

TRIBUNALE DI FOGGIA

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. n° 66/2015
G.E. Dott.re Claudio CARUSO

Creditore procedente : [REDACTED]
(Avv. Fabrizio Looco)

Debitore : [REDACTED]

IMMOBILI IN OGGETTO:

Immobile in proprietà pari ad 1/1 (uno) indiviso fabbricato piano terra e primo per civile abitazione:

- Comune di Ascoli Satriano (FG), Contrada Mezzana Grande n. 423;
Catasto Fabbricati: Foglio n. 5 Particella n. 318 Sub. 2;

Immobile in proprietà pari ad 1/1 (uno) indiviso fabbricati piano terra attività agricola:

- Comune di Ascoli Satriano (FG), Contrada Mezzana Grande n. 423;
Catasto Fabbricati: Foglio n. 5 Particella n. 318 Sub. 1;

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Lucera, lì 28/11/2018

Il C.T.U.
Ing. Salvatore Fabio de vita



1. Permessa e scopo della consulenza

Il sottoscritto Ing. Salvatore Fabio de Vita, nato a Lucera (FG) il 16/04/1978, C.F. : DVT SVT 78D16 E716S , libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Foggia al n. 2609 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia, con studio professionale in Lucera (FG) Viale Orazio snc, in qualità di consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe, essendo stato nominato dal G.I. Dott.ssa Valentina PATTI in data 20/08/2017, si è recato all'udienza in data 17/01/2018 e dopo aver ricevuto ed accettato, con il giuramento di rito, pone al C.T.U. i quesiti di cui in atti.

Il Giudice concedeva il termine per il deposito dell'elaborato peritale al 17/04/2018 e rinviava la causa all'udienza del 17/05/2018, rinviata al 14/11/2018 e successivamente al 28/11/2018.

Scopo della presente consulenza tecnica d'ufficio é la valutazione di più beni immobili aventi differente destinazione d'uso: “fabbricato per funzione residenziale” per uno di questi ed “fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole” (A=Depositi; B=Stalla - Deposito macchine attrezzi agricoli; C=Depositi - Pollai, D= Ricovero animali; E= Ricovero animali; E1=Deposito macchine attrezzi agricoli; F=Tettoia;) per gli altri. La stima ha come finalità la stima di mercato delle unità immobiliari secondo i correnti valori di mercato ed inoltre anche l'individuazione di possibili divisioni “fisiche” degli immobili stessi sempre che ciò non comporti una svalutazione od uno svilimento della funzionalità delle unità immobiliari eventualmente interessate.

2. Svolgimento delle operazioni peritali

Il sottoscritto C.T.U. nell'aver dapprima preso visione della documentazione di cui all'intero fascicolo telematico dell'esecuzione immobiliare in epigrafe ha successivamente, previa comunicazione inviata in data 21.03.2018 tramite raccomandata A/R al debitore esecutato Sig.re [REDACTED] ed in data 20.03.2018 a mezzo PEC al legale del creditore precedente, [REDACTED] all'Avv. Fabrizio Lofoco Via P. Fiore n. 14, 70125 Bari (BA), avvofab@pec.giuffre.it, che avrebbe dato inizio alle operazioni peritali per le ore 10:30 del 27/03/2018 sui luoghi di causa opportunamente indicati (*v. allegato n. 1*). Successivamente, in data 09/04/2018, prima di essere stato contattato telefonicamente dal signor [REDACTED] proprietario dei beni immobili in oggetto, si concordava un sopralluogo. In particolare, il sig. [REDACTED] [REDACTED] si dichiarava impossibilitato di partecipare alle operazioni peritali per motivi di lavoro, mentre si concordo appunto che in data 09/04/2018 si dichiarava disponibile. Al sopralluogo del giorno 09.04.2018 ore 16.00 eseguito in Ascoli Satriano (FG), Contrada Mezzana Grande n. 423 è comparso: il



Sig.re [REDACTED] padre del Sig.re [REDACTED] debitore esecutato; nessuno ha partecipato per il creditore precedente.

Durante le operazioni peritali, il Sig.re [REDACTED] padre del Sig.re [REDACTED] chiedeva di mettere a verbale che “l’appartamento risultava abitato da lui e dalla Sig.ra [REDACTED] e dalla sua famiglia madre del Sig.re [REDACTED] alla presenza di una forma di locazione gratuita senza riscontro documentale, in quanto lo stesso debitore esecutato Sig.re [REDACTED] risulta avere la residenza presso il bene esecutato” (v. *allegato n. 3*).

In tale sopralluogo il sottoscritto alle ore 16.30 ha ispezionato i beni esecutati e procedendo al rilievo fotografico dello stato dei luoghi e al rilievo metrico degli immobili esecutati oggetto di stima per gli elementi salienti dei beni. Lo scrivente, dopo aver svolto gli atti di rito, e visionati i luoghi di causa, ha deciso di terminare le operazioni peritali redigeva apposito processo verbale dell’attività svolta (v. *allegato n. 3*), che, dopo la lettura, veniva sottoscritto dagli intervenuti per conferma. Dopo aver redatto il verbale, alle ore 18,00 le operazioni sui luoghi venivano chiuse.

In diversa sede ha poi eseguito richieste e le necessarie ricerche con il servizio telematico dell’Agenzia delle Entrate l’Agenzia Ufficio provinciale di Foggia, all’S.U.E. del comune di Ascoli Satriano (FG) (v. *allegato n. 2*), ovvero:

- presso l’Ufficio Anagrafe, Ufficio Stato Civile e l’Ufficio Tecnico del Comune di Ascoli Satriano (FG) al fine di visionare ed estrarre copia della documentazione per determinare la destinazione urbanistica inerente gli immobili da valutare;
- con il servizio telematico dell’Agenzia delle Entrate l’Agenzia Ufficio provinciale di Foggia al fine di ottenere le visure catastali e storiche, elaborato planimetrico, le piante catastali e gli estratti di mappa catastale degli immobili e le ispezioni ipotecarie;
- dai portali dell’osservatorio immobiliare delle varie Agenzie immobiliari operanti nella zona dei beni immobili oggetto di valutazione al fine di poter conoscere con precisione la situazione di mercato di beni simili che recentemente sono stati oggetto di compravendita.

Si riportano negli allegati, i dati scaricati dai siti degli osservatori immobiliari. Il sottoscritto, infine, ha esperito le ulteriori necessarie indagini per acquisire la documentazione utile ai fini di giustizia e per dare le relative risposte ai quesiti posti dall’Ill.mo G.I.

3. Risposte ai quesiti del verbale d’udienza:

Dall’esame degli atti depositati, il sottoscritto ha potuto accertare che il bene pignorato consiste esclusivamente in beni per i quali la documentazione di cui all’art. 567 cod. proc. civ. risulta



presente, completa ed idonea.

Nello specifico tale documentazione è stata prodotta mediante certificazione notarile ipocatastale ventennale del dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone.

Dal controllo dei documenti contenuti nel fascicolo del creditore precedente, relativi al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento delle unità immobiliari oggetto di interesse, relativa alle iscrizioni e trascrizioni e dalle verifiche eseguite attraverso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia) e presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera (Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera), si può affermare che la detta documentazione riguarda i proprietari delle unità immobiliari pignorate e quelli che si sono succeduti nel ventennio precedente la data di pignoramento.

Non si è riscontrata, pertanto, alcuna insufficienza nella documentazione prodotta dal creditore precedente.

Visto il lasso di tempo intercorso dalla data del pignoramento ad oggi, il sottoscritto ha ritenuto opportuno eseguire un'ulteriore ispezione ipotecaria per appurare l'esistenza di possibili trascrizioni contro il debitore, la verifica ha dato esito negativo.

Lo scrivente precisa che i dati catastali (v. *allegato 4*) sono coerenti con i riferimenti riportati nel verbale di pignoramento ad individuazione dei beni pignorati.

Tanto accertato, il sottoscritto ha ritenuto di poter procedere secondo i quesiti formulati dal Giudice.

Formalità Pregiudizievoli

Elenco delle formalità pregiudizievoli che hanno riguardato il bene esecutato nel ventennio precedente la data di trascrizione dell'atto di pignoramento (v. *allegato n. 5*):

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/09/2008 - Registro Particolare 15439 Registro Generale 23449 Pubblico ufficiale DI CARLO BRUNO Repertorio 32138/13346 del 16/09/2008 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in ASCOLI SATRIANO(FG) SOGGETTO ACQUIRENTE [REDACTED]
- ISCRIZIONE CONTRO del 05/10/2010 - Registro Particolare 3688 Registro Generale 21159 Pubblico ufficiale DI CARLO BRUNO Repertorio 33562/14524 del 29/09/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in ASCOLI SATRIANO(FG) SOGGETTO DEBITORE [REDACTED]
- TRASCRIZIONE CONTRO del 23/02/2015 - Registro Particolare 2069 Registro Generale



2661 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 784 del 02/02/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in ASCOLI SATRIANO (FG) [REDACTED]

Con riferimento al lotto di vendita, meglio specificato ai successivi paragrafi, la proprietà dei beni oggetto del pignoramento appartengono a (v. *allegato n. 5-6*):

LOTTO UNICO :

1) [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] proprietà per 1/1 in stato celibe;

- Abitazione di tipo economico piano terra e primo: foglio n. 5 p.lla 318 sub. 2, Contrada Mezzana Grande snc, piano T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, Superficie catastale Totale 158 mq (Totale escluse aree scoperte 148 mq), Rendita Euro 488,05;
- Fabbricati per attività agricola piano terra: foglio n. 5 p.lla 318 sub. 1, Contrada Mezzana Grande snc, piano T, categoria D/10, Rendita Euro 6818,00.

Dall'esame della documentazione in atti, nel pignoramento trascritto contro del 23/02/2015 - Registro Particolare 2069 Registro Generale 2661 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 784 del 02/02/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in ASCOLI SATRIANO (FG) [REDACTED] i beni rappresentati da un predio rurale riportavano anche un fabbricato rurale ormai, da anni, censito come edificio di civile abitazione (foglio n. 5 p.lla 318 sub. 2- Categoria A/3) ed in adiacenza allo stesso risultavano posizionati annessi per funzioni produttive connesse all'attività agricola (foglio n. 5 p.lla 318 sub. 1- Categoria D/10) inseriti in una corte comune individuata come p.lla 318. I detti immobili sono interamente recintato, sito in Ascoli Satriano (FG), Contrada Mezzana Grande snc, definito come Ente Urbano che non vuol dire ente pubblico, ma indica semplicemente che la destinazione del terreno è variata da suolo agricolo a suolo utilizzato ad altri fini. Il terreno è diventato un cortile adiacente fabbricati ed ha ricevuto modifiche tali da non essere più utilizzabile per fini agricoli e su cui sono stati costruiti un fabbricato. L'aggettivo "Urbano" indica proprio la diversità tra terreno agricolo e terreno con finalità non agricole, ma appunto urbane, come le attività industriali, artigianali, commerciali o altre. Nello stato dei luoghi, la proprietà intestata costituito da terreno, indicati in planimetria (v. *allegato n. II*) fabbricato rurale per civile abitazione (foglio n. 5 p.lla 318 sub. 2- Categoria A/3), ed in adiacenza allo stesso risultavano posizionati annessi per funzioni produttive connesse all'attività agricola (foglio n. 5 p.lla 318 sub. 1- Categoria D/10) inseriti in una corte comune individuata



come p.lla 318, utilizzati come beni strumentali per l'attività di allevamento zootecnico. Gli immobili sono collocati nello stesso mappale (foglio n. 5 p.lla 318). Gli sono stessi sono individuati nella planimetria suddetta con le lettere dove “A”=Deposito, “B”=Stalla/deposito macchine e attrezzi agricoli, “C”=Depositi/Pollai, “D”=Ricovero animali, “E”=Ricovero animali “E1”=Tettoia, “F”=Tettoia, “G”=Piazzale brecciato, “H”=Pascolo, “I”=Terreno incolto, “L”=Strada in terra battuta, “M”=Recinzione in muratura di tufi e “N”= Recinzione in muratura e metallo. Durante l'accesso in loco si riscontrava alcune incongruenze tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi; i fabbricati, infatti, risultavano differenti in termini di consistenza in metri quadrati (le tettoie destinate (“D”, “E” ed “E1”) destinato a ricovero animali occupa una superficie e di collocazione rispetto alla rappresentazione grafica dell'elaborato planimetrico catastale e di collocazione intesa come presenza di ulteriori porzioni immobiliari (tettoie ed annessi) attualmente identificate in mappa. I rilievi proseguivano con l'accertamento delle autorizzazioni e dei titoli abilitativi rilasciati per gli immobili oggetto di valutazione; il C.T.U., infatti, si recava presso il Comune di Ascoli Satriano a cui erano stati già richiesti i documenti ed il Certificato di destinazione urbanistica dei terreni.

Nel corso dei rilievi - ritirava la documentazione richiesta, nel contempo, dopo aver ritirato il Certificato di destinazione urbanistica e la comunicazione del Comune di Ascoli Satriano nell'aprile 2018 con la quale si precisava che per i fabbricati in oggetto a tutt'oggi non sono stati rilasciati titoli edilizi che attestino la legittimità dei fabbricati.

La suddetta comunicazione veniva dettata, in quanto, con la Legge 14 luglio 1965, n. 901 "Delega al Governo per l'organizzazione degli Enti di sviluppo e norme relative alle loro attività" sancì l'istituzione di Enti di Sviluppo nelle Marche e nell'Umbria e la trasformazione, laddove già esistenti, delle Sezioni di riforma fondiaria in Enti di sviluppo. Per il comprensorio Appulo Lucano, dunque, il preesistente Ente di Riforma venne ridefinito in Ente di sviluppo agricolo con competenze sui territori di Puglia, Lucania e Molise. I compiti dell'Ente di sviluppo agricolo in Puglia, Lucania e Molise già individuati nel d.p.r. del 23 giugno 1962, n. 948, vennero ulteriormente definiti ed ampliati con la legge n. 901. Tra le attribuzioni degli Enti di sviluppo vi erano quelli di concedere garanzie fidejussorie a favore di cooperative agricole; di eseguire opere di trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli ed in particolare zootecnici; di eseguire opere di trasformazione fondiaria ed agraria di competenza privata anticipandone le spese occorrenti; di attuare e gestire direttamente iniziative rivolte ad assicurare lo sviluppo degli allevamenti e delle relative produzioni nei casi in cui le condizioni e le caratteristiche ambientali richiedano interventi straordinari; di realizzare corsi per la



formazione di alte professionalità da inserire in organismi cooperativi; di attuare direttamente opere di interesse comune usufruendo di contributi statali; di promuovere la lotta antiparassitaria e la difesa attiva contro le avversità atmosferiche; di realizzare interventi straordinari in specifici settori produttivi in relazione ad esigenze di particolare importanza economico - sociale. Con d.p.r. del 7 febbraio 1951, n. 67 dal titolo "Norme per l'applicazione della legge 21 ottobre 1950, n. 841, a territori della Puglia, della Lucania e del Molise..." si sancì l'istituzione di una Sezione speciale per la Riforma fondiaria di Puglia, Lucania e Molise con sede in Bari presso l'Ente per lo sviluppo dell'irrigazione e la trasformazione fondiaria in Puglia e Lucania, istituito a sua volta con d.l. 18 marzo 1947, n. 281. La Sezione (comunemente definita Ente Riforma) ebbe come compito quello di esercitare sui territori interessati le funzioni di espropriazione, bonifica, trasformazione ed assegnazione dei terreni ai contadini; aveva gestione autonoma e patrimonio distinto da quello dell'Ente. Notevole interesse suscitò, prima nel dibattito politico e quindi in sede di interpretazione storica, anche la riforma agraria varata in Italia nel 1950 con frazionamento fondiario introdotto dalla legge. Pertanto si desume che il fabbricato rurale e parte degli annessi a seguito frazionamento possono ritenersi legittimi in quanto casa rurale di remota costruzione ed annessi per funzioni produttive connesse all'attività agricola (foglio n. 5 p.lla 318 sub. 1- Categoria D/10) inseriti in una corte comune individuata come p.lla 318, utilizzati come beni strumentali per l'attività di allevamento zootecnico. Gli immobili sono collocati nello stesso mappale (foglio n. 5 p.lla 318). Ed individuati nella planimetria suddetta con le lettere dove "A"=Deposito, "B"=Stalla/deposito macchine e attrezzi agricoli, "C"=Depositi/Pollai, "D"=Ricovero animali, "E"=Ricovero animali "E1"=Tettoia, "F"=Tettoia, "G"=Piazzale brecciato, "H"=Pascolo, "I"=Terreno incolto, "L"=Strada in terra battuta, "M"=Recinzione in muratura di tufi e "N"=Recinzione in muratura e metallo.

Prosegue nella consulenza precisando quanto segue:

- I beni oggetto di valutazione sono rappresentati da terreni, fabbricati urbani ed immobili per funzioni produttive connesse alle attività agricole;
- La proprietà si identifica con un predio rurale in cui i fabbricati urbani sono collocati nella corte dove sono presenti anche quelli ad uso strumentale (stalla per suini - ricovero attrezzi ed altri annessi ad uso agricolo). I suddetti edifici insistono sulla p.lla 318. La p.lla 318 comprende 318 sub. 1 (**v. allegato n. 12**) destinato a casa di civile abitazione, in passato risultava casa rurale di remota costruzione) e 318 sub. 2 (**v. allegato n. 11**) ("A"=Deposito, "B"=Stalla/deposito macchine e attrezzi agricoli, "C"=Depositi/Pollai, "D"=Ricovero animali, "E"=Ricovero animali "E1"=Tettoia, "F"=Tettoia, "G"=Piazzale brecciato, "H"=Pascolo,



“P”=Terreno incolto, “L”=Strada in terra battuta, “M”=Recinzione in muratura di tufi e “N”= Recinzione in muratura e metallo);

- Sulla p.lla 318, infatti, è collocata una casa rurale di remota costruzione - ancora identificata nella mappa del Catasto Terreni con il n. 318 - che risulta, invece, un Ente Urbano in quanto è stata censita al Catasto Fabbricati come p.lla 318 sub. 2.

Il C.T.U., dopo aver visionato gli immobili nel corso dei sopralluoghi ed averne accertato la complementarità degli stessi, procede alla valutazione dei beni che vengono alienati con un unico lotto così indicato:

LOTTO UNICO

- Abitazione di tipo economico piano terra e primo: foglio n. 5 p.lla 318 sub. 2, Contrada Mezzana Grande snc, piano T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, Superficie catastale Totale 158 mq (Totale escluse aree scoperte 148 mq), Rendita Euro 488,05;
- Fabbricati per attività agricola piano terra: foglio n. 5 p.lla 318 sub. 1, Contrada Mezzana Grande snc, piano T, categoria D/10, Rendita Euro 6818,00.

Si riepilogano le informazioni rilevate e si procede alla redazione della stima che si articola nei seguenti paragrafi:

- **ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE**

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLA PROPRIETÀ**

- **DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ**

- **POSIZIONE AMMINISTRATIVA DEI BENI**

a) Certificato di destinazione urbanistica n. 36/2018;

b) Comunicazione del Comune di Ascoli Satriano;

- **CRITERI DI STIMA E STIMA DELLA PROPRIETÀ**

- **GRAVAMI SULLA PROPRIETÀ**

- **DOCUMENTAZIONE VARIA**

a) Attestato Ufficio Anagrafe

- **ELENCO ALLEGATI**

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, si rilevano le seguenti provenienze e formalità;

- All'esecutato [REDACTED] il terreno sul quale sono stati realizzati gli immobili è pervenuto per acquisto fattone con atto del 16/09/2008, notaio Bruno Di Carlo di Foggia, trascritto il 17/09/2008 ai nn. 23449/15439 da potere di [REDACTED] [REDACTED]



██████████);

- A ██████████ il terreno era pervenuto per acquisto fattone con atto del 08/11/1988, notaio Nicola Signore di Manfredonia trascritto il 16/11/1988 ai nn. 20892/248650 da potere dell'"Ente Regionale di Sviluppo Agricolo della Puglia" con sede in Bari.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE N. 21159/3688 del 05/10/2010 nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti del Notaio Bruno Di Carlo di Foggia del 29/09/2010. A favore di ██████████

██████████
Contro ██████████ Capitale euro 107.000 - ipoteca euro 214.000 - durata anni 10;

- TRASCRIZIONE N. 2661/2069 del 23/02/2015, nascente da verbale di pignoramento immobili in data 02/02/2015 notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Foggia. A favore di ██████████
██████████ contro ██████████

Altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, risulta essere censito:

- Catasto fabbricati di Ascoli Satriano, foglio 5 p.lla 318 sub 2, zona cens 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita euro 488,05, indirizzo: località Mezzana Grande SNC, piano T-l.
- Catasto fabbricati di Ascoli Satriano, foglio 5 p.lla 318 sub 1, zona cens 2, categoria D/10, rendita euro 6.818,00, indirizzo: località Mezzana Grande SNC, piano T;

Detti immobili sono stati realizzati su terreno rappresentato dalla particella 318 del foglio 5 - catasto terreni - ente urbano di are 98.40 giusta tipo mappale del 26/10/2009 protocollo 343011; detta particella derivava dalla soppressione delle particelle del foglio 5:

- p.lla 5 di Ha. 3.69.20, invariata dall'impianto meccanografico del 05/02/1976;
- p.lla 136 di are 75.20 invariata dall'impianto meccanografico del 05/02/1976;
- p.lla 206, fabbricato rurale di are 46.00 derivante dalla particella 5 dello stesso foglio 5, variazione d'ufficio del 07/04/1989 n. 3.6/1989, invariata dall'impianto meccanografico del 05/02/1976) in ditta a Contro ██████████ proprietà per 1/1.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLA PROPRIETÀ

Gli immobili, rappresentati da terreni e fabbricati ubicati nel Comune di Ascoli Satriano alla C.da Mezzana Grande, il centro aziendale è rappresentato dalla p.lla 318, il tutto è raffigurato nelle planimetrie allegate prodotto nella presente consulenza. I beni sono così indicati nella documentazione dell'indagine catastale (*v. allegato n. 12*).

DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ

I luoghi oggetto della stima sulla p.lla 318, infatti, è collocata una casa rurale di remota costruzione - ancora identificata nella mappa del Catasto Terreni con il n. 318 - che risulta, invece, un Ente Urbano in quanto è stata censita al Catasto Fabbricati come p.lla 318 sub. 2 esteso su una superficie di 9.840,00 mq suddivisi in:

- Catasto fabbricati di Ascoli Satriano, foglio 5 p.lla 318 sub 2, zona cens 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita euro 488,05, indirizzo: località Mezzana Grande SNC, piano T-1.

Casa per civile abitazione, in passato risultava casa rurale di remota costruzione

Superficie coperta complessiva di 97,00 mq + 60,00 = 157,00 mq

- Catasto fabbricati di Ascoli Satriano, foglio 5 p.lla 318 sub 1, zona cens 2, categoria D/10, rendita euro 6.818,00, indirizzo: località Mezzana Grande SNC, piano T;

“A”=Deposito in muratura di tufo e copertura in legno

= Superficie coperta di 118,00 mq

“B”=Stalla/deposito macchine e attrezzi agricoli in muratura di tufo e copertura acciaio

= Superficie coperta di 417,00 mq

“C”=Depositi/Pollai in muratura di tufo e copertura acciaio e legno

= Superficie coperta di 191,00 mq

“D”=Ricovero animali in muratura di tufo e copertura acciaio

= Superficie coperta di 89,00 mq

= Superficie scoperta di 131,00 mq

“E”=Ricovero animali in ferro

= Superficie coperta di 289,00 mq

“E1”=Tettoia in muratura di tufo e acciaio

= Superficie coperta di 50,00 mq

“F”=Tettoia in muratura di tufo e acciaio

= Superficie coperta di 63,00 mq

“G”=Piazzale brecciato



= Superficie scoperta di 931,00 mq

“H”=Pascolo

= Superficie scoperta di 4.204,00 mq

“I”=Terreno incolto

= Superficie scoperta di 1.206,00 mq

“L”=Strada in terra battuta

= Superficie scoperta di 1.720,00 mq

“M”=Recinzione in muratura di tufi

= Lunghezza di 380,00 ml

“N”= Recinzione in muratura e metallo

= Lunghezza di 51,00 ml

La proprietà da valutare è rappresentata da un predio rurale con terreno e fabbricati ubicati nel Comune di Ascoli Satriano – C.da Mezzana Grande. I terreni si estendono nell'area interna alla corte che è rappresentata dalla p.lla 318 sub. 1 e 2 da identificare, nella presente consulenza, come centro aziendale su cui insistono la stalla, gli annessi, il fabbricato di civile abitazione o casa rurale. Si procede, nella descrizione, con le porzioni immobiliari urbane censite al Catasto Fabbricati al Foglio n. 5 p.lla 318 sub. 1 e 2 in cui si precisa quanto segue:

- la p.lla 318 rappresenta il centro aziendale;
- sul mappale sopra citato sono collocati un deposito ormai in parte non utilizzato, una stalla ed una serie di annessi destinati attività agricola (magazzini, deposito macchine agricole e ricoveri animali). Sullo stesso mappale è collocato anche il fabbricato di civile abitazione occupato dal nucleo familiare del Sig.re [REDACTED]

Ai fini della identificazione dei diversi cespiti immobiliari raffigurati nell'elaborato planimetrico, si procede con una breve descrizione per ogni edificio od annesso riassumendo il tutto come segue :

- **P.lla 318 sub. 1 (v. allegato n. 12)** Catasto fabbricati di Ascoli Satriano, foglio 5 p.lla 318 sub 1, zona cens 2, categoria D/10, rendita euro 6.818,00, indirizzo: località Mezzana Grande SNC, piano T;
- **P.lla 318 sub.2 - (v. allegato n. 11)** edificio su due piani fuori terra con tetto a falde e struttura mista in tufo, cemento e laterizio, scala interna per l'accesso al primo, infissi in profilato metallico e legno con singolo vetro, copertura del tetto in laterizio e canale di gronda in lamiera zincata. Al piano terra composto da ingresso/salotto, cucina, soggiorno, antibagno ed un servizio igienico il tutto con la corte nella parte anteriore, la rappresentazione grafica è conforme allo stato dei luoghi. L'accesso al primo piano si



realizza attraverso una scala interna con ringhiera in metallo e l'intero livello del primo piano è composto da due camere da letto, disimpegno e un bagno. I balcone collocato nella parte posteriore del fabbricato, in modo conforme rispetto alla planimetria in atti, ed è frontale all'ingresso ed alle camere da letto. I pavimenti sono in maiolicato, gli infissi esterni profilato metallico ed gli infissi in legno ed i pavimenti delle terrazze in marmette di cemento. Le aperture risultano conformi alla rappresentazione grafica. L'intero edificio è provvisto di impianti e risulta scarsamente mantenuto.

I cespiti immobiliari o manufatti indicati sono sprovvisti di titolo abilitativo in quanto gli stessi sono stati presumibilmente, con il d.p.r. del 7 febbraio 1951, n. 67 dal titolo "Norme per l'applicazione della legge 21 ottobre 1950, n. 841, a territori della Puglia, della Lucania e del Molise..." si sancì l'istituzione di una Sezione speciale per la Riforma fondiaria di Puglia, Lucania e Molise con sede in Bari presso l'Ente per lo sviluppo dell'irrigazione e la trasformazione fondiaria in Puglia e Lucania, istituito a sua volta con d.l. 18 marzo 1947, n. 281. Nel prosieguo a seguito di eventuale procedimento amministrativo, nel caso in cui la parte interessata non presenti ricorso avverso, il Comune di Ascoli Satriano potrebbe procedere con l'ordinanza di demolizione e perciò nella presente consulenza non si valuteranno solo per alcuni dei sopra citati manufatti ed indentificati con alcune tettoie.

In relazione alla spesa che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la demolizione degli stessi, si precisa che nella redazione del computo metrico estimativo dovrà essere presa in considerazione per lo smaltimento e il conferimento a discarica del suddetto materiale.

POSIZIONE AMMINISTRATIVA DEI BENI

a) Certificato di destinazione urbanistica

In seguito alla richiesta presentata dalla sottoscritta all'Ufficio Urbanistica del Comune di Ascoli Satriano, nel aprile 2018, l'Ente rilasciava il Certificato di destinazione urbanistica (**v. allegato n. 12**) con allegate Norme Tecniche di Attuazione ove nel P.R.G. vigente viene specificato quanto segue per i mappali così censiti al:

- Catasto fabbricati di Ascoli Satriano, foglio 5 p.lla 318 sub 2, zona cens 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita euro 488,05, indirizzo: località Mezzana Grande SNC, piano T-1.
- Catasto fabbricati di Ascoli Satriano, foglio 5 p.lla 318 sub 1, zona cens 2, categoria D/10, rendita euro 6.818,00, indirizzo: località Mezzana Grande SNC, piano T;

Si producono, in allegato al Certificato di destinazione urbanistica, le N.T.A. (**v. allegato n. 12**) da cui si desume che trattasi - in prevalenza - di superfici destinate all'attività agricola.



I beni sono gravati dai vincoli specificati in dettaglio nel Certificato di destinazione urbanistica ed in particolare:

- CHE il terreno ubicato nel territorio di questo Comune e riportato in catasto al foglio di mappa 5, particella n. 318 sub 1 e sub 2, ricade nella zona E del vigente Piano Urbanistico Generale, ossia “Zona Produttiva di tipo Agricolo”;
- CHE la predetta zona agricola E è destinata in prevalenza all’agricoltura e forestazione, in esse sono ammesse attività produttiva connesse con l’agricoltura come l’allevamento del bestiame, e quelle connesse con le industrie estrattive, i depositi carburanti, le reti di telecomunicazione, di trasporto di energia, di acquedotti e fognature, le discariche di rifiuti solidi e simili, in attuazione delle rispettive leggi di settore.

La edificazione deve rispettare le norme tecniche di attuazione allegate al predetto PUG, e, specificatamente quelle contenute nel titolo II capo IV, dall’art. 4.01.a all’art. 4.07, nel rispetto dei seguenti principali indici, parametri come di seguito riportati: 1. Attività produttive connesse con l’agricoltura: Superficie fondiaria minima: mq. 10.000; indice di fabbricabilità fondiaria : 0,03 mc./mq.; rapporto di copertura massima: 10% superficie fondiaria; superficie minima permeabile in modo profondo: 80% superficie fondiaria; Altezza massima: mt. 6,00; Distanza dai confini: mt. 10,00; Distanza minima tra i fabbricati, minimo assoluto 5,00; Distanza minima fra fronti di abitazioni: mt. 5,00; Distanza minima dei fabbricati e delle recinzioni dal ciglio delle strade: in conformità del codice della strada; Aree urbanizzazioni secondarie: 6 mq ogni 100 me. di volumetria; Nelle zone agricole sono insediabili attività sia di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli (ivi compresi caseifici, cantine, frantoi), sia di tipo zootecnico (ancorché non rientranti negli “insediamenti civili” ai sensi della Disp. MM LL PP 08.05.1980), con relativi impianti anche di macellazione, conservazione e commercializzazione. La edificazione connessa con dette attività, sottoposta a permesso di costruire oneroso, è subordinata alla approvazione in Consiglio Comunale del relativo progetto (corredato da apposita relazione esplicitante la tutela degli aspetti paesaggistici ed il piano di sviluppo aziendale). L’edificazione deve risultare conforme ai seguenti parametri: - superficie fondiaria minima: mq 20.000; indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 0,10 mc/mq, di cui massimo 0,03 mc/mq destinabili alla residenza; rapporto di copertura: secondo esigenze derivanti dal piano di sviluppo aziendale e comunque non superiore al 20% della Sf; superficie permeabile in modo profondo: minimo l’80% della Sf; altezza massima: m 8,00 salvo costruzioni speciali; distanza dai confini: minimo m 10,00; distanza minima tra i fabbricati: con interposto confine: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti; all’interno del fondo: semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti; minimo assoluto: m 5,00; distanza minima dei fabbricati e delle recinzioni dal ciglio delle strade: in conformità di quanto prescritto dal Codice della Strada; le aree per le urbanizzazioni secondarie e per i servizi della residenza, nella misura di 6 mq ogni 100 me di volumetria destinata alla residenza, vanno monetizzate in sede di determinazione degli oneri del permesso di costruire; CHE il predetto terreno riportato in catasto al foglio di mappa 5, particella n.318 sub 1 e sub 2, ricade negli Ambiti Territoriali Estesi lettera “C”, in attuazione della parte terza,



titolo 1° del D. Lg.vo n. 42/2004, e delle connesse leggi regionali, i progetti relativi opere/interventi/nuova edificazione , ricadenti nelle perimetrazioni definite dagli ATD , sono sottoposti alla procedura regionale per l'autorizzazione di cui al capo IV del titolo 1° del D. Lg.vo n.42/2004; I progetti ricadenti nelle aree dell'ATE "C" non compresi nelle perimetrazioni degli ATD, sono sottoposti al solo parere dell'UTC e "dell'esperto"; CHE il terreno riportato in catasto al foglio di mappa 5, particella n. 318 sub 1 e sub 2, è compreso nella zona PG1, ossia ""Aree a Pericolosità da Frana media e Moderata" del vigente Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.); CHE il predetto terreno riportato in catasto al foglio di mappa 5, particella n.318 sub 1 e sub 2, è soggetto alle norme rinvenienti dal P.P.T.R. Puglia, approvato con delibera di G.R. n. 176 del 16.02.2015, pubblicata sul B.U.R.P. n. 40 del 23.03.2015.-

Il C.T.U., dopo aver esaminato le differenti destinazioni dei terreni desume che, nonostante le diverse caratteristiche collegate anche all'orografia del suolo, si può definire la natura agricola degli appezzamenti come destinazione principale.

CRITERI DI STIMA E STIMA DELLA PROPRIETÀ

Per la valutazione della proprietà si è applicato il metodo di stima sintetico comparativo che si è articolato nelle seguenti fasi:

- si è stabilito il prezzo unitario in base a quello medio pagato nella zona per beni con caratteristiche simili a quelli oggetto di valutazione;
- le quotazioni unitarie tengono conto dell'ubicazione della proprietà e di tutte le caratteristiche descritte in precedenza.
- nella stima dei beni immobili cosiddetti urbani sono stati utilizzati gli stessi criteri ovvero il

parametro tecnico del "metro quadrato" con le superfici indicate per le porzioni immobiliari che includono i muri perimetrali esterni (al 100%);

- per la stima di alcuni corpi di fabbrica, in considerazione dello stato di manutenzione della stessa e della superficie utilizzabile ridotta per problemi legati alla stabilità strutturale, si è applicata una quotazione a corpo.

Nella valutazione non sono state prese in considerazione le tettoie in aderenza in quanto rappresentate da strutture precarie che dovranno essere rimosse;

-per gli immobili citati, non vengono valutati i cespiti immobiliari in quanto sprovvisti di titolo abilitativo. Si precisa che a carico dell'aggiudicatario gravano le spese di:

- demolizione delle strutture che — nel caso delle tettoie — sono costituite da materiali di risulta, lamiera e lastre da smaltire tramite Ditte;



- regolarizzazione catastale per le opportune rettifiche alle planimetrie in atti presso l'Agenzia Entrate.

Per alcune tettoie, comportano - per l'aggiudicatario - il ripristino della destinazione d'uso della porzione originaria e la demolizione. Il C.T.U., ai fini della quantificazione delle spese da sostenere per eventualmente regolarizzare la solo alcune tettoie che risultano probabilmente non provvista di titolo abilitativo, ha consultato il Prezziario Regionale per redigere un computo metrico estimativo orientativo per definire l'entità della somma necessaria alla realizzazione degli interventi. Da un conteggio in cui si tiene conto della superficie da ripristinare oltre a quella da demolire con i costi relativi al cantiere, alla sicurezza ed allo smaltimento dei rifiuti - si considera come detrazione al valore dei suddetti cespiti immobiliare di una somma pari circa

“E1”=Tettoia = 50,00 mq x € 75/mq = € 3.750,00

“F”=Tettoia = 63,00 mq x € 75/mq = € 4.725,00

TOTALE € 8.475,00 (euro ottomilaquattrocentosettantacinque) costi per demolizione parziale di opere sanabili ai fini della regolarità urbanistica.

– Certificazione energetica

Lo scrivente, al momento del sopralluogo, chiedeva se l'immobile fosse dotato di attestato di qualificazione o certificazione o prestazione energetica, ricevendo risposta negativa. Agli atti dell'UTC di Ascoli Satriano (FG) **non è stato rinvenuto Attestato di Qualificazione o Certificazione Energetica o Prestazione Energetica.**

In tale mancanza si è condotta l'indagine energetica dell'immobile facendo redigere dal tecnico certificatore incaricato, l'Arch. Carmine Iuso all'Albo degli Architetti p.p.c della provincia di Foggia al n° 1361, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) (v. Allegato n. 16).

Come detto non è stato rinvenuto Attestato di Qualificazione o Certificazione Energetica o Prestazione Energetica. Ragion per cui è stato redatto l'**Attestato di Prestazione Energetica** dell'immobile secondo gli indici delle Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica degli Edifici (D.M.26.06.2015).

Da tale Attestato di Prestazione Energetica, si evince che la classe energetica globale dell'appartamento condotta con programma informatico TERMUS ci ha permesso di attribuire all'immobile la **Classe G**, rinveniente da una **Prestazione Energetica Globale** pari a **312,24 KWh/m² * anno.**

Tale classe si pone al disotto del riferimento normativo, Classe C, ed individua un immobile con basse prestazioni termiche.



E' da rilevare che, volendo adeguare il bene alla disciplina sul risparmio energetico, occorrerebbe eseguire opere sia sulle pareti esterne e serramenti (mediante l'esecuzione di isolamento termico, comunemente denominato "cappotto"), sia sui solai verso piani non riscaldati, in modo da portare l'immobile alla classe energetica "F", categoria minima per un immobile di nuova costruzione o per immobili soggetti a ristrutturazioni importanti.

– **Divisibilità o indivisibilità dei beni**

Gli immobili oggetto della procedura in esame, consistono in beni comuni praticamente indivisibili che, per le loro caratteristiche non si prestano ad ottenere dei lotti con una funzionalità omogenea. Una loro possibile divisione (anche a soddisfo delle singole quote comproprietarie), comporterebbe una perdita di superfici al fine di dare la necessaria indipendenza alle singole unità e di conseguenza ne deriverebbe una successiva perdita in termini economici. Indistintamente dal problema sopraccitato, tale intervento risulterebbe di difficile applicabilità e comporterebbe costi elevati di realizzazione tali da scongiurare una possibile soluzione. Esaminate le consistenze e la natura del bene in oggetto, si ritiene esso non divisibile e pertanto si procederà all'individuazione di un unico lotto. Nel caso in esame, date le particolari caratteristiche del bene (geometriche, distributive e posizionali), non sono rispettati i principi basilari della comoda divisibilità sopra brevemente esposti. Pertanto il sottoscritto ritiene che il bene oggetto di stima non sia comodamente divisibile in natura.

– **Stima del valore di mercato**

Criteri di valutazione

L'unico strumento metodologico dell'economia applicata alla stima è, come unanimemente riconosciuto, l'osservazione delle esperienze concrete di mercato; la comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali, rappresenta, quindi, la base della metodologia estimativa. Secondo i dettami dell'estimo, il valore mercato lo si può determinare con i seguenti metodi di stima e tra i vari procedimenti possono distinguersi nei metodi di "comparazione diretta", i procedimenti consistono nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile. Nel nostro caso si valuta come vano principale quello destinato ad uso residenziale considerando il 100% della superficie effettiva (coefficiente di ragguaglio 1) comprensiva dei muri perimetrali e divisori interni, mentre per i



vani con destinazione diversa si adatterà un coefficiente inferiore ad 1. Si possono reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione parificabili per caratteristiche, consistenza, destinazione, ecc. Per il reperimento dei prezzi si è fatto riferimento sia ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Anno 2017, 2° semestre), che è l'organo preposto per la valutazione dei beni immobili oggetto di compravendita, sia ai valori riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore, che non sono altro che dei valori modali pubblicati da Enti di Ricerca, Camere di Commercio, Società Immobiliari di grandi dimensioni, Istituti Bancari, ecc., che, sulla base dell'esperienza di mercato, determinano i valori modali che vengono inseriti in apposite tabelle.

Indagini di mercato

Il mercato immobiliare locale, al riguardo di edifici con destinazione residenziale, allo stato attuale, risulta alquanto fermo il mercato immobiliare. Si ritiene pertanto, che tali situazioni, possano influenzare negativamente il mercato immobiliare al fine di un contenimento dei prezzi di compravendita e delle locazioni di edifici in genere. Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, si considerano tutti quei fattori che attualmente caratterizzano la destinazione, lo stato e la consistenza dell'edificio, la zona in cui esso ricade, la destinazione urbanistica vigente e i relativi vincoli a cui è soggetto.

Stima del più probabile valore di mercato

Si riportano di seguito le diverse fonti per la rilevazione del valore di mercato dei beni immobiliari oggetto di stima.

– Criteri di stima utilizzati nella valutazione

L'unico strumento metodologico dell'economia applicata alla stima è, come unanimemente riconosciuto, l'osservazione delle esperienze concrete di mercato; la comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali, rappresenta, quindi, la base della metodologia estimativa. Secondo i dettami dell'estimo, il valore mercato lo si può determinare con il seguente metodo di stima e tra i vari procedimenti possono distinguersi nei metodi "di comparazione diretta":

Stima comparativa diretta;

Per la stima dei singoli beni descritti nei paragrafi precedente si adotta il metodo comparativo o metodo sintetico che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore e che più si addice al nostro periodo economico. Partendo da una serie di accertamenti circa compravendite di immobili simili o aventi sufficienti caratteristiche prossime a quelli in esame, si riferiscono



questi valori accertati all'unità di consistenza.

Si trova così una serie omogenea di prezzi da cui si escludono tutti quei valori eccezionali affinché la serie stessa sia l'espressione di un mercato ordinario.

Infine, al prezzo unitario così individuato si vanno ad applicare dei coefficienti di differenziazione per tener conto delle caratteristiche particolari dell'immobile che ne determinano uno scostamento nelle quotazioni rispetto alla media. Tutti i coefficienti correttivi indicati sono desunti da riviste specializzate nel campo immobiliare e verificati nella loro validità in esperienze professionali personali.

Gli immobili da stimare vengono considerati nelle condizioni risultanti al momento dei sopralluoghi e per essi vengono considerate le superfici commerciali. Seguendo tali criteri e tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto, si determinano i valori parametrici da attribuire a ciascun immobile, così come in seguito riportato in corrispondenza della stima di ciascun cespite.

– **Valutazione del valore di beni in base ai diversi criteri di stima**

VALUTAZIONE SECONDO IL PROCEDIMENTO "COMPARATIVO DIRETTO"

Lo scopo della presente relazione di stima consiste nella stima del valore di mercato dei beni in oggetto precedentemente descritti ed identificati.

I dati tecnici utilizzati nella relazione che segue (dati catastali, superfici dell'unità immobiliare etc) sono stati desunti dalla documentazione e sono stati, pertanto, eseguiti rilievi metrici e verifiche catastali, nonché la regolarità edilizio-urbanistica dell'unità immobiliare stessa. Sono stati, invece, eseguiti gli opportuni sopralluoghi in loco e gli accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale.

Alla stima del valore di mercato dei beni in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Si riepilogano le superfici oggetto di stima:

- Catasto fabbricati di Ascoli Satriano, foglio 5 p.lla 318 sub 2, zona cens 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita euro 488,05, indirizzo: località Mezzana Grande SNC,



piano T-l.

- Catasto fabbricati di Ascoli Satriano, foglio 5 p.lla 318 sub 1, zona cens 2, categoria D/10, rendita euro 6.818,00, indirizzo: località Mezzana Grande SNC, piano T;

	mq	€/mq €/ml	€
Casa per civile abitazione =	157,00	600,00	94.200,00
“A”=Deposito	118,00	250,00	29.500,00
“B”=Stalla/deposito macchine e attrezzi agricoli	417,00	250,00	104.250,00
“C”=Depositi/Pollai €	191,00	150,00	28.650,00
“D”=Ricovero animali = 89,00 mq x € 250/mq = €	89,00	150,00	13.350,00
= 131,00 mq x € 50/mq = €	131,00	50,00	6.550,00
“E”=Ricovero animali = 289,00 mq x € 150/mq = €	289,00	100,00	28.900,00
“E1”=Tettoia = 50,00 mq x € 150/mq = €	50,00	100,00	5.000,00
“F”=Tettoia = 63,00 mq x € 150/mq = €	63,00 €	100,00	6.300,00
“G”=Piazzale brecciato = 931,00 mq x € 35/mq = €	931,00 €	35,00	32.585,00
“H”=Pascolo = 4.204,00 mq x € 5/mq = €	4.204,00 €	4,50	18.918,00
“I”=Terreno incolto = 1.206,00 mq x € 5/mq = €	1.206,00 €	4,50	5.427,00
“L”=Strada in terra battuta = 1.720,00 mq x 35 €/q = €	1.720,00 €	35,00	60.200,00
“M”=Recinzione in muratura di tufi = 380,00 ml x € 70/ml = €	380,00 €	70,00	26.600,00
“N”= Recinzione in muratura e metallo = 51,00 ml x € 70/ml = €	51,00 €	70,00	3.570,00
			464.000,00

I diritti di piena proprietà - spettanti a sono pari a € 464.000,00, valore che si arrotonda a € **460.000,00** (dicasi euro quattrocentosessantamila).

Per la valutazione viene adottato il metodo sintetico-comparativo in quanto, a parere dello scrivente, è quello più obiettivo, immediato e direttamente collegato al mercato, punto di riferimento di qualsiasi bene.

L’edificio da prima destinato a stalla ha perso, all’attualità, la sua funzione originaria; le attrezzature, gli impianti, le strutture mobili, ecc. utili al funzionamento, sono state rimosse dall’esecutato; l’edificio non ospita alcun capo bovino.



L'edificio di servizio, attiguo alla stalla, è vuoto e privo di attrezzature di ogni tipo, originariamente presenti, quali impianti tecnologici, vasche raccolta latte, ecc.

All'attualità non essendo prevista, né in essere, attività di sorta non sussiste l'urgenza di realizzare opera alcuna. E' necessario, però, procedere alla predisposizione di lavori per l'adeguamento degli impianti nell'abitazione residenziale, risulta altresì mancante l'agibilità dell'edificio ex stalla.

Al fine di determinare il più probabile valore di liquidazione dei beni oggetto di stima, si procede ad una riduzione del valore sopra indicato in considerazione di alcuni aspetti di rilievo legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e del loro mercato, alla modalità di vendita, alla tempistica di vendita; si fa in particolare riferimento:

- **Alla specifica natura del bene:** quanto più specifico e particolare è il bene, tanto più alto sarà il deprezzamento da considerare e tanto più marcata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato. Il bene oggetto di stima presenta tratti di particolare specificità legati sostanzialmente all'ubicazione ed alle dimensioni del bene stesso. Le ragioni ed aspetti evidenziati hanno un impatto di elevata entità sul valore precedentemente calcolato, stimabile con una percentuale di riduzione del valore stesso compresa tra 11 e 15%.
- **Alle modalità di vendita:** dovrà essere valutato un coefficiente di deprezzamento derivante dalla valutazione dei costi specifici di gestione della procedura e/o delle tipicità delle vendite fallimentari in termini di garanzie per l'acquirente. Le ragioni ed aspetti evidenziati hanno un impatto di lieve entità sul valore precedentemente calcolato, stimabile con una percentuale di riduzione del valore stesso compresa tra 1 e 5%.
- **Alla particolare condizione di chi vende:** quanto più "libero di contrarre" sarà il debitore tanto più basso sarà il coefficiente di deprezzamento da definire e tanto più limitata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato. Dalle indicazioni ricevute, si prevede una cessione nell'ottica del breve periodo, potendo quindi contare su una limitata tempistica per la ricerca del potenziale acquirente. Le ragioni ed aspetti evidenziati hanno un impatto di elevata entità sul valore precedentemente calcolato, stimabile con una percentuale di riduzione del valore stesso compresa tra 11 e 15%.

Tutti gli aspetti precedentemente indicati hanno una rilevante incidenza sull'appetibilità dei beni oggetto di stima e quindi sul valore di tali beni, con una percentuale complessiva di riduzione del valore stimabile compresa tra il 23 e 35%. Con riferimento alle valutazioni precedentemente effettuate, si considera il valore prossimo a quello massimo delle percentuali di abbattimento del valore di mercato (pari quindi al 25%).



Si ritiene che il bene sottoposto ad esecuzione sia da alienare, in unico lotto, si procede a valutare l'intero bene oggetto di esecuzione e successivamente si assegna il valore all'unico lotto opportunamente abbattuto del 25%.

Il criterio è quello del “più probabile valore di mercato” che viene opportunamente abbattuto forfettariamente del 25% per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti e della natura esecutiva e contrattuale della vendita.

Importo	464.000,00 €
Riduzione del 25%	348.000,00 €
Detrazioni	- 8.000,00 €
TOTALE	340.000,00 €

4. Note conclusive

In risposta al quesito formulato dall'Ill.mo Sig.re G.I., alla luce di quanto in precedenza analizzato, il più probabile valore di mercato, all'attualità, dei beni oggetto della presente vertenza, valutato in relazione anche ad una loro possibile divisibilità risulta essere, previo arrotondamento, così determinato.

Per quanto concerne il più probabile valore del bene di cui si tratta, il sottoscritto si è pronunciato nei paragrafi precedenti nei quali sono pervenuto alla conclusione che il probabile valore attuale di mercato dell'immobile oggetto di stima è di **€. 340.000,00 (trecentoquarantamilaeuro/00)**.

Dei valori ottenuti nei paragrafi precedenti, con i procedimenti di stima comparativo diretto.

In merito e sulla scorta di quanto innanzi esposto, il sottoscritto Ing. de Vita Salvatore Fabio, nominato in data 17/01/2018, esperto nella Procedura Esecutiva n. 66/15 di cui all'oggetto, ritenendo di aver espletato completamente il mandato conferitogli, rassegna la presente relazione si compone di n. 22 (ventidue) pagine, oltre ad n. 15 allegati, comprese le ricevute di invio della relazione alle parti, nel rispetto dei termini concessi, restando a disposizione della S.V. Ill.mo per qualsivoglia chiarimento e/o integrazione.

5. Allegati

Preciso che la Relazione di Consulenza comprende i seguenti allegati:

- 1) **Allegato n. 1** : Convocazione sopralluogo con avvisi di ricevimento;
- 2) **Allegato n. 2** : Istanza di accesso agli atti presenti presso lo S.U.E. di Ascoli Satriano (FG) con avvisi di ricevimento;
- 3) **Allegato n. 3** - Verbale di sopralluogo ed allegati;



- 4) **Allegato n. 4** - Estratto di mappa - Visure catastali - Elaborato planimetrico – Elenco subalterni - Piante catastali;
- 5) **Allegato n. 5** - Ispezioni Ipotecarie;
- 6) **Allegato n. 6** - Estratto atto di matrimonio;
- 7) **Allegato n. 7** - Stralcio PRG - Comune di Ascoli Satriano (FG) - Documentazione fotografica -;
- 8) **Allegato n. 8** - Ortofoto Comune di Ascoli Satriano (FG);
- 9) **Allegato n. 9** - Stralcio Estratto di Mappa del Comune di Ascoli Satriano (FG);
- 10) **Allegato n. 10** - Catasto ortofoto del Comune di Ascoli Satriano (FG);
- 11) **Allegato n. 11** - Rilievo Planimetrico - Documentazione fotografica Unità Immobiliari - Fabbricati per attività agricola - Foglio n. 5 Particella n. 318 Sub. 1 Sito in Ascoli Satriano (FG) alla Contrada Mezzana Grande n. 423;
- 12) **Allegato n. 12** - Rilievo Planimetrico - Documentazione fotografica Unità Immobiliari - Abitazione - Foglio n. 5 Particella n. 318 Sub. 2 Abitazione Sito in Ascoli Satriano (FG) C.da Mezzana Grande n. 423;
- 13) **Allegato n. 13** - Documentazione amministrativa ed urbanistica ritirata presso il Comune di Ascoli Satriano (FG) e di seguito elencata:
 - Certificato di destinazione urbanistica n. 36/2018;
 - Comunicazione del Comune di Ascoli Satriano (FG);
- 14) **Allegato n. 14** - Attestato di Prestazione Energetica;
- 15) **Allegato n. 15** – Ricevute di pagamento;

Copia della relazione viene inviata alle parti a mezzo di posta raccomandata e a mezzo PEC. Si allegano l'attestazione di invio perizia al creditore precedente e al debitore esecutato.

Il C.T.U.

Ing. Salvatore Fabio de Vita

