TRIBUNALE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: dott. Antonio Ruffino

Consulente tecnico d'ufficio: dott. Agr. Stefano Milillo

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio
Nel procedimento di esecuzione n. 279/2021

******

Firmato Da: MILILLO STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a99f

1. PREMESSA

La presente relazione peritale viene svolta a seguito della nomina del sottoscritto quale perito estimatore consulente tecnico d'ufficio, emessa in data 20/10/2021 dal G.E. dott. A. Ruffino e notificata con PEC al sottoscritto in data 29/10/2021. Il sottoscritto invia PEC di accettazione incarico in data 04/11/2021. Si precisa che, con PEC datata 09/02/2022 è stata richiesta al G.E. una proroga dei termini di deposito della relazione e degli allegati, le cui motivazioni sono specificate nella suddetta richiesta. In data 11/02/2022 il G.E. dott. Ruffino concede al sottoscritto proroga del deposito sino al 28/04/2022.

Il procedimento vede come creditore procedente il seguente/i soggetto/i:

- nata a e avente C.F. nata a e avente C.F. , , nato a e avente C.F. nato a e avente C.F. tutti in qualità di eredi di , difesi e rappresentati per la presente procedura dall'Avvocato Maurizio Savasta (C.F.:), con indirizzo di posta PEC: avv.savasta@legalmail.it ed elettivamente domiciliati presso il suo studio con indirizzo in Barletta (BT), alla via Indipendenza n.30 nonché a Bari in via Crispi n. 6 (c/o studio Avv. Romito), presso i quali i creditori intendono ricevere ogni comunicazione e avviso relativo alla presente procedura.

Lo stesso procedimento vede come debitore/i il seguente soggetto:

Firmato Da: MILILLO STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a99f

[redacted] risulta attualmente domiciliato in Polignano a Mare alla via Di Vittorio n. 11, e avente C.F.: [redacted]

La procedura in oggetto scaturisce dal pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bari, Servizio Pubblicità Immobiliare, in data 25/06/2021 al n. 31760 R.G. e n. 23514 R.P. Il tutto per una somma complessiva di € 578.414,77 oltre interessi e spese. In pari data con il conferimento di incarico, viene notificato al sottoscritto che il presente procedimento viene riunito al procedimento n.RG 586/2019 (G.E. dott.ssa Cavallo) limitatamente agli immobili indicati nel pignoramento sopra citato ai nn. 43-44-45-46, che pertanto essendo oggetto di altra procedura, non verranno esaminati e periziati nella presente. In data 17/11 il custode del procedimento unificato (dott.ssa Ciriello) fa rilevare che anche l'immobile n. 41 farebbe parte del suddetto procedimento e pertanto non rientra nella valutazione della presente procedura. Nel paragrafo che segue vengono identificati gli immobili sottoposti a pignoramento nella procedura di E.I. sopra indicata, con l'esclusione di quelli appena riportati.

2. IDENTIFICAZIONE

L'ordine numerico di descrizione degli immobili corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento che ha originato la presente procedura e pertanto sono oggetto di procedura i seguenti immobili:

A) **Piena Proprietà**:

1) Fabbricato sito in Conversano, alla c.da Macchia del Carmine, in Catasto al fg. 9, p.lla 340 sub 1, cat. C/2, cl.4, consistenza mq.20, rendita € 64,04. NOTA:

Firmato Da: MILILLO STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a99f

IL FABBRICATO RISULTA NON PIU' ESISTENTE. Insisteva sulla attuale p.lla 157 del fg. 9, come si evince da ortofoto del 2019 allegata. Confina con altra proprietà del debitore.

[redacted]Terreno sito in Conversano, in catasto al fg. 6, p.lla 166, cl.U, consistenza 1 ha 73 are e 31 ca. Reddito dominicale € 277,47, reddito agrario € 129,79, confina con proprietà [redacted]

3) Terreno sito in Conversano, in catasto al fg. 9, p.lla 23, AA orto irriguo consistenza 11 are e 61 ca; reddito dominicale € 18,59 reddito agrario € 8,69, AB Oliveto consistenza ca. 69 reddito dominicale € 0,30 reddito agrario € 0,21, confina con altra proprietà del debitore, [redacted].

4) Terreno sito in Conversano in Catasto al fg. 9, p.lla 68, fabb. Rurale, consistenza mq. 24, confina con altra proprietà del debitore.

[redacted]Terreno sito in Conversano in catasto al fg. 9, p.lla 157, AA orto irriguo consistenza 51 are e 99 ca. reddito dominicale € 83,24 e reddito agrario € 38,93, AB Oliveto consistenza ca 81, reddito domenicale € 0,36 e reddito agrario € 0,25, confina con altra proprietà del debitore, con [redacted]

[redacted]Terreno sito in Conversano in catasto al fg. 9, p.lla 158, Orto irriguo consistenza are 49 e ca. 90, reddito dominicale € 79,89 e reddito agrario € 37,37. Confina con altra proprietà del debitore, proprietà [redacted]

7) Terreno sito in Conversano in catasto al fg. 9, p.lla 160, AA Orto irriguo consistenza 27 are e 78 ca. reddito dominicale € 44,48 e reddito agrario €

Firmato Da: MILILLO STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a99f

20,80. AB Oliveto consistenza are 01 e ca. 87, reddito dominicale € 0,82 e reddito agrario € 0,58, confina con altra proprietà del debitore, proprietà [redacted]

[redacted] Terreno sito in Conversano in catasto al fg. 9 p.lla 101, AA Oliveto consistenza are 4 e ca 85, reddito dominicale € 2,13 e reddito agrario € 1,50; AB seminativo consistenza are 1 e ca 35, reddito dominicale € 0,80 e reddito agrario € 0,31, confina con altra proprietà del debitore, proprietà [redacted]

[redacted] Terreno sito in Conversano in catasto al fg. 9, p.lla 290, AA orto irriguo consistenza are 78 e ca 79, reddito dominicale € 126,45 e reddito agrario € 59,15; AB Oliveto consistenza are 2 e ca 93, reddito dominicale € 1,29 e reddito agrario € 0,91, confina con strada interpoderale, proprietà [redacted]

[redacted] Terreno sito in Conversano, in catasto al fg. 2 p.lla 44, Orto irriguo consistenza are 56 e ca 05, reddito dominicale € 89,74 e reddito agrario € 41,97, confina con altra proprietà del debitore, proprietà [redacted]

[redacted] Terreno sito in Conversano, in catasto al fg. 2 p.lla 43, AA Orto irriguo consistenza are 42 e ca 31, reddito dominicale € 67,74 e reddito agrario € 31,68: AB Oliveto consistenza ca 93, reddito dominicale € 0,41 e reddito agrario € 0,29, confina con altra proprietà del debitore, proprietà [redacted]

Firmato Da: MILILLO STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a99f

[redacted]Terreno sito in Conversano, in catasto al fg. 2 p.lla 39, Orto irriguo consistenza are 43 e ca 50, reddito dominicale € 69,64 e reddito agrario € 32,58, confina con altra proprietà del debitore, proprietà [redacted]

[redacted]Terreno sito in Conversano, in catasto al fg. 2 p.lla 68, AA orto irriguo consistenza are 38 e ca 18, reddito dominicale € 61,13 e reddito agrario € 28,59; AB Oliveto consistenza are 02 e ca 42, reddito dominicale € 1,06 e reddito agrario € 0,75, confina con altra proprietà del debitore, proprietà [redacted]

[redacted]Terreno sito in Conversano, in catasto al fg. 9 p.lla 52, seminativo arbor. Consistenza are 02 e ca 76, reddito dominicale € 1,64 e reddito agrario € 1,07. Confina con proprietà [redacted]

[redacted]Terreno sito in Conversano, in catasto al fg. 9 p.lla 113, fabbr. Rurale, consistenza ca 60, confina con proprietà [redacted]

[redacted]Terreno sito in Conversano, in catasto al fg.9, p.lla 136, AA Orto irriguo consistenza are 22 e ca 74, reddito dominicale € 36,41 e reddito agrario € 17,03; AB Oliveto consistenza are 01 e ca 48, reddito dominicale € 0,65 e reddito agrario 0,46, confina con altra proprietà del debitore, proprietà [redacted]

[redacted]Terreno sito in Conversano, in catasto al fg. 9, p.lla 159, Orto irriguo consistenza are 49 e ca 12, reddito dominicale € 78,64 e reddito agrario €

Firmato Da: MILILLO STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a99f

36,78, confina con altra proprietà del debitore, proprietà [redacted]

[redacted] Terreno sito in Conversano , in catasto al fg. 9, p.lla 161, AA Orto irriguo consistenza are 03 e ca 87, reddito dominicale € 6,20 e reddito agrario € 2,90, confina con altra proprietà del debitore, proprietà [redacted]

[redacted] Terreno sito in Conversano, in catasto al fg. 2, p.lla 69, AA Orto irriguo consistenza are 51 e ca 68, reddito dominicale € 82,74 e reddito agrario € 38,70, AB Oliveto consistenza are 02 e ca 73 reddito dominicale € 1,20 e reddito agrario € 0,85, confina con altra proprietà del debitore, proprietà [redacted]

[redacted] Terreno sito in Conversano, in catasto al fg. 2, p.lla 52, Oliveto consistenza are 24 e ca 02, reddito dominicale € 10,54 e reddito agrario € 7,44, confina con altra proprietà del debitore, proprietà [redacted]

[redacted] Terreno sito in Mola di Bari, in catasto al fg. 25, p.lla 891, Orto irriguo consistenza are 91 e ca 18, reddito dominicale € 176,59 e reddito agrario 68,28, confina con altra proprietà del debitore, strada ferrata, proprietà [redacted]

22) Terreno sito in Mola di Bari, in catasto al fg. 25, p.lla 186, Orto irriguo consistenza Ha 1 are 57 ca 12, reddito dominicale € 304,30 e reddito

Firmato Da: MILILLO STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a99f

agrario € 117,66, confina con strada ferrata, altra proprietà del debitore, proprietà [redacted], strada poderale.

[redacted] Terreno sito in Mola di Bari, in catasto al fg. 27, p.lla 142 AA Orto irriguo consistenza ha 1 are 32 ca 59, reddito dominicale € 256,79 e reddito agrario € 99,29, AB Oliveto consistenza are 08 ca 28, reddito dominicale € 3,21 e reddito agrario € 2,35, confina con altra proprietà del debitore, proprietà [redacted]

[redacted] Fabbricato sito in Polignano a Mare, Via Principe di Napoli n. 85, in catasto al fg. 23 p.lla 899 s.2 cat. A/4 consistenza 4 vani superficie mq. 80, piano 1, rendita € 237,57, confina con altra proprietà del debitore, [redacted]

25) Terreno sito in Conversano, in catasto al fg. 13, p.lla 23 Pascolo arb. Consistenza ha 4 are 20 ca 46. La particella, **non più esistente**, risulta frazionata dal 14/12/2016 nelle attuali 621 – 622.

Ptc. 621: Pascolo arb. Consistenza ha 3 are 50 ca 33. Reddito dominicale € 45,23 e reddito agrario 9,05. Confina con altra proprietà del debitore, proprietà [redacted]

Ptc. 622: Oliveto, consistenza are 70 ca 13. Reddito dominicale € 12,68 reddito agrario € 14,49. Confina con altra proprietà del debitore.

[redacted] Terreno sito in Conversano al fg. 14, p.lla 8, Oliveto consistenza are 27 ca 80. Reddito dominicale € 7,18 e reddito agrario € 6,46. Confina con altra

Firmato Da: MILILLO STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a99f

proprietà del debitore, proprietà [redacted]

[redacted] Terreno sito in Conversano al fg. 14, p.lla 9, Oliveto consistenza ha 1 are 07 ca 57. Reddito dominicale € 27,78 e reddito agrario € 25,00. Confina con altra proprietà del debitore, str. Vicinale Carbonelli, proprietà [redacted]

[redacted] Terreno sito in Conversano al fg. 14, p.lla 10, Oliveto consistenza ha 1 are 13 ca 45. Reddito dominicale € 49,80 e reddito agrario € 35,16. Confina con altra proprietà del debitore, strada vicinale Carbonelli, proprietà [redacted]

29) Terreno sito in Conversano al fg. 14, p.lla 11, Mandorleto consistenza ha 2 are 25 ca 57. Reddito dominicale € 75,72 e reddito agrario € 40,77. Confina con altra proprietà del debitore, strada vicinale Carbonelli, proprietà [redacted].

30) Terreno sito in Conversano al fg. 14, p.lla 12, Oliveto consistenza are 25 ca 18. Reddito dominicale € 8,45 e reddito agrario € 6,50. Confina con altra proprietà del debitore, strada vicinale Carbonelli.

[redacted] Terreno sito in Conversano al fg. 14, p.lla 13, Oliveto consistenza ha 3 are 77 ca 92. Reddito dominicale € 126,87 e reddito agrario € 97,59. Confina con altra proprietà del debitore, strada vicinale Carbonelli, proprietà [redacted]

32) Terreno sito in Conversano al fg. 13, p.lla 146, Oliveto consistenza ha 4 are 31 ca 60. La particella, **non più esistente**, risulta frazionata dal

Firmato Da: MILILLO STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a99f

14/12/2016 generando l'attuale 623 e altre p.lle non comprese nella procedura.

Ptc. 623: Oliveto, consistenza ha 4 are 21 ca 89. Reddito dominicale € 76,26 e reddito agrario 87,16. Confina con altra proprietà del debitore, proprietà [redacted]

33) Terreno sito in Conversano, in catasto al fg. 13, p.lla 147, Oliveto consistenza are 06 e ca 42. Reddito dominicale € 1,16 e reddito agrario € 1,33. Confina con altra proprietà del debitore.

34) Terreno sito in Conversano, in catasto al fg. 13, p.lla 148, Oliveto consistenza are 05 e ca 05. Reddito dominicale € 1,02 e reddito agrario € 1,17. Confina con altra proprietà del debitore e con strada Vicinale.

35) Terreno sito in Conversano, in catasto al fg. 13, p.lla 149, Oliveto consistenza are 02 e ca 74. Reddito dominicale € 0,50 e reddito agrario € 0,57. Confina con altra proprietà del debitore.

B) **Per la quota di 1/3 dei seguenti immobili**:

36) Fabbricato sito in Conversano al L.go San Vito, in catasto al fg. 25, p.lla 407 s.1 , categ. D/1, rendita € 195,00. Confina con altra proprietà del debitore, [redacted]

[redacted] Terreno sito in Conversano, in catasto al fg. 42, p.lla 247, Mandorleto consistenza are 07 e ca 55, reddito dominicale € 2,92 e reddito agrario €

Firmato Da: MILILLO STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a99f

1,75. Confina con strada comunale, proprietà [redacted]

[redacted] Terreno sito in Conversano, in catasto al fg. 25, p.lla 369, AA Oliveto consistenza ca 22, reddito dominicale € 0,11 e reddito agrario € 0,09. AB Mandorleto consistenza ca 73, reddito dominicale € 0,28 e reddito agrario € 0,17, confina con altra proprietà del debitore, [redacted]

[redacted] Terreno sito in Conversano, in catasto al fg. 23, p.lla 17, Oliveto consistenza ha 2 are 43 ca 96. Reddito dominicale € 81,90 e reddito agrario € 63,00. Confina con strada vicinale S.Vito, proprietà [redacted]

[redacted] Terreno sito in Conversano, in catasto al fg. 25, p.lla 408, Mandorleto consistenza are 08 ca 80. Reddito dominicale € 3,41 e reddito agrario € 2,05. Confina con altra proprietà del debitore, [redacted]

C) **Per la quota di 1/2 dei seguenti immobili**:

41) Questo immobile non rientra nella presente procedura (vedasi quanto riportato in premessa).

[redacted] Fabbricato sito in Mola di Bari, alla str. Comunale Mezzo di Basso, in catasto al fg. 27, p.lla 424 s.1, categ. A/7, p.T., consistenza vani 8, superficie catastale mq. 157, di cui coperta mq. 147, rendita € 640,41.

Firmato Da: MILILLO STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a99f

Confina con altra proprietà del debitore e proprietà [redacted]

43) Questo immobile non rientra nella presente procedura (vedasi quanto riportato in premessa).

44) Questo immobile non rientra nella presente procedura (vedasi quanto riportato in premessa).

45) Questo immobile non rientra nella presente procedura (vedasi quanto riportato in premessa).

46) Questo immobile non rientra nella presente procedura (vedasi quanto riportato in premessa).

[redacted] Terreno sito in Mola di Bari, in catasto al fg. 27, p.lla 11 AA orto irriguo consistenza ha 1 are 16 ca 35, reddito dominicale € 225,34 e reddito agrario € 87,13. AB Oliveto consistenza are 06 ca 17, reddito dominicale € 2,39 e reddito agrario € 1,75. AC Seminativo arb. Consistenza are 15 ca 78, reddito dominicale € 5,30 e reddito agrario € 3,26. Confina con str. Vicinale Mezzo di Basso, altra proprietà del debitore e [redacted]

[redacted] Terreno sito in Mola di Bari, in catasto al fg. 27, p.lla 268 AA orto iirriguo consistenza are 28 ca 84, reddito dominicale € 55,85 e reddito agrario € 21,60; AB oliveto consistenza are 07 ca 30, reddito dominicale € 2,83 e reddito agrario € 2,07. AC seminativo arb. Consistenza are 16 ca 61, reddito dominicale € 5,58 e reddito agrario € 3,43. Confina con altra

Firmato Da: MILILLO STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a99f

proprietà del debitore e [redacted]

[redacted] Fabbricato sito in Polignano a Mare, alla via Giuseppe Di Vittorio n.15, p.T, in catasto al fg. 23, p.lla 1446 s.3, categ. C/6, superficie catastale mq. 28, rendita € 64,14. Confina con strada pubblica, proprietà [redacted]

[redacted] Fabbricato sito in Polignano a Mare, alla via Giuseppe Di Vittorio n.11, p.2, in catasto al fg. 23, p.lla 1446 s.8, categ. A/2, superficie catastale mq.130, rendita € 637,82. Confina con proprietà [redacted]

[redacted] Terreno sito in Polignano a Mare, in catasto al fg. 23, p.lla 2903 Vigneto uva tav. consistenza are 01 ca 77, reddito dominicale € 5,35 e reddito agrario € 1,78. Confina con strada pubblica, proprietà [redacted]

D) Proprietà per 1/4 dei seguenti immobili:

[redacted] Fabbricato sito in Polignano a Mare, alla via Principe di Napoli n. 87 (è errata l'indicazione n. 83 riportata), p.T, in catasto al fg. 23, p.lla 899 s.1, categ. A/4, consistenza vani 4,5 superficie catastale mq. 88, rendita € 227,76. Confina con altra proprietà del debitore, proprietà [redacted]

53) Fabbricato sito in Polignano a Mare, alla via Aia n. 17, p.T, in catasto al fg. 23 p.lla 1103, s.1, categ. A /4, consistenza 4 vani, superficie catastale mq.

Firmato Da: MILILLO STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a99f

80, rendita € 202,45. Confina con strada pubblica, altra proprietà del debitore.

Pertanto, identificati gli immobili come appena descritto, vengono avviate le operazioni peritali ed effettuati i sopralluoghi per accertare lo stato dei luoghi con redazione di relativi verbale di ispezione e 1° accesso (10/02/2022) allegato alla presente relazione. Successive ispezioni vengono effettuate congiuntamente con il custode incaricato dal giudice nella persona dell'Avvocato Angelo Schittulli e da costui redatte e depositate su Fascicolo Telematico PCT in data 01/03/2022. Vengono effettuate quindi le opportune indagini presso gli uffici competenti e tutti gli accertamenti ritenuti necessari - compresi i rilievi fotografici che si riportano negli allegati alla presente relazione - dei quali si riportano gli esiti nella trattazione che segue.

3. DESCRIZIONE DEI BENI

In questo paragrafo**,** i diversi immobili sopra identificati verranno descritti per **gruppi omogenei** secondo caratteristiche fisiche, ossia contiguità o vicinanza fisica delle varie particelle tra di loro e eventuale uniformità dei caratteri agronomici (per i terreni) e edilizio-costruttivi (per i fabbricati). Raggruppamenti che saranno poi propedeutici alla realizzazione dei lotti di vendita. Per tutti gli immobili che verranno di seguito descritti, ai fini dell'opzione IVA, risultano esenti da IVA in quanto non rientrante nelle fattispecie indicate dall'Art. 10 del DPR 633/1972.

Firmato Da: MILILLO STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a99f

Gruppo n. 1

Il primo gruppo che viene descritto riguarda gli immobili di cui ai nn. **1-3-16-5-6-17-7-18-9-4-8-14-15** del paragrafo precedente**.** Trattasi di un gruppo di appezzamenti agricoli ubicati in c.da Iavorra al fg. 9 di Conversano, costituiti da seminativi-orto irrigui e da 2 fabbricati (ptc. 68 e 113) in condizioni di rudere collabente. La ptc. 340 s. 1, inoltre, è stata demolita in quanto adesso c'è terreno libero al suo posto (era ubicata nella ptc. 157). I terreni sono suddivisi in tre corpi distinti tra loro poche decine di metri. Sono posti in piano, formati da terreno sciolto, di medio impasto e povero di scheletro e provvisti di impianto irriguo ad ali disperdenti poste su tralicci metallici. Tutti i terreni risultano irrigui da fonte privata in proprietà comune con altri soggetti (pozzi artesiani). Non esiste recinzione. Risultano in buone condizioni generali. Tutti i terreni risultano concessi in affitto alla "Società Agricola Valentina" con sede in Polignano a Mare (P.IVA 07983010724) con atto stipulato il 09/04/2018 e avente scadenza il 08/04/2033. (vedasi allegato). La destinazione urbanistica di questi terreni è *"Zona Agricola E1"* nel vigente P.R.G.C.

Gruppo n. 2

Il prossimo gruppo di immobili si riferisce ai nn. **12-11-10-20-13-19-2**. Sono ubicati in c.da Monte San Michele-Carbonelli al fg. 2 e 6 di Conversano. Sono 2 corpi distinti ma distanziati solo 300 metri tra loro. Costituiti da seminativo-orto irriguo, pianeggiante, terreno sciolto di medio impasto con poco scheletro. Presenti linee irrigue con ali disperdenti su tralicci. Assente recinzione. Risultano in

Firmato Da: MILILLO STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a99f

buone condizioni generali di manutenzione. Tutti i terreni risultano irrigui da fonte privata in proprietà comune con altri soggetti (pozzi artesiani).

Tutti i terreni risultano concessi in affitto alla "Società Agricola Valentina" con sede in Polignano a Mare (P.IVA 07983010724) con atto stipulato il 09/04/2018 e avente scadenza il 08/04/2033. (vedasi allegato). La destinazione urbanistica di questi terreni è *"Zona Agricola E1"* nel vigente P.R.G.C.

Gruppo n.3

Il gruppo n.3 riguarda i seguenti immobili: nn. **25-32-26-27-28-29-30-31-33-34-35-39.** Trattasi di un complesso di particelle in c.da Carbonelli raggruppate in 2 grandi aree separate solo dalla strada vicinale Trepile-Carbonelli. Con esclusione della p.lla 621(ex.23) sono tutti costituiti da vigneti per uva da tavola in stato di abbandono da diversi anni, con vegetazione spontanea molto sviluppata e con ancora presente la struttura di sostegno (pali e fili di ferro), che dovrà necessariamente essere divelta. La natura del terreno non si discosta molto da quella già descritta nei precedenti gruppi sebbene si noti una maggiore presenza di pietrame (scheletro). Inoltre nella p.lle 9 del fg. 14 è presente un area depressa del territorio (Lama) lunga circa 300 metri e larga 15. La p.lla 621 invece è costituita da un area boschiva leggermente depressa di verde spontaneo arboreo (Querce, macchia mediterranea). Tutti i terreni risultano irrigui da fonte privata in proprietà comune con altri soggetti (pozzi artesiani). Le aree che si affacciano su str. Vicinale Trepile-Carbonelli risultano recintate. Tutti i terreni – ad eccezione della p.lla 621 - risultano concessi in affitto alla " " con sede in Polignano a Mare (P.IVA) con atto stipulato il 09/04/2018 e

Firmato Da: MILILLO STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a99f

avente scadenza il 08/04/2033. (vedasi allegato). La destinazione urbanistica indica che le aree in oggetto ricadono parte in Zona urbanistico-residenziale C3 mutata in E2 verde agricolo speciale e parte in Zona F3 Parco Territoriale, nel vigente P.R.G.C.

Gruppo n.4

Segue la descrizione del gruppo di immobili di cui ai nn. **21-22**. Trattasi di un corpo unico a seminativo irriguo, a ridosso della strada statale 16 località Cozze, al fg. 25 di Mola di Bari. Il terreno è in piano, sciolto, di medio impasto, non recintato, confinante a sud con linea ferroviaria BA-LE. I terreni risultano concessi in affitto alla " " con sede in Polignano a Mare (P.IVA) con atto stipulato il 09/04/2018 e avente scadenza il 08/04/2033. (vedasi allegato). Urbanisticamente l'area è tipizzata "*Zona E Rurale*".

Gruppo n.5

Segue ora la descrizione degli immobili di cui ai nn. **23-42-47-48.** Risultano formati da tre particelle di seminativo-orto irriguo e da una casa rurale in c.da Santangelo, al fg. 27 di Mola di Bari. Le particelle di terreno sono in piano, terreno di medio impasto leggermente pietroso, impianto irriguo con ali disperdenti poste su tralicci. I terreni risultano concessi in affitto alla con sede in Polignano a Mare (P.IVA con atto stipulato il 09/04/2018 e avente scadenza il 08/04/2033(vedasi allegato). Dal certificato urbanistico risultano in "Zona E Rurale".

Firmato Da: MILILLO STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a99f

La casa rurale, ad un solo piano terra, risulta realizzata a partire dal 1988, struttura portante in pilastri e travi di c.a., pavimentazione in gres porcellanato, infissi esterni in PVC e interni in legno ciliegio, ampio ingresso-soggiorno-lavello, tre camere, disimpegno, W.C e piccolo ripostiglio, veranda posteriore e cortile pertinenziale. Scarichi fognari in fossa Imhoff e riscaldamento con caldaia a gas naturale. (vedasi attestato di prestazione energetica negli allegati). La casa risulta in discrete condizioni di manutenzione. L'immobile risulta realizzato ed autorizzato a seguito di iniziale atto di asservimento superficie del 01/06/1988 con il comune di Mola di Bari, trascritto a Bari il 03/06/1988. In seguito risulta rilasciata Concessione edilizia n. 130/88 il 21/07/1988 per ampliamento in sanatoria di casa colonica. Esiste conformità con gli atti catastali. Risulta attualmente occupata da [redacted], comproprietaria e moglie del debitore esecutato.

Gruppo n.6

Si descrive ora l'immobile n. **37**. Particella di terreno incolto con accesso da Via del Monte, nella periferia di Conversano, completamente recintata, ospita un pozzo artesiano che tramite condotte parte interrate e parte aeree, alimenta i terreni descritti nei precedenti raggruppamenti. Risulta urbanisticamente parte in "*Zona B2 di completamento*" e parte in "*Zona agricola agricola speciale E2*" del vigente P.R.G.C. Sebbene la figlia del debitore, [redacted], in occasione dei sopralluoghi di ispezione, abbia dichiarato che il suddetto immobile sia nella disponibilità della società affittuaria , nel contratto di fitto non compare nell'elenco delle particelle concesse.

Firmato Da: MILILLO STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a99f

Gruppo n.7

Si descrivono ora gli immobili n. **36-38-40.** Corpo unico ubicato in c.da San Vito, sull'omonima strada provinciale, risulta completamente recintato e con cancello di accesso. La p.lla 407 (immobile 36) è costituita da fabbricato in cemento armato per Cabina Enel MT a servizio del pozzo artesiano ubicato nella ptc. 408 ad essa attigua, che come quello innanzi descritto, alimenta i terreni agricoli riportati nei gruppi già descritti. Gli altri due immobili sono di terreno olivetato circondante la p.lla 407, ma la ptc. 408 è occupata per circa 280 mq. dallo spiazzo cementato che ospita il pozzo artesiano. Ricadono in "*Zona agricola E1*" del vigente P.R.G.C. Sebbene la figlia del debitore, [redacted], in occasione dei sopralluoghi di ispezione, abbia dichiarato che i suddetti immobili siano nella disponibilità della società affittuaria , nel contratto di fitto non compaiono nell'elenco delle particelle concesse.

Gruppo n. 8

Segue la descrizione degli immobili di cui ai nn. **49-50**. Si tratta di un appartamento per civile abitazione e del relativo box-autorimessa. Ubicati rispettivamente al civico 11, 2° piano e 15, piano terra di via Giuseppe Di Vittorio a Polignano a Mare. L'abitazione, al 1° piano dopo il p. rialzato, facente parte di palazzina risalente circa al 1977 è costruita con normale struttura in pilastri e travi di calcestruzzo. Internamente la pavimentazione in piastrelle di ceramica e gli infissi esterni di alluminio-anticorodal e interni in legno-noce. Formata da ingresso-disimpegno, 3 camere, ripostiglio, cucina, 4 balconi. Riscaldamento e acqua sanitaria da caldaia a gas di città. Sino al momento della stampa della

Firmato Da: MILILLO STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a99f

presente relazione, il debitore non ha provveduto a fornire il relativo Attestato di P.ne Energetica, pertanto il sottoscritto CTU si riserva di integrare la presente relazione con tale documento non appena ne dovesse venire in possesso. Le condizioni generali di manutenzione buone. Il box-autorimessa, posto a piano terra nella stessa palazzina è provvisto di porta di ferro, mattonelle di ceramica, altezza mt 2,30. Per entrambi gli immobili non si riscontrano difformità rispetto agli atti catastali. Per l'intera palazzina di cui i due immobili fanno parte, risulta rilasciata Concessione edilizia n. 55 del 20/04/1973 e dichiarata abitabile con provvedimento n. 10 del 06/04/1977 – Comune di Polignano a Mare. Relativamente al riporto delle poste condominiali, la quota annua condominiale risulta pari a € 280,00. Al 31/12/2021 sull'immobile risultavano gravare spese condominiali insolute per complessivi € 1.951,00. Risultano attualmente occupati dal debitore esecutato e dalla famiglia della figlia [redacted]

Gruppo n. 9

Questo gruppo – gli immobili di cui ai nn. **24-52-53** - comprende 3 unità immobiliari urbane in un unico corpo, all'angolo tra via Principe di Napoli e via Aia, nel comune di Polignano a Mare. Trattasi di costruzione degli anni 50', composta da due unità a piano terra adiacenti (un muro in comune) con accessi rispettivamente ai civici 87 e 17 delle strade sopra indicate, e di una unità al 1° piano con accesso dal civico 85 di via Principe di Napoli. Con riferimento alle due unità a piano terra, queste hanno struttura a muro portante, con volte ad arco h. mt 4,00. Pavimenti in graniglia di marmo, infissi in legno sia interni che esterni.

Firmato Da: MILILLO STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a99f

Composte complessivamente da n.6 stanze più W.C. L'impianto di riscaldamento (caldaia a gas e termosifoni) risulta presente nell'unità immobiliare ptc. 899 s.1 ma assente nell'unità ptc. 1103 s.1. La condizione generale dei muri risulta discreta nella ptc. 899 s.1, scadente nella ptc. 1103 s.1, con macchie di umidità in alcuni punti. Risulta esserci conformità con le planimetrie catastali. Risultano in possesso del debitore esecutato. Riguardo l'unità al 1° piano (ptc. 899 s.2), questa risulta avere struttura portante in pilastri e travi di c.a., pavimentazione con tavelloni di graniglia di marmo, infissi esterni ed interni in legno, composta da tre camere più disimpegno più cucina e W.C., due balconi. Riscaldamento con caldaia a gas e termosifoni. Buona condizione generale di manutenzione e conformità a piantine catastali. Risulta in possesso della figlia del debitore, [redacted] a titolo gratuito.

In allegato viene fornito l'attestato di prestazione energetica per le due unità (ptc. 899 s.1 e 899 s.2). Tutte le tre unità di questo gruppo risultano costruite in data antecedente al 02/09/1967, come appare evidente dagli elementi strutturali e costruttivi osservabili e dalle date di presentazione delle piantine catastali.

Gruppo n.10

L'ultimo gruppo descritto riguarda l'immobile n. **51.** A differenza di quanto appare in visura catastale non è costituito da terreno a vigneto ma trattasi di costruzione allo stato di rustico, non completata, costituita da piano interrato, piano terra, primo e secondo piano, con laterizi a vista, posta ad angolo tra via Principe di Napoli e via Ten. Bellipario, nel comune di Polignano a Mare. A causa di motivi di sicurezza dovuti allo stato dell'immobile, per il sottoscritto non è stato possibile

Firmato Da: MILILLO STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a99f

l'accesso all'interno del corpo di fabbrica che infatti, nella documentazione fotografica, appare solo dall'esterno. Risulterebbero quindi da realizzare tutti gli impianti e servizi, le pavimentazioni, completare le murature, rifiniture, intonacature e infissi.

Per il suddetto fabbricato, risulta rilasciata una iniziale concessione edilizia n. 75 del 25/03/1996, a nome, oltre che di [redacted]. Successivamente, in data 27/06/1997, a seguito di divisione a rogito notaio Massimo Cesaroni, avvenuto in data 13/06/1997, viene rilasciata concessione edilizia n. 51/1997 (per variante e frazionamento della iniziale c.e. 75/1996) a nome di [redacted] per la parte di costruzione di proprietà dei medesimi. Infine in data 11/08/1998 viene rilasciata concessione edilizia n. 125/98 per lavori di variante a sanatoria ex. Art. 13 L.47/85 alla C.E. 51/1997, ai sigg.ri [redacted]. L'immobile risulta nel possesso del debitore [redacted]

4. PROVENIENZA E ALTRI EVENTUALI DIRITTI ESISTENTI.

Esaminata la documentazione ipo-catastale depositata agli atti dal creditore procedente, i cespiti come sopra descritti risultano pervenuti al debitore esecutato nei seguenti modi:

- In parte a seguito di Successione per morte del genitore [redacted] deceduto il 21/10/1973, registrata il 20/07/1974 ai nn. 19023 e 17849 R.G. e R.P.. Eredità devoluta per legge.

- In parte tramite compravendita con atto notaio Silvio Rotondo del 28/02/1980 registrato a Bari ai nn. 9786/8739 R.G./R.P. il 20/03/1980, per acquisto insieme a

Firmato Da: MILILLO STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a99f

[redacted] da [redacted] n. a Conversano il 24/06/1929. Nell'atto è prevista servitù attiva di passaggio per gli acquirenti.

- In parte tramite atto di compravendita insieme alla moglie [redacted] a rogito notaio Mario Toni a Bari l'8 giugno 1987 trascritto ai nn. 20166/15706 il 13/06/1987 per acquisto da

- In parte per atto di compravendita, insieme a [redacted] per notaio Mario Toni a Bari il 30/05/1988, trascritto a Bari ai nn. 18742/14417 il 04/06/1988 per acquisto da [redacted] nati rispettivamente a [redacted] Sul detto immobile grava sia servitù passiva su altra proprietà degli alienanti per passaggio condotta acqua potabile, sia servitù attiva per passaggio carrabile su viale di proprietà degli alienanti.

- In parte per atto di compravendita notaio Mario Toni a Bari il 02/08/1990, trascritto a Bari ai nn. 30189/23716 il 03/08/1990, per acquisto da [redacted] nato a [redacted]

- In parte per atto di donazione e successiva divisione, notaio Mario Toni del 27/12/1990, della nuda proprietà di una serie di immobili, da parte della madre [redacted] a favore dei figli [redacted]i, atto trascritto ai nn. 3009/2510 il 17/01/1991.

- In parte per atto di compravendita notaio Mario Toni a Bari il 03/12/1991, trascritto ai nn. 44814/34416 il 12/12/1991, per acquisto da [redacted] nato a [redacted] e da [redacted] nato a [redacted]

Firmato Da: MILILLO STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a99f

- In parte per atto di compravendita per notaio Mario Toni a Bari il 30/12/1991, trascritto ai nn. 5183/4671 in data 22/01/1992, per acquisto da [redacted] nata il 25/11/1917 e [redacted] nato il 13/07/1956, per quanto di loro diritto.

- In parte per atto di compravendita per notaio Mario Toni a Bari il 22/04/1992, trascritto ai nn. 17709/14310 in data 12/05/1992 per acquisto da

nata a

- In parte per atto di compravendita per notaio Mario Toni a Bari il 21/05/1992, trascritto ai nn. 21248/16920 in data 04/06/1992 per acquisto da

e

- In parte per atto di compravendita per notaio Mario Toni a Bari il 21/10/1993 trascritto ai nn. 34233/26132 in data 04/11/1993 per acquisto da

- In parte per atto di compravendita per notaio Mario Toni a Bari il 31/07/1995 trascritto ai nn. 26520/20001 in data 04/08/1995 per acquisto da

- In parte per atto di assegnazione beni ai soci, per notaio Mario Toni a Bari il 29/12/1995 trascritto ai nn. 2157/1849 in data 18/01/1996, poi variata in data 10/04/2000, da Società

- In parte per atto di divisione tra vivi, per notaio Massimo Cesaroni a Polignano a Mare il 13/06/1997, trascritto ai nn. 22482/17052 in data 02/07/1997. Riguarda a

Firmato Da: MILILLO STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a99f

favore e contro, oltre a [redacted] n. a Polignano a Mare il [redacted] nato a Polignano a Mare il , [redacted] nata a C , [redacted] nato a

- In parte per atto di compravendita notaio Padolecchia Vito a Mola di Bari il 27/04/1998, trascritto ai nn. 13464/9857 il 30/04/1998, per acquisto da

.

- In parte per atto di compravendita notaio Cesaroni Massimo il 09/10/1998, trascritto ai nn. 33465/23161 il 27/10/1998, per acquisto da

- In parte per atto di compravendita notaio Cesaroni massimo il 22/12/1998, trascritto ai nn. 1101/847 il 14/01/1999, per acquisto da A

- In parte per atto di compravendita notaio Cesaroni Massimo il 20/05/2002, trascritto ai nn. 24839/17701 il 10/06/2002, per acquisto da

- In parte per atto per causa di morte/ certificato di den. Successione –Ufficio del Registro di Bari, iscritto ai nn. 39121/26380 in data 28/08/2009, per morte di

A favore oltre che

di [redacted] nato a

Firmato Da: MILILLO STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a99f

- In parte per atto di divisione tra vivi per notaio Vinciguerra Francesco il 20/03/2017, trascritto ai nn. 16006/11375 del 20/04/2017, riguarda a favore e contro, oltre a [redacted] già identificati.

- In parte per atto di compravendita a rogito notaio Domenico Nicchi a Polignano a Mare il 17/12/1977, registrato a Bari il 21/12/1977 al n. 22100 Atti pubblici, poi trascritto al n. 345 il 05/01/1978, per acquisto da

A seguito di verifica della documentazione ipo-catastale prodotta dal creditore procedente si precisa che lo stesso ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II di Bari, contenenti le trascrizioni/iscrizioni sui beni oggetto di pignoramento. Queste risultano tutte antecedenti di oltre un ventennio rispetto alla data del pignoramento ad eccezione della trascrizione in data 10/06/2002 di cui ai nn. di RG/RP 24839/17701. Si precisa, altresì, che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, che il sottoscritto ha allegato alla presente relazione.

Si precisa inoltre che, come segnalato al G.E. con mia nota in data 28/02/2022, la certificazione prodotta dal creditore risulta priva delle trascrizioni a favore del debitore [redacted] inerenti gli immobili di cui al fg.23, ptc. 1446 sub 3-8 del comune di Polignano a Mare. Il sottoscritto ha comunque provveduto alla ricerca e riporto nella presente relazione degli estremi della provenienza dei relativi immobili.

Relativamente agli **oneri/pesi/servitù attive e passive** esistenti, risultano esistenti le seguenti:

- Costituzione di Servitù Attiva di Acquedotto a favore di [redacted] e contro , trascritta ai

Firmato Da: MILILLO STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a99f

nn. 33305/26871 in data 19/11/1985. Riguarda gli immobili di cui al gruppo n.7 del precedente paragrafo.

- Costituzione di Servitù Passiva di Metanodotto a favore di SNAM RETE GAS e contro [redacted], trascritta ai nn. 22982/15237 il 29/04/2006. Riguarda la ptc. 43 fg.2 di Conversano (Immobili del gruppo n. 2).

Quanto alle **formalità/vincoli/oneri** presenti si indicano le seguenti:

- Ipoteca Giudiziale – Tribunale di Bari del 26/04/2016, iscritta ai nn. 32218/4545 del 20/07/2016, a favore di [redacted] e contro [redacted]. Riguarda, tra gli altri, i beni oggetto della presente procedura.
- Ipoteca Giudiziale/decreto Ingiuntivo –Tribunale di Bari del 11/09/2018, iscritta ai nn. 43209/6583 del 03/10/2018, a favore di [redacted] e contro [redacted] già identificato. Riguarda, tra gli altri, i beni oggetto della presente procedura.

5. DETERMINAZIONE DEL VALORE

Ai fini della stima dei valori immobiliari unitari (per mq o ettaro) si è proceduti ad un'indagine di mercato presso operatori economici della zona, agenzie immobiliari e anche attraverso consultazione di banche dati di settore (es: Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate). Ne è risultato il seguente campo di valori medi riportato in tabella per le categorie di immobili oggetto della perizia:

Firmato Da: MILILLO STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a99f

TIPOLOGIA IMMOBILE	VALORI MEDI UNITARI €/mq
Polignano a Mare – Abitazioni tipo civile	1.600 - 1800
Polignano a Mare – Abitazioni tipo economico	1.200 – 1.400
Polignano a Mare – box e autorimesse	700 - 900
Mola di Bari – Ville e Villini	1.400 – 1.600
Conversano – Terreni seminativo-orto irrigui	17.000 – 19.000 €/ettaro
Conversano – terreni edificabili – zone periferiche	80
Mola di Bari – Terreni seminativo-orto irrigui	17.000 – 19.000 €/ettaro
Conversano – Aree a bosco- veget. spontanea	4.000 – 6.000 €/ettaro

I valori così rilevati, vengono applicati agli immobili facenti parte di ogni gruppo come riportato nel paragrafo 3. Questo perché tali gruppi andranno poi a costituire i lotti di vendita.

Gruppo n. 1

La superficie totale è di Ha 3.12.96 di seminativo-orto (Conversano) per cui avremo:

- 3,1296 x € 18.000 (val. medio) = € 56.333,00.

Firmato Da: MILILLO STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a99f

Si assegna valore zero ai due ruderi collabenti (ptc. 68 e 113). Non si ritiene di diminuire o aumentare il valore finale per eventuali compensazioni in senso negativo o positivo.

Al netto della riduzione del 15% imposta dalla procedura per assenza di garanzia su vizi occulti avremo:

- € 56,333 – 15% = € 47.883,00 arrotondato a **€ 48.000,00**.

Gruppo n. 2

La superficie totale è di Ha 4.35.13 di seminativo-orto (Conversano) per cui avremo:

- 4,3513 x € 18.000/ha (val. medio) = € 78.323,00.

Non si ritiene di diminuire o aumentare il valore finale per eventuali compensazioni in senso negativo o positivo.

Al netto della riduzione del 15% imposta dalla procedura per assenza di garanzia su vizi occulti avremo:

- € 78.323,00 – 15% = € 66.575,00 arrotondato a **€ 67.000,00.**

Gruppo n. 3

Il gruppo misura complessivamente ettari 19,7801, tra **vigneti in abbandono, aree boschive** (Parco Territoriale) e **Lame**, così suddivisi per il calcolo:

- Ha 15,8268 vigneti in abbandono
- Ha 3,5033 aree boschive
- Ha 0,4500 Lama- stradina.

Firmato Da: MILILLO STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a99f

Però nella quota vigneti risulta compreso l'immobile n. 39 di ha 2,4396, che va valutato non per l'intero ma per 1/3 del suo valore, inoltre i vigneti subiranno necessariamente lavori di espianto e allontanamento residui e materiali di risulta, fino a portarli alla condizione di normali seminativi, per cui avremo:

- Ha 13,3872 x € 18.000/ha (val. medio seminativi) = € 240.970,00.
- Ha 2,4396 x € 18.000/ha (val. medio seminativi) : 3 = € 14.638,00
- Alla Lama non si ritiene di attribuire alcun valore poiché contiene stradina poderale (tara aziendale).

Quindi per una somma di € 255.608,00.

Il costo ad ettaro per le operazioni di svellimento/allontanamento residui è stimabile in € 1.500/ettaro, quindi:

- Ha 15,8268 x 1.500 € = € 23.740,00
- € 255.608,00 – € 23.740,00 = € 231.868,00.

L'area boschiva invece è stimata nel modo seguente:

- Ha 3,5033 x € 5.000/ha (val. medio) = € 17.516,00.

Quindi sommando le due zone, avremo complessivamente:

- € 231.868 + € 17.516,00 = € 249.384,00.

Non si ritiene di dover operare altre riduzioni o aumenti del valore finale per eventuali compensazioni in senso negativo o positivo. Al netto della riduzione del 15% imposta dalla procedura per assenza di garanzia su vizi occulti avremo:

- € 249.384,00 – 15%= € 211.976 arrotondato a **€ 212.000,00**.

Gruppo n. 4

Costituito da complessivi ettari 2,6445 di seminativo-orto, per cui avremo:

Firmato Da: MILILLO STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a99f

- Ha 2,6445 x € 18.000/ha (val. medio) = € 47.601,00

Non si ritiene di diminuire o aumentare il valore finale per eventuali compensazioni in senso negativo o positivo. Al netto della riduzione del 15% imposta dalla procedura per assenza di garanzia su vizi occulti avremo:

- € 47.601,00 – 15% = € 40.461,00 arrotondato a **€ 40.000,00.**

Gruppo n. 5

Costituito da 3 particelle di terreno seminativo-orto per complessivi ha 3,3192 ma dei quali ettari 1,4087 sono in proprietà per l'intero mentre la restante quota di ha 1,9105 sono da considerare per ½ dell'intero. Fa parte del gruppo anche una casa rurale-villino adiacente ai terreni da valutarsi sempre per ½ dell'intero.

Sviluppando i calcoli avremo:

- Ha 1,4087 x € 18.000/ha (val. medio) = € 25.357,00.
- Ha 1,9105 x € 18.000/ha (val. medio) = € 34.389 x ½ = € 17.195,00.
- Totale Terreni = € 42.552,00.
- Casa rurale-villino mq. 147 x € 1.500/mq (val. medio) = € 220.500,00.

Riguardo quest'ultimo immobile, a parere del sottoscritto bisogna operare un adeguamento in detrazione di almeno il 20%, poiché trattasi di immobile posto in area agricola, isolato e lontano circa 2 Km (in linea stradale) dal più vicino centro abitato (Loc. Cozze), mentre i valori di mercato rilevati fanno riferimento ad immobili nel centro abitato di Mola di Bari o nella immediata periferia.

Quindi si ritiene opportuna la seguente correzione:

- € 220.500,00 – 20% = € 176.400,00.

Firmato Da: MILILLO STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a99f

Al netto della riduzione del 15% imposta dalla procedura per assenza di garanzia su vizi occulti avremo:

- (42.552,00 + 176.400,00) – 15% = € 186.109 arrotondato a **€ 186.000,00**.

Gruppo n. 6

Gruppo costituito da un'unica particella di terreno nudo di mq. 755 totali. Risulta parzialmente edificabile (B/2), ma non conoscendo le % di ripartizione (vedasi cert. di destinazione urbanistica allegato) si assegna una quota del 50% a questa porzione. Inoltre è provvista di pozzo artesiano, per il quale viene adottato il criterio di stima del costo di ricostruzione attualizzato (usura, obsolescenza).

Quindi, avremo:

- Mq. 377,5 x € 80/mq = € 30.200,00
- Mq. 377,5 x € 18.000/ha (val.medio) = € 680,00
- Costo attuale medio di realizzazione di un pozzo artesiano a scopo irriguo nella zona esaminata = € 120.000,00
- Percentuale di attualizzazione stimata = 60%
- Valore attualizzato = € 72.000,00.

Sommando avremo per il gruppo:

- € 30.200,00 + 680,00 + 72.000,00 = € 102.880,00

Trattandosi di cespite da calcolare per 1/3 del valore, avremo:

- € 102.880,00 x 1/3 = € 34.293,00

Firmato Da: MILILLO STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a99f

Non si ritiene di diminuire o aumentare il valore finale per altre compensazioni in senso negativo o positivo. Al netto della riduzione del 15% imposta dalla procedura per assenza di garanzia su vizi occulti avremo:

- € 34.293,00 – 15% = € 29.149,00 arrotondato a **€ 29.000,00**.

Gruppo n. 7

In questo caso, simile al precedente, delle tre particelle facenti parte del gruppo, una è costituita dalla cabina ENEL che ospita gli apparati elettrici/trasformatore che alimentano il pozzo. Anche in questo caso si utilizzerà il criterio del costo di ricostruzione attualizzato. I terreni circostanti assommano ad ha 0,0975.

Avremo pertanto:

- Ha 0,0975 x € 18.000/ha (val. medio) = € 1.755,00
- Costo medio attuale per la realizzazione della cabina (superf. 25 mq. circa, H.= mt 4,55) = € 15.000,00. Valore attualizzato = € 11.000,00
- Costo attuale medio di realizzazione di un pozzo artesiano a scopo irriguo nella zona esaminata = € 120.000,00
- Percentuale di attualizzazione stimata = 60%
- Valore attualizzato = € 72.000,00.

Sommando, avremo per il gruppo:

- € 1.755,00 + € 11.000,00 + € 72.000,00 = € 84.755,00

Trattandosi di cespite da calcolare per 1/3 del valore, avremo:

- € 84.755,00 x 1/3 = € 28.252,00.

Firmato Da: MILILLO STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a99f

Non si ritiene di diminuire o aumentare il valore finale per altre compensazioni in senso negativo o positivo. Al netto della riduzione del 15% imposta dalla procedura per assenza di garanzia su vizi occulti avremo:

- € 28.252,00 – 15% = € 24.014,00 arrotondato a **€ 24.000,00**.

Gruppo n. 8

Il gruppo riguarda l'abitazione al 1° p. dopo il rialzato e il box-autorimessa a piano terra in via Di Vittorio a Polignano a Mare. Sviluppando i calcoli in base alle superfici catastali coperte avremo:

- Abitazione: mq. 123 x € 1.700/mq (val. medio) = € 209.100 ,00
- Box: mq. 23 x € 800/mq (val. medio) = € 18.400,00

Anche in questo caso, si ritiene di dover apportare un adeguamento in senso riduttivo della quotazione, trattandosi comunque di un immobile di circa 45 anni.

Il 10% in meno si ritiene adeguato nel caso in oggetto, per cui avremo:

- (209.100,00 + 18.400,00) – 10% = € 204.750,00.

Trattandosi di immobili da considerare per ½ del totale, avremo:

- € 208.350,00 x ½ = € 102.375,00.

Al netto della riduzione del 15% imposta dalla procedura per assenza di garanzia su vizi occulti avremo:

- € 102.375,00 – 15% = € 87.019,00 arrotondato a **€ 87.000,00.**

Gruppo n. 9

Trattasi di 3 unità immobiliari urbane ad angolo tra via P. di Napoli e via Aia.

Con riferimento sempre alle superfici catastali coperte, avremo quindi:

Firmato Da: MILILLO STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a99f

- Ptc. 899 s.1: mq. 80 x € 1.300,00/mq (val. medio) = € 104.000,00.
- Ptc. 899 s.2: mq. 74 x € 1.300,00/mq (val. medio) = € 96.200,00.
- Ptc. 1103 s.1: mq. 79 x € 1.300,00/mq (val. medio) = € 102.700,00.

Circa eventuali correzioni, si ritiene di dover apportare una riduzione del 10% per le ptc. 899 s.1 e 1103 s.1. in considerazione della vetustà e dello stato generale di manutenzione. Nessuna correzione invece per la ptc. 899 s.2.

- Ptc. 899 s.1 = € 104.000,00 – 10% = € 93.600,00.
- Ptc. 899 s.2 = € 96.200,00.
- Ptc. 1103 s.1 = € 102.700,00 – 10% = € 92.430,00.

Sempre relativamente ai cespiti di ptc. 899 s.1 e 1103 s.1 questi sono da considerare ad 1/4 del valore, per cui avremo:

- € 93.600,00 x ¼ = € 23.400,00.
- € 92.430,00 x ¼ = € 23.107,00.

Infine si applica la riduzione del 15% prevista dalla procedura, e quindi in definitiva:

- (23.400,00 + 96.200,00 + 23.107,00) – 15% = € 121.300,95 arrotondato a **€ 121.000,00.**

Gruppo n.10

Riguarda il fabbricato, allo stato di rustico, in via P. di Napoli n. 101.

Per questa stima si è adottato il criterio del costo di ricostruzione all'attualità. Da indagini effettuate, volendo oggi realizzare il suddetto fabbricato sino allo stato in cui si trova, il costo si aggirerebbe sui 250 €/mq per il piano terra e per 1° e 2° piano. Circa 150 €/mq invece per il piano interrato.

Firmato Da: MILILLO STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a99f

Dalle planimetrie esistenti agli atti del comune, la superficie complessiva dei piani fuori terra sarebbe pari a: mq. 176 x 3 livelli = mq. 528. La superficie del p. interrato invece risulta di mq. 174. Per cui sviluppando, avremo:

- mq. 528 x 250 €/mq = € 132.000,00
- mq. 174 x 150 €/mq = € 26.100,00

Totale fabbricato = 132.000 + 26.100 = € 158.100,00

Considerando un deprezzamento per la vetustà – logoramento materiali (circa 25 anni) del 5%, avremo:

- € 158.100,00 – 5% = € 150.195,00.

L'immobile va considerato per la quota di ½, quindi avremo:

- € 150.195,00 – 50% = € 75.097,00.

Infine, al netto della riduzione del 15% prevista dalla procedura, che nel presente caso congloba anche i costi di regolarizzazione catastale, si avrà:

- € 75.097,00 – 15% = € 63.832,80 arrotondato a **€ 64.000,00.**

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico ricevuto e nella convinzione di aver fedelmente operato in ossequio alle norme e prescrizioni assegnate.

Bitritto, 26/04/2022

IL CTU

Dott. Agr. Stefano Milillo

Firmato Da: MILILLO STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a99f