



---

**TRIBUNALE DI BARI**  
SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Procedura Esecutiva**  
“**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PUTIGNANO**  
**SOC. COOP. c/ \*\*\*\*\* \*\*\*\*\***”

R.G. E. n. **536/21**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Marina CAVALLO**  
**Custode: Avv. Andrea Dammacco**

**RELAZIONE DI STIMA**  
**Immobili in GIOIA DEL COLLE (Bari)**

*Tecnico incaricato: Ing. Paolo Damiani*

*iscritto all'Albo della provincia di Bari al N. 3436*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Bari al N. 2405*

*C.F. DMNPLA60D19A662Y*

*con studio in Bari (Bari) via Imbriani 48*

*cellulare: 3336000770*

*fax: 0800999586*

*email: damiani.paolo@fastwebnet.it*

**SOMMARIO**

<b>1</b>	<b>Lotto unico.....</b>	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>DESCRIZIONE SOMMARIA:.....</b>	<b>3</b>
<b>1.2</b>	<b>STATO DI POSSESSO: .....</b>	<b>4</b>
<b>1.3</b>	<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: .....</b>	<b>5</b>
1.3.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	5
1.3.1.1	Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: .....	5
1.3.1.2	Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:.....	5
1.3.1.3	Atti di asservimento urbanistico:.....	5
1.3.1.4	Altre limitazioni d'uso: .....	5
1.3.2	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	6
1.3.2.1	Iscrizioni:.....	6
1.3.2.2	Pignoramenti: .....	6
1.3.2.3	Altre trascrizioni:.....	7
1.3.2.4	Altre limitazioni d'uso: .....	7
1.3.3	Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale .....	7
1.3.3.1	Conformità urbanistico edilizia: .....	7
1.3.3.2	Conformità catastale:.....	7
<b>1.4</b>	<b>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:.....</b>	<b>8</b>
<b>1.5</b>	<b>ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:.....</b>	<b>8</b>
1.5.1	Attuali proprietari:.....	8
<b>1.6</b>	<b>PRATICHE EDILIZIE: .....</b>	<b>8</b>
<b>1.7</b>	<b>Descrizione abitazione di cui al punto A.....</b>	<b>8</b>
<b>1.8</b>	<b>Descrizione laboratorio di cui al punto B.....</b>	<b>10</b>
<b>1.9</b>	<b>Descrizione deposito di cui al punto C .....</b>	<b>10</b>
<b>1.10</b>	<b>Descrizione stalla/rimessa di cui al punto D.....</b>	<b>11</b>
<b>1.11</b>	<b>Descrizione suolo agricolo di cui al punto E .....</b>	<b>12</b>
<b>1.12</b>	<b>VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: .....</b>	<b>13</b>
1.12.1	Criterio di Stima.....	13
1.12.1.1	Metodo comparativo diretto .....	13
1.12.2	Fonti di informazione.....	16
1.12.3	Valutazione corpi .....	16
1.12.4	Determinazione del valore finale del lotto .....	18
1.12.5	Adeguamenti e correzioni della stima.....	18
1.12.6	Prezzo base d'asta del lotto.....	18
<b>1.13</b>	<b>ELENCO DEGLI ALLEGATI LOTTO 1 .....</b>	<b>19</b>

# 1 Lotto unico

## 1.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

### Compendio in Gioia del Colle, alla contrada Santa Candida

#### IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Abitazione** in GIOIA DEL COLLE – contrada Santa Candida:  
 Abitazione facente parte di compendio destinato alla conduzione di attività agricola insistente su un lotto di forma geometrica irregolare e con accesso da tratturo carrabile. Il cespite si struttura in un corpo centrale con tetto a falda ed altezza variabile da m 2,40 a m 4,00 con circostanti trulli a cono con altezza massima interna pari a circa m 4,00 e minima pari a m 2,00. L'immobile verte in discreto stato manutentivo; tuttavia, due dei tre con risultano inagibili, pertanto, gli accessi dall'interno dell'abitazione e dall'esterno sono stati cautelativamente interdetti.  
 Sviluppa una superficie lorda coperta complessiva di circa m<sup>2</sup> **296,50** ed un 'area pertinenziale esterna di circa m<sup>2</sup> **2.325,00**.  
 Identificato in catasto:  
 - fabbricati: intestato a \*\*\*\*\* nata a \_\_\_\_\_ per i diritti di proprietà con la quota di 1000/1000; foglio 90, particella 53, subalterno 2, categoria A/7, classe 1, consistenza 10,5 vani, superficie catastale m<sup>2</sup> 288,00, R.C. € 840,53, traversa prima di via Santa Candida, piano T.
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Laboratorio** in GIOIA DEL COLLE – contrada Santa Candida:  
 Immobile destinato al confezionamento delle uova e dotato di servizi igienici e spogliatoi, con altezza variabile da m 2,75 a m 3,20. Lo stato manutentivo è normale.  
 Sviluppa una superficie lorda coperta complessiva di circa m<sup>2</sup> **39,20**.  
 Identificato in catasto:  
 - fabbricati: intestato a \*\*\*\*\* nata a \_\_\_\_\_ per i diritti di proprietà con la quota di 1000/1000; foglio 90, particella 53, subalterno 3, categoria C/3, classe 3, consistenza m<sup>2</sup> 23,00, superficie catastale m<sup>2</sup> 39,00, R.C. € 108,09, traversa prima di via Santa Candida, piano T.
- C.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Deposito** in GIOIA DEL COLLE – contrada Santa Candida:  
 Deposito adibito a stalla avente copertura in lamiera con altezza variabile da m 2,75 a m 4,10; l'immobile verte in stato di degrado.  
 Sviluppa una superficie lorda coperta complessiva di circa m<sup>2</sup> **102,00**.  
 Identificato in catasto:  
 - fabbricati: intestato a \*\*\*\*\* nata a \_\_\_\_\_ per i diritti di proprietà con la quota di 1000/1000; foglio 90, particella 56, subalterno 1, categoria C/2, classe 4, consistenza m<sup>2</sup> 76,00, superficie catastale m<sup>2</sup> 101,00, R.C. € 262,98, via Santa Candida, piano T.
- D.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Stalla/Rimessa** in GIOIA DEL COLLE – contrada Santa Candida:  
 Immobile destinato ad allevamento avicolo e caratterizzato da copertura in lamiera con altezza interna di circa m 4,50; lo stato conservativo è normale.  
 Sviluppa una superficie lorda coperta complessiva di circa m<sup>2</sup> **270,00**.  
 Identificato in catasto:  
 - fabbricati: intestato a \*\*\*\*\* nata a \_\_\_\_\_ per i diritti di proprietà con la quota di 1000/1000; foglio 90, particella 70, subalterno 2, categoria C/6, classe 2, consistenza m<sup>2</sup> 248,00, superficie catastale m<sup>2</sup> 270,00, R.C. € 576,37, via Santa Candida, piano T.

**E.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Suolo agricolo** in GIOIA DEL COLLE – contrada Santa Candida:

Suolo confinante sui lati nord – sud – est con il lotto di forma irregolare su cui insistono i corpi di fabbrica di cui ai precedenti punti A-B-C-D.

Sviluppa una superficie di circa **m<sup>2</sup> 34.870,00**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestato a \*\*\*\*\* nata a per i  
diritti di proprietà con la quota di 1000/1000; foglio 90, particella 51, qualità seminativo, classe 5, superficie ha 1 are 30 ca 64, R.D. € 20,24, R.A. € 26,99.
- terreni: intestato a \*\*\*\*\* nata a per i  
diritti di proprietà con la quota di 1000/1000; foglio 90, particella 52, qualità seminativo, classe 5, superficie are 21 ca 0, R.D. € 3,25, R.A. € 4,34.
- terreni: intestato a \*\*\*\*\* nata a per i  
diritti di proprietà con la quota di 1000/1000; foglio 90, particella 54, porz AA, qualità seminativo, classe 5, superficie are 37 ca 88, R.D. € 5,87, R.A. € 7,83.
- terreni: intestato a \*\*\*\*\* nata a per i  
diritti di proprietà con la quota di 1000/1000; foglio 90, particella 54, porz AB, qualità uliveto, classe 2, superficie ca 31, R.D. € 0,11, R.A. € 0,10.
- terreni: intestato a \*\*\*\*\* nata a per i  
diritti di proprietà con la quota di 1000/1000; foglio 90, particella 57, porz AA, qualità orto, classe 1, superficie are 5 ca 87, R.D. € 12,58, R.A. € 10,00.
- terreni: intestato a \*\*\*\*\* nata a per i  
diritti di proprietà con la quota di 1000/1000; foglio 90, particella 57, porz AB, qualità uliveto, classe 2, superficie are 30 ca 83, R.D. € 11,15, R.A. € 9,55.
- terreni: intestato a \*\*\*\*\* nata a per i  
diritti di proprietà con la quota di 1000/1000; foglio 90, particella 61, porz AA, qualità seminativo, classe 5, superficie ha 1 are 17 ca 54, R.D. € 18,21, R.A. € 24,28.
- terreni: intestato a \*\*\*\*\* nata a per i  
diritti di proprietà con la quota di 1000/1000; foglio 90, particella 61, porz AB, qualità uliveto, classe 2, superficie ca 10, R.D. € 0,04, R.A. € 0,03.
- terreni: intestato a \*\*\*\*\* nata a per i  
diritti di proprietà con la quota di 1000/1000; foglio 90, particella 61, porz AA, qualità uliveto, classe 2, superficie are 15 ca 00, R.D. € 5,42, R.A. € 4,65.
- terreni: intestato a \*\*\*\*\* nata a per i  
diritti di proprietà con la quota di 1000/1000; foglio 90, particella 61, porz AB, qualità mandorleto, classe 4, superficie are 08 ca 45, R.D. € 1,75, R.A. € 1,09.

Confini del lotto: a NORD con ditta , ad EST e a SUD con ditta  
e , a SUD con ditta ,  
salvo altri.

Caratteristiche zona: il compendio ricade in prossimità della direttrice di collegamento con Noci, nelle vicinanze dello sbocco della S.S.100; la zona è prevalentemente a carattere agricolo con sporadica presenza di attività produttive e immobili residenziali e risulta ben collegata alle principali reti viarie urbane ed extraurbane.

## 1.2 STATO DI POSSESSO:

Il compendio è concesso in comodato al sig. , coniuge della sig.ra \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* in virtù di contratto di comodato del 18/02/2014. Il contratto prevede che il comodante potrà in qualsiasi momento riappropriarsi dell'immobile con un preavviso di 10 giorni a mezzo raccomandata. Detto contratto è allegato alla pratica edilizia.

### 1.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 1.3.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

##### 1.3.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Trascrizione nn. 33081 di R.G. e 24539 di R.P. del 16/10/1997 derivante da atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito del notaio Luigi d'Agosto del 06/10/1997, trascritta a favore del COMUNE DI GIOIA DEL COLLE con sede in Gioia del Colle e contro \*\*\*\*\* relativa agli immobili di cui al Catasto Terreni particelle 51-52-53-54-56-57-61-70-74 del foglio di mappa.

##### 1.3.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

**Nessuna**

##### 1.3.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

**Nessuna**

##### 1.3.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- **Assenza di Attestato di Prestazione Energetica**

L'8 ottobre 2005 è entrato in vigore il **decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192** con il quale è stata data attuazione alla *direttiva comunitaria 2002/91/CE* relativa al rendimento energetico nell'edilizia, il tutto al fine di allineare la legislazione italiana alla normativa europea in materia di efficienza energetica e di contenimento dei consumi.

La disciplina dettata dal *d.lgs. 192/2005* è stata successivamente modificata da: **decreto legislativo 29 dicembre 2006 n. 311** (*disposizioni correttive ed integrative al d.lgs. 19 agosto 2005 n. 192 recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia*), **decreto legislativo 30 maggio 2008 n. 115**, **decreto legge 25 giugno 2008 n. 112** convertito con **legge 6 agosto 2008 n. 133**, **D.P.R. 2 aprile 2009 n. 59** (*Regolamento di attuazione dell'art. 4 primo comma lettere a) e b) del d.lgs. 192/2005*), **Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 26 giugno 2009** con il quale sono state approvate le **LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA**, **art. 13 del Decreto legislativo 3 marzo 2011 n. 28** e **Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 22 novembre 2012** con il quale sono state apportate modifiche alle **LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA** approvate con il precedente decreto ministeriale del 26 giugno 2009, **D.L. 4 giugno 2013 n. 63**, convertito con **Legge 3 agosto 2013 n. 90**, decreto con il quale veniva prevista, con l'introduzione del comma 3bis dell'art. 6 del *d.lgs. 192/2005* la nullità degli atti di trasferimento di immobili in caso di mancata allegazione dell'ape ai contratti stessi; tale nullità è stata eliminata dal **D.L. 23 dicembre 2013, n. 145** che ha abrogato il comma 3 bis e ha così modificato il comma 3:

*Nei contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso e nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici; copia dell'attestato di prestazione energetica deve essere altresì allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari. In caso di omessa dichiarazione o allegazione, se dovuta, le parti sono soggette al pagamento, in solido e in parti uguali, della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 3.000 a euro 18.000; la sanzione è da euro 1.000 a euro 4.000 per i contratti di locazione di singole unità immobiliari e, se la durata della locazione non eccede i tre anni, essa è ridotta alla metà. L'accertamento e la*

contestazione della violazione sono svolti dalla Guardia di Finanza o, all'atto della registrazione di uno dei contratti previsti dal presente comma, dall'Agenzia delle Entrate, ai fini dell'ulteriore corso del procedimento sanzionatorio ai sensi dell'articolo 17 della legge 24 novembre 1981, n. 689.

In virtù della normativa su richiamata, dunque, all'atto dell'eventuale decreto di trasferimento, **l'immobile dovrà essere dotato di A.P.E. in corso di validità**; a tale proposito si evidenzia che l'art. 6 comma 5 del D.L. 192/2005 afferma:

*“L'attestato di prestazione energetica di cui al comma 1 ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare. La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dai regolamenti di cui al d.P.R. 16 aprile 2013, n. 74, e al d.P.R. 16 aprile 2013, n. 75. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'attestato di prestazione energetica decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica. A tali fini, i libretti di impianto previsti dai decreti di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b), sono allegati, in originale o in copia, all'attestato di prestazione energetica”.*

Quanto disposto dal suddetto articolo, dunque, impone che, in caso di vendita, all'atto del decreto di trasferimento, dovrà essere verificata, previo sopralluogo, l'effettiva validità di una eventuale A.P.E. rilasciata contestualmente alla redazione della perizia di stima con conseguente aumento dei costi a carico della procedura.

Per quanto detto, lo scrivente rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. G.E. per la redazione della Attestazione di Prestazione Energetica, a seguito di ulteriore sopralluogo, da effettuarsi nell'immediatezza del decreto di trasferimento.

### **1.3.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

#### *1.3.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario nn. 18844 di R.G. e 2646 di R.P. del 24/04/2018, iscritta in virtù di atto per notaio Salvatore Pantaleo rep. 62128/19196 del 24/04/2018, in favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PUTIGNANO – SOCIETÀ COOPERATIVA con sede in Putignano e contro \*\*\*\*\*  
, quale terzo datore di ipoteca e debitore non datore, per la somma complessiva di € 500.000,00 e somma capitale di € 250.000,00, della durata di 15 anni e 1 mese, relativa agli immobili allibrati presso il Catasto Fabbricati di Gioia del Colle: particella 301 del foglio 69; subalterni 2-3 della particella 53 del foglio 90; subalterno 2 della particella 70 del foglio 90; subalterno 1 della particella 56 del foglio 90; presso il Catasto Terreni del Comune di Gioia del Colle: particelle 51-52-54-57-61-74 del foglio 90; in data 06/12/2021 è stata presentata annotazione nn. 59657 di R.G. e 6571 di R.P. per restrizione dei beni riguardante la particella 301 del foglio 69.

#### *1.3.2.2 Pignoramenti:*

- Trascrizione nn. 61182 di R.G. e 45663 di R.P. del 14/12/2021 derivante da atto di pignoramento immobili del 22/11/2021 rep. 8399/2021 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PUTIGNANO – SOCIETÀ COOPERATIVA con sede in Putignano e contro \*\*\*\*\* relativa agli immobili allibrati presso il Catasto Fabbricati di Gioia del Colle: subalterni 2-3 della particella 53 del foglio 90; subalterno 2 della particella 70 del foglio 90; subalterno

1 della particella 56 del foglio 90; presso il Catasto Terreni del Comune di Gioia del Colle: particelle 51-52-54-57-61-74 del foglio 90.

1.3.2.3 *Altre trascrizioni:*

**Nessuna**

1.3.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Nessuna**

### 1.3.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

1.3.3.1 *Conformità urbanistico edilizia:*

Si sono rilevate le seguenti difformità:

- particella 53 sub 2:
  - presenza di tettoia afferente al prospetto sud;
  - muratura posta a chiusura del cono sito sul lato nord;
  - assenza di vano alla sinistra dell'ingresso;
  - assenza di tramezzatura divisoria tra i due vani posti alla destra dell'ingresso;

Al fine di legittimare le difformità di cui sopra, sarà necessario rimuovere la tettoia in ferro e presentare C.I.L.A. in sanatoria per le restanti difformità;

Spese tecniche:	€ 2.000,00
sanzioni:	€ 1.000,00
Oneri totali per la regolarizzazione urbanistica:	€ 3.000,00

1.3.3.2 *Conformità catastale:*

Si sono rilevate le seguenti difformità:

- particella 53 sub 2:
  - presenza di tettoia afferente al prospetto sud;
  - muratura posta a chiusura del cono sito sul lato nord;
  - assenza di vano alla sinistra dell'ingresso;
  - assenza di tramezzatura divisoria tra i due vani posti alla destra dell'ingresso;
- particella 56 sub 1:
  - mancante di muratura sul lato sud.

La conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie (con obbligo di allegazione della planimetria catastale) costituisce una indicazione obbligatoria negli atti pubblici e nelle scritture private autenticate tra vivi (comma 1-bis dell'art. 29 della l. n. 52 del 27 febbraio 1985, introdotto dall'art. 19, comma 14, del d.l. n. 78 del 31 maggio 2010). La norma non prevede eccezioni relative ad atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali (a differenza della norma relativa alla conformità edilizia ex comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. n. 380 del 01/06/2001).

Le difformità riscontrate, comunque, non incidono sulla rendita catastale complessiva e, pertanto, non ha effetto in relazione al comma 1-bis dell'art. 29 della l. n. 52 del 27 febbraio 1985, (introdotto dall'art. 19, comma 14, del d.l. n. 78 del 31 maggio 2010), infatti, la circolare nr 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate avente ad oggetto Attuazione del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78 - Articolo 19, comma 14. Prime indicazioni chiarisce che *...omissis ...Ulteriore finalità, di analogo rilievo, è quella tesa a far emergere possibili fenomeni di elusione ed evasione fiscale, nel settore impositivo immobiliare, connessi ad un mancato aggiornamento dei dati oggettivi delle unità immobiliari urbane, ai quali può corrispondere una maggiore redditività, rispetto a quella risultante in catasto. ...omissis ...quindi, con specifico riferimento alle unità immobiliari a destinazione ordinaria, obbligo della relativa dichiarazione si configura*

*nell'ipotesi in cui le variazioni influiscono ed incidono sulla consistenza, la categoria e la classe dell'unità immobiliare, in sostanza sulla determinazione della rendita catastale.*

In virtù di quanto su esposto si ritiene che l'adeguamento della planimetria catastale allo stato attuale dei luoghi, costituisca un inutile duplicazione dei costi, in quanto, l'eventuale acquirente sarà obbligato, a seguito della sanatoria edilizia, a procedere ad un ulteriore adeguamento della planimetria catastale.

#### **1.4 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie condominiali di gestione dell'immobile:	<b>n.a.</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>n.d.</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>n.a.</b>

#### **1.5 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **1.5.1 Attuali proprietari:**

\*\*\*\*\* nata a

coniugata in regime di autonomia patrimoniale e proprietaria da data antecedente il ventennio ad oggi, per la quota di 1000/1000 in piena proprietà, in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Luigi D'Agosto del 24/04/1995, rep. n. 77858 e racc. n. 17078, registrato a Bari il 05/05/1995 al n. 5265, trascritto a Bari il 06/05/1995 ai nn. 14948/22332 di RG/RP.

#### **1.6 PRATICHE EDILIZIE:**

L'edificazione del compendio è antecedente al 1° settembre 1967; successivamente è stato interessato da interventi edilizi in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- SCIA n. 223/14 del 12/09/2014 per cambio di destinazione d'uso dei locali al sub 1 della particella 70;
- Concessione edilizia n. 27 del 21/05/2002 per ampliamento di fabbricati rurali;
- Concessione Edilizia n. 20/98

L'area su cui insiste l'intero lotto risulta tipizzata dal vigente PRG del Comune di Gioia del Colle come "Zona agricola E2".

#### **1.7 Descrizione abitazione di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione in GIOIA DEL COLLE – contrada Santa Candida, facente parte di compendio destinato alla conduzione di attività agricola insistente su un lotto di forma geometrica irregolare e con accesso da tratturo carrabile. La villa si struttura in un corpo centrale con tetto a falda ed altezza variabile da m 2,40 a m 4,00 con circostanti trulli a cono con altezza massima interna pari a circa m 4,00 e minima pari a m 2,00. Due coni sono internamente collegati al corpo centrale; tuttavia, quello posto sul lato nord risulta inagibile in quanto pericolante e l'accesso è stato interdetto con realizzazione di muratura in prossimità del varco. Il cono con accesso dal piazzale esterno è anch'esso inaccessibile poiché fatiscente. La restante parte dell'immobile verte in discreto stato manutentivo. La pertinenziale area esterna, parzialmente delimitata da muretti a secco, è in parte sterrata ed in parte occupata da vegetazione.



Identificato in catasto:

- fabbricati: intestato a \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* per i diritti di proprietà con la quota di 1000/1000; foglio 90, particella 53, subalterno 2, categoria A/7, classe 1, consistenza 10,5 vani, superficie catastale m<sup>2</sup> 288,00, R.C. € 840,53, traversa prima di via Santa Candida, piano T.

Confini: a NORD, EST e OVEST con stessa ditta \*\*\*\*\* a SUD con ditta e \*\*\*\*\*.

### Consistenza superfici:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione – Corpo principale	Sup. reale lorda	127,40	1,00	127,40
	Sup. reale netta	108,21	1,00	108,21
Cono	Sup. reale lorda	76,82	1,00	76,82
	Sup. reale netta	35,02	1,00	35,02
Cono inagibile	Sup. reale lorda	60,67	0,25	15,17
	Sup. reale netta	21,60	0,25	5,40
Cono inagibile	Sup. reale lorda	31,16	0,25	7,79
	Sup. reale netta	15,25	0,25	3,81
Area esterna	Sup.	2.325,00	0,10	232,50
	<b>Sup. reale lorda</b>			<b>459,68</b>
	<b>Sup. reale netta</b>			<b>384,94</b>
			<b>Superficie commerciale</b>	<b>384,94+10%=423,43</b>

\*Per la superficie eccedente i 25,00 mq, è assunto un coefficiente di ragguglio pari a 0,10.

In base alle indicazioni fornite dalle norme UNI, il **valore equivalente della superficie commerciale da impiegare è di m<sup>2</sup> 423,43.**

### Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

IMMOBILE:

#### Abitazione

*Strutture verticali:* struttura portante in muratura e pietra  
*Solai:* in laterocemento (ampliamento)  
*Copertura:* tegoli in c.a.p.; pietra  
*Pavimentazione interna:* ceramica; pietra  
*Infissi esterni:* infissi in ferro;  
*Infissi interni:* legno; anticorodal

Impianti:

*Elettrico:* conformità: da collaudare a seguito di adeguamento.  
*Termico:* conformità: da collaudare a seguito di adeguamento  
*Idrico:* tipologia: per destinazione residenziale, condizioni: discrete, conformità: da collaudare.

### 1.8 Descrizione laboratorio di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di laboratorio in GIOIA DEL COLLE – contrada Santa Candida facente parte di compendio adibito alla conduzione di attività agricola; nello specifico l'u.i. è destinata al confezionamento delle uova e dotata di servizi igienici e spogliatoi, con altezza variabile da m 2,75 a m 3,20. Lo stato manutentivo è normale.

Sviluppa una superficie lorda coperta complessiva di circa **m<sup>2</sup> 39,20**.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestato a \*\*\*\*\* nata a  
per i diritti di proprietà con la quota di 1000/1000; foglio 90, particella 53, subalterno 3, categoria C/3, classe 3, consistenza m<sup>2</sup> 23,00, superficie catastale m<sup>2</sup> 39,00, R.C. € 108,09, traversa prima di via Santa Candida, piano T.

Confini: a NORD, SUD, EST e OVEST con stessa ditta \*\*\*\*\*.

#### Consistenza superfici:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Laboratorio	Sup. reale lorda	39,20	1,00	39,20
	Sup. reale netta	33,62	1,00	33,62
	<b>Sup. reale lorda</b>			<b>39,20</b>
	<b>Sup. reale netta</b>			<b>33,62</b>
			<b>Superficie commerciale</b>	<b>(33,62+10%)=36,98</b>

In base alle indicazioni fornite dalle norme UNI, il **valore equivalente della superficie commerciale da impiegare è di m<sup>2</sup> 36,98**.

#### Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

IMMOBILE:

##### Laboratorio

*Strutture verticali:* struttura portante in muratura

*Solai:* in laterocemento

*Copertura:* tegoli in c.a.p.;

*Pavimentazione interna:* ceramica;

*Infissi esterni:* infissi in ferro;

*Infissi interni:* legno; anticorodal

Impianti:

*Elettrico:* conformità: da collaudare a seguito di adeguamento.

*Idrico:* tipologia: per destinazione residenziale, condizioni: discrete, conformità: da collaudare.

### 1.9 Descrizione deposito di cui al punto C

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito in GIOIA DEL COLLE – contrada Santa Candida, facente parte di compendio destinato alla conduzione di attività agricola. Nello specifico l'u.i. è adibita a

stalla ed ha copertura in lamiera con altezza variabile da m 2,75 a m 4,10; l'immobile verte in stato di degrado e si presenta in condizioni fatiscenti.

Sviluppa una superficie lorda coperta complessiva di circa **m<sup>2</sup> 102,00**.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestato a \*\*\*\*\* nata a  
per i diritti di proprietà con la quota di 1000/1000; foglio 90, particella 56, subalterno 1, categoria C/2, classe 4, consistenza m<sup>2</sup> 76,00, superficie catastale m<sup>2</sup> 101,00, R.C. € 262,98, via Santa Candida, piano T.

Confini: a NORD, SUD, EST e OVEST con stessa ditta \*\*\*\*\*.

### Consistenza superfici:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Laboratorio	Sup. reale lorda	102,00	1,00	102,00
	Sup. reale netta	82,70	1,00	82,70
	<b>Sup. reale lorda</b>			<b>102,00</b>
	<b>Sup. reale netta</b>			<b>82,70</b>
			<b>Superficie commerciale</b>	<b>(82,70+10%)=90,97</b>

In base alle indicazioni fornite dalle norme UNI, il **valore equivalente della superficie commerciale da impiegare è di m<sup>2</sup> 90,97**.

### Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

IMMOBILE:

#### Deposito

*Strutture verticali:* struttura portante in muratura;  
*Solai:*  
*Copertura:* lamiera;  
*Pavimentazione interna:* battuto di cemento;  
*Infissi esterni:* legno; ferro;  
*Infissi interni:*  
*Controsoffitto:*

Impianti:

*Elettrico:* assente;  
*Termico:* assente;  
*Idrico:* assente.

### 1.10 Descrizione stalla/rimessa di cui al punto D

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di stalla/rimessa in GIOIA DEL COLLE – contrada Santa Candida, facente parte di compendio destinato alla conduzione di attività agricola. Precisamente l'u.i è sita in posizione anteriore rispetto all'ingresso al lotto ed è destinata ad allevamento avicolo. Il fabbricato presenta copertura in lamiera con altezza interna di circa m 4,50; lo stato conservativo è normale.

Sviluppa una superficie lorda coperta complessiva di circa **m<sup>2</sup> 270,00**.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestato a \*\*\*\*\* nata a per i diritti di proprietà con la quota di 1000/1000; foglio 90, particella 70, subalterno 2, categoria C/6, classe 2, consistenza m<sup>2</sup> 248,00, superficie catastale m<sup>2</sup> 270,00, R.C. € 576,37, via Santa Candida, piano T.

Confini: a NORD, SUD, EST e OVEST con stessa ditta \*\*\*\*\*.

### Consistenza superfici:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Laboratorio	Sup. reale lorda	270,00	1,00	270,00
	Sup. reale netta	250,00	1,00	250,00
	<b>Sup. reale lorda</b>			<b>270,00</b>
	<b>Sup. reale netta</b>			<b>250,00</b>
			<b>Superficie commerciale</b>	<b>270,00</b>

In base alle indicazioni fornite dalle norme UNI, il **valore equivalente della superficie commerciale da impiegare è di m<sup>2</sup> 270,00**.

### Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

IMMOBILE:

#### stalla/rimessa

*Strutture verticali:* struttura portante in muratura;

*Solai:*

*Copertura:* lamiera;

*Pavimentazione interna:* battuto di cemento;

*Infissi esterni:* legno; ferro;

*Infissi interni:*

*Controsoffitto:*

Impianti:

*Elettrico:* assente;

*Termico:* assente;

*Idrico:* assente.

### 1.11 Descrizione suolo agricolo di cui al punto E

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di suolo agricolo in GIOIA DEL COLLE – contrada Santa Candida, confinante con il lotto di forma irregolare su cui insistono i corpi di fabbrica di cui ai precedenti punti A-B-C-D. Il suolo occupato da vegetazione è parzialmente recintato da muretti a secco.

Sviluppa una superficie di circa **m<sup>2</sup> 34.870,00**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestato a \*\*\*\*\* nata a per i diritti di proprietà con la quota di 1000/1000; foglio 90, particella 51, qualità seminativo, classe 5, superficie ha 1 are 30 ca 64, R.D. € 20,24, R.A. € 26,99.
- terreni: intestato a \*\*\*\*\* nata a per i diritti di proprietà con la quota di 1000/1000; foglio 90, particella 52, qualità seminativo, classe 5, superficie are 21 ca 0, R.D. € 3,25, R.A. € 4,34.
- terreni: intestato a \*\*\*\*\* nata a per i diritti di proprietà con la quota di 1000/1000; foglio 90, particella 54, porz AA, qualità seminativo, classe 5, superficie are 37 ca 88, R.D. € 5,87, R.A. € 7,83.
- terreni: intestato a \*\*\*\*\* nata a per i diritti di proprietà con la quota di 1000/1000; foglio 90, particella 54, porz AB, qualità uliveto, classe 2, superficie ca 31, R.D. € 0,11, R.A. € 0,10.
- terreni: intestato a \*\*\*\*\* nata a per i diritti di proprietà con la quota di 1000/1000; foglio 90, particella 57, porz AA, qualità orto, classe 1, superficie are 5 ca 87, R.D. € 12,58, R.A. € 10,00.
- terreni: intestato a \*\*\*\*\* nata a per i diritti di proprietà con la quota di 1000/1000; foglio 90, particella 57, porz AB, qualità uliveto, classe 2, superficie are 30 ca 83, R.D. € 11,15, R.A. € 9,55.
- terreni: intestato a \*\*\*\*\* nata a per i diritti di proprietà con la quota di 1000/1000; foglio 90, particella 61, porz AA, qualità seminativo, classe 5, superficie ha 1 are 17 ca 54, R.D. € 18,21, R.A. € 24,28.
- terreni: intestato a \*\*\*\*\* nata a per i diritti di proprietà con la quota di 1000/1000; foglio 90, particella 61, porz AB, qualità uliveto, classe 2, superficie ca 10, R.D. € 0,04, R.A. € 0,03.

Confini: a NORD con ditta , ad EST e a SUD con ditta  
 , a SUD con ditta , salvo altri.

## 1.12 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 1.12.1 Criterio di Stima

La stima del bene parte dalla determinazione del valore di mercato opportunamente corretto.

Per valore di mercato si intende, in linea generale, il controvalore in denaro di un bene nell'ambito della compravendita dello stesso in un mercato liquido e tra parti consapevoli. Esso è pertanto determinato in prima istanza dal valore materiale del bene stesso, opportunamente ragguagliato sulla base di fattori quali, ad esempio, la legge della domanda e dell'offerta, e la volontà del compratore di acquistare e quella del proprietario del bene di vendere.

In ambito immobiliare tale valore è ricavato attraverso l'applicazione di diverse metodologie e criteri estimativi.

In particolare, nel caso in esame è stato applicato il metodo comparativo diretto semplificato.

#### 1.12.1.1 Metodo comparativo diretto

Il criterio di stima più utilizzato dal quale scaturiscono valori che maggiormente rispecchiano le condizioni del mercato immobiliare, è il metodo sintetico comparativo parametrico semplificato.

L'applicazione del metodo presuppone:

- Un'indagine intesa a reperire dati storici relativi a compravendite di beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima
- la formazione di una scala dei prezzi espressa in funzione di parametri predefiniti

– l’inserimento del bene da valutare nella scala dei prezzi.

Per applicare la suddetta metodologia valutativa è, dunque, necessario reperire dati storici di confronto, relativi a prezzi di trasferimento di beni analoghi a quello oggetto di stima attraverso il reperimento di contratti di compravendita recenti.

Questa ricerca, spesso, fornisce un campione di valori unitari non abbastanza numeroso da consentire statistiche aventi una significatività adeguata.

Per quanto detto, appare opportuno utilizzare come riferimento più attendibile i valori immobiliari pubblicati semestralmente dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia delle Entrate, che riportano la media dei prezzi relativi alle transazioni effettuate nel periodo di riferimento in funzione di parametri quali l’ubicazione, la destinazione d’uso e lo stato conservativo dell’immobile.

L'OMI indica per la tipologia residenziale, nella zona di riferimento, l’intervallo di valori 950,00÷1.400,00 €/m<sup>2</sup> riferito ad uno stato conservativo normale e per la tipologia autorimesse, assimilabile a rimesse/stalle, l’intervallo di valori 610,00÷820,00 €/m<sup>2</sup> riferito ad uno stato conservativo normale.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: GIOIA DEL COLLE

Fascia/zona: Periferica/TRA LA SP 106, VIA FEDERICO DI SVEVIA, VIA NOCI, BORGO DELLE MIMOSE, COLLE DELLE GIOIE

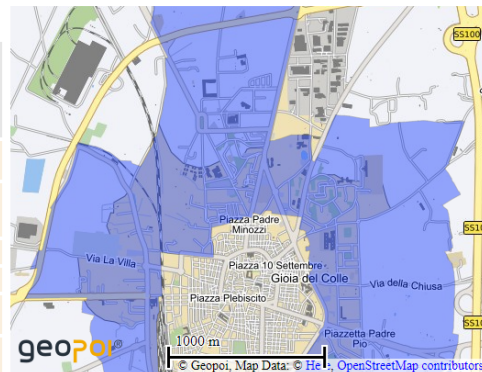
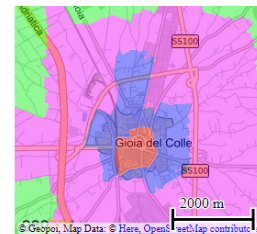
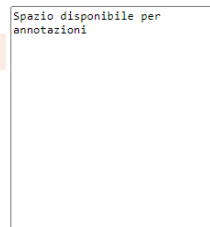
Codice zona: D1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1300	L	3,3	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	750	1050	L	2,7	3,7	L
Autorimesse	Normale	610	820	L	2,5	3,4	L
Box	Normale	650	880	L	2,7	3,7	L
Posti auto coperti	Normale	520	670	L	2,2	2,8	N
Posti auto scoperti	Normale	370	510	L	1,5	2,1	N
Ville e Villini	Normale	950	1400	L	3,2	4,7	L



L'OMI indica per la tipologia laboratori, nella zona di riferimento, l’intervallo di valori 660,00÷840,00 €/m<sup>2</sup> riferito ad uno stato conservativo normale.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: GIOIA DEL COLLE

Fascia/zona: Periferica/TRA LA SP 106, VIA FEDERICO DI SVEVIA, VIA NOCI, BORGO DELLE MIMOSE, COLLE DELLE GIOIE

Codice zona: D1

Microzona: 2

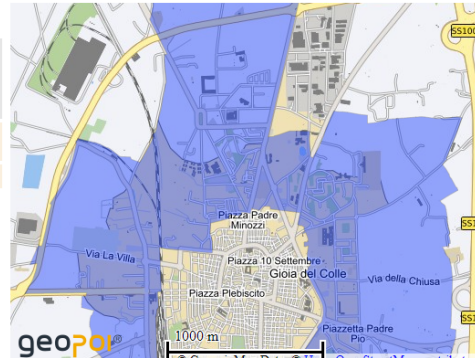
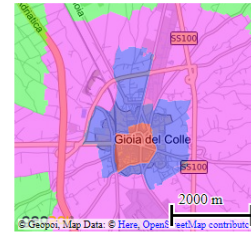
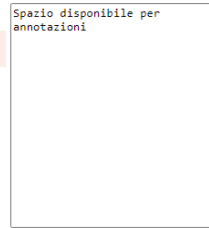
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	385	560	L	1,7	2,4	L
Laboratori	Normale	660	840	L	2,9	3,7	L

Stampa

Legenda



L'OMI indica per la tipologia magazzini/depositi, nella zona di riferimento, l'intervallo di valori 610,00÷820,00 €/m<sup>2</sup> riferito ad uno stato conservativo normale.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: GIOIA DEL COLLE

Fascia/zona: Periferica/TRA LA SP 106, VIA FEDERICO DI SVEVIA, VIA NOCI, BORGO DELLE MIMOSE, COLLE DELLE GIOIE

Codice zona: D1

Microzona: 2

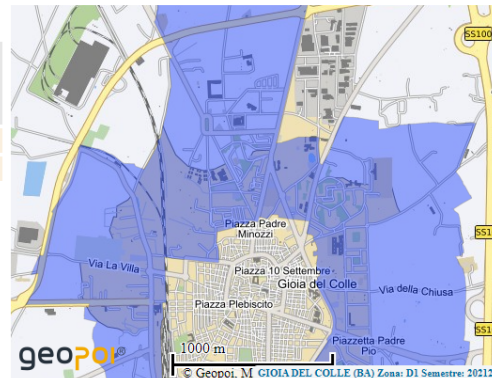
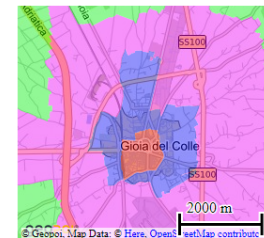
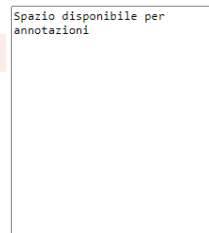
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	610	820	L	2,5	3,4	L
Negozi	Normale	1100	1350	L	5,5	6,9	L

Stampa

Legenda



Sulla scorta degli indicati intervalli e delle caratteristiche del compendio a carattere agricolo, è stato assunto per la tipologia residenziale un valore di €/m<sup>2</sup> 1.000,00; per la rimessa un valore unitario di €/m<sup>2</sup> 610,00; per il laboratorio un valore unitario di €/m<sup>2</sup> 660,00; per il deposito, tenuto conto che verte in stato di assoluto degrado, si assume un valore unitario di €/m<sup>2</sup> 200,00. I valori unitari così determinati sono applicati alle superfici commerciali.

Giudice Dott.ssa Marina CAVALLO  
Perito: Ing. Paolo Damiani  
Custode: avv. Andrea Dammacco

Per quanto riguarda il suolo, trattandosi di fondo di natura agricola, appare opportuno utilizzare come riferimento più attendibile i valori agricoli medi (Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n. 84 del 11/6/2020 - Commissione Provinciale Espropri Bari – Valori agricoli medi anni 2019): indica per la regione agraria 5 (in cui ricade il Comune di Gioia del Colle) i seguenti valori:

- qualità seminativo €/Ha 10.500,00 ovvero €/m<sup>2</sup> 1,05;
- qualità orto €/Ha 18.191,25 ovvero €/m<sup>2</sup> 1,819;
- qualità uliveto €/Ha 10.363,50 ovvero €/m<sup>2</sup> 1,036;
- qualità mandorleto €/Ha 9.812,25 ovvero €/m<sup>2</sup> 0,98.

### 1.12.2 Fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;  
Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n. 84 del 11/6/2020.

### 1.12.3 Valutazione corpi

#### A. Abitazione

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale:1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Superficie commerciale	423,43	€/m <sup>2</sup> 1.000,00	€ 423.430,00
			<b>€ 423.430,00</b>
- Valore corpo:			€ 423.430,00
- Valore pertinenze scoperte:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 423.430,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 423.430,00

#### Riepilogo (stima sintetica):

Immobile	Superficie commerciale	Valore intero	Valore diritto e quota
<b>Abitazione</b>	m <sup>2</sup> 423,43	<b>€ 423.430,00</b>	<b>€ 423.430,00</b>

#### B. Laboratorio

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale:1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Superficie commerciale	m <sup>2</sup> 36,98	€/m <sup>2</sup> 660,00	€ 24.406,80
			<b>€ 24.406,80</b>
- Valore corpo:			€ 24.406,80
- Valore pertinenze scoperte:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 24.406,80
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 24.406,80

#### Riepilogo (stima sintetica):

Immobile	Superficie commerciale	Valore intero	Valore diritto e quota
<b>Laboratorio</b>	m <sup>2</sup> 36,98	<b>€ 24.406,80</b>	<b>€ 24.406,80</b>

Giudice Dott.ssa Marina CAVALLO  
Perito: Ing. Paolo Damiani  
Custode: avv. Andrea Dammacco



**C. Deposito***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Superficie commerciale	m <sup>2</sup> 90,97	€/m <sup>2</sup> 200,00	€ 18.194,00
			<b>€ 18.194,00</b>
- Valore corpo:			€ 18.194,00
- Valore pertinenze scoperte:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 18.194,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 18.194,00

**Riepilogo (stima sintetica):**

Immobilie	Superficie commerciale	Valore intero	Valore diritto e quota
<b>Deposito</b>	m <sup>2</sup> 90,97	<b>€ 18.194,00</b>	<b>€ 18.194,00</b>

**D. Rimessa/Stalla***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Superficie commerciale	m <sup>2</sup> 270,00	€/m <sup>2</sup> 610,00	€ 164.700,00
			<b>€ 164.700,00</b>
- Valore corpo:			€ 164.700,00
- Valore pertinenze scoperte:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 164.700,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 164.700,00

**Riepilogo (stima sintetica):**

Immobilie	Superficie commerciale	Valore intero	Valore diritto e quota
<b>Rimessa</b>	m <sup>2</sup> 270,00	<b>€ 164.700,00</b>	<b>€ 164.700,00</b>

**E. Suolo agricolo***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Qualità	Superficie	Valore unitario	valore complessivo
Seminativo	m <sup>2</sup> 28.816,00	€/m <sup>2</sup> 1,05	€ 30.256,80
Uliveto	m <sup>2</sup> 4.624,00	€/m <sup>2</sup> 1,036	€ 4.790,46
Orto	m <sup>2</sup> 587,00	€/m <sup>2</sup> 1,819	€ 1.067,75
Mandorleto	m <sup>2</sup> 845,00	€/m <sup>2</sup> 0,98	€ 828,10
<b>Totale</b>			<b>€ 36.943,12</b>

- Valore corpo:	€ 36.943,12
- Valore pertinenze scoperte:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 36.943,12
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 36.943,12

**Riepilogo (stima sintetica):**

Immobile	Superficie commerciale	Valore intero	Valore diritto e quota
<b>Suolo agricolo</b>	m <sup>2</sup> 34.872,00	<b>€ 36.943,12</b>	<b>€ 36.943,12</b>

**1.12.4 Determinazione del valore finale del lotto****Riepilogo:**

Immobile	Superficie commerciale	Valore intero	Valore diritto e quota
<b>A</b>	m <sup>2</sup> 423,43	€ 423.434,00	€ 423.434,00
<b>B</b>	m <sup>2</sup> 36,98	€ 24.406,80	€ 24.406,80
<b>C</b>	m <sup>2</sup> 90,97	€ 18.194,00	€ 18.194,00
<b>D</b>	m <sup>2</sup> 270,00	€ 164.700,00	€ 164.700,00
<b>E</b>	m <sup>2</sup> 34.872,00	€ 36.943,12	€ 36.943,12
<b>Lotto</b>			<b>€ 667.677,92</b>

**1.12.5 Adeguamenti e correzioni della stima**

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 100.151,69</b>
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 3.000,00</b>
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

**1.12.6 Prezzo base d'asta del lotto**

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con spese di regolarizzazione edilizia a carico dell'acquirente: € 564.526,23	in cifra tonda	<b>€ 564.500,00</b>
---	----------------	---------------------

Oltre IVA, se dovuta

**1.13 ELENCO DEGLI ALLEGATI LOTTO 1**

- All 1 **ATTO TRA VIVI** .....  
**COMPRAVENDITA**  
 Pubblico Ufficiale **Notaio Luigi D'AGOSTO**  
 Rep **77858** del **24/04/1995**
- All 2 **Agenzia del Territorio Ispezione ipotecaria** .....  
**Dati della richiesta**  
 Cognome:  
 Nome:  
 Periodo da ispezionare: dal 14/12/2021  
 Tipo di formalità: Tutte  
 Ulteriori restrizioni:  
 Periodo da ispezionare: dal 14/12/2021  
 Situazione aggiornamento  
 Periodo informatizzato dal 25/01/1996 al 09/06/2023  
 Periodo recuperato e validato dal -/-/1974 al 24/01/1996  
**Elenco omonimi**  
 1. \*\*\*\*\*  
 Luogo di nascita
- Elenco sintetico delle formalità**
- All 3 **Estratto di matrimonio** di \*\*\*\*\* .....
- All 4 **Visura storica catastale** .....  
 Comune **E038 – GIOIA DEL COLLE**  
 Catasto **FABBRICATI**  
 Sezione **urbana - Foglio 90 Particella 53 subalterno 2**  
 Natura **A7 – Villini**  
 Classe **1 Consistenza vani 10,5**  
 Indirizzo **TRAVERSA PRIMA DI VIA SANTA CANDIDA; N. civico Piano: T**
- All 5 **Visura storica catastale** .....  
 Comune **E038 – GIOIA DEL COLLE**  
 Catasto **FABBRICATI**  
 Sezione **urbana - Foglio 90 Particella 53 subalterno 3**  
 Natura **C3 – Laboratori**  
 Classe **3 Consistenza 23 m<sup>2</sup>**  
 Indirizzo **TRAVERSA PRIMA DI VIA SANTA CANDIDA; N. civico Piano: T**
- All 6 **Visura storica catastale** .....  
 Comune **E038 – GIOIA DEL COLLE**  
 Catasto **FABBRICATI**  
 Sezione **urbana - Foglio 90 Particella 56 subalterno 1**  
 Natura **C2 – Magazzini e depositi**  
 Classe **4 Consistenza 76 m<sup>2</sup>**  
 Indirizzo **VIA SANTA CANDIDA; N. civico Piano: T**
- All 7 **Visura storica catastale** .....  
 Comune **E038 – GIOIA DEL COLLE**  
 Catasto **FABBRICATI**  
 Sezione **urbana - Foglio 90 Particella 70 subalterno 2**  
 Natura **C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse**  
 Classe **2 Consistenza 248 m<sup>2</sup>**  
 Indirizzo **VIA SANTA CANDIDA; N. civico Piano: T**

- All 8 **Visura storica catastale**.....  
Comune **E038 – GIOIA DEL COLLE**  
Catasto TERRENI  
Foglio **90 Particella 51**  
Qualità seminativo Classe 5  
Superficie ha 1 are 30 ca 64
- All 9 **Visura storica catastale**.....  
Comune **E038 – GIOIA DEL COLLE**  
Catasto TERRENI  
Foglio **90 Particella 52**  
Qualità seminativo Classe 5  
Superficie are 21 ca 0
- All 10 **Visura storica catastale**.....  
Comune **E038 – GIOIA DEL COLLE**  
Catasto TERRENI  
Foglio **90 Particella 54 Porz AA**  
Qualità seminativo Classe 5  
Superficie are 37 ca 88  
Foglio **90 Particella 54 Porz AB**  
Qualità uliveto Classe 2  
Superficie ca 31
- All 11 **Visura storica catastale** .....  
Comune **E038 – GIOIA DEL COLLE**  
Catasto TERRENI  
Foglio **90 Particella 57 Porz AA**  
Qualità orto Classe 1  
Superficie are 5 ca 87  
Foglio **90 Particella 57 Porz AB**  
Qualità uliveto Classe 2  
Superficie are 30 ca 83
- All 12 **Visura storica catastale** .....  
Comune **E038 – GIOIA DEL COLLE**  
Catasto TERRENI  
Foglio **90 Particella 61 Porz AA**  
Qualità seminativo Classe 5  
Superficie ha 1 are 17 ca 54  
Foglio **90 Particella 61 Porz AB**  
Qualità uliveto Classe 2  
Superficie ca 10
- All 13 **Visura storica catastale** .....  
Comune **E038 – GIOIA DEL COLLE**  
Catasto TERRENI  
Foglio **90 Particella 74 Porz AA**  
Qualità uliveto Classe 2  
Superficie are 15 ca 00  
Foglio **90 Particella 74 Porz AB**  
Qualità mandorleto Classe 4  
Superficie are 8 ca 45
- All 14 **Estratto di mappa catastale** .....  
Comune **E038 – GIOIA DEL COLLE**  
Foglio **90 Particelle 70-53-56-51-52-54-57-61-74**

- All 15 **Elaborato planimetrico** .....  
*Comune E038 – GIOIA DEL COLLE*  
*Foglio 90 Particella 53*
- All 16 **Planimetria catastale** .....  
*Comune E038 – GIOIA DEL COLLE*  
*Catasto FABBRICATI*  
*Sezione urbana - Foglio 90 Particella 53 subalterno 2*  
*Natura A7 – Villini*  
*Classe 1 Consistenza vani 10,5*  
*Indirizzo TRAVERSA PRIMA DI VIA SANTA CANDIDA; N. civico Piano: T*
- All 17 **Planimetria catastale**  
*Comune E038 – GIOIA DEL COLLE*  
*Catasto FABBRICATI*  
*Sezione urbana - Foglio 90 Particella 53 subalterno 3*  
*Natura C3 – Laboratori*  
*Classe 3 Consistenza 23 m<sup>2</sup>*  
*Indirizzo TRAVERSA PRIMA DI VIA SANTA CANDIDA; N. civico Piano: T*
- All 18 **Planimetria catastale**  
*Comune E038 – GIOIA DEL COLLE*  
*Catasto FABBRICATI*  
*Sezione urbana - Foglio 90 Particella 56 subalterno 1*  
*Natura C2 – Magazzini e depositi*  
*Classe 4 Consistenza 76 m<sup>2</sup>*  
*Indirizzo VIA SANTA CANDIDA; N. civico Piano: T*
- All 19 **Planimetria catastale**  
*Comune E038 – GIOIA DEL COLLE*  
*Catasto FABBRICATI*  
*Sezione urbana - Foglio 90 Particella 70 subalterno 2*  
*Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimessa*  
*Classe 2 Consistenza 248 m<sup>2</sup>*  
*Indirizzo VIA SANTA CANDIDA; N. civico Piano: T*
- All 20 **Titoli abilitativi**
- All 21 **Planimetrie FABBRICATO** .....
- All 22 **Rilievo fotografico** .....
- All 23 **Foto satellitare**

Il tecnico incaricato  
Prof. Ing. Paolo DAMIANI