

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
SECONDA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo G.E. Antonio RUFFINO

Procedimento Esecutivo Immobiliare: n. 730/2019 R.G.E.

Creditore procedente:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI
BARI - SOCIETA' COOPERATIVA (C.F.02529020220 - P.I. 00380000729)

Viale Bari, 10 – 70011 Alberobello (Ba)

c/o Avv. Milillo Nicola

Via A. Diaz, 29 – 70010 Sammichele di Bari (BA)

pec: milillo.nicola60@avvocatibari.legalmail.it

Debitore:

PERIZIA

C.T.U. Dott. Agr. Antonio Calia

Via Maggio 1648, 26 – 70022 Altamura (Ba)

Cel: 328/4115838

PEO: anto.calia@gmail.com - PEC: a.calia@pec.it

Indice

1. ALLEGATI	3
2. QUESITI	5
3. ELENCO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	6
4. ESAME PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE	8
4. PROPRIETA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE	10
4.1 Indicazione di proprietari ed eventuali comproprietari indivisi	10
4.2 Provenienza dei beni ventennale	11
4.3 Indicazione delle formalità pregiudizievoli	12
4.4 Oneri a carico dell'acquirente	14
4.5 Stato di possesso	14
5. DESCRIZIONE DEI BENI	15
5.1 Elenco degli immobili pignorati	15
5.2 Descrizione dettagliata degli immobili	15
5.4 Fotografie degli immobili	17
5.5 Oneri condominiali	18
6. REGOLARITA' EDILIZIA, CATASTALE, ENERGETICA DEI BENI	19
6.1 Accertamenti sulla conformità catastale	19
6.2 Redazione e/o aggiornamento di certificato APE	20
6.3 Costi di adeguamento degli impianti	20
6.4 Verifica della regolarità edilizia e urbanistica	20
6.5 Verifica imponibilità IVA	21
6.6 Verifica procedure di esproprio	21
7. VALUTAZIONE DEI BENI	22
7.1 Formazione dei lotti	22
7.2 Riassunto delle superfici dei lotti	23
7.3 Individuazione del criterio di stima	24
7.4 Stima del valore di mercato dei fabbricati e dei manufatti	25
7.5 Stima del valore di mercato dei beni pignorati	28
7.6 Valore base d'asta	29

1. ALLEGATI

SCHEDA SINTETICA + CHECK LIST

- Allegato 1: Fotografie degli immobili pignorati
- Allegato 2: Visura storica per Immobile 2 - Fg. 7 P.lla 104
- Allegato 3: Mappa Immobile 2 - Fg. 7 P.lla 104
- Allegato 4: Visura Storica per Immobile 3 - Fg. 7 P.lla 105
- Allegato 5: Mappa Immobile 3 - Fg. 7 P.lla 105
- Allegato 6: Visura Storica per Immobile 4 - Fg. 7 P.lla 106
- Allegato 7: Mappa Immobile 4 - Fg. 7 P.lla 106
- Allegato 8: Visura Storica per Immobile 5 - Fg. 7 P.lla 106 Sub. 1
- Allegato 9: Planimetria catastale Immobile 5 - Fg. 7 P.lla 106 Sub. 1
- Allegato 9 bis: Planimetria catastale Immobile 5 - Fg. 7 P.lla 106 Sub. 1
- Allegato 10: Visura Storica Per Immobile 6 - Fg. 7 P.lla 69
- Allegato 11: Mappa Immobile 6 - Fg. 7 P.lla 69
- Allegato 12: Visura Storica Per Immobile 7 - Fg. 6 P.lla 147
- Allegato 13: Mappa Immobile 7 - Fg. 6 P.lla 147
- Allegato 14: Visura Storica Per Immobile 8 - Fg. 6 P.lla 148
- Allegato 15: Mappa Immobile 8 - Fg. 6 P.lla 148
- Allegato 16: Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio
- Allegato 17: Certificato Destinazione Urbanistica
- Allegato 18: Domanda per concessione a costruire
- Allegato 19: Pratica Edilizia
- Allegato 20: Progetto approvato
- Allegato 21: Comunicazione per rilascio concessione edilizia
- Allegato 22: Atto di Vincolo
- Allegato 23: Nota di trascrizione Vincolo
- Allegato 24: Concessione Edilizia
- Allegato 25: Comunicazione inizio lavori
- Allegato 26: Presentazione Progetto di Variante

Allegato 27: Progetto per locale deposito attrezzi e piantine

Allegato 28: Approvazione variante alla concessione edilizia

Allegato 29: Avviso di rilascio concessione edilizia

Allegato 30: Concessione per esecuzione delle opere

Allegato 31: Domanda permesso agibilità

Allegato 32: Autorizzazione di agibilità

Allegato 33: Richiesta Procedure di esproprio

Allegato 34: Ricevute Pec al Creditore procedente e all'esecutato

2. QUESITI

Con provvedimento del 05/02/2025 il Dott. Antonio Ruffino, Giudice dell'Esecuzione nel procedimento n° 730/2019 R.G.E.

letti gli atti e sciolta la riserva (ud. 11/12/2024);

rilevato che l'Esperto nominato ha dichiarato di rinunciare all'incarico;

preso atto dell'istanza di sostituzione avanzata dal creditore;

ritenuto che debba fissarsi nuova udienza ai sensi dell'art. 569 c.p.c.;

P.Q.M.

I) **SOSTITUISCE** il Dott. Giancarlo VENTURA, che invita a depositare in Cancelleria tutti gli atti della procedura eventualmente in proprio possesso entro e non oltre 15 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, con il Dott. ANTONIO CALIA, con studio in Altamura, che svolgerà l'incarico secondo i quesiti, i termini e le modalità riportati nel decreto di nomina del 27/3-3/4/2020;

II) **ORDINA** al creditore procedente di versare all'Esperto, in via di anticipazione ed entro venti giorni dalla data del giuramento sopra indicata, il fondo-spese di € 400,00;

III) **FISSA** l'udienza del 10/9/2025, per la comparizione delle parti dinanzi a sé e gli adempimenti ex art. 569 c.p.c.;

IV) **AVVISA IL DEBITORE:**

- che all'udienza fissata al precedente punto V) si disporrà sulla vendita dell'immobile pignorato;
- che egli, per effetto del pignoramento, è costituito custode del compendio pignorato e di tutti gli accessori comprese le pertinenze, senza diritto al compenso, salvo l'obbligo di rendere il conto della sua gestione, a norma dell'art. 593 c.p.c.;
- che, sino a diverso ordine, potrà continuare ad abitare nell'immobile pignorato;
- che gli è fatto in ogni caso divieto di locare il compendio pignorato senza autorizzazione del Giudice dell'esecuzione e che, ove detto compendio fosse già locato, in tutto o in parte, con atto avente data certa anteriore al pignoramento, i canoni non sono più nella disponibilità di esso debitore, ma devono essere versati su un libretto bancario intestato al medesimo, nella qualità di custode, con l'indicazione ulteriore del numero della presente procedura esecutiva e vincolo all'ordine del Giudice dell'esecuzione;
- che, in caso di inottemperanza alle predette prescrizioni o di comportamenti tesi ad ostacolare la vendita (es. rifiuto di far visitare l'immobile ai possibili acquirenti), la custodia gli sarà revocata e affidata ad un Ausiliario della procedura, il quale potrà chiedere l'immediato sgombero del bene;
- che egli ha l'onere di formulare presso la Cancelleria del sottoscritto G.E. la dichiarazione di residenza e l'elezione di domicilio in uno dei Comuni del circondario in cui ha sede questo Ufficio e che, in mancanza ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le notifiche e le comunicazioni a lui dirette saranno effettuate presso la predetta Cancelleria;
- che è sua facoltà di richiedere la conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c. prima che sia disposta la vendita.

Manda alla Cancelleria delle Esecuzioni per la comunicazione del presente provvedimento all'Esperto, al Custode, ai creditori e al debitore.

3. ELENCO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Gli immobili oggetto del pignoramento sono riportati nelle seguenti tabelle riassuntive delle informazioni rinvenute sulle visure catastali.

	Catasto	Comune	Fg.	P.lla	Sub	Indirizzo	Cat.	Cl.	Consis.	Rendita
Immobile 1	Fabbricati	Sammichele di Bari (Ba)	7	802		VICO CARLO ARMELLINI Piano S1 - T - 1	A02	3	13 vani	1.309,22 €

L'immobile 1, costituito da appartamento sito in Sammichele di Bari (Ba) alla Via Carlo Armellini PT 1-S1 Fg. 7 P.lla 802 ed iscritto negli immobili pignorati della procedura 730/2019 a cui fa riferimento la presente perizia, è stato oggetto di riunione parziale a firma del G.E. Dott. Antonio Ruffino alla proc. 664/2019 R.G.E. con nota al fascicolo d'ufficio del 04/02/2020 e successivo decreto del 23/06/2020.

Successivamente, la relazione del Custode Giudiziario avv. Nicola Favia del 16/02/2024 precisa che l'Immobile 1 risulta tra i beni pignorati della presente procedura e della 664/2019 R.G.E.. Il G.E. Dott. Ruffino in data 20/02/2024 ha disposto la riunione parziale alla seconda procedura, escludendolo dalla 730/2019 R.G.E.

Segue l'elenco degli immobili pignorati, tutti nel comune di Gioia del Colle (BA):

	Catasto	Fg.	P.lla	Sub	Qualità / Indirizzo	Cl. / Cat.	ha	are	ca	R.D.	R.A.	Partita
Immobile 2	Terreni	7	104		Seminativo	2	0	10	13	4,45 €	3,14 €	
Immobile 3	Terreni	7	105		Frutteto	U	0	34	58	33,93 €	21,43 €	
Immobile 4	Terreni	7	106		Ente Urbano		0	23	64			1
Immobile 5	Fabbricati	7	106	1	Contrada Canale n. NC Piano T	D10				2.727,60 €		
Immobile 6	Terreni	7	69		Frutteto	U	0	52	56	51,58 €	32,57 €	30600
Immobile 7	Terreni	6	147		Orto	1	2	87	25	615,66 €	489,56 €	37677
Immobile 8	Terreni	6	148		Particella divisa in porzioni		0	0	0			37677
		6	148	AA	Seminativo	2	2	66	70	117,08 €	82,64 €	
		6	148	AB	Uliveto	2		69	88	25,26 €	21,65 €	
		6	148	AC	Pascolo	3		4	97	0,46 €	0,18 €	

Gli immobili sopra descritti, siti tutti in agro di Gioia del Colle (Ba) alla contrada Canale, si possono raggruppare in due elenchi di immobili, l'uno costituito dal centro aziendale con capannone e locale deposito, area per la coltivazione all'aperto ed in serra e accessori (Immobili 2, 3, 4, 5 e 6) e l'altro formato da soli terreni adibiti alla coltivazione (Immobili 7 e 8). Gli immobili pignorati, così come trattati nella Certificazione

Notarile depositata dal Creditore procedente, sono così raggruppati in n. 2 unità negoziali, come da elenco di seguito riportato:

UNITA' NEGOZIALE 1	Catasto	Comune	Fg.	P.la	Sub	Qualità / Indirizzo
Immobile 2	Terreni	Gioia del Colle	7	104		Seminativo
Immobile 3	Terreni	Gioia del Colle	7	105		Frutteto
Immobile 4	Terreni	Gioia del Colle	7	106		Ente Urbano
Immobile 5	Fabbricati	Gioia del Colle	7	106	1	Contrada Canale n. NC Piano T
Immobile 6	Terreni	Gioia del Colle	7	69		Frutteto

e

UNITA' NEGOZIALE 2	Catasto	Comune	Fg.	P.la	Sub	Qualità / Indirizzo
Immobile 7	Terreni	Gioia del Colle	6	147		Orto
Immobile 8	Terreni	Gioia del Colle	6	148		Particella Divisa in Porzioni
		Gioia del Colle	6	148	AA	Seminativo
		Gioia del Colle	6	148	AB	Uliveto
		Gioia del Colle	6	148	AC	Pascolo

La descrizione dettagliata di ciascun immobile è riportata in apposito paragrafo successivo.

L'immobile 4 riportato al Catasto Terreni Fg.7 P.la 106 risulta Ente Urbano in quanto sulla stessa particella sono stati edificati i fabbricati riportati in Catasto Fabbricati al Fg. 7 P.la 106 Sub. 1.

4. ESAME PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE

In via preliminare il sottoscritto Esperto ha esaminato la depositata dal Legale del Creditore procedente, al fine di verificarne la completezza ed idoneità alla procedura di pignoramento.

La documentazione depositata nel fascicolo telematico è la seguente:

- Certificazione notarile sostitutiva, riportante le risultanze catastali, la provenienza ventennale e le formalità che riguardano gli immobili pignorati;
- Atto di pignoramento
- Nota di trascrizione del pignoramento

La certificazione notarile sostitutiva, depositata sul fascicolo telematico per la presente procedura di Esecuzione Immobiliare 730/2019 R.G.E., a firma del notaio avv. Sergio Cappelli con studio in Bisignano (CS) in data 03/01/2020, riporta l'elenco dei beni pignorati, la situazione catastale attuale, elenco delle formalità, provenienza ventennale degli immobili.

Il suddetto esame documentale è stato integrato con l'acquisizione di:

- Mappe catastali (Vedi allegati 3, 5, 7, 11, 13, 15);
- Visure Catastali storiche (Vedi allegati 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14);
- Planimetria catastale dei fabbricati (Vedi allegato 9 e 9 bis);
- Estratto per riassunto di Atto di matrimonio dell'esecutato (Vedi allegato 16);
- Documentazione tecnica relativa alla costruzione del fabbricato all'Immobile 5 (Vedi allegati da 18 a 32)
- Certificato di Destinazione Urbanistica per i terreni rilasciato dal Comune di Gioia del Colle (Vedi allegato 17)

In seguito al sopralluogo eseguito in data 11/03/2025 dal sottoscritto tecnico, unitamente al custode incaricato del compendio pignorato Avv. Nicola Favia, è emerso che gli Immobili 2,3,4,5 e 6, facenti parte della Unità Negoziiale 1, costituiscono il centro aziendale con fabbricato custodia macchine e attrezzi, locale per custode, vasca raccolta acque, locali tecnici per gestione del prelievo delle acque per irrigazione e per la distribuzione nei terreni, mentre gli immobili 7 e 8, che insieme costituiscono l'Unità Negoziiale 2, sono adibiti alla coltivazione in parte alla colture erbacee (cereali), in parte alla coltivazione di piante arboree (mandorlo e altre drupacee) ed in parte a vivaio di piante da frutto.

Dalla documentazione sopra riportata è possibile stabilire che:

- I dati catastali trascritti nelle visure catastali storiche sono conformi a quelli indicati nella visura catastale attuale;
- L'esecutato _____ è residente in _____
(_____ e risulta coniugato in regime di comunione dei beni, non essendo diversamente specificato nell'Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio il regime di separazione dei beni (Vedi Allegato 16);
- L'esecutata _____, madre di _____ è residente in _____.
- Per i terreni di cui agli Immobili 2, 3, 4 e 6 si riporta nelle visure catastali storiche la presenza di un Livello a carico del conduttore del fondo sino al 21/07/2012, data della successione a favore dell'esecutato. Il concedente del Livello è l'Ente Ecclesiastico "Capitolo Palatino di San Nicola in Bari".
- L'immobile 4 individuato in Catasto Terreni al Fg. 7 P.lla 106 è un Ente Urbano poiché è stato trasferito al Catasto Fabbricati dopo edificazione del fabbricato ricadente al Fg. 7 P.lla 106 Sub. 1.

4. PROPRIETA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

Nel presente capitolo sono stati eseguiti accertamenti in ordine a:

- Proprietà ed eventuali comproprietari indivisi
- Provenienza
- Formalità pregiudizievoli
- Oneri gravanti sull'immobile a carico dell'acquirente
- Stato di possesso

4.1 Indicazione di proprietari ed eventuali comproprietari indivisi

Dall'esame della Certificazione Notarile presente in atti e dalle visure catastali il Sig.

e residente in v

è unico proprietario dei seguenti beni:

- Immobile 2 - Terreno agricolo in agro di Gioia del Colle, Contrada Canale Fg. 7 P.lla 104 are 10,13;
 - Immobile 3 - Terreno agricolo in agro di Gioia del Colle, Contrada Canale Fg. 7 P.lla 105 are 34,58;
 - Immobile 4 - Ente urbano in agro di Gioia del Colle, Contrada Canale Fg. 7 P.lla 106 are 23,64;
 - Immobile 5 – Fabbricato in Gioia del Colle, Contrada Canale Fg. 7 P.lla 104 sub 1 Piano T Cat D/10;
 - Immobile 6 - Terreno agricolo in agro di Gioia del Colle, Contrada Canale Fg. 7 P.lla 69 are 52;
- corrispondenti alla intera Unità Negoziale 1.

Dal certificato notarile presente in atti e dalle visure catastali storiche acquisite, il Sig.

e residente in in

è proprietario per ½, così come la Sig.ra

è proprietaria per ½ dei seguenti beni immobili:

- Immobile 7 - Terreno agricolo in agro di Gioia del Colle, Contrada Canale Fg. 6 P.lla 147 ha 2,87,25;
 - Immobile 8 - Terreno agricolo in agro di Gioia del Colle, Contrada Canale Fg. 6 P.lla 148 ha 3,41,55;
- corrispondenti alla intera Unità Negoziale 2.

Si precisa inoltre che per tutti gli immobili facenti parte dell'Unità Negoziale 1, sino alla denuncia di successione del 21/07/2012, si riporta nelle visure storiche il diritto di Concedente dell'Ente Ecclesiastico "Capitolo Palatino di San Nicola in Bari" a favore del Livellario . La situazione attuale in visura catastale non riporta traccia del livello sui terreni.

L'immobile 4 risulta catastalmente Ente Urbano poiché vi sono stati costruiti fabbricati ad uso agricolo nell'anno 1986, originando così l'Immobile 5 riportato in Catasto Fabbricati.

4.2 Provenienza dei beni ventennale

Dall'esame della Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario, a firma del notaio avv. Sergio Cappelli con studio in Bisignano (CS) in data 03/01/2020, depositata in atti dal Creditore procedente, delle visure catastali risulta quanto segue.

L'Unità Negoziale 1, composta da n. 5 immobili, distinti al catasto Fg. 7 Particelle 69, 104, 105, 106, 106 Sub. 1, è per l'intero di proprietà del Sig. .

Tali immobili sono pervenuti all'esecutato con successione devoluta per testamento rogato dal Notaio Cotugno registrato a Bari il 11/07/2013 al n. 18904, in morte del Sig.

e deceduto il 21/07/2012, presentata presso l'Agenzia delle Entrate di bari il 16/01/2014 al numero 212 volume 99990, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Bari – Territorio servizio di Pubblicità immobiliare il 19/01/2016 ai nn. 2088/1612 di formalità, cui ha fatto seguito successione integrativa presentata presso l'Agenzia delle Entrate di bari il 19/09/2018 al numero 4089 volume 9990, trascritta presso l'agenzia della Entrate di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare il 18/10/2019 ai nn. 46466/33316 di formalità.

Il Sig. ha acquistato gli stessi immobili con atto di compravendita rogato dal Notaio Simonetti Vito il 11/06/1973, Repertorio 48963, registrato a Gioia del Colle (Ba) il 25/06/1973 al n. 4103.

I beni riportati nella Unità Negoziale 2, composta da n.2 immobili, sono di proprietà:

- ½ del Sig. ;
- ½ della Sig.ra

Il Sig. ha ricevuto la proprietà pari a ½ della Unità Negoziale 2 da successione devoluta per testamento rogato dal Notaio Cotugno registrato a Bari il 11/07/2013 al n. 18904, in morte del Sig. e deceduto il 21/07/2012, presentata presso l'Agenzia delle Entrate di bari il 16/01/2014 al numero 212 volume 99990, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Bari – Territorio servizio di Pubblicità immobiliare il 19/01/2016 ai nn. 2088/1612 di formalità. Una successione integrativa è stata presentata presso l'Agenzia delle Entrate di bari il 19/09/2018 al numero 4089 volume 9990, trascritta presso l'agenzia della Entrate di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare il 18/10/2019 ai nn. 46466/33316 di formalità.

Gli immobili facenti parte della Unità Negoziale 2, in catasto al Fg. 6 Particelle 147 e 148, sono stati acquistati dal padre dell'esecutato con atto di compravendita rogato dal Notaio Guida Nicola il 10/11/1988, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 16/11/1988 ai nn. 38012/29013 di formalità.

La proprietà pari a $\frac{1}{2}$ della Sig.ra

relativamente agli immobili della Unità Negoziale 2, in catasto al Fg. 6 Particelle 147 e 148, deriva da atto di compravendita rogato dal Notaio Guida Nicola il 10/11/1988, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 16/11/1988 ai nn. 38012/29013 di formalità.

4.3 Indicazione delle formalità pregiudizievoli

Come riporta la certificazione notarile a firma del notaio avv. Sergio Cappelli con studio in Bisignano (CS) in data 03/01/2020, esistono sugli immobili pignorati le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia finanziamento, rogata dal Notaio D'Abbicco Alberto il 28/08/2009, Repertorio 26188/10220, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 02/09/2009 ai nn.39529/7929 di formalità

in favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Alberobello (BA) P.1.00380000729 (domicilio ipotecario eletto Alberobello – Viale Bari, 10)

contro i signori

(per i diritti pari ad $\frac{1}{1}$ di

proprietà relativamente ai beni descritti nell'Unità Negoziale 1, per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ di proprietà relativamente ai beni descritti nell'Unità Negoziale 2 e

(per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ di proprietà relativamente ai beni descritti nell'unità negoziale

2) (* vedi nota a fine paragrafo),

per la complessiva somma di 740.000,00 €

(capitale di 370.000,00 €);

2) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento, rogata dal Notaio D'Abbicco Alberto il 28/08/2009, Repertorio 26189/10220, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 02/09/2009 ai nn.39530/7930 di formalità;

in favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Alberobello (BA) P.I.00380000729 (domicilio ipotecario eletto Alberobello – Viale Bari, 10);

contro il signor _____ (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente all'immobile distinto in Catasto al foglio 7 particella 802 (* vedi nota a fine paragrafo));

per la complessiva somma di 740.000,00 € (capitale di 370.000,00 €);

3) Ipoteca volontaria rogata dal Notaio Cotugno Angela 05/04/2017, Repertorio 33300/16538, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 09/04/2017 ai nn.18748/2841 di formalità;

in favore di BANCO DI NAPOLI S.P.A. con sede in Napoli (NA) - P.I. 04485191219 (domicilio ipotecario eletto Napoli – Via Toledo, 177);

e contro il signor _____ (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente ai beni descritti nell'unità negoziale 1, ad eccezione dell'immobile distinto in Catasto al foglio 7 particella 802 (* vedi nota a fine paragrafo));

per la complessiva somma di 230.462,82 € (capitale di 115.231,41 €);

4) Pignoramento immobiliare notificato dall'Uff. Giud. Corte D'Appello Di Bari il 21/10/2019, Repertorio 9056, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18/11/2019 ai nn.51505/37029 di formalità;

in favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI SOC. COOP. con sede in Alberobello (BA) - P.I.00380000729;

e contro il signor _____ (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente all'immobile distinto in Catasto al foglio 7 particella 802 (* vedi nota a fine paragrafo));

5) Pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP – Corte D'Appello di Bari il 03/12/2019, Repertorio 10689, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 17/12/2019 ai nn.57036/41177 di formalità;

in favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI con sede in Bari (BA) - P.I.00380000729

E contro i signori _____ (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente ai beni descritti nell'unità negoziale 1, per i diritti pari ad 1/2 di proprietà

relativamente ai beni descritti nell'unità negoziale 2) e

(per i diritti pari ad 1/2 di proprietà relativamente ai beni descritti nell'unità negoziale 2) (* vedi nota a fine paragrafo).

(*) le formalità riportano riferimenti all'immobile in Sammichele di Bari (Ba), via C. Armellini riportato in catasto fabbricati Fg. 7 P.lla 802. Questo immobile è stato oggetto di riunione parziale a firma del G.E. Dott. Antonio Ruffino alla proc. 664/2019 R.G.E. come meglio specificato nel capitolo 3 della presente perizia.

4.4 Oneri a carico dell'acquirente

Restano a carico dell'acquirente le spese e i tributi necessari per l'atto di trasferimento dei beni immobili.

4.5 Stato di possesso

L'insieme degli immobili elencati all'Unità Negoziale 1 costituiscono il centro aziendale per l'azienda agricola condotta dall'esecutato . Nello specifico, la particella 106 sub. 1 ospita il fabbricato ricovero attrezzi, la vasca di raccolta delle acque e un locale adibito a ricovero del custode della azienda, mentre la superficie delle particelle 69, 104 e 105 è adibita alla coltivazione della azienda agricola vivaistica sia all'aperto che in serre tunnel delle piante destinate alla vendita.

L'Unità Negoziale 2, invece, è interamente destinata alla coltivazione per alcuni lotti da piante erbacee ed altri da piante arboree come meglio specificato nella descrizione di ciascun immobile. Le piante arboree sono coltivate in due porzioni delle dette particelle per la produzione dei frutti; in altre superficie sono coltivate piante arboree per la vendita dell'intera pianta da vivaio, destinate quindi al trapianto in altre aziende agricole. Questi terreni si trovano a poca distanza dal centro aziendale in direzione sud percorrendo strade interpoderali direttamente dal centro aziendale oppure percorrendo altre vie di accesso nelle vicinanze.

5. DESCRIZIONE DEI BENI

Dai rilievi peritali eseguiti nel corso del sopralluogo in data 11/03/2025, in presenza del custode incaricato dal G.E. del compendio pignorato Avv. Nicola Favia, risulta quanto segue:

5.1 Elenco degli immobili pignorati

Il compendio immobiliare oggetto del presente procedimento è costituito dai seguenti immobili:

- Immobile 2 - Terreno agricolo in agro di Gioia del Colle, Contrada Canale Fg. 7 P.lla 104 are 10,13;
- Immobile 3 - Terreno agricolo in agro di Gioia del Colle, Contrada Canale Fg. 7 P.lla 105 are 34,58;
- Immobile 4 - Ente urbano in agro di Gioia del Colle, Contrada Canale Fg. 7 P.lla 106 are 23,64;
- Immobile 5 – Fabbricato in Gioia del Colle, Contrada Canale Fg. 7 P.lla 104 sub 1 Piano T Cat D/10;
- Immobile 6 - Terreno agricolo in agro di Gioia del Colle, Contrada Canale Fg. 7 P.lla 69 are 52;

- Immobile 7 - Terreno agricolo in agro di Gioia del Colle, Contrada Canale Fg. 6 P.lla 147 ha 2,87,25;
- Immobile 8 - Terreno agricolo in agro di Gioia del Colle, Contrada Canale Fg. 6 P.lla 148 ha 3,41,55.

5.2 Descrizione dettagliata degli immobili

L'insieme delle particelle della Unità Negoziabile 1 ha accesso tramite una breve strada asfaltata alla Strada Provinciale 139 di collegamento tra Acquaviva delle Fonti alla Strada Provinciale Gioia del Colle – Putignano, a circa un km di distanza dallo svincolo di collegamento alla Strada Statale 100 Bari - Taranto.

Il compendio immobiliare, costituito da n. 5 fondi rustici ed un fabbricato a servizio della azienda agricola, si trova in un territorio pianeggiante ad una altitudine di circa 300 m s.l.m., in zona centrale tra comuni di Acquaviva delle Fonti, Gioia del Colle, Putignano e Sammichele di Bari.

Immobile 2 In catasto terreni Fg. 7 P.lla 104 are 10,13, agro di Gioia del Colle, Contrada Canale;

Il terreno in oggetto si trova all'ingresso della azienda agricola ed ha forma pressoché triangolare con lieve pendenza. Tale superficie costituisce accesso ad una ben più ampia zona, quale il centro aziendale, di collegamento ai fabbricati, ai locali tecnici, ai piazzali di parcheggio e manovra ed alle zone di coltivazione delle piante. Alla data del sopralluogo esistono su questo fondo esclusivamente alcune piante arboree in vaso e parte della siepe che circonda l'azienda sul lato nord.

Immobile 3 – In catasto terreni Fg. 7 P.lla 105 are 34,58, agro di Gioia del Colle, Contrada Canale;

La superficie della particella in esame è destinata alla coltivazione in pieno campo, in parte a coltivazione in serra a tunnel singolo privo di pareti verticali con copertura in vetroresina, finestre laterali in film plastico discendente e cordoli in cemento ed a strade aziendali (Vedi fotografie in Allegato 1). Si precisa

che i tunnel sono installati in parte sulla presente particella ed in parte sulla adiacente particella 69. La superficie destinata alla coltivazione in pieno campo è di circa 1.200 m², la superficie coperta da tunnel è di circa 1.000 m². La restante superficie di questa particella è costituita da aree incolte e strade (tare aziendali). Il lato nord di questa particella è occupato da una siepe ed una struttura frangivento in pali di cemento e rete. Alla data del sopralluogo l'area in pieno campo non ospita piante coltivate.

Immobile 4 - Ente urbano Fg. 7 P.lla 106 are 23,64, in agro di Gioia del Colle, Contrada Canale

e

Immobile 5 – Fabbricato in Gioia del Colle, Contrada Canale Fg. 7 P.lla 104 sub 1 Piano T Cat D/10;

La particella ospita i fabbricati aziendali (capannone, locale custode e locali tecnici per le pompe e i quadri elettrici e la vasca di raccolta acqua), nonché le aree di parcheggio e manovre per i clienti ed i mezzi aziendali. La visura catastale della particella 106 è classificata Ente Urbano in quanto sulla stessa superficie sono stato edificati i fabbricati di seguito descritti, originando così la Particella 106 Sub. 1 riportata in Catasto Fabbricati.

Il capannone ricovero attrezzi, mezzi aziendali, piante e scorte ha una superficie di circa 400 m² (lunghezza 25 m x larghezza 16 m) ed è realizzato con struttura in calcestruzzo armato prefabbricato. La copertura ha falde oblique su capriate prefabbricate con altezza al colmo di circa 6,70 m.

In questa particella, in posizione adiacente al fabbricato è presente un tunnel singolo privo di pareti verticali con finestre laterali discendenti in film plastico di superficie circa 130 m² destinato alla coltivazione di piante ornamentali e da frutta in vaso.

Nella parte nord della particella è presente una vasca di accumulo di acqua, debitamente recitata con rete metallica, necessaria per l'irrigazione delle piante coltivate in azienda avente superficie di 300 m² (20 m x 15 m) ed una profondità di 3 m (dato ricavato dal progetto in atti presso il Comune di Gioia del Colle) per la capacità complessiva di 900 m³.

In corrispondenza della strada di accesso al centro aziendale è posto un fabbricato in muratura, adibito a ricovero del custode, avente superficie lorda di circa 40 m². Gli altri manufatti presenti in questa particella sono costituiti da locali di piccola superficie necessari per il riparo delle macchine di sollevamento e rimando dell'acqua di irrigazione dai pozzi e/o dalla vasca di accumulo oppure deposito materiali.

Immobile 6 – In catasto terreni Fg. 7 P.lla 69 are 52, agro di Gioia del Colle, Contrada Canale

La particella 69 ha una forma a L e circonda per due lati la particella 105. La superficie è interamente destinata alla coltivazione delle piante in vaso, in parte in n. 5 tunnel singoli privi di pareti verticali copertura in vetroresina e finestre laterali discendenti in film plastico e cordoli in cemento di misure 8,5 m x 60 m (superficie circa 500 m² ciascuno) e n. 1 tunnel della stessa tipologia con superficie 8,5 m x 34 m (superficie circa 280 m²). I tunnel appena menzionati occupano la presente particella ma si sviluppano anche sulla adiacente particella 105. La superficie di circa 1.000 m² è coperta con rete ombreggiante installata su struttura

con pali di cemento. Alla data del sopralluogo degli immobili pignorati non sono in coltivazione piante al di sotto della superficie coperta con rete ombreggiante.

Immobile 7 – In catasto terreni Fg. 6 P.lla 147 ha 2,87,25, agro di Gioia del Colle, Contrada Canale;

La particella 147 al Foglio 6 ha una superficie di circa 28.500 m², è irriguo, ha forma irregolare ed è attraversata da strada aziendale di collegamento degli appezzamenti. Sul fondo sono coltivate piante arboree da frutto (pesco, ciliegio, ecc) di età di circa 10 anni per una superficie di circa 3.500 m². La parte restante della superficie è coltivata a cereali ed esistono piccole porzioni di terreno coltivate a vivaio. La gestione del terreno nelle aziende vivaistiche prevede che, dopo i cicli di coltivazione delle piante da frutto da ricoltivare, vengano coltivate a cereali per uno o più anni, in modo da consentire il riposo del terreno e permettere il contenimento dei patogeni tellurici delle piante.

Immobile 8 - Terreno agricolo in agro di Gioia del Colle, Contrada Canale Fg. 6 P.lla 148 ha 3,41,55;

La particella 148 al Foglio 6 ha una superficie di circa 34.000 m² e ha un lato in comune con la particella all'immobile 7. La giacitura del terreno è pianeggiante come tutti i terreni della zona e sono installate le bocchette di allaccio all'impianto di irrigazione aziendale. Sulla superficie si trova un mandorleto adulto avente superficie di circa 6.700 m², piccole superfici coltivate a vivaio di piante da frutto e una coltura cerealicola per la restante parte.

5.4 Fotografie degli immobili

Le fotografie degli immobili oggetto della presente perizia di CTU sono state raccolte in occasione del sopralluogo del 11/03/2025 e sono allegate alla presente perizia (Vedi allegato 1)

Di seguito si riportano due foto satellitari dei due corpi formati dagli immobili pignorati, site in agro di Gioia del Colle contrada Canale (fonte ForMaps).



Immagine 1: Immagine da satellite degli Immobili 2, 3, 4, 5 e 6.

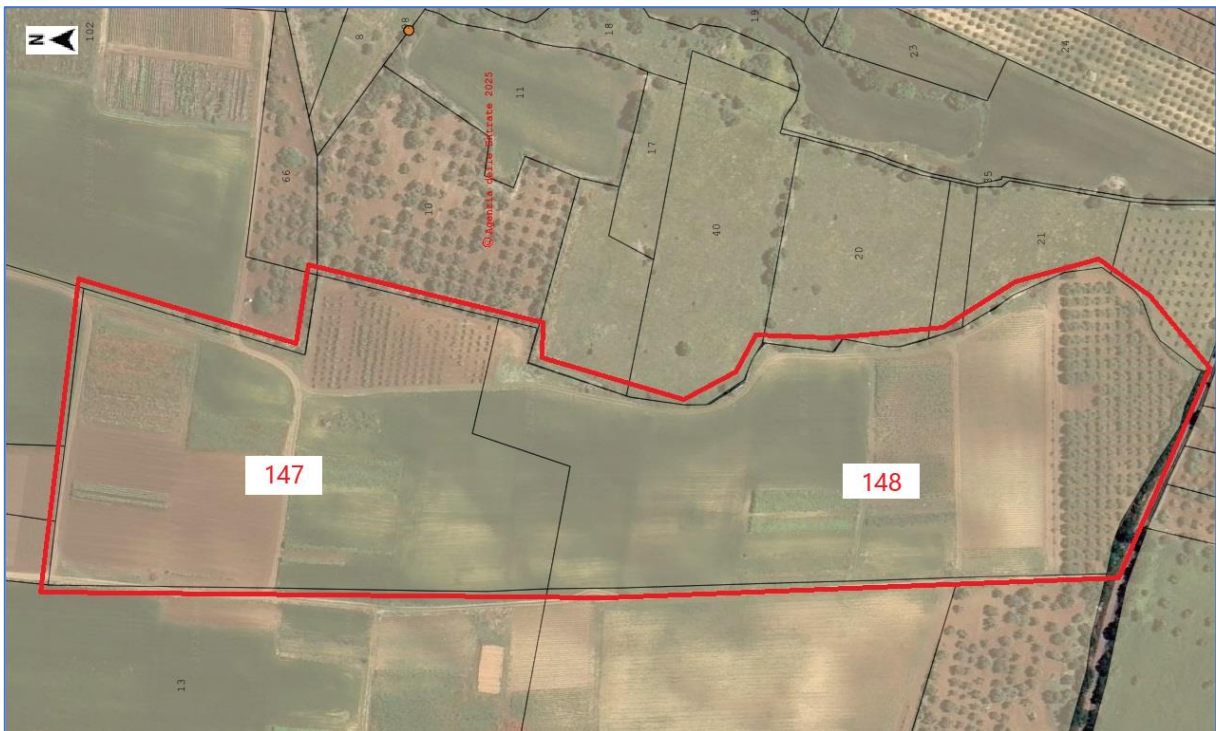


Immagine 2: Immagine da satellite degli Immobili 7 e 8.

5.5 Oneri condominiali

Gli immobili oggetto di pignoramento non fanno parte di condominio.

6. REGOLARITA' EDILIZIA, CATASTALE, ENERGETICA DEI BENI

Nel presente capitolo sono stati eseguiti i seguenti accertamenti:

- Conformità catastale
- Redazione e/o aggiornamento di APE
- Costi di adeguamento degli impianti
- Regolarità edilizia e urbanistica
- Verifica Imponibilità IVA

6.1 Accertamenti sulla conformità catastale

Al fine di rilevare eventuali difformità catastali, ho eseguito i seguenti accertamenti:

- rilievi planimetrici e cartografici;
 - esame della certificazione notarile, depositata in atti dal Creditore procedente.
 - esame delle visure catastali storiche.
-
- Immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Gioia del Colle, Foglio 7, Particelle 69, 104, 105, 106 e Foglio 6 Particelle 147 e 148.
 - Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Gioia del Colle Foglio 7, Particella 106 sub 1.

Gli immobili facenti parte del compendio immobiliare pignorato non necessitano di aggiornamento della certificazione catastale.

Si precisa che, in relazione agli immobili Foglio 7, Particelle 69, 104, 105, 106, 106 sub. 1, le rispettive visure catastali riportano informazioni riguardanti la presenza di un livello sui terreni da parte del concedente Ente Ecclesiastico “Capitolo Palatino di San Nicola in Bari” e che, con ultimo passaggio di denuncia per passaggio per causa di morte, non è stata riportata tale informazione alla situazione attuale.

L'immobile 4 riportato in Catasto Terreni Fg. 7 P.la 106 è classato come Ente Urbano in quanto sulla stessa particella si è originata la particella 106 Sub. 1, in seguito alla costruzione del Fabbricato.

6.2 Redazione e/o aggiornamento di certificato APE

Gli immobili facenti parte del compendio immobiliare pignorato nella procedura di Esecuzione Immobiliare 730/2019 R.G.E. non necessitano di Attestazione di Prestazione Energetica, trattandosi fabbricati ad uso deposito.

6.3 Costi di adeguamento degli impianti

Non sono emersi, durante il sopralluogo effettuato in data 11/03/2025, necessità di interventi urgenti di manutenzione e/o adeguamento degli impianti tecnici installati negli immobili alla presente procedura di esecuzione immobiliare.

6.4 Verifica della regolarità edilizia e urbanistica

In seguito a richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia del Colle, alle risultanze catastali ed alla certificazione notarile in relazione agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare è emerso quanto segue.

Il fabbricato edificato al Foglio 7 Particella 106 Sub. 1 è stato costruito in seguito a “Domanda per ottenere la concessione al diritto di Costruire” in data 27/07/1985 da parte del Sig.

, padre dell'esecutato, per la costruzione di:

- Capannone deposito piantine con struttura portante in conglomerato cementizio armato con murature di tompagno in blocchetti vibro-compressi e copertura a lastroni in cemento amianto;
- Locale deposito attrezzi con muratura perimetrale in tufi o blocchetti di cemento e copertura con solaio a struttura latero cementizia armata;
- Vasca di riserva d'acqua con muretti perimetrali in conglomerato cementizio armato con sovrastante rete metallica di protezione.

Il comune di Gioia del Colle ha rilasciato in data 05/04/1986 parere favorevole alla pratica edilizia n. 223/85 (Vedi allegato 19) e in data 12/04/1986 concessione per la esecuzione di Opere n. 019/86 (Vedi allegato 24).

Il proprietario del fondo ove sono stati costruiti i fabbricati, su richiesta esplicita dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia del colle ha sottoscritto un atto di asservimento a firma del Notaio Vito Simonetti del 14/01/1986 ai fini del vincolo sui terreni di proprietà per garantire indice di fabbricabilità previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. (Vedi allegato 22 e Allegato 23).

Il vincolo per l'asservimento è stato apposto ai seguenti immobili:

- Terreno al Fg. 7 p.lla 2, che ha originato la p.lla 104 (Immobile 2 del presente pignoramento);
- Terreno al Fg. 7 P.lla 52, che ha originato la particella 105 (Immobile 3) e la 106 (Immobile 4);
- Terreno al Fg. 7 P.lla 69, corrispondente all'Immobile 6;
- Altri terreni di proprietà del padre dell'esecutato ed altri beni in comune con terzi.

Il proprietario del fondo rustico ove sono stati costruiti i fabbricati di cui alla pratica edilizia 223/85, nonché padre e dante causa dell'esecutato, ha iniziato la costruzione in data 11/07/1986 (Vedi Allegato 25).

In data 04/01/1987, è stata presentata presso Ufficio Tecnico del Comune di Gioia del Colle la Domanda di Variante per:

- Realizzazione di piccolo manufatto per macchine e pompe di sollevamento;
- Realizzazione di pannelli prefabbricati diOMPAGNO all'esterno della struttura in c.a., con aumento della superficie coperta per 0,40 m nelle due dimensioni e modifiche dei prospetti.

La variante sopra menzionata è la n. 74/87 ed è stata approvata il 02/06/1987 (Vedi Allegato 29 e Allegato 30)

Il Comune di Gioia del Colle ha rilasciato in data 18/03/1992 l'Autorizzazione di Agibilità per i fabbricati in oggetto (Vedi Allegato 32).

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato su richiesta del sottoscritto ai fini della presente perizia, riporta che gli immobili ricadenti in Catasto Terreni in agro di Gioia del Colle, Fg. 7 p.lle 104, 105, 106 e 69 e Fg. 6 p.lle 147 e 148, ricadono in Zona E/2, come tipizzata dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Gioia del Colle. Le zone E/2 sono prevalentemente destinate all'esercizio delle attività boschive ed agricole e di quelle connesse alla predetta attività.

6.5 Verifica imponibilità IVA

I beni oggetto del presente procedimento esecutivo non sono soggetti ad imponibilità IVA in quanto sono trascorsi oltre 5 anni dalla data di costruzione del fabbricato riportato all'Immobile 5 o da suo intervento di ristrutturazione edilizia.

6.6 Verifica procedure di esproprio

Il compendio immobiliare non è sottoposto, alla data odierna, a procedure di esproprio. A riguardo è stata inviata richiesta a mezzo pec all'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia del Colle (Vedi allegato 33), alla quale non è pervenuta risposta.

7. VALUTAZIONE DEI BENI

Nel presente capitolo sono state eseguite, per ciascun Lotto, le seguenti valutazioni:

- Dettagli sul criterio di formazione dei lotti
- Riepilogo della superficie di ciascun lotto
- Stima del valore di mercato
- Adeguamenti e correzioni
- Determinazione del valore base d'asta

7.1 Formazione dei lotti

Il caso di stima della presente perizia è caratterizzato da n.7 immobili. La certificazione notarile depositata dall'Avvocato del Creditore procedente distingue gli immobili in n. 2 Unità Negoziali.

Nella presente perizia si ritiene di adottare lo stesso criterio della certificazione notarile depositata per la formazione di n. 2 Lotti, idonei per le successive fasi di vendita. Gli elementi che guidano questa scelta sono: contiguità dei primi 5 immobili, costituenti il centro aziendale con i fabbricati a servizio della azienda, strutture serricole adibite alla coltivazione, e caratteristiche esclusive per la coltivazione delle piante degli ultimi due immobili (Immobile 7 e 8).

Segue il dettaglio della formazione dei lotti:

LOTTO 1

Il Lotto 1 è formato da tutti gli immobili ricadenti al Foglio 7 (n. 5 immobili)

- Immobile 2 - Terreno agricolo in agro di Gioia del Colle, Contrada Canale Fg. 7 P.lla 104 are 10,13;
- Immobile 3 - Terreno agricolo in agro di Gioia del Colle, Contrada Canale Fg. 7 P.lla 105 are 34,58;
- Immobile 4 - Ente urbano in agro di Gioia del Colle, Contrada Canale Fg. 7 P.lla 106 are 23,64;
- Immobile 5 - Fabbricato in Gioia del Colle, Contrada Canale Fg. 7 P.lla 104 sub 1 Piano T Cat D/10;
- Immobile 6 - Terreno agricolo in agro di Gioia del Colle, Contrada Canale Fg. 7 P.lla 69 are 52;

LOTTO 2

Il Lotto 2 è formato da tutti gli immobili ricadenti al Foglio 6 (n. 2 immobili)

- Immobile 7 - Terreno agricolo in agro di Gioia del Colle, Contrada Canale Fg. 6 P.lla 147 ha 2,87,25;
- Immobile 8 - Terreno agricolo in agro di Gioia del Colle, Contrada Canale Fg. 6 P.lla 148 ha 3,41,55.

Gli immobili sono costituiti da:

- Fabbricati: Immobile 5 - Foglio 7 P.lla 106 Sub. 1 (Fabbricato uso deposito D/10 et altri);
- Terreni: Immobili 2, 3, 6, 7 e 8 - Foglio 7 P.lle 104, 105 e 69 e Foglio 6 P.lle 147 e 148.

Si precisa che l'Immobile 4 dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare rappresenta l'area di sedime del fabbricato, insistente sulla stessa particella e identificata al Catasto Fabbricati al Fg. 7 P.lla 106 Sub. 1, ha superficie pari a 2.364 m², dato impiegato ai fini della valutazione delle superficie aziendale.

L'Immobile 3 (Terreno in agro di Gioia del Colle, Contrada Canale Fg. 7 P.lla 105 are 34,58) e l'Immobile 6 (Terreno in agro di Gioia del Colle, Contrada Canale Fg. 7 P.lla 69 are 52) hanno installate fisse n. 8 serre a tunnel singoli privi di pareti verticali con copertura in vetroresina, finestre laterali discendenti e cordoli in cemento per una superficie complessiva di m² 2.500 (= n. 5 x 8,50 m x 60 m) ed altre n. 4 serre della stessa tipologia di superficie complessiva circa 1.200 m² (= n. 4 x 8,5 m x 34 m). La copertura delle strutture serricole, realizzata con vetroresina ondulata risale certamente a diversi anni fa, viste le condizioni di conservazione. Essendo il materiale sintetico soggetto ad usura e degrado a causa principalmente della radiazione solare ed alla umidità dell'ambiente della serra è opportuna la sostituzione periodica della copertura per garantire le condizioni ottimali di crescita delle piante. La vita utile del materiale di copertura in vetroresina è normalmente di 10 anni. Tali strutture serricole, aventi altezza al colmo di circa 2,8 m, hanno un valore di ricostruzione a nuovo per 30 €/m², secondo i costi di costruzioni delle strutture serricole nuove alla data della presente perizia.

7.2 Riassunto delle superfici dei lotti

La superficie complessiva di ciascun lotto viene riepilogata nella seguente tabella riassuntiva:

LOTTO 1	Foglio	Particella	Superficie	ha	are	centiare
Immobile 2	7	104	are 10,13		10	13
Immobile 3	7	105	are 34,58		34	58
Immobile 4 (*)	7	106	are 23,64		23	64
Immobile 6	7	69	are 52		52	
TOTALE SUPERFICIE LOTTO 1				1	20	35

LOTTO 2	Foglio	Particella	Superficie	ha	are	centiare
Immobile 7	6	147	ha 2,87,25	2	87	25
Immobile 8	6	148	ha 3,41,55	3	41	55
TOTALE SUPERFICIE LOTTO 2				6	28	80

(*) = Immobile 4 è conteggiato ai soli fini della superficie, trattandosi di Ente Urbano ove è stata costituita la p.lla 106 Sub.1 (Immobile 5).

Dettaglio superfici a seconda delle installazioni e/o colture in atto:

LOTTO 1	
SUPERFICIE TOTALE LOTTO 1	12.035 m ²
Superficie tunnel serra (= 2.500 m ² +1.200 m ²)	3.700 m ²
LOTTO 2	
SUPERFICIE TOTALE LOTTO 2	62.880 m ²
Superficie frutteto	3.500 m ²
Superficie mardorleto	6.700 m ²
Superficie seminativo	52.680 m ²

7.3 Individuazione del criterio di stima

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato cespite può essere compravenduto alla attualità (data di valutazione) tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'attenta attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguali capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Nel caso di stima in questione, il bene da valutare è un compendio immobiliare costituito da appezzamenti agricoli, ricadenti nella stessa zona geografica ed a poca distanza tra loro, con annessi pertinenziali fabbricati a servizio della azienda agricola.

La ricerca del valore unitario dei terreni agricoli, situati nella stessa zona ed aventi le stesse caratteristiche di quelli pignorati, è stata condotta presso Studi Tecnici Agronomici, presso Geometri operanti nella zona, nonché presso azienda agricole del territorio, quali reali attrici del mercato dei terreni agricoli.

Da ciò è seguito che la quotazione per i terreni seminativi in agro di Gioia del Colle, in zone ad elevata fertilità, vocazione e posizione sul territorio, nonché dotati di predisposizione per irrigazione delle colture, possono avere un valore medio di 18.000 €.

Nel caso di terreni coltivati a mandorleto e frutteto, i valori medi possono attestarsi rispettivamente a 21.000 € e 23.000 €, per terreni nelle stesse condizioni e caratteristiche di coltivazione di quelli in esame.

Per quanto riguarda, invece, la ricerca del valore attribuibile ai fabbricati ed i manufatti ricadenti sulle dette superfici si deve considerare che gli stessi non vengono compravenduti in maniera distinta dai fondi agricoli all'interno dei quali sono dislocati. Si aggiunge che la ricerca di dati relativi a transazioni recenti per terreni agricoli con fabbricati e/o altre installazioni non produrrebbe risultati utili ai fini della comparazione diretta di immobili simili a quelli oggetto di stima.

Da quanto sopra spiegato, si opta per la ricerca del valore di mercato di tali opere mediante il metodo del costo di costruzione deprezzato. Questa valutazione consente di tenere conto del fattore logoramento fisico per i fabbricati, della manutenzione che essi richiedono e della loro obsolescenza economica a lungo termine. I valori attribuibili a ciascun manufatto saranno poi sommati al valore del terreno corrispondente.

7.4 Stima del valore di mercato dei fabbricati e dei manufatti

Si procede, mediante applicazione del metodo del Costo di ricostruzione deprezzato alla:

- A. Stima del valore delle strutture serricole installate fisse sugli appezzamenti oggetto di stima;
- B. Stima del valore di mercato di fabbricato rurale (capannone ricovero piantine e mezzi);
- C. Stima del valore di mercato del deposito;
- D. Stima del valore di mercato della vasca di raccolta delle acque per irrigazione;

Il metodo del “Costo di riproduzione deprezzato” prevede il seguente algoritmo di stima:

$$VM = VM_{area} + K_t - K_t \times D$$

Ove:

VM = Valore del Fabbricato;

VM_{area} = Valore di mercato attuale dell'area in cui insiste il fabbricato;

K_t = Costo di ricostruzione del fabbricato;

D = Coefficiente di deprezzamento del costo di costruzione, espresso in percentuale.

La precedente espressione può essere riscritta come segue:

$$VM = VM_{area} + K_t \times (1-D)$$

Il calcolo del coefficiente di deprezzamento del fabbricato si calcola come segue:

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

Dove A è dato dalla seguente espressione:

$$A = \frac{\text{età dell'edificio}}{\text{anni di durata dell'edificio}} \times 100$$

A Stima del valore delle strutture serricole installate fisse sugli appezzamenti oggetto di stima;

Considerando per le serre agricole installate negli appezzamenti, aventi superficie complessiva di 3.700 m², il valore di ricostruzione a nuovo di 30 €/m², segue che tali manufatti hanno un valore complessivo di 111.000 € per la ricostruzione a nuovo. Le strutture serricole sono state installate 30 anni fa ed hanno una vita utile di anni 40.

$$A = \frac{30}{40} \times 100 \quad A = 75$$

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86 = \frac{(75 + 20)^2}{140} - 2,86 = 61.60$$

$$VM_{\text{serre}} = 111.000,00 \text{ €} \times (1-D) = 111.000,00 \text{ €} \times (1 - 61,60\%)$$

$$VM_{\text{serre}} = 42.619,24 \text{ €}$$

B Stima del valore del fabbricato (capannone ricovero piantine e mezzi)

Considerando il valore per la costruzione del capannone prefabbricato di 500 €/m², compreso scavo, fondazione, platea, finiture ed oneri, per una superficie di 400 m² si ottiene un valore a nuovo di € 200.000,00.

Il fabbricato in questione è stato edificato 40 anni fa circa ed ha una vita utile di 150 anni.

$$A = \frac{40}{150} \times 100 \quad A = 26,7$$

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86 = \frac{(26 + 20)^2}{140} - 2,86 = 13$$

$$VM_{\text{fabbricato}} = 200.000,00 \text{ €} \times (1-D) = 200.000,00 \text{ €} \times (1 - 13\%)$$

$$VM_{\text{fabbricato}} = 174.608,89 \text{ €}$$

C Stima del valore di mercato del deposito

Considerando il valore per la costruzione del fabbricato ad uso deposito di 300 €/m², per i fabbricati in conci di tufo e solaio in laterocemento compreso scavo, fondazione ed oneri, per una superficie di 40 m² si ottiene un valore a nuovo di € 12.000.

Il fabbricato in questione è stato edificato 40 anni fa circa ed ha una vita utile di 150 anni.

$$A = \frac{40}{150} \times 100 \quad A = 26,7$$

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86 = \frac{(26 + 20)^2}{140} - 2,86 = 13$$

$$VM_{\text{deposito}} = 12.000,00 \text{ €} \times (1-D) = 12.000,00 \text{ €} \times (1 - 13\%)$$

$$VM_{\text{deposito}} = 10.476,53 \text{ €}$$

D Stima del valore di mercato della vasca

La realizzazione di una vasca con pareti interrate prevede lo scavo, la realizzazione della platea e dei muri perimetrali in calcestruzzo armato. Il valore di tale opera può essere di 100 €/m² e, considerando la superficie di 150 m² si ottiene un valore a nuovo di € 15.000.

Il fabbricato in questione è stato edificato 40 anni fa circa ed ha una vita utile di 150 anni.

$$A = \frac{40}{150} \times 100 \quad A = 26,7$$

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86 = \frac{(26 + 20)^2}{140} - 2,86 = 13$$

$$VM_{\text{vasca}} = 15.000,00 \text{ €} \times (1-D) = 15.000,00 \text{ €} \times (1 - 13\%)$$

$$VM_{\text{vasca}} = 13.095,67 \text{ €}$$

7.5 Stima del valore di mercato dei beni pignorati

Viste le considerazioni precedentemente fatte circa il criterio di stima adottato per il presente compendio pignorato, si riportano i valori unitari di compravendita per i terreni a seconda della coltivazione:

$V_{\text{SEMINATIVO}} = 18.000 \text{ €/ha} = 1,80 \text{ €/m}^2$

$V_{\text{FRUTTETO}} = 21.000 \text{ €/ha} = 2,10 \text{ €/m}^2$

$V_{\text{MANDORLETO}} = 18.000 \text{ €/ha} = 2,30 \text{ €/m}^2$

Nella seguente tabella riassuntiva si procede al calcolo dei valori commerciali di ciascun lotto con i valori già ricavati:

LOTTO 1	Valore superficie Lotto 1 1,80 €/ m ² 12.035 m ² 21.663,00 €			
	Stima A	V_{serre}		42.619,24 €
	Stima B	$V_{\text{fabbricato}}$		174.608,89 €
	Stima C	V_{deposito}		10.476,53 €
	Stima D	V_{vasca}		13.095,67 €
	VALORE LOTTO 1			262.463,33 €
LOTTO 2	Seminativo Lotto 2 1,80 €/m ² 52.680 m ² 94.824,00 €			
	Frutteto 2,30 €/m ² 3.500 m ² 8.050,00 €			
	Mandorleto 2,10 €/m ² 6.700 m ² 14.070,00 €			
	VALORE LOTTO 2			116.944,00 €

7.6 Valore base d'asta

I valori base d'asta (al netto di adeguamenti e correzione) sono i seguenti:

LOTTO N. 1

Valore di mercato: 262.463,33 €

Riduzione forfettaria del 15% per assenza garanzia per vizi del bene	39.369,50 €
Spese di regolarizzazione edilizia	€ 0
Spese di regolarizzazione catastale	€ 0
Spese per redazione APE	€ 0
VALORE CORRETTIVO	39.369,50 €

Il VALORE BASE D'ASTA si ottiene detraendo dal valore di mercato il valore correttivo, come segue:

$$V_{\text{LOTTO 1}} = 262.463,33 \text{ €} - 39.369,50 \text{ €} = 223.093,83 \text{ €} \text{ (223.000,00 € in cifra tonda)}$$

LOTTO N. 2

Valore di mercato: 116.944,00 €

Riduzione forfettaria del 15% per assenza garanzia per vizi del bene	17.541,60 €
Spese di regolarizzazione edilizia	0 €
Spese di regolarizzazione catastale	0 €
Spese per redazione Ape	0 €
VALORE CORRETTIVO	17.541,60 €

Il VALORE BASE D'ASTA si ottiene detraendo dal valore di mercato il valore correttivo, come segue:

$$V_{\text{LOTTO 2}} = 116.944,00 \text{ €} - 17.541,60 \text{ €} = 99.402,40 \text{ €} \text{ (99.500,00 € in cifra tonda).}$$

Ritenendo con la presente relazione di aver assolto l'incarico conferitomi, resto a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Altamura, 20/05/2025

L'Esperto stimatore del Giudice

Dott. Agr. Antonio Calia