/mq 460,00 (costo unitario ottenuto da un'analisi dei costi eseguita sulla scorta del preventivo fornito da una Ditta specializzata nella fornitura di strutture prefabbricate);
 - *deprezzamento* dovuto alla vetustà, pari ad € 118.572,85, determinato con la legge di lineare, nella quale si è assunto come *vetustà "t"* anni 20 (dato il buono stato manutentivo del capannone) e come *vita utile "n"* anni 60;
 - *valore residuo del fabbricato:* € 237.145,71, ottenuto dal costo di costruzione a nuovo al netto dei deprezzamenti (= € 355.718,56 - € 118.572,85).

A quest'ultimo valore residuo dell'immobile vanno detratti i seguenti costi per:

- *la bonifica degli ambienti interni* consistente nella rimozione delle lastre di copertura in fibre di amianto, nella rimozione di rinvenuti manufatti in ferro, con relativo smaltimento del materiale di risulta presso discariche autorizzate, ammontante a complessivi € 32.080,00;
- *definire la pratica di condono edilizio* (ex Legge 47/85) il cui conteggio (che segue) è stato condotto secondo le indicazioni riportate sulla nota di "comunicazione di approvazione" rilasciata dal Comune di Valenzano in data 21.03.1989 - prot. n. 4485/296 UT:
 - ✓ *oblazione residua:* € (31.795.200 - 9.016.000) = € 22.779.200
 - ✓ *oblazione a conguaglio* a tutto il 23.01.1986: € 22.779.200 x 1,20 = € 27.335.040

(si precisa che nel conteggio riportato sulla menzionata nota fornito dal Comune di Valenzano è stata erroneamente inserita come data di inizio conteggio il 23.01.1988 anziché il 23.01.1986)

 - ✓ *ulteriore importo da corrispondere pari a:* € (22.779.200/360) x 0,10 x N = € 6.328 x N
(ove N è il numero di giorni intercorrenti tra la data del 24.01.1986 e quella dell'effettivo versamento). Supponendo di considerare come data quella stabilita dal Sig. G.E. per la fissazione della prossima udienza del 15.01.2025, si ha che: € 6.328 x 14.237 = € 90.085.408;
 - ✓ *Importo complessivo dell'oblazione residua da dover versare:* € 140.199.648, corrispondente ad € 72.407,08.
- *per estinguere il debito dovuto al mancato pagamento dell'imposta municipale unica (IMU)* relativa agli anni 2015 - 2016 (fatte salve ulteriori eventuali richieste che potranno essere fatte

dal Comune di Valenzano), ammontanti rispettivamente ad € 29.247,00 ed € 29.340,00 così come riportati nei relativi avvisi di accertamento (cfr. ALL. NN. 41-42).

In definitiva, il più probabile valore di mercato del capannone in questione, originariamente destinato per "uso trasformazione di materiali ferrosi" (corrispondente al fabbricato n. 4), al netto dei riportati costi, ammonta complessivamente ad € 74.071,63 (€ 237.145,71 - € 32.080,00 - € 72.407,08 - € 29.247,00 - € 29.340,00). Applicando a quest'ultimo valore il deprezzamento del 15%: per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ha che il valore finale di stima ammonta a in c.t. ad € 63.000,00;

- **Manufatto edificato in assenza di titolo abilitativo** (corrispondente al fabbricato n. 5 riportati sul rilievo ottenuto con l'impiego del drone), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Valenzano (BA) al foglio 22, ptc. 838. Per questo immobile, stante la sua illegittima edificazione, l'importo da dover considerare è quello relativo al costo da dover sostenere per la sua demolizione.

Il valore stimato da portare in detrazione all'intero valore di mercato del compendio di cui si discorre, ammonta ad - € 7.000,00;

- **Manufatto originariamente destinato a deposito materiale, garage-officina, reparto verniciatura, reparto lucidatura, reparto rifiniture, magazzino spedizioni** (corrispondenti ai fabbricati n. 6 e n. 7 riportati sul rilievo ottenuto con l'impiego del drone), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Valenzano (BA) al foglio 22, particella 625. Vale all'uopo precisare, come già riferito, che il menzionato manufatto, pur costituendo un'unica unità immobiliare (in pianta di sezione a forma di "L"), è stato considerato dallo scrivente, per mera semplificazione, come costituito da due corpi di fabbrica, ossia: da un primo tratto del fabbricato (il primo segmento della "L"), quello che è stato individuato come "fabbricato n. 6" e da un secondo tratto dello stesso fabbricato (il secondo segmento della "L"), ortogonale al primo, quello che è stato individuato come "fabbricato n. 7".

- *consistenza del 1° tratto* (fabbricato n. 6): mq 403,00;
- *consistenza del 2° tratto* (fabbricato n. 7): mq 1.297,00;
- *consistenza complessiva*: mq 1.700,00;
- *costo di costruzione a nuovo "C_N"* pari ad € 782.000,00, determinato dal prodotto della consistenza complessiva per il costo di costruzione unitario, pari ad €/mq 460 (costo unitario ottenuto da un'analisi dei costi eseguita sulla scorta del preventivo fornito da una Ditta specializzata nella fornitura di strutture prefabbricate);
- *deprezzamento* dovuto alla vetustà, pari ad € 521.333,33, determinato con la menzionata legge lineare, nella quale si è assunto come *vetustà "t"* anni 40 (dato il precario stato manutentivo in cui versa il fabbricato) e come *vita utile ("n")* anni 60;
- *valore residuo del fabbricato* pari ad € 260.666,67, ottenuto dal costo complessivo di costruzione a nuovo al netto dei deprezzamenti (= € 782.000,00 - € 521.333,33).

A quest'ultimo valore dell'intero immobile vanno detratti i seguenti costi per:

- *la bonifica degli ambienti interni* del 1° tratto del corpo di fabbrica (fabbricato n. 6), consistente nella pulizia degli ambienti interni, nella rimozione delle lastre di copertura in fibre di amianto - e la demolizione di un piano primo che ha interessato una piccola porzione di questo stesso 1° tratto di fabbricato, con relativo smaltimento di tutto materiale di risulta presso discariche autorizzate, ammontante complessivamente ad € 40.040,00;

- *la bonifica degli ambienti interni* del 2° tratto del corpo di fabbrica (fabbricato n. 7), consistente nella pulizia degli ambienti interni, nella rimozione di lastre di copertura in fibre di amianto e nello smaltimento di materiale di risulta presso discariche autorizzate, ammontante complessivamente ad € 45.910,00;
- *sanare le difformità interne* riscontrate nel corso dei sopralluoghi, mediante la pratica edilizia della *CILA IN SANATORIA* (ex dell'articolo 6-bis DPR 380/01) che comporta una oblazione pari ad € 1.000,00 a cui vanno aggiunti i diritti di segreteria, pari ad € 50,00 e il compenso del professionista per seguire la pratica comunale con l'aggiornamento catastale ammontante complessivamente a circa € 2.500,00.

A conti fatti il più probabile valore di mercato del menzionato manufatto nel complesso (fabbricati nn. 6-7), al netto di tutti i menzionati costi ammonta ad € 171.166,67 (= € 260.666,67 - € 40.040,00 - € 45.910,00 - € 1.000,00 - € 50,00 - € 2.500,00). Applicando a quest'ultimo valore il deprezzamento del 15%: per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ha che il valore finale di stima ammonta a in c.t. ad € 145.500,00.

Per quel che concerne il compendio immobiliare costituito dai terreni agricoli lo scrivente, al fine di determinare i relativi valori di mercato, non avendo trovato anche per questa tipologia di immobili alcun comparabile, ha fatto riferimento al *listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli*, redatto a cura della casa Editrice EXEO, specializzata in pubblicazioni professionali rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti. Questo listino è stato realizzato sulla base dei dati di mercato noti o di più immediata rilevabilità, elaborati con metodologie empiriche basate sulla conoscenza del mondo agricolo. Alle operazioni hanno partecipato esperti nella materia dell'estimo, supportati da operatori locali con conoscenza del mercato immobiliare delle varie zone. A livello nazionale è stata eseguita una verifica di controllo dei dati rilevati e si è potuto rilevare una sostanziale invarianza dei valori rispetto agli anni precedenti, pertanto le quotazioni riportate nel listino di riferimento confermano per lo più quelle quotazioni già formulate negli ultimi anni.

Considerando, pertanto, i valori tratti dal citato listino, si ottengono i seguenti valori di mercato:

- **Appezzamento di terreno agricolo** in agro di Valenzano (BA), censito al Catasto Terreni al fgl. 22, ptc. 177 - **mandorleto** 3[^] superficie mq 2.238: val min €/mq 0,80 x mq 2.238 = € 1.790,40.
Applicando a quest'ultimo valore il deprezzamento del 15%: per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ha che il valore finale di stima ammonta a in c.t. ad € 1.500,00;
- **Appezzamento di terreno agricolo** in agro di Valenzano (BA), censito al Catasto Terreni al fgl. 22, ptc. 139 - **mandorleto** 3[^] superficie mq 832: val max €/mq 1,50 x mq 2.238 = € 1.248,00.
Applicando a quest'ultimo valore il deprezzamento del 15%: per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ha che il valore finale di stima ammonta a in c.t. ad € 1.100,00;
- **Appezzamento di terreno agricolo** in agro di Valenzano (BA), in Catasto Terreni al fgl. 22, ptc. 140 - **uliveto** 2[^] superficie mq 3.162: val min €/mq 1,50 x mq 3.162 = € 4.743,00.
Applicando a quest'ultimo valore il deprezzamento del 15%: per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ha che il valore finale di stima ammonta a in c.t. ad € 4.030,00;

- **Appezzamento di terreno agricolo** in agro di Valenzano (BA), in Catasto Terreni al fgl. 22, ptc. 272 - **mandorleto** 3[^] superficie mq 1.715: val _{max} €/mq 1,50 x mq 1.715 = **€ 2.572,50**
Applicando a quest'ultimo valore il deprezzamento del 15%: per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ha che il valore finale di stima ammonta a in c.t. ad **€ 2.200,00**;
- **Appezzamento di terreno agricolo** in agro di Valenzano (BA), in Catasto Terreni al fgl. 22, ptc. 281 - **vigneto** 4[^] superficie mq 1.372: val _{min} €/mq 1,70 x mq 1.372 = **€ 2.332,40**
Applicando a quest'ultimo valore il deprezzamento del 15%: per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ha che il valore finale di stima ammonta a in c.t. ad **€ 2.000,00**;
- **Appezzamento di terreno agricolo** in agro di Valenzano (BA), in Catasto Terreni al foglio 22, particella 287 - **mandorleto** 3[^] superficie mq 1.731: val _{min} €/mq 0,80 x mq 1.731 = **€ 1.384,80**
Applicando a quest'ultimo valore il deprezzamento del 15%: per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ha che il valore finale di stima ammonta a in c.t. ad **€ 1.180,00**;
- **Appezzamento di terreno agricolo** in agro di Valenzano (BA), in Catasto Terreni al foglio 22, particella 800 - **mandorleto** 3[^] superficie mq 2.200: val _{min} €/mq 0,80 x mq 2.200 = **€ 1.760,00**
Applicando a quest'ultimo valore il deprezzamento del 15%: per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ha che il valore finale di stima ammonta a in c.t. ad **€ 1.500,00**;
- **Appezzamento di terreno agricolo** in agro di Valenzano (BA), in Catasto Terreni al foglio 22, particella 733 - **uliveto** 2[^] superficie mq 3.162: val _{min} €/mq 1,50 x mq 3.162 = **€ 4.743,00**
Applicando a quest'ultimo valore il deprezzamento del 15%: per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ha che il valore finale di stima ammonta a in c.t. ad **€ 4.030,00**;
- **Appezzamento di terreno agricolo** in agro di Valenzano (BA), in Catasto Terreni al foglio 22, particella 231 - **uliveto** 4[^] superficie mq 943,00: val _{max} €/mq 2,30 x mq 943 = **€ 2.168,90**
Applicando a quest'ultimo valore il deprezzamento del 15%: per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ha che il valore finale di stima ammonta a in c.t. ad **€ 1.840,00**;
- **Appezzamento di terreno agricolo** in agro di Valenzano (BA), in Catasto Terreni al foglio 22, particella 262 - **mandorleto** 3[^] superficie mq 4.026: val _{min} €/mq 0,80 x mq 4.026 = **€ 3.220,80**
Applicando a quest'ultimo valore il deprezzamento del 15%: per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ha che il valore finale di stima ammonta a in c.t. ad **€ 2.740,00**;

Si precisa che per la determinazione dei valori di mercato di ciascun appezzamento di terreno agricolo, si è fatto uso sia di valori unitari minimi (v_{min}) che massimi (v_{max}) riportati sul menzionato listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli. I valori unitari minimi sono stati utilizzati per quelle particelle che dal certificato di destinazione urbanistica sono risultate essere incluse nella "tav. QC4 Reticolo idrografico e pericolosità idraulica e geomorfologica" allegata al Documento Programmatico Preliminare del Piano Urbanistico (DPP) come "fascia di pertinenza fluviale - 150 mt" i cui contenuti risultano disciplinati dall'art. 10 delle N.T.A. del Piano Assetto Idrogeologico (PAI). In altri termini si è voluto utilizzare un deprezzamento dei terreni agricoli interessati da una pericolosità idrogeologica utilizzando i valori unitari minimi del menzionato listino, piuttosto che quelli massimi.

Volendo riepilogare i più probabili valori di mercato degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, con tutti gli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, si ha che per:

- Il capannone originariamente adibito a *"stabilimento lavorazione"*, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Valenzano (BA) al fgl 22, ptc 206, sub. 1, determinato con il modello di *Trasformazione*, il valore stimato è risultato pari ad € 146.900,00
- Il terreno edificato *"V_T"* su cui insistono tutti i fabbricati costituenti il compendio immobiliare, determinato con il modello per *Costi*, il valore stimato in c.t. è risultato pari ad: € 809.300,00
- I fabbricati originariamente adibiti ad *"uffici e servizi"*, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Valenzano (BA) rispettivamente al fgl. 22, ptc 836 e ptca 837, determinato con il modello per *"Costi"*, il valore stimato è risultato in c.t. pari ad: € 146.800,00
- Il capannone originariamente adibito *"per uso trasformazione di materiali ferrosi"*, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Valenzano (BA) al fgl. 22, ptc.626, sub. 2, determinato con il modello per *Costi*, il valore stimato è risultato in c.t. pari ad: € 63.000,00
- Il manufatto realizzato in assenza di alcun titolo abilitativo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Valenzano (BA) al foglio 22, particella 838, fornisce un contributo negativo pari al costo della sua demolizione, stimato in: - € 7.000,00
- Il fabbricato originariamente adibito a *"magazzino"*, *"garage-officina"*, *"reparto verniciatura"*, *"reparto lucidatura"*, *"reparto rifiniture"*, *"magazzino spedizioni"*, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Valenzano (BA) al fgl.22, ptc 625, determinato con il modello per *Costi*, il valore stimato è risultato in c.t. pari ad: € 145.500,00
- Il terreno agricolo censito al Catasto Terreni del Comune di Valenzano (BA) al fgl. 22, ptc. 177, il valore stimato è risultato in c.t. pari ad: € 1.500,00
- Il terreno agricolo censito al Catasto Terreni del Comune di Valenzano (BA) al fgl. 22, ptc. 139, il valore stimato è risultato in c.t. pari ad: € 1.100,00
- Il terreno agricolo censito al Catasto Terreni del Comune di Valenzano (BA) al fgl. 22, ptc. 140, il valore stimato è risultato in c.t. pari ad: € 4.030,00
- Il terreno agricolo censito al Catasto Terreni del Comune di Valenzano (BA) al fgl. 22, ptc. 272, il valore stimato è risultato in c.t. pari ad: € 2.200,00

- Il terreno agricolo censito al Catasto Terreni del Comune di Valenzano (BA) al fgl. 22, ptc. 281, il valore stimato è risultato in c.t. pari ad: € 2.000,00
- Il terreno agricolo censito al Catasto Terreni del Comune di Valenzano (BA) al fgl. 22, ptc. 287, il valore stimato è risultato in c.t. pari ad: € 1.180,00
- Il terreno agricolo censito al Catasto Terreni del Comune di Valenzano (BA) al fgl. 22, ptc. 800, il valore stimato è risultato in c.t. pari ad: € 1.500,00
- Il terreno agricolo censito al Catasto Terreni del Comune di Valenzano (BA) al fgl. 22, ptc. 733, il valore stimato è risultato in c.t. pari ad: € 4.030,00
- Il terreno agricolo censito al Catasto Terreni del Comune di Valenzano (BA) al fgl. 22, ptc. 231, il valore stimato è risultato in c.t. pari ad: € 1.840,00
- Il terreno agricolo censito al Catasto Terreni del Comune di Valenzano (BA) al fgl. 22, ptc. 262, il valore stimato è risultato in c.t. pari ad: € 2.740,00

In definitiva, il più probabile valore di mercato del compendio immobiliari (industriale/artigianale) oggetto della presente procedura, al netto di ogni costo, compreso il deprezzamento del 15%: per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ammonta ad: € 1.304.500,00
 il più probabile valore di mercato del compendio immobiliari costituito dai terreni agricoli oggetto della presente procedura, al netto del deprezzamento del 15%: per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ammonta ad: € 22.120,00
 Sommando i suddetti valori, si ha che il più probabile valore di mercato di tutti gli immobili oggetto della presente procedura ammonta ad: € 1.326.620,00

11. EVENTUALE FORMAZIONE DI LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI

Per gli immobili oggetto della presente procedura espropriativa non risulta possibile effettuare alcuna formazione di lotti per gruppi omogenei in quanto, mentre i fabbricati si collocano tutti all'interno dello stesso compendio immobiliare (industriale/artigianale), i terreni agricoli risultano interclusi poiché non presentano alcun accesso diretto dalla strada pubblica, se non direttamente dal lotto in cui sono ubicati tutti i fabbricati.

12. STATO DI POSSESSO DEL BENE

In sede di sopralluogo lo scrivente alla presenza del Custode Giudiziario ha potuto constatare che il compendio immobiliare (industriale/artigianale), delimitato perimetralmente da un muro di confine con cancello carrabile e cancelletto pedonale (entrambi posizionati sul tratto di muri di confine prospiciente la S.P. 70 "Ceglie - Valenzano") è risultato libero ed in stato di abbandono; infatti, al fine di poter avere accesso al compendio in questione, poiché il Debitore esecutato si è reso sempre irreperibile, è stato necessario ottenere **ordinanza di liberazione degli immobili** emessa dall'I.I.M.A. G.E. Dott.ssa Marina CAVALLO in data 24.04.2024. Anche i terreni agricoli, oggetto di pignoramento, sempre in occasione dei sopralluoghi effettuati, alla presenza del Custode Giudiziario, sono risultati liberi.

Esecuzione Immobiliare N. 411/2023 del R.G.E. - SCHEDA SINTETICA	
LOTTO N. 1 costituito da:	
1) compendio immobiliare (industriale/artigianale) costituito da n. 7 corpi di fabbrica, sito in Valenzano (BA) sulla S.P. 70 Ceglie-Valenzano, della estensione di circa mq 24.160, di cui mq 6.500,00 coperti e mq 17.660,00 scoperti;	
2) compendio immobiliare costituito da n. 10 appezzamenti agricoli della estensione di circa mq 21.381,00	
Ubicazione:	Comune di Valenzano (BA) - S.P. 70 Ceglie-Valenzano
Diritto pignorato :	Piena proprietà
Tipologia bene:	<p>1° compendio immobiliare (industriale/artigianale) costituito da n. 7 fabbricati con area cortilizata esterna di pertinenza, della estensione complessiva di circa mq 24.160, di cui mq 6.500,600 ca coperta e mq 17.660,00 ca scoperta.</p> <p>2° compendio immobiliare costituito da n. 10 appezzamenti agricoli, retrostanti rispetto al precedente compendio (interclusi), di superficie complessiva mq 21.381,00 ca.</p>
Dati catastali:	<p>1° compendio immobiliare (industriale/artigianale) composto da n. 7 fabbricati:</p> <p>Catasto Fabbricati del Comune di Valenzano (BA): Foglio 22 - particella 206 - sub. 1, graffato con le particelle 625-836-837-838-858; Foglio 22 - particella 206, subalterno 2;</p> <p>Compendio immobiliare costituito da n. 10 appezzamenti agricoli :</p> <p>Catasto Terreni del Comune di Valenzano (BA): Foglio 22, particella 177 - mandorleto 3^a superficie mq 2.238; Foglio 22, particella 139 - mandorleto 3^a superficie mq 832; Foglio 22, particella 140 - uliveto 2^a superficie mq 3.162; Foglio 22, particella 272 - mandorleto 3^a superficie mq 1.715,00; Foglio 22, particella 281 - vigneto 4^a superficie mq 1.372,00; Foglio 22, particella 287 - mandorleto 3^a superficie mq 1.731,00; Foglio 22, particella 800 - mandorleto 3^a superficie mq 2.200,00; Foglio 22, particella 733 - uliveto 2^a superficie mq 3.162,00; Foglio 22, particella 231 - uliveto 4^a superficie mq 943,00; Foglio 22, particella 262 - mandorleto 3^a superficie mq 4.026,00;</p>
Valore di mercato	<p>Il valore di mercato di tutti gli immobili oggetto della presente procedura, al lordo di ogni detrazione, ammonta in c.t. a complessivi € 1.863.000,00</p> <p>Il valore di mercato di tutti gli immobili oggetto della presente procedura, al netto di ogni detrazione, comprendendo il deprezzamento del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ammonta in c.t. a complessivi € 1.327.000,00</p>
Stato di occupazione	Libero
Titolo di occupazione	nessuno
Vendita soggetta ad IVA	<p>Il compendio immobiliare (industriale/artigianale) costituito da n. 7 fabbricati sconta un regime di iva obbligatoria</p> <p>Il compendio immobiliare costituito da n. 10 appezzamenti agricoli sconta un regime di esenzione da iva</p>
Trascrizioni / Iscrizioni	<p>(cfr. paragrafi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ex art. 567 c.p.c. (pag. 4 della relazione di stima) - VERIFICA DELL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI E DELLA EVENTUALE ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE (pag. 13 della relazione di stima)

13. PROCEDURE ESPROPRIATIVE PER PUBBLICA UTILITÀ

Dalle indagini svolte sulle condizioni oggettive dei beni eseguiti non sono emersi elementi che possano configurare l'esecuzione di procedure espropriative per pubblica utilità.

14. PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI CON DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Alla presente relazione tecnico-estimativa si allegano le seguenti planimetrie raffiguranti lo stato attuale di ciascun fabbricato.

Come riferito, poiché non è stato possibile avere accesso diretto all'interno dei fabbricati, le rappresentazioni grafiche degli stessi fabbricati sono stati ricavate dalle relative planimetrie catastali che risultano pressoché fedeli allo stato attuale dei luoghi.

(cfr. ALL. N. 43 – Planimetria dello stato attuale dall'immobile censito al Fgl. 22, ptc. 836 (fabbricato n. 1)

(cfr. ALL. N. 44 – Planimetria dello stato attuale dall'immobile censito al Fgl. 22, ptc. 837 (fabbricato n. 2)

(cfr. ALL. N. 45 - Planimetria dello stato attuale dall'imm. censito al Fgl. 22, ptc. 206, sub. 1 (fabbr. n. 3)

(cfr. ALL. N. 46 - Planimetria dello stato attuale dall'imm. censito al Fgl. 22, ptc. 206, sub. 2 (fabbr. n. 4)

(cfr. ALL. N. 47 - Planimetria dello stato attuale dall'imm. censito al Fgl. 22, ptc. 625 (fabbricati nn. 6-7)

In sede di sopralluogo è stato possibile eseguire un dettagliato rilievo fotografico che si allega alla presente relazione di stima (cfr. ALL. N. 14).

15. SCHEMA CON SUCCINTA DESCRIZIONE DEL LOTTO PER LA PUBBLICAZIONE DEI BANDI DI VENDITA

Alla presente relazione tecnico-estimativa si allega il seguente schema con succinte descrizione del lotto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare: (pagina che segue)

16. VERSIONE DELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA IN CONFORMITÀ ALLA DIRETTIVA DEL GARANTE PER LA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI

Alla presente relazione tecnico-estimativa si allega versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008

(cfr. ALL. N. 67 - Versione perizia redatta in conformità alla Direttive del Garante per la protezione dei dati personali) ;

17. CHECK LIST DEI PRINCIPALI CONTROLLI EFFETTUATI SULLA DOCUMENTAZIONE (ex art. 567 c.p.c.)

Alla presente relazione tecnico-estimativa è stata allegata check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II co. C.p.c. (cfr. ALL. N. 68 check list).

Il sottoscritto, a compimento del mandato conferitogli, deposita relazione tecnica di stima con relativi allegati in modalità PCT, in ossequio a quanto indicato nel decreto di fissazione udienza.

Invia, altresì, copia ai creditori procedenti e al debitore, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con provvedimento di nomina.

Deposita una copia cartacea della relazione di stima per l'allegazione al fascicolo di Ufficio.

Tanto per quanto di competenza, si resta a disposizione per eventuali chiarimenti che il Sig. G.E. Dott.ssa Marina CAVALLO e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero necessari.

Bari, lì 3.11.2024

L'Esperto stimatore
Dott. Ing. Oronzo Caradonna

ALLEGATI

- ALL. N. 1 - Nota di Trascrizione presentata in data 20/10/2023 ai nn. 49469/37694;
- ALL. N. 2 - Atto notarile a rogito Dott. Pietro Speranza del 4.09.1974, Rep. 9122/1518;
- ALL. N. 3 - Atto notarile a rogito Dott. Maddalena Notaio del 17.10.1974 - Rep. 7395/1088
- ALL. N. 4 - Verbale di pignoramento;
- ALL. N. 5 - Relazione notarile al ventennio del 23/10/2023;
- ALL. N. 6 - Atto notarile a rogito Dott. Maddalena del 23.12.1974, Rep. 7535/1153;
- ALL. N. 7 - Atto notarile a rogito Dott. A. Macchia Notaio del 18.02.1981, Rep. 57531/15488;
- ALL. N. 8 - Atto notarile a rogito Dott. Nicola Macchia del 7.04.1986, Rep. 7438/2101;
- ALL. N. 9 - Atto notarile a rogito Dott. Nicola Macchia del 26.01.1989, Rep. 11763/3036;
- ALL. N. 10 - Atto notarile a rogito Dott.ssa Marisa Gusman del 18.12.1989, Rep. 65487/5447;
- ALL. N. 11 - Atto notarile a rogito Dott. N. Macchia Notaio del 12.09.1990, Rep. 16387/3702;
- ALL. N. 12 - Stralcio di mappa catastale;
- ALL. N. 13 - Stralcio aerofotogrammetrico;
- ALL. N. 14 - Documentazione fotografica;
- ALL. N. 15 - Rilievo del lotto eseguito con l'impiego del drone;
- ALL. N. 16.0 - ALL. N. 16.0 - Nulla osta per l'esecuzione lavori edili del 1.07.1967 – prat. n. 32;
- ALL. N. 16.1 - TAV. N. 1 allegata al nulla osta per l'esecuzione lavori edili del 1.07.1967 – prat. n. 32;
- ALL. N. 16.2 - TAV. N. 2 allegata al nulla osta per l'esecuzione lavori edili del 1.07.1967 – prat. n. 32;
- ALL. N. 16.3 - TAV. N. 3 allegata al nulla osta per l'esecuzione lavori edili del 1.07.1967 – prat. n. 32;
- ALL. N. 16.4 - TAV. N. 4 allegata al nulla osta per l'esecuzione lavori edili del 1.07.1967 – prat. n. 32;
- ALL. N. 16.5 - TAV. N. 5 allegata al nulla osta per l'esecuzione lavori edili del 1.07.1967 – prat. n. 32;
- ALL. N. 17.0 - Nulla osta per l'esecuzione lavori edili del 22.12.1967 – prat. n.117 con unico allegato grafico di progetto: tavola di variante;
- ALL. N. 17.1 - TAV. di variante allegata al nulla osta per l'esecuzione lavori edili del 22.12.1967 – prat. n.117;
- ALL. N. 18 – MOD. 47/85-R e MOD. 47/85-D relativo alla domanda di sanatoria per gli abusi edilizi (ex Legge 47/85) con “Descrizione delle opere” e “Perizia stragiudiziale”;
- ALL. N. 19 – Nota di “Comunicazione di approvazione” dell'istanza di condono edilizio del 21.03.1989 - prot. 4485/296 UT;
- ALL. N. 20 - Ricorso al TAR protocollato presso il Comune di Valenzano (BA) in data 3.07.1989 con n. 8557;
- ALL. N. 21 - Nota di avvenuto pagamento oneri di urbanizzazione - prot. del 6.07.1989 num. 8809;
- ALL. N. 22 - T.A.R. - Ordinanza di sospensione del 26.07.1989;
- ALL. N. 23 - Certificato di idoneità statica, depositato al Comune di Valenzano (BA) in data 8.09.1989 – prot. n. 11695;
- ALL. N. 24 – “Concessione per l'esecuzione dei lavori di recinzione a giorno” rilasciata dall'Amministrazione della Provincia di Bari in data del 3.10.1975 - prot. n. 9951;

ALL. N. 25 - "Licenza di costruzione per la costruzione di un muro di recinzione sulla Provinciale Ceglie – Adelfia del 20.11.1975" rilasciata dal Comune di Valenzano (BA) in data 20.11.1975 - prot. n. 4539/75;

ALL. N. 26 - Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 5.03.2024;

ALL. N. 27 - Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 19.08.2024;

ALL. N. 28.0 - Visura storica per immobile del foglio 22, particella 206, subalterno 1, graffato con le particelle 625-836-837-838-858;

ALL. N. 28.1 – Pianimetria catastale dalle unità immobiliari censite al Fgl. 22, ptc. 836 (fabbr. n. 1) e ptc. 858;

ALL. N. 28.2 – Pianimetria catastale dall'unità immobiliare censita al Fgl. 22, ptc. 837 (fabbr. n. 2);

ALL. N. 28.3 – Pianimetria catastale del 1° tratto dell'unità immobile censita al fgl. 22, ptc. 625 (fabbr. n. 6);

ALL. N. 28.4 – Pianimetria catastale del 2° tratto dell'unità immobile censita al fgl. 22, ptc. 625 (fabbr. n. 7);

ALL. N. 28.5 – Pianimetria catastale dall'unità immobiliare censita al Fgl. 22, ptc. 838 (fabbricato n. 5);

ALL. N. 29.0 - Visura storica per immobile del foglio 22, particella 206, subalterno 2;

ALL. N. 29.1 – Pianimetria catastale dall'unità immobiliare censita al Fgl. 22, ptc. 206, subalterno 2;

ALL. N. 30 – Visura storica per immobile foglio 22, particella 262;

ALL. N. 31 – Visura storica per immobile foglio 22, particella 733;

ALL. N. 32 – Visura storica per immobile foglio 22, particella 231;

ALL. N. 33 – Visura storica per immobile foglio 22, particella 140;

ALL. N. 34 – Visura storica per immobile foglio 22, particella 800;

ALL. N. 35 – Visura storica per immobile foglio 22, particella 177;

ALL. N. 36 – Visura storica per immobile foglio 22, particella 139;

ALL. N. 37 – Visura storica per immobile foglio 22, particella 272;

ALL. N. 38 – Visura storica per immobile foglio 22, particella 281;

ALL. N. 39 – Visura storica per immobile foglio 22, particella 287;

ALL. N. 40 - Elenco sintetico delle formalità per soggetto, a nome di *****;

ALL. N. 41 - Imposta IMU anno 2015 - avviso di accertamento N. 1751203 del 4.12.2020

ALL. N. 42 - Imposta IMU anno 2016 - avviso di accertamento N. 1781903 del 22.12.2021

ALL. N. 43 - pianimetria stato attuale dall'unità immobiliare censita al Fgl. 22, ptc. 836 (fabbricato n. 1)

ALL. N. 44 - pianimetria stato attuale dall'unità immobiliare censita al Fgl. 22, ptc. 837 (fabbricato n. 2)

ALL. N. 45 - pianimetria stato attuale unità immob. censita al Fgl. 22, ptc. 206, sub. 1 (fabbricato n. 3)

ALL. N. 46 - pianimetria stato attuale unità immob. censita al Fgl. 22, ptc. 206, sub. 2 (fabbricato n. 4)

ALL. N. 47 - pianimetria stato attuale unità immob. censita al Fgl. 22, ptc. 625 (fabbricati nn. 6-7)

ALL. N. 48 - versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del garante per la protezione dei dati personali;

ALL. N. 48 – check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione;

ALL. N. 12

direzione provinciale di Bari Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore VALENTINA SALLI

Vis tel. (0.90 euro)

N=-11800

E=1300



Comune: (BA) VALENZANO
Foglio: 22

Scala originale: 1:2000 14-Mag-2024 12:54:26
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 mm Protocollo pratica T205992/2024



ALL. N. 14	OGGETTO: Documentazione fotografica del tratto di recinzione prospiciente la S.P. 70 Ceglie-Adelfia e del piccolo manufatto originariamente destinato a "guardiania" appartenenti al Compendio immobiliare sito in Valenzano (BA) sulla S.P. 70 Km 1,3
Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Valenzano (BA) al fgl. 22, ptc. 858 , originariamente destinato a "guardiania", realizzata in virtù del Nulla osta per l'esecuzione lavori edili" rilasciato dal Sindaco del Comune di Valenzano (BA) in data 1° Luglio 1967 - prat. n. 32 (rif. elaborato grafico di progetto: TAV. N. 1)	<p>PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE POST LEGGE 80: R.G.E. 411/2023; CREDITORE PROCEDENTE: *****, DEBITORE ESECUTATO: *****; GIUDICE: Dott.ssa Marina CAVALLO; C.T.U. STIMATORE: Ing. Oronzo CARADONNA; CUSTODE GIUDIZIARIO: Dott. Goffredo FROLA</p>
	
<p>FOTO N. 1 - Tratto di recinzione in muratura prospiciente la S.P. 70 Ceglie - Adelfia al km 1,30 in cui trovano posto n. 2 cancelli di accesso (carrabile e pedonale) al Compendio immobiliare della superficie complessiva di mq 26.160,00, di cui mq 6.500,00 ca di superficie coperta e mq 17.660,00 ca di superficie scoperta.</p>	
	
<p>FOTO N. 2) Unità immobiliare (tettoia) censita al Catasto Fabbricati del Comune di Valenzano (BA) al foglio 22, particella 858 , originariamente destinata a "guardiania" realizzata in virtù del Nulla osta per l'esecuzione lavori edili" rilasciato dal Sindaco del Comune di Valenzano (BA) in data 1° Luglio 1967 - prat. n. 32 (rif. elaborato grafico di progetto: TAV. NN. 1-4)</p>	

ALL. N. 14

OGGETTO: Documentazione fotografica dell'immobile originariamente destinato ad "uffici", costituente porzione del Compendio immobiliare sito in Valenzano (BA) sulla S.P. 70 Ceglie-Adelfia Km. 1,3

Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Valenzano (BA) al fgl. 22, ptc. 836, originariamente destinata ad "uffici", realizzata in virtù del Nulla osta per l'esecuzione lavori edili" rilasciato dal Sindaco del Comune di Valenzano (BA) in data 1° Luglio 1967 - prat. n. 32 (rif. elaborato grafico di progetto: TAV. NN. 1-4)

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE POST LEGGE 80: R.G.E. 411/2023;
CREDITORE PROCEDENTE: *****;
DEBITORE ESECUTATO: *****;
GIUDICE: Dott.ssa Marina CAVALLO;
C.T.U. STIMATORE: Ing. Oronzo CARADONNA;
CUSTODE GIUDIZIARIO: Dott. Goffredo FROLA



FOTO N. 3



FOTO N. 4

FOTO NN. 3 - 4) Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Valenzano (BA) al foglio 22, particella 836, originariamente destinata a palazzina "uffici", realizzata in virtù del Nulla osta per l'esecuzione lavori edili" rilasciato dal Sindaco del Comune di Valenzano (BA) in data 1° Luglio 1967 - prat. n. 32 (rif. elaborato grafico di progetto: TAV. NN. 1-4) (Superficie londa mq 394,00 ca - h netta= 3,35 ca)

ALL. N. 14

OGGETTO: Documentazione fotografica dell'immobile originariamente destinato a "servizi", costituente porzione del Compendio immobiliare sito in Valenzano (BA) sulla S.P. 70 Ceglie-Adelfia Km. 1,3

Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Valenzano (BA) al fgl. 22, ptc. 837, originariamente destinata a "servizi", realizzata in virtù del Nulla osta per l'esecuzione lavori edili" rilasciato dal Sindaco del Comune di Valenzano (BA) in data 1° Luglio 1967 - prat. n. 32 (rif. elaborato grafico di progetto: TAV. NN. 1-5)

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE POST LEGGE 80: R.G.E. 411/2023;
CREDITORE PROCEDENTE: *****;
DEBITORE ESECUTATO: *****;
GIUDICE: Dott.ssa Marina CAVALLO;
C.T.U. STIMATORE: Ing. Oronzo CARADONNA;
CUSTODE GIUDIZIARIO: Dott. Goffredo FROLA



FOTO N. 5



FOTO N. 6

FOTO NN. 5 - 6) Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Valenzano (BA) al foglio 22, particella 837, originariamente destinata a palazzina "servizi", realizzata in virtù del Nulla osta per l'esecuzione lavori edili" rilasciato dal Sindaco del Comune di Valenzano (BA) in data 1° Luglio 1967 - prat. n. 32 (rif. elaborato grafico di progetto: TAV. NN. 1-5) (Superficie linda mq 320,00 ca - h netta= 3,35 ca)

ALL. N. 14

OGGETTO: Documentazione fotografica del capannone industriale originariamente destinato a "stabilimento lavorazione", costituente porzione del Compendio immobiliare sito in Valenzano (BA) sulla S.P. 70 Ceglie-Adelfia Km. 1,3

Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Valenzano (BA) al fgl. 22, ptc. 206, sub. 1, originariamente destinato a "stabilimento lavorazione" realizzata in virtù del Nulla osta per l'esecuzione lavori edili" rilasciato dal Sindaco del Comune di Valenzano (BA) in data 1° Luglio 1967 - prat. n. 32 (rif. elaborati grafici di progetto: TAV. NN. 1-2-3)

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE POST LEGGE 80: R.G.E. 411/2023;
CREDITORE PROCEDENTE: * * * * *;
DEBITORE ESECUTATO: * * * * *;
GIUDICE: Dott.ssa Marina CAVALLO;
C.T.U. STIMATORE: Ing. Oronzo CARADONNA;
CUSTODE GIUDIZIARIO: Dott. Goffredo FROLA



FOTO N. 7



FOTO N. 8

FOTO NN. 7 - 8) Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Valenzano (BA) al foglio 22, particella 206, sub. 1, originariamente destinata a "stabilimento lavorazione", realizzata in virtù del Nulla osta per l'esecuzione lavori edili" rilasciato dal Sindaco del Comune di Valenzano (BA) in data 1° Luglio 1967 - prat. n. 32 (rif. elaborati grafici di progetto: TAV. NN. 1-2-3) - (Superficie lorda mq 3.200,00 ca - h colmo= 8,20 ca)

ALL. N. 14

OGGETTO: Documentazione fotografica del capannone industriale originariamente destinato "per uso trasformazione materiali ferrosi", costituente porzione del Compendio immobiliare sito in Valenzano (BA) sulla S.P. 70 Ceglie-Adelfia Km. 1,3

Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Valenzano (BA) al fgl. 22, ptc. 206, sub. 2, originariamente destinata "per uso trasformazione di materiali ferrosi", oggetto della domanda di sanatoria protocollata all'ufficio del Comune di Valenzano (BA) in data 23.01.1986 prot. n. 762

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE POST LEGGE 80: R.G.E. 411/2023;
CREDITORE PROCEDENTE: *****;
DEBITORE ESECUTATO: *****;
GIUDICE: Dott.ssa Marina CAVALLO;
C.T.U. STIMATORE: Ing. Oronzo CARADONNA;
CUSTODE GIUDIZIARIO: Dott. Goffredo FROLA



FOTO N. 9



FOTO N. 10

FOTO NN. 9 - 10) Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Valenzano (BA) al foglio 22, particella 206, sub. 2, originariamente destinata "per uso trasformazione di materiali ferrosi", oggetto della domanda di sanatoria protocollata all'ufficio del Comune di Valenzano (BA) in data 23.01.1986 prot. n. 762 - (Superficie lorda mq 773,00 ca - h = 10,90 ca)

ALL. N. 14

OGGETTO: Documentazione fotografica dell'immobile realizzato in assenza di titolo abilitativo, , costituenti porzione del Compendio immobiliare sito in Valenzano (BA) sulla S.P. 70 Km 1,3

Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Valenzano (BA) al fgl. 22, ptc. 838 , realizzata in assenza di titolo abilitativo

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE POST LEGGE 80: R.G.E. 411/2023;
CREDITORE PROCEDENTE: *****,
DEBITORE ESECUTATO: *****,
GIUDICE: Dott.ssa Marina CAVALLO;
C.T.U. STIMATORE: Ing. Oronzo CARADONNA;
CUSTODE GIUDIZIARIO: Dott. Goffredo FROLA

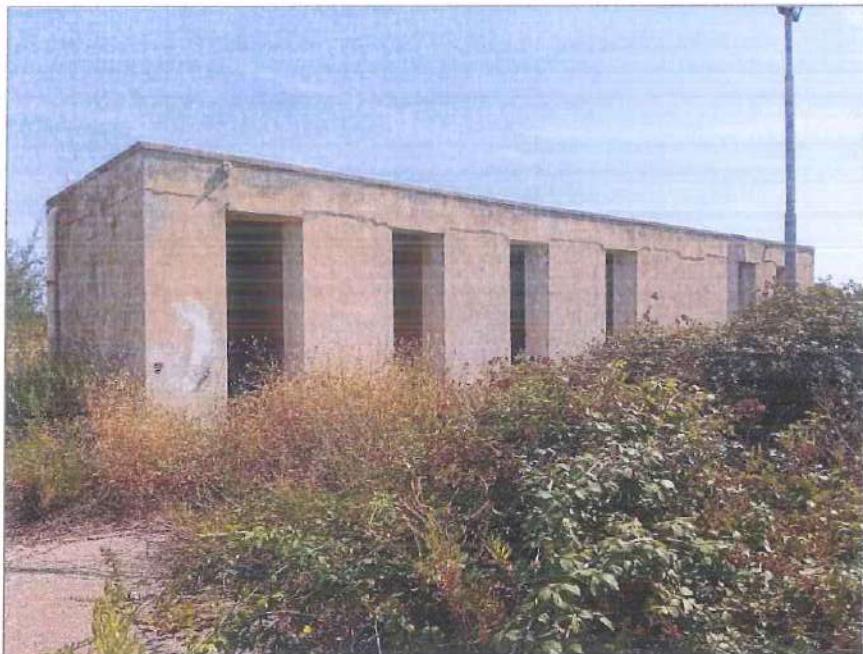


FOTO N. 11

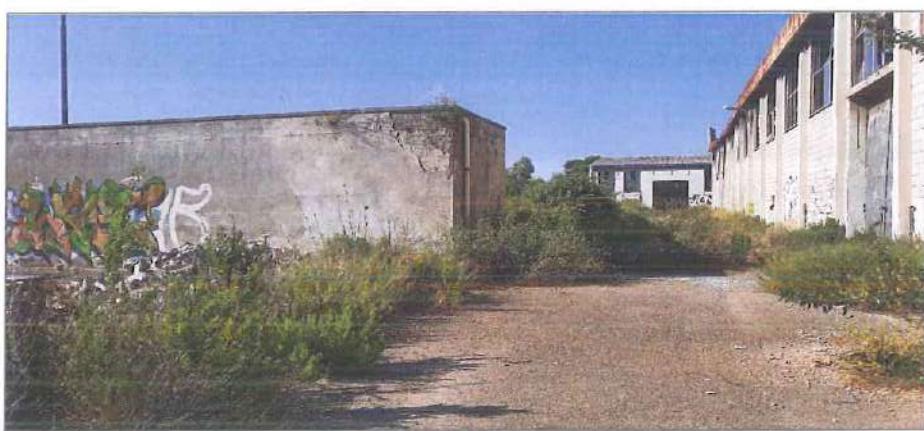


FOTO N. 12

FOTO NN. 11 - 12) Unità immobiliare foglio 22 - particella 383, corrispondente al "fabbricato n. 5" riportato sul rilievo ottenuto con l'impiego del drone, realizzato in assenza di titolo abilitativo (Superficie londa di circa mq 86,00 per un'altezza di circa mt 3,50).

ALL. N. 14

OGGETTO: Documentazione fotografica dell'immobile originariamente destinato a "magazzino, garage-officina, reparto verniciatura, reparto lucidatura, reparto rifiniture, magazzino spedizioni", costituente porzione del Compendio immobiliare sito in Valenzano (BA) sulla S.P. 70 Km 1,3

Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Valenzano (BA) al fgl. 22, ptc. 625, originariamente destinato a "magazzino, garage-officina, reparto verniciatura, reparto lucidatura, reparto rifiniture, magazzino spedizioni", realizzata in virtù del "Nulla osta per l'esecuzione lavori edili" rilasciato dal Sindaco del Comune di Valenzano (BA) in data 22 Dicembre 1967 - prat. n. 117 (rif. elaborato grafici di progetto: TAV. DI VARIANTE)

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE POST LEGGE 80: R.G.E. 411/2023;
CREDITORE PROCEDENTE: *****;
DEBITORE ESECUTATO: *****;
GIUDICE: Dott.ssa Marina CAVALLO;
C.T.U. STIMATORE: Ing. Oronzo CARADONNA;
CUSTODE GIUDIZIARIO: Dott. Goffredo FROLA

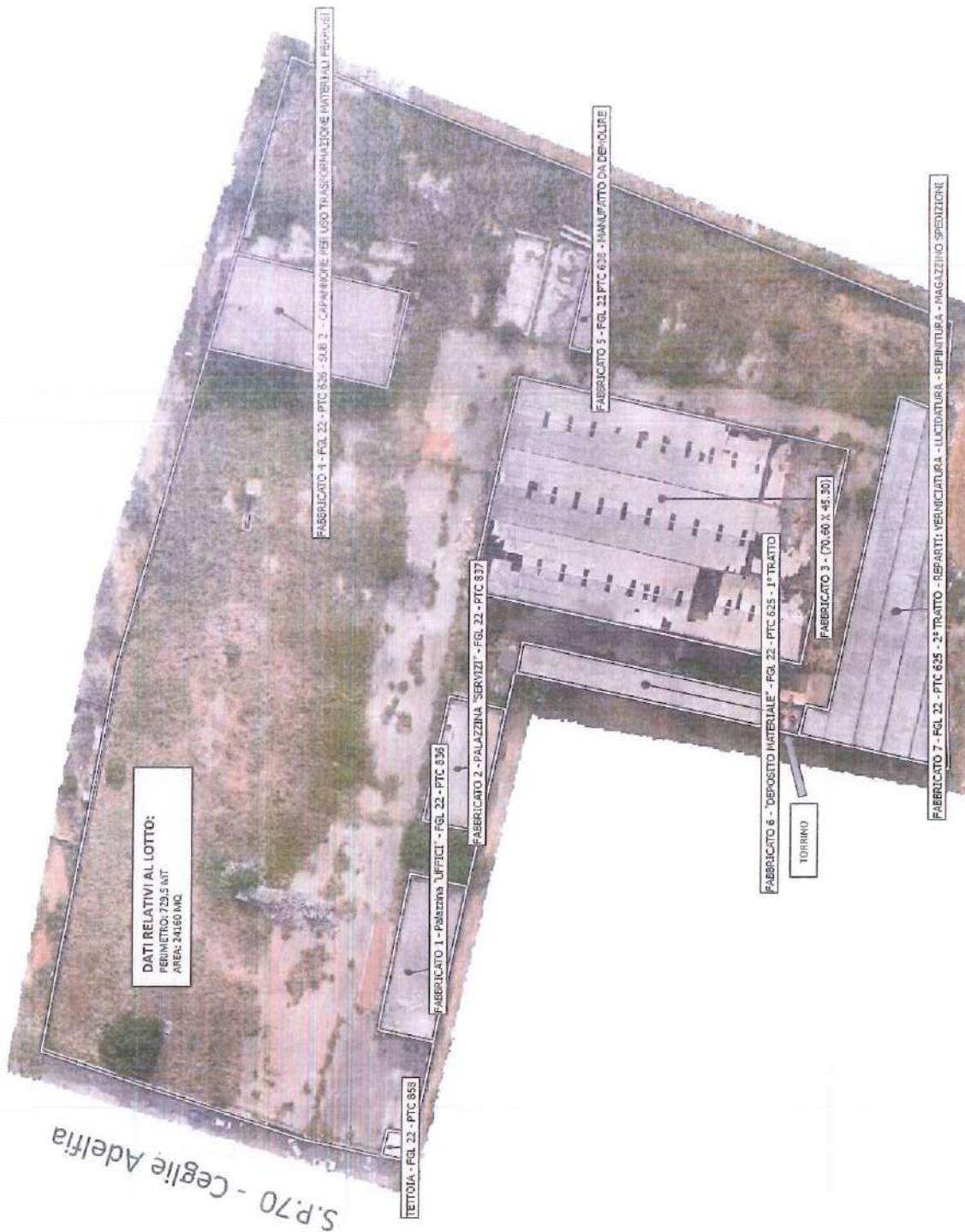


FOTO N. 13) 1° tratto dell'immobile in questione, originariamente destinato a "magazzino" (corrispondente al fabbricato n. 6 riportato sul rilievo ottenuto con l'impiego del drone)



FOTO N. 14) 2° tratto dell'immobile in questione, originariamente destinato a "garage-officina", "reparto verniciatura", "reparto lucidatura", "reparto rifiniture", "magazzino spedizioni" (corrispondente al fabbricato n. 7 riportato sul rilievo ottenuto con l'impiego del drone)

FOTO NN. 13 - 14) Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Valenzano (BA) al foglio 22, particella 625, originariamente destinato a "magazzino" e a "garage-officina", "reparto verniciatura", "reparto lucidatura", "reparto rifiniture", "magazzino spedizioni", realizzato in virtù del "Nulla osta per l'esecuzione lavori edili" rilasciato dal Sindaco del Comune di Valenzano (BA) in data 22 Dicembre 1967-pratica n. 117 (Superficie complessiva londa di circa mq 1.700,00, di cui mq 403,00 relativa al fabbricato 6 e mq 1.297,00 relativa al fabbricato n. 7, per un'altezza media di circa mt 6,50)



ALL. N. 43

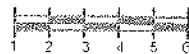
OGGETTO: Planimetria stato attuale dei luoghi - Palazzina originariamente destinata ad "uffici" costituente porzione del Compendio Immobiliare sito in Valenzano (BA) sulla S.P. 70 Ceglie - Adelfia Km 1,3

Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Valenzano (BA) al fgl. 22, ptc. 836 (corrispondente al "fabbricato n. 1" riportato sul rilievo ottenuto con l'impiego del drone) ", realizzata in virtù del Nulla osta per l'esecuzione lavori edili" rilasciato dal Sindaco del Comune di Valenzano (BA) in data 1° Luglio 1967 - prot. n. 32 (rif. elaborato grafico di progetto: TAV. N. 4)

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE POSTI LEGGE 80: R.G.E. 411/2023;
CREDITORE PROCEDENTE: *****;
DEBITORE ESECUTATO: *****;
GIUDICE: Dott.ssa Marina CAVALLO;
C.T.U. STIMATORE: ing. Oronzo CARADONNA;
CUSTODE GIUDIZIARIO: Dott. Goffredo FROLA



scala 1:200

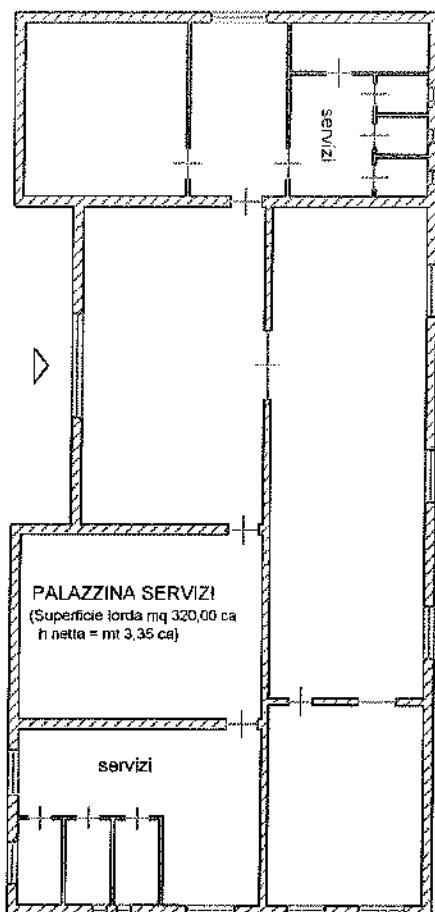


ALL. N. 44

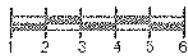
OGGETTO: Planimetria stato attuale dei luoghi - Palazzina originariamente destinata a "servizi" costituente porzione del Compendio immobiliare sito in Valenzano (BA) sulla S.P. 70 Ceglie - Adelfia Km 1,3

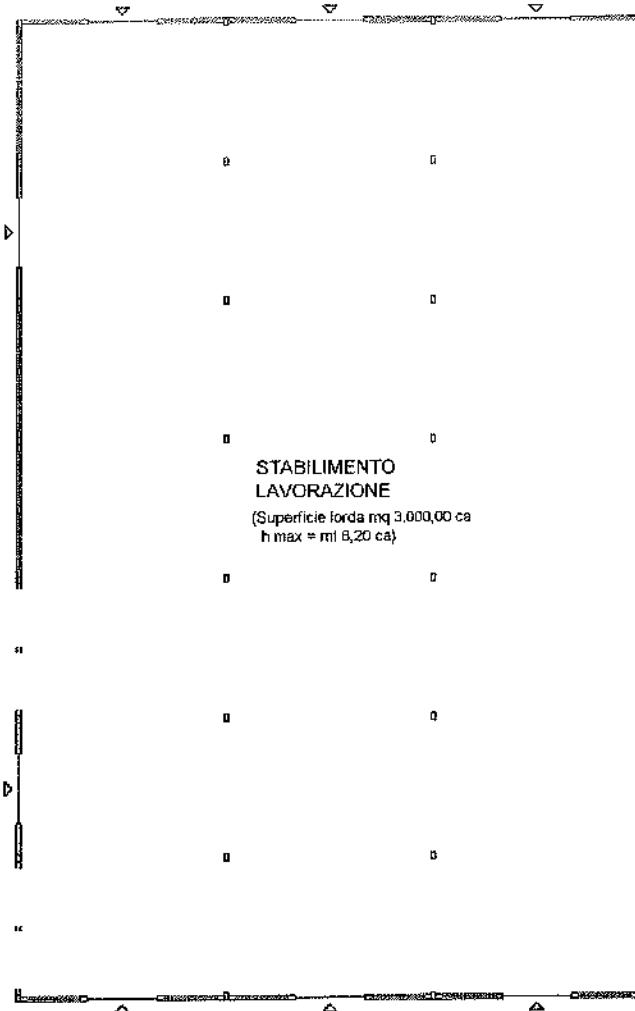
Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Valenzano (BA) al fgl. 22, ptc. 837 (corrispondente al "fabbricato n. 2" riportato sul rilievo ottenuto con l'impiego del drone) , realizzata in virtù del Nulla osta per l'esecuzione lavori edili" rilasciato dal Sindaco del Comune di Valenzano (BA) in data 1° Luglio 1967 - prat. n. 32 (rif. elaborato grafico di progetto: TAV. N. 5)

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE POST LEGGE 80: R.G.E. 411/2023;
 CREDITORE PROCEDENTE: *****;
 DEBITORE ESECUTATO: *****;
 GIUDICE: Dott.ssa Marina CAVALLO;
 C.T.U. STIMATORE: Ing. Oronzo CARADONNA;
 CUSTODE GIUDIZIARIO: Dott. Goffredo FROLA



scala 1:200



ALL. N. 45		OGGETTO: Pianimetria dello stato attuale dei luoghi - Capannone originariamente destinato a "stabilimento lavorazione", costituenti porzione del Compendio immobiliare sito in Valenzano (BA) sulla S.P. 70 Ceglie - Adelfia Km 1,3
Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Valenzano (BA) al fgl. 22, ptc. 206, sub. 1 (corrispondente al "fabbricato n. 3" riportato sul rilievo ottenuto con l'impiego del drone), realizzata in virtù del "Nulla osta per l'esecuzione lavori edili" rilasciato dal Sindaco del Comune di Valenzano (BA) in data 1° Luglio 1967 - pratica n. 32 (rif. elaborato grafico di progetto: TAV. N. 2)	PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE POST LEGGE 80: R.G.E. 411/2023; CREDITORE PROCEDENTE: *****; DEBITORE ESECUTATO: *****; GIUDICE: Dott.ssa Marina CAVALLO; C.T.U. STIMATORE: Ing. Oronzo CARADONNA; CUSTODE GIUDIZIARIO: Dott. Goffredo FROLA	
  <p style="text-align: center;"> STABILIMENTO LAVORAZIONE (Superficie lorda mq 3.000,00 ca h max = ml 8,20 ca) </p>		
scala 1:500 		

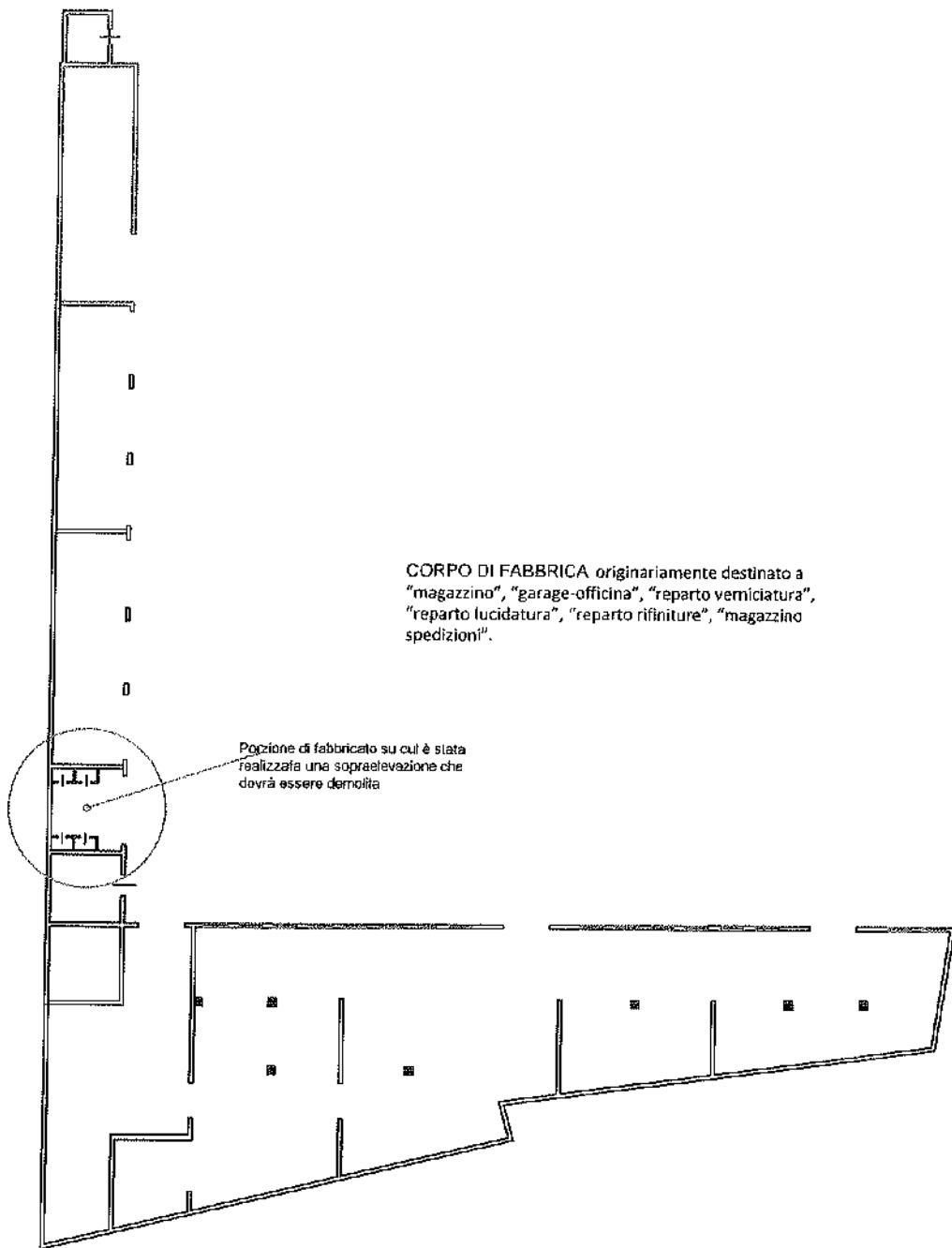
ALL. N. 46	OGGETTO: Planimetria dello stato attuale dei luoghi - Capannone originariamente destinato "per uso trasformazione materiali ferrosi", costituente porzione del Compendio immobiliare sito in Valenzano (BA) sulla S.P. 70 Ceglie - Adelfia Km 1,3
Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Valenzano (BA) al fgl. 22, ptc. 206, sub. 2 (corrispondente al "fabbricato n. 4" riportato sul rilievo ottenuto con l'impiego del drone), oggetto di istanza di condono edilizio (ex Legge n. 47/1985) presentata in data 23.01.1986 - prot. n. 762	PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE POST LEGGE 80: R.G.E. 411/2023; CREDITORE PROCEDENTE: *****; DEBITORE ESECUTATO: *****; GIUDICE: Dott.ssa Marina CAVALLO; C.T.U. STIMATORE: Ing. Oronzo CARADONNA; CUSTODE GIUDIZIARIO: Dott. Goffredo FROLA

ALL. N. 47

OGGETTO: Planimetria stato attuale dei luoghi - Corpo di fabbrica originariamente destinato a "magazzino, garage-officina, reparto verniciatura, reparto lucidatura, reparto rifiniture, magazzino spedizioni!", costituente porzione del Compendio immobiliare sito in Valenzano (BA) sulla S.P. 70 Ceglie - Adelfia Km 1,3

Unità immobiliare, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Valenzano (BA) ai fgl. 22, ptc. 625 (corrispondente ai "fabbricati nn. 6-7" riportati sul rilievo ottenuto con l'impiego del drone) ", realizzata in virtù del Nulla osta per l'esecuzione lavori edili" rilasciato dal Sindaco del Comune di Valenzano (BA) in data 22 Dicembre 1967 - pratica n. 117 (tavola di progetto: TAV. VARIANTE)

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE POST LEGGE 80: R.G.E. 411/2023;
CREDITORE PROCEDENTE: *****;
DEBITORE ESECUTATO: *****;
GIUDICE: Dott.ssa Marina CAVALLO;
C.T.U. STIMATORE: Ing. Oronzo CARADONNA;
CUSTODE GIUDIZIARIO: Dott. Goffredo FROLA



scala 1:500