
TRIBUNALE DI BARI

Sezione EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. dott. agr. Cillo Antonella, nell'Esecuzione Immobiliare 155/2023 del R.G.E.

promossa da

BNT PORTFOLIO SPV S.R.L.

C.F.: 04654140260

Contro

LOTTO N° 1

MASSERIA ADIBITA AD AGRITURISMO E PERTINENZIALI TERRENI

AGRICOLI -

AGRO DI SANTERAMO IN COLLE

CONTRADA VIGLIONE

IL CTU

dott.agr. Antonella Cillo 1

INDICE GENERALE

1.INCARICO	3
2.PREMESSA.	3
3.PRECISAZIONI	4
4.COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	5
5.DATI CATASTALI CATASTO URBANO "CORPO A "	5
5.1.CRONISTORIA DATI CATASTALI CATASTO URBANO	6
5.2 DATI CATASTALI CATASTO TERRENI "COPRO B"	6
5.3 CRONISTORIA DATI CATASTALI CATASTO TERRENI	6
6.DESCRIZIONE "CORPO A"	7
6.1 DESCRIZIONE AREA PERTINENZIALE" CORPO B"	8
6.2 COORDINATE GEOGRAFICHE ED ACCESSO- CONFINI	9
6.3.CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI DEL" CORPO A"	9
6.4. STATO CONSERVATIVO	10
6.5 TITOLI ABILITATIVI	10
6.6 CONFORMITÀ URBANISTICA - EDILIZIA E CATASTALE:	11
7. CONSISTENZA	11
8.DESTINAZIONE URBANISTICA UNITA' CULTURALE	12
8.1. USI CIVICI	13
8.2. GIUDIZI PENDENTI	13
9. TITOLARITÀ	13
10. STATO DI OCCUPAZIONE	13
11 PROVENIENZE VENTENNALI.	14
12.FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	15
13.STIMA	16
ALLEGATI	19

1. INCARICO

All'udienza del 27/07/2023, la sottoscritta dott. agr. Cillo Antonella, con studio in Corso Sonnino, 140/b - 70121 - Bari (BA), email antonellacillo@virgilio.it, PEC a.cillo@epap.conafpec.it, Fax 080/2472272, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/08/2023 accettava l'incarico prestando giuramento di rito .

2. PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento e della presente relazione sono costituiti dagli immobili identificati nell'atto trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Bari il 03/05/2023 ai nn° R.G.. 21235/ Reg. Part 16063,

promossa da

BNT PORTFOLIO SPV S.R.L.

C.F.: 04654140260

Contro

— - Beni immobili ubicati nel Comune di Santeramo in Colle c.da Viglione

identificato in Catasto Urbano :

Fg. 108 p.lla 765 , Sub 1, Ctg. A/3, -Abitazione di tipo economico, Consistenza 3,5 vani;

Fg. 108-p.lla 765, sub 2 Ctg. D/8 Fabbricato costruito per esigenze commerciali;

Indirizzo C.da Viglione,

- Beni immobili ubicati nel Comune di Santeramo in Colle c.da Viglione

Identificati in Catasto Terreni:

Fg. 108 p.lle 765, Ente Urbano.

Fg. 108 p.lle 209-336-197-269-270-767

Fg 108 P.lla 206, Consistenza ha 8.36.04.

IL CTU

dott.agr. Antonella Cillo 3

3.PRECISAZIONI -

La relazione notarile riporta un'inesattezza in riferimento alle date di accettazione con beneficio d'inventario e l'accettazione tacita dell'eredità da parte dell'esecutata , ponendo per entrambe lo stesso riferimento temporale. Da indagini effettuate presso l'Ufficio-Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare si è evinto quanto segue: L'esecutata in nome e per conto della figlia minore , , ha reso la dichiarazione di accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario, (giusta autorizzazione del G.T. del Tribunale di Bari GOT. Maddalena Di Bari, del 28/10/2014 Proc. n°3818/2014), dichiarazione del 16/12/2014 n° rep. 4927/2014 effettuata presso il Tribunale di Bari, sede di Bari, trascritta il 09/01/2015 al nn. 452/365 a favore di

a

In seguito in data 07/03/2022 con n° di rep. 11561/2022 veniva trascritta, il 04/04/2022 ai nn. 17044/12681, a favore di degli immobili in Santeramo in Colle, Fg. 24 P.lle 289 e 290, contro

in rettifica della formalità trascritta a Bari il 16/06/2014 ai nn. 20416/15773, atto per causa di morte certificato di denunciata successione. Quadro "D" della nota : " Costituisce titolo della presente rettifica l'ordinanza depositata c/o l'Agenzia delle Entrate -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 21/03/2022 ai nn. 13653 rg. e 10166 rp. il giudice così provvede: autorizza parte ricorrente ad effettuare la trascrizione dell'accettazione dell'eredità e la voltura catastale in luogo delle eredi, dei due beni immobili iscritti al NCEU del comune di Santeramo in Colle al Fg. 24, P.lle 289 ed al NCT. del comune di Santeramo in Colle Fg. 24, P.lle 290 area rurale, beni omessi, per errore materiale, nella trascrizione dell'accettazione con beneficio d'inventario, effettuata il 16/06/2014 rg. 20416 e 15773, nell'interesse di , a propria cura e spese ma con diritto di rimborso nei confronti degli eredi. Si evidenzia inoltre l'accettazione tacita dell'eredità, in morte di

da parte dell'erede sig.ri

nascente da atto del Tribunale di Bari , sede di Bari, del 07/03/2022, trascritta in data 21/03/2022 ai nn.13653/10166. I beni staggiti sono costituiti da un fabbricato rurale, funzionale all'attività agricola, utilizzato anche per attività recettiva e di ristorazione, con annessi magazzini, e terreni agricoli interessati da colture cerealicole. La p.lle 675 su cui insiste il fabbricato, è derivata dal frazionamento della p.lle 44 e successiva p.lle 701 del Fg. 108 Dalla p.lle 44 si sono inoltre originate le p.lle 738, 765 (Fr) e 767 (qualità di coltura seminativo). La p.lle 765 risulta inglobata nella p.lle 767, la stessa non ha pertinenze d'accesso indipendenti , vi si accede attraverso un tratturo esterno, costituito dalla p.lle 239, che consente l'accesso all'intera unità colturale costituita dal fabbricato, e dagli annessi depositi e terreni agricoli. L'unità colturale è stata suddivisa in due corpi: "Corpo A" i fabbricati rurali e "Corpo B" gli annessi fondi rustici. Il fabbricato rurale risultava intestato al de cuius

IL CTU

dott.agr. Antonella Cillo 4

per cui si è reso necessario effettuare la rettifica della successione, in quanto la p.lla originaria (P.lla 701, attuale 765) non era stata inserita nella successione, e la successiva voltura catastale. (allegato n°1) Si evidenzia, infine, che nella Nota di Trascrizioni la p.lla765, figura anche come Ente Urbano, si specifica che la dicitura "Ente Urbano", individua un terreno che non è più censito nel Catasto Terreni ma bensì al Catasto fabbricati, ragion per cui la p.lla 765, indicata come Ente Urbano, è oggetto di trattazione di questa relazione in quanto costituisce entità urbana riconducibile alla p.lla 765 sub 1 e sub 2.

4.COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta, che, la documentazione, di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa. Gli atti derivativi, lungo il ventennio antecedenti, la trascrizione del pignoramento, le formalità pregiudizievoli e le risultanze catastali attuali, sono stati prodotti con Certificazione notarile, resa in data 8 maggio 2023, dal Dott. Niccolò Tiecco , Notaio in Perugia, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Perugia. Tuttavia, la scrivente ha integrato la certificazione notarile con una visura storica per immobili, e ha effettuato l'aggiornamento delle formalità pregiudizievoli.

5.DATI CATASTALI CATASTO URBANO "CORPO "A"

TABELLA n°1 (Visura storica catastale datata 12/12/2023) (allegato 2)

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
N.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	108	765	1		A/3	4	3,5 vani	Totale: 97 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 74 m ²	€. 216,91
2	108	765	2		D/8				€. 2.992,00
Indirizzo				Contrada Viglione S.N.C. piano : T- 1- S1-					

Intestazione Immobile

N.	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1			Usufrutto 1/1 Nuda proprietà 1/1

Dalla verifica effettuata si è constatato che gli identificativi catastali del bene pignorato corrispondono precisamente a quelli individuati nel N.C.E.U .

5.1. CRONISTORIA DATI CATASTALI CATASTO URBANO

Dalla verifica effettuata si è evinto quanto segue :

- Tabella di variazione del 15/01/1987. Pratica BA0381401 in atti dal 27/10/2006. All PREGEO n° 370187/06(n° 71.1/1987). Annotazione : diviso per costituzione di fabbricato rurale p.lla costituita nr.701
- Costituzione del 06/08/2014 Pratica n. BA0263379 in atti dal 06/08/2014, presentato il 06/08/2014 COSTITUZIONE (n. 263379.1.- 263379.2/2014).

5.2. DATI CATASTALI CATASTO TERRENI "CORPO B"

TABELLA n°2 (Visura storica catastale datata 06/11/2023) (allegato n°3)

Catasto Terreni (N.C.T.)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
N.	Foglio	Part.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie Ha-Are Ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	108	197	AA		Seminativo	3	0.17.65	€. 5,47	€. 4,10	
2	108	197	AB		Uliveto	U	0.03.55	€. 1,93	€. 0,92	
3	108	206	-		Seminativo	1	8.36.04	€388,60	€259,07	
4	108	209	AA		Seminativo	2	0.08.42	€ 3,26	€ 2,17	
5	108	209	AB		Uliveto	U	0.0014	€ 0,08	€ 0,04	
6	108	269	AA		Seminativo	3	0.11.93	€ 3,70	€ 2,77	
7	108	269	AB		Uliveto	U	0.0017	€ 0,09	€ 0,04	
8	108	270	-		Seminativo	3	0.98.03	€ 30,38	€ 22,78	
9	108	336	-		Seminativo	2	0.85.40	€ 33,08	€ 22,05	
10	108	767	AA		Seminativo	2	6.42.86	€249,01	€ 166,00	
11	108	767	AB		Frutteto	U	0.24.44	€ 13,25	€ 6,31	
Indirizzo					Contrada Viglione		17.28.63			

Intestazione Immobile

N.	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1			Usufrutto 1/1 Nuda proprietà 1/1

Dalla verifica effettuata si è constatato che gli identificativi catastali del bene pignorato e gli intestati corrispondono precisamente a quelli individuati nel N.C.T..

5.3. CRONISTORIA DATI CATASTALI CATASTO TERRENI

Dalla verifica effettuata si è evinto quanto segue :

- Tabella di variazione del 15/01/1987 Pratica n. BA0381401 in atti dal 27/10/2006 ALL. PREGEO NR. 370187/06 (n. 71.1/1987)
- Tipo Mappale del 20/12/2011 Pratica n. BA0642671 in atti dal 20/12/2011 presentato il 20/12/2011 (n. 642671.1/2011)

IL CTU

dott.agr. Antonella Cillo 6

- Tipo Mappale del 06/08/2014 Pratica n. BA0263379 in atti dal 06/08/2014 presentato il 06/08/2014 (n. 263379.1/2014)

6.DESCRIZIONE “CORPO “A”

Il compendio pignorato è costituito da una masseria e fondi agricoli accorpati tra loro (Ortofoto n° 1-2-3). I fabbricati rurali risalenti ai primi del 900 (foto n°1) costituiscono il centro aziendale funzionale all'attività agricola, orientata alla coltivazione di seminativi. Dal 1990 la struttura, oltre ad essere funzionale all'attività agricola è stata trasformata in attività recettiva e di ospitalità, attività, considerata, connessa e complementare all'attività agricola, per mezzo di una ristrutturazione che ne ha rinnovato integralmente le finiture, con relativa finale agibilità. La masseria, come anzi detto, è inglobata all'interno della p.lla catastale 767, ex p.lla 44, investita a seminativo, (foto n° 94-95) da cui è stata distaccata la porzione afferente ai fabbricati rurali (P.lla 765 sub 1 e sub 2) e la limitrofa serra (P.lla 738) con impianto fotovoltaico, oggetto di altra procedura esecutiva n°345/2022, Lotto n°1. L'accesso all'unità produttiva, con annessi fabbricati rurali, è consentito da una tratturo sterrato carrabile costituente la p.lla 209, di proprietà delle esegutate, che si affaccia direttamente sulla strada Prov.le 140 per Gioia del Colle, la strada termina con una sbarra in ferro, che di fatto chiude la proprietà. (foto n°2-4). Tutta quanta l'area interessata dalla masseria e dai terreni circostanti non sono delimitati fisicamente da muretti o reti, ma vi è una continuità tra la proprietà delle esegutate ed i fondi circostanti. La masseria si compone di una costruzione principale (foto n° 5), lamione, adibita attualmente ad attività recettiva e ospitalità e da una serie di locali distaccati dal fabbricato principale adibiti a deposito (foto n°83-84-85-86) L'edificio principale è sviluppato in lunghezza, ha volta di tipo a botte in conci di tufo, presenta una destinazione planivolumetrica costituita da un piano terra, un piano interrato, ed una soffitta con adiacente terrazzo di tipo piano. Il nucleo della costruzione è costituito dal piano terra dove trovano collocazione tutti gli ambienti adibiti e attrezzati per lo svolgimento di un'attività agrituristica; sono infatti presenti due saloni, adattati ad area comune/(soggiorno/pranzo), un locale per la vendita dei prodotti, ed un quarto ambiente che costituisce la reception/bar, i bagni, a servizio dell'area recettiva, provvisto di antibagno e servizi igienici distinti per sessi e a servizio dei posti letto., la cucina e la sala delle preparazioni ed, infine, tre posti letto (Foto da n°2 a n° 94-). Gli ambienti adibiti ad area comune hanno esposizione ad ovest, mentre la zona di preparazione e cucina ha esposizione ad est. Il prospetto principale, esposto a ovest, presenta una loggia a porticato con ringhiera in pietra che collega il piano di campagna all'ingresso/reception. Il fabbricato presenta, infatti, il piano di calpestio innalzato rispetto al piano di campagna per ovviare ai problemi di risalienze idriche. Il prospetto principale presenta a sud il terrazzo pavimentato e, a nord, la veranda anch'essa pavimentata su cui si affacciano gli ambienti adibiti ad area comune, utilizzata nella stagione estiva. (foto da n°11 a n° 16). Dal punto di

IL CTU

dott.agr. Antonella Cillo 7

vista strutturale il lamione è molto semplice, ha murature in conci di pietra a secco e copertura semicilindrica (a botte) sempre in conci di tufo, che costituisce la struttura portante, come anzidetto è in muratura, composta da massicci muri laterali in pietra e chiusa all'estremità da una terza parete in cui si apre la porta d'ingresso. Il lamione ha un tetto con copertura in tegole che presenta pareti perimetrali leggermente sopraelevate per favorire la canalizzazione e la successiva raccolta delle acque piovane (foto n° 82). Frontale al prospetto vi si trova l'area di attinenza scoperta in battuto di cemento, delimitate da alberi ad alto fusto e adibita a parcheggio (foto n.ri 3-6-7-8-9-1). Sul lato nord trovano collocazione i locali deposito, in numero di tre, separati dal corpo di fabbrica principale da un'area di pertinenza scoperta. Adibiti a rimessa, porcilaia/Pollaio e forno (foto da n° 83 a n°86) L'accesso all'area interrata è consentito da una scala interna (foto da n°58) ed una esterna (foto n°58 e n°94). Infine l'accesso, alla soffitta è consentito da una scala interna posta in corrispondenza della reception (foto n° 68-69-70). Il tetto del fabbricato principale è, solo per piccola parte, di tipo piano e calpestabile, prospiciente la soffitta, e nella parte centrale, che si protende verso nord con copertura a falda rivestita con tegole sovrastanti le volte a botte e, quindi, non calpestabile (foto da n°71 a n°81). Per meglio comprendere la disposizione interna si rimanda alle planimetrie allegate alla presente perizia.

6.1. DESCRIZIONE AREA PERTINENZIALE "CORPO B"

L'area pertinenziale del corpo A è costituito da sette appezzamenti accorpati tra loro tali da costituire un'unica unità colturale (Ortofoto n°1-2-3) a destinazione cerealicola, con colture autunno-vermine (grano/fave, orzo/fave) a ciclo chiuso. Gli appezzamenti presentano un doppio accesso: dalla p.lla 209 costituente il tratturo sterrato carrabile che si affaccia direttamente sulla Prov.le 140 per Gioia del Colle e dalla stradella comunale della Bonifica (foto n° 99-e n° 100) da cui è possibile accedere alla sola p.lla 206 (Ortofoto n°1, foto n° 100-101-102). I singoli appezzamenti presentano forma irregolare con giacitura da pianeggiante a lievemente acclive, esposizione prevalente a sud-ovest, con quota di 369 mt s.l.m., l'unità produttiva interessa una superficie di ettari 17.28.63. Dal punto di vista morfologico-vegetativo e ambientale il territorio di Santeramo si divide in quattro zone distinte: il Bosco, le Murge, le Matine e le Quite. L'unità colturale ricade nell'areale delle Matine, che rappresenta la vasta vallata, un tempo paludosa e malarica, che si estende verso sud-est per una decina di chilometri, partendo dal limite del Parco dell'Alta Murgia, e delimitata geograficamente tra la via Appia e la Murgia che la sovrasta; essa, costituisce la zona fertile dei territori murgiani ed è caratterizzata da estese coltivazioni di cereali, da orografia da piana ad ondulata, e dalla presenza di numerosi insediamenti rurali sparsi costituiti prevalentemente dalla masserie cerealicole. L'idrografia superficiale è di tipo essenzialmente episodico, con corsi d'acqua privi di deflussi se non in occasione di eventi meteorici molto intensi. Tali terreni risultano quindi avere caratteristiche diverse dal versante dell'altopiano delle Murge, essendo formati da depositi argillosi ed essendo profondi e di natura alluvionale, con tessitura fine e scarso contenuto di calcare; il contenuto in sostanza organica è generalmente ottimale e la capacità di scambio

IL CTU

cationico è buono. Sulla p.lla 206 insiste un invaso per la raccolta delle acque, da indagine effettuate presso il Servizio Risorse Idriche della Regione Puglia non è emerso che l'invaso sia un pozzo sorgivo. (allegato n° 4)

6.2. COORDINATE GEOGRAFICHE ED ACCESSO CONFINI MASSERIA E UNITA' PRODUTTIVA

Coordinate geografiche : 40°43'06"N, 16°45'01"E : Ingresso dalla strada Prov.le 51 e140 per Gioia del Colle. Accesso alla p.lla 206: 40°43'36" N, 16°44'52"E.

Accesso : Il fabbricato con pertinenziali terreni, sono ubicati a circa 17,05 Km a sud-est di Gioia del Colle e 8,13 km a sud di Santeramo in Colle, sono raggiungibili attraverso la Strada Provinciale 51 e 140 per Gioia del Colle e la Strada Provinciale 128 per Santeramo in Colle.

Confini Il complesso costituito dalla masseria e terreni circostanti confinano a nord con la strada della Bonifica, a sud con strada Prov.le 140 per Gioia del Colle, a est con le p.lle 28-185-150-, e a ovest con le p.lle 587-588-761-24-571-572-573-199-200-601-602-603-387. (allegato 5)

6.3. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI DEL "CORPO A"

TABELLA n° 3 - Caratteristiche costruttive prevalenti

Strutture	Strutture portanti verticali in muratura in conci di tufo ed orizzontamenti in solai laterocementizi. Piano con guaina ardesiata e volte in conci di tufo
Esposizione	nord, est-ovest.
Altezza interna utile	Da 2,40 a 5,30
Solai	in latero-cemento e volte in conci di tufo.
Copertura	Piana con lastrico solare sulla zona sud , e a doppia falda con tegole sulla parte centrale del fabbricato
Soffitti	In tufo a faccia a vista e/o intonacati
Pareti esterne ed interne	Murature esterne in conci di tufo, mentre in tufelle e forati di argilla per i tramezzi interni.
Intonaco e tinteggiatura interne e esterna	Intonaco civile liscio rifinito con pittura sintetica a tutta altezza.
Rivestimenti	pareti bagni e cucina rivestite con piastrelle in ceramica smaltata a tutta altezza.
Pavimentazione interna e esterna	Mattonelle in ceramica monocottura; bagni con pavimento in ceramica smaltata.
Infissi esterni ed interni	Porta di ingresso a due battenti in ferro con maniglia antipanico, Infissi: interni in legno lamellare con vetrocamera, inferiate in ferro. Porte interne: in legno a due battenti e a scomparsa.
Impianti elettrico ed idrico-fognario	<ul style="list-style-type: none">- Impianto idrico collegato all'acquedotto rurale del Consorzio Appulo Lucano- Impianto elettrico sottotraccia collegato alla rete pubblica ENEL e all'impianto fotovoltaico presente sulla serra adiacente.- Impianto fognario con scarico in fossa IMHOFF biologica impermeabile.

IL CTU

Impianto termico	Riscaldamento ad acqua calda a circolazione forzata. Termoautonomo con caldaia a gas esterna e radiatori termoarredo in alluminio nella sala pranzo/ soggiorno e in ghisa negli altri ambienti . Gli impianti sono a norma.
Dotazione impianti	Citofono, TV, impianto di condizionamento
Classe energetica	"F"

6.4. STATO CONSERVATIVO

Il corpo A , si presenta in scadente stato manutentivo in quanto appare da tempo inutilizzato come azienda agricola/agriturismo Nel corso del sopralluogo, al fine di effettuare i controlli visivi si è evinto che vi sono evidenti problemi di infiltrazione di acqua da infissi ammalorati e di risalienza capillare nelle murature perimetrali e lungo le pareti della cantina. che hanno minato la stabilità del fabbricato arrecando nocumento alla struttura portante. Si è inoltre rilevato la presenza di vetri degli infissi rotti, e nel prospetto centrale d'ingresso un quadro fessurativo diffuso che andrebbe maggiormente indagato. Per quanto attiene l'area pertinenziale agricola, corpo, "B", è stato rilevato un ottimo stato culturale.

6.5. TITOLI ABILITATIVI

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente CTU presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Santeramo in Colle e dall'attenta disamina degli atti, si è evinto quanto segue:

- In data 11/04/1989, con il n° 21, il Comune di Santeramo in Colle rilasciava la concessione per il riattamento dei fabbricati rurali e cambio di destinazione parziale di locali . (*allegato 6*)
- In data 15/02/1990 veniva inoltrato al Comune di Santeramo in Colle la denuncia di inizio lavoro di prot. 30007. (*allegato 7*) .
- In data 17/08/1990, veniva inoltrata una richiesta di variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n°21 del 1989 consistente nella modifica quantitative e di destinazione di alcuni vani interni.; che veniva autorizzata in data 30/10/1990, con n° di protocollo 11187 (*allegato 8*) .
- In data 25/01/1991, n° prot. 001348 veniva inoltrata al Comune di Santeramo in Colle, una seconda richiesta di variante in corso d'opera riguardanti il consolidamento delle fondazioni da realizzarsi con la costruzione di una muratura in calcestruzzo cementizio ed un canale drenante ; la variante prevedeva, inoltre, la spostamento della scala di accesso alla cantina da sud a ovest, l'apertura di una finestra sul lato est della stessa e una diversa dislocazione degli ambienti interni ; a cui seguiva il 17/04/1991 il parere favorevole/autorizzazione n°84/A, n° di prot. 1348 (*allegato 9*)
- Il 30/07/1991, con n° di prot. 7938 il Comune di Santeramo in Colle concedeva e autorizzava l'abitabilità e usabilità dei locali siti in C.da Viglione. (*allegato 10*) .

IL CTU

dott.agr. Antonella Cillo 10

- In data 05/10/2012 veniva inoltrata la SCIA Segnalazione Certificata di inizio attività n° prot-0014719, con la quale si comunicava la realizzazione la ridefinizione del piano di calpestio dell'ambiete deposito, con innalzamento della quota (*allegato 11*).

L'immobile risulta fornito di Certificazione di Prestazione Energetica (APE) asseverate in data 26/02/2024 (*allegato 12*).

6.6. CONFORMITÀ URBANISTICA - EDILIZIA E CATASTALE:

Conformità Urbanistica:

L'unità immobiliare in oggetto risulta essere conforme agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti.

Conformità Edilizia :

Sussiste la legittimità della preesistenza in quanto, lo stato di fatto corrisponde al progetto asseverato e al titolo abilitativo rilasciato, inoltre lo stabile è in possesso di regolare certificato di agibilità.

Conformità catastale : (allegato 13)

Sussiste la corrispondenza fra lo stato di fatto e la documentazione catastale. L'immobile non ha subito variazioni.

7. CONSISTENZA

TABELLA n° 4

• SUB. 1 - ABITAZIONE

Destinazione	Superficie Netta (MQ)	Superficie Lorda (MQ)	Coefficiente	Superficie Convenzionale (MQE)	Altezza	Piano
Abitazione P T	86	112	1	86,00	Mt 4,15	T
Terrazza a livello	141,00	141,00	0,20	28,20	-	T
Area scoperta	218,00		0.10	21,80	-	T
Totale superficie convenzionale mqe: 136,00						

• SUB. 2 - AGRITURISMO

Destinazione	Superficie Netta (MQ)	Superficie Lorda (MQ)	Coefficiente	Superficie Convenzionale (MQE)	Altezza	Piano
---------------------	----------------------------------	----------------------------------	---------------------	---	----------------	--------------

IL CTU

Area ristoro e serv. igienici	235,00	295,00	1	235,00	Mt 3,50	T
Zona cucine	43,00	49,00	1	43,00	Mt 2,90	T
Camera a p. ammezzato	23,00	36,00	1	23,00	Mt 2,40	1
Cantina P S1	51	80	0.5	25,50	Mt 2,40	S1
Soffitta	24	33	0,6	14,40	Mt 3,00	1
Veranda	34	34	0.2	6,80	Mt 2,40	T
Deposito cort.	12	20	0.4	4,80	Mt 2,65	T
Deposito 2 cort.	32	45	0.4	12,80	Mt 2,95	T
Area scoperta	1518		0.1	151,80		T
Totale superficie convenzionale mqe: 517,10						

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

TABELLA n° 5 CONSISTENZA TERRENI

Qualità di coltura	Superficie Ha
Seminativi	17.28.63

8. DESTINAZIONE URBANISTICA UNITA' CULTURALE

Secondo il vigente P.R.G. approvato con D.G.R. n°775 del 16/06/1999 e il PPTR approvato con delibera G.R. n°176 del 16/02/2015 pubblicata su BURP n°40 del 23/03/2015 i terreni di cui al fg.108 p.lle 197-206-209-269-270-336 e 767 risultano avere la seguente destinazione urbanistica: "Zone per attività primarie di tipo"E1" Per quanto attiene le disposizioni e i vincoli in materia ambientale e paesaggistica si rimanda all' art. 45 delle N.T.A. del PRG al C.D.U. quale parte integrante della presente relazione, (*allegato 14*).Altresì con riferimento al P.P.T.R. vigente:

- le particelle 197-206-209-269-270-336-767 distinte in catasto al foglio di mappa 108 ricadono nell'Ambito di Paesaggio "Alta Murgia";
- le particelle 209-270 distinte in catasto al foglio di mappa 108 ricadono in parte nelle "Componenti Culturali ed Insediative" – U.C.P. – "Aree di rispetto delle componenti culturali e insediative" – "Rete tratturi";
- le particelle 209-270 distinte in catasto al foglio di mappa 108 ricadono in prossimità di "Componenti dei Valori Percettivi" – U.C.P. – "Strade panoramiche".

Per quanto riguarda le predette tutele si rimanda a quanto previsto dalle N.T.A. del P.P.T.R. Puglia.

Altresì:

- la particella 206 distinta in catasto al foglio di mappa 108 ricade nelle vicinanze di "Cigli e Ripe" come da Carta Idrogeomorfologica dell'Autorità di Bacino della Puglia;
- la particella 206 distinta in catasto al foglio di mappa 108 ricade nelle vicinanze di "Corsi di acqua" come da Carta Idrogeomorfologica dell'Autorità di Bacino della Puglia.

Per quanto riguarda i predetti vincoli si rimanda a quanto previsto dalle N.T.A. del P.A.I..

IL CTU

8.1. USI CIVICI

Non risultano presenti vincoli demaniali di uso civico su terreni in oggetto ai sensi della Legge 16 giugno 1927, n. 1766, R.D. 26 febbraio 1928, n. 332 e L.R. n. 7/98 e successive modificazioni ed integrazioni come si desume dal Certificato di Destinazione Urbanistica Non presenti..

8.2. GIUDIZI PENDENTI

Da indagini effettuate risulta a carico dei fondi agricoli e della masseria pendono i seguenti procedimenti :

- Il giudizio n° 12946/2021 R.G. dinanzi al Tribunale di Bari-Sezione Specializzata Agraria, promosso nei confronti di _____ al fini di ottenere una pronuncia di condanna di questi ultimi al rilascio dei fondi rustici in Santeramo in Colle alla contrada Viglione, riportati in catasto al foglio 108 prc.197-209-270-206-336-739, abusivamente occupati e seminati dal coniugi _____ Il giudizio è in fase di istruttoria.
- Procedimento n° RG 13999/2023 promosso nei confronto della sig.ra _____ affittuaria del fabbricato adibito ad agriturismo con annessi depositi a cui è stata notificato in data 21/12/2023 lo sfratto per morosità. Il giudizio è in fase decisoria. Con lo sfratto è stato richiesto l'ingiunzione di pagamento in danno del conduttore, del canone annuale di euro 7.000,00.

9. TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, risultano intestati :

- _____ Per il diritto di usufrutto, per la quota di 1/1)
- _____ (Per il diritto di nuda proprietà, per la quota di 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

10.STATO DI OCCUPAZIONE

L' immobile è attualmente detenuto in fitto dalla Sig.ra _____ . Il contratto è stato sottoscritto in data 15/12/2021 ed ha decorrenza dal 01/01/2022 al 31/12/2027 Lo stesso è stato registrato all'Agenzia delle Entrate Direzione Prov.le di Bari, Ufficio territoriale di Gioia Del Colle in data 17dicembre 2021 al n° 6213 serie 3T. E' stato pattuito un canone annuo di 5.000 euro, per il primo anno, con "aggiornamento annuale nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice

IL CTU

dei prezzi al consumo accertato dall'ISTA", .sino al raggiungimento al sesto anno di un canone annuo di euro 10.000,00. (alleg.15).

11.PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Vol. N°
Dal 21/04/1979 al 21/04/2013		De Luise Antonio	21/04/1979	2634	16535
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio di Registro di Gioia del Colle	10/05/1979	3644	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari	21/05/1979	14400	12583
Periodo	Proprietà	Atti			
		Successione per Testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Vol. N°
Dal 21/04/2013		Scafarelli Alberto	27/05/2013	17998	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Serie N°
		Ufficio di Registro di Gioia del Colle	28/05/2013	4803	1T
		Denuncia			
		Presso	Data	N°.	VOLUME
		Ufficio di Registro di Gioia del Colle	13/03/2014	477	9990/14
Trascrizione					
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari	16/06/2014	20416	15773		

Fg 108 p.lle 197-269-270

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Vol. N°
Dal 14/12/1995 al 21/04/2013		Francesco Paolo Petrera	14/12/1995	1307	5556
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio di Registro di Gioia del Colle	02/01/1996	108	
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari	10/01/1996	704	565		
Periodo	Proprietà	Atti			
		Successione per Testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Vol. N°
Dal 21/04/2013		Scafarelli Alberto	27/05/2013	17998	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Serie N°
		Ufficio di Registro di Gioia del Colle	28/05/2013	4803	1T
		Denuncia			

IL CTU

Registrazione			
Presso	Data	N°.	VOLUME
Ufficio di Registro di Gioia del Colle	13/03/2014	477	9990/14
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari	16/06/2014	20416	15773

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà non risulta variata.

12.FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari aggiornate al 25/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria**

Iscritto il 05/04/2007
Reg. gen. 21261- Reg. part. 4020
Rogante: Demichele Roberto
Importo: € 500,000,00 Capitale: € 1.000.000,00

- Annotazione n°10324 del 18/12/2007 (Erogazione a saldo)

- **Ipoteca Volontaria**

Iscritto il 12/05/2011
Reg. gen. 21005 - Reg. part. 4761
Rogante: Scafarelli Alberto
Importo: € 360.000,00 Capitale: € 720.000,00
A favore della Banca della Nuova Terra S.P.A. . con sede di Milano. C. F. 03944450968 contro

IL CTU

dott.agr. Antonella Cillo 15

- Annotazione n° 1664 del 11/04/2013 (Erogazione a saldo)

- **Ipoteca Volontaria**

Iscritto il 15/07/2013

Reg. gen. 24974 - Reg. part. 3338

Rogante: Banco di Credito Cooperativo di Santeramo in Colle

Importo: € 45.000,00 Capitale: € 35.304,41

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Bari il 12/08/2022

Reg. gen. 44804- Reg. part. 33101

,

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Bari il 03/05/2023

Reg. gen. 21235- Reg. part. 16063

Formalità a carico della procedura

13.STIMA

Scopo della presente relazione è l'individuazione del più probabile valore di mercato. La valutazione del più probabile valore di mercato di un bene altro non è che la stima del valore commerciale che quel bene possiede, in virtù delle caratteristiche tecniche ed economiche che lo contraddistinguono. Nel caso di specie la ragion pratica della stima è quella di pervenire al valore di un bene immobile, costituito da terreno e da strutture stabilmente infisse su di esso, considerandolo, nel suo complesso economico quale

IL CTU

dott.agr. Antonella Cillo 16

unità produttiva organica, e, dunque, in grado di fornire reddito, Definito lo scopo, la metodologia utilizzata è quella indiretta o per capitalizzazione dei redditi. La stima analitica la si applica nei casi in cui non vi è un affidabile mercato cui fare riferimento per poter applicare il metodo di stima sintetico-comparativo. La stima indiretta del valore di mercato di una unità produttiva la si ottiene attraverso la capitalizzazione del reddito netto annuo, ossia del compenso che nell'ambito di una attività produttiva, spetta al proprietario del fondo agricolo. Il reddito medio annuo o Beneficio fondiario (Bf) lo si può ottenere attraverso due procedure ed esattamente: o

- 1) Attraverso il bilancio aziendale
- 2) Attraverso il canone di affitto.

Nella fattispecie, il beneficio fondiario è stato calcolato attraverso il canone di affitto operando il cumulo dei ricavi lordi medi annui, riferiti alla fine dell'anno, che il proprietario può normalmente ritrarre dal fondo, a cui sono state detratte le spese medie annue che il proprietario deve normalmente sostenere per realizzare quel cumulo di ricavi ugualmente riferite alla fine dell'anno.

Il Bf sarà desunto dall'espressione:

$$\mathbf{Bf = Rpl - [Spese (Q + Am + Tr + Ines + I)]}$$

Bf = beneficio fondiario

Rpl = reddito padronale lordo = Canone di fitto

Q = quote di ammortamento

Am = spese di amministrazione

T = Tributi a carico del proprietario

Ines = inesigibilità e sfitto

I = Interessi annui

Si è stimato che l'incidenza di tali voci sul canone di fitto sia pari al 25%..

Il canone di fitto è pari a **10.000,00€/anno**, da corrispondere con rate semestrali di € 5.000,00, inoltre il conduttore aveva corrisposto al momento della sottoscrizione dell'atto una cauzione di € 1.250,00

I due valori, per poter essere tra loro addizionati, devono essere resi omogenei e cioè, riferiti allo stesso momento, che nel nostro caso è la fine dell'anno. Tale omogeneità si ottiene addizionando alle due rate gli interessi semplici che, esse hanno maturato nel tempo intercorrente, tra il momento in cui sono state versate e quello a cui vanno riferite. Ciò si ottiene riportando alla fine dell'anno le due rate con il coefficiente di posticipazione ad interesse semplice $1 + rn$.

r = saggio di interesse

IL CTU

dott.agr. Antonella Cillo 17

n = Tempo intercorrente tra il momento in cui sono state versate e quello a cui vanno riferite

Ipotizzando un saggio di interesse pari al 5%

Posticipazione Rpl				
Rpl annuo	Quota rata	Coefficiente di posticipazione 1+r*n	1+r*n	Canone posticipato
10.000,00 €	5.000,00	1+0,05*6/12	1,025	5.125,00 €
10.000,00 €	5.000,00	1+0,05*6/12	1,025	5.125,00 €
				10.250,00 €
		Cauzione Posticipata		
	1.250,00 €	1+0,05*12/12	1,05	1.312,50 €
		Rpl annuo posticipato		TOTALE
				11.562,50 €
INCIDENZA SPESE 25%		Rpl annuo		Spese
				11.250,00 €
				2.812,50 €
		Spese posticipate		
Spese Totali €	Spese ripartite	Coefficiente di posticipazione 1+r*n	1+r*n	Spese posticipate
2.812,50 €	1.406,25 €	1+0,05*12/12	1,05	1.476,56 €
	1.406,25 €	1+0,05*6/12	1,025	1.441,41 €
				2.917,97 €
		Bf		
Rpl Posticipato	Spese posticipate	Bf = Rpl-Spese		
11.562,50 €	2.917,97 €	8.644,53 €		
		VALORE DI MERCATO Lotto n° 1		
		Bf/ r		
	Bf	2,3%	Valore di mercato	
	8.644,53 €	0,023	375.849,13 €	

Determinato il Bf attraverso l'equazione del Reddito padronale lordo il valore dell'unità colturale è data dall'espressione:

$$V = Bf/r$$

Dove r costituisce il saggio di capitalizzazione

Il saggio di interesse, costituisce l'interesse dell'unità di moneta nell'unità di tempo, esprime, in linea generale il rapporto tra il reddito di un dato bene e il valore capitale del bene stesso. Considerando le caratteristiche di comodità o scomodità del bene oggetto di stima (Fabbricato e annessi depositi da ristrutturare, localizzazione dell'unità produttiva) si è stimato un saggio di capitalizzazione pari al 2,3%.

IL CTU

		Bf		
Rpl Posticipato	Spese posticipate	Bf = Rpl-Spese		
11.562,50 €	2.917,97 €	8.644,53 €		
		VALORE DI MERCATO Lotto n° 1		
		Bf/ r		
	Bf	2,3%	Valore di mercato	
	8.644,53 €	0,023	375.849,13 €	

TABELLA n° 6 - VALORE STIMATO LOTTO N° 1

VALORE IMMOBILI (Fabbricati /terreno)	€ 375.849,13
RIDUZIONE DEL 15% COME RICHIESTO DAL G.E	€ 56.377,37
TOTALE VALORE A BASE D'ASTA	€ 319.471,76

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, li 27/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c
 dott.agr Cillo Antonella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Successione rettificata con voltura catastale
- ✓ N° 2 Visure catastali storiche Fg 108 P.lla 765 sub 2 e sub 2
- ✓ N° 3 Visure catastali storiche Fg 108, P.lle 197-206-209-336-269-270-767
- ✓ N° 4 Missiva Sezione Risorse Idriche Regione Puglia
- ✓ N° 5 Stralcio di mappa fg 108 p.lle 197-206-209-336-269-270-767
- ✓ N° 6 Concessione n°21 del 11/04/1989, con elaborati grafici
- ✓ N° 7 Denuncia di inizio lavori del 07/02/1990
- ✓ N° 8 -Autorizzazione n° 11187 del 30/10/1990 per variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n°21 del 1989 con elaborati grafici.
- ✓ N° 9 - Parere favorevole/autorizzazione n°84/A, n° di prot. 1348 del 17/04/1991 il (alleg.6)
- ✓ N° 10 Abitabilità e usabilità del 30/07/1991 n° 7938
- ✓ N° 11 SCIA
- ✓ N° 12 APE
- ✓ N° 13 Planimetrie catastale Fg 108 P.lla 765 sub 1 e sub 2
- ✓ N° 14 CDU
- ✓ N° 15 Contratto di locazione
- ✓ N° 102 foto, n° 3 ortofoto

IL CTU

dott.agr. Antonella Cillo 19