



TRIBUNALE DI BARI
SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dr. Antonio RUFFINO

Procedura R.G.E. n° 16/2022

Creditore Procedente: CREDEMFACTOR S.p.a.

([REDACTED])

Debitore Esecutato:

[REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1

Esperto Stimatore Geom. Laera Antonio

LOTTO 1 - Immobili siti nel comune di Toritto (BA) alla S.P. 72 Toritto – Quasano, SN, identificati presso il catasto fabbricati al Foglio 29 Particella 196 Sub. 1, piani terra-1°-2°-S1 (Abitazione in villa) e presso il catasto terreni al Foglio 29, Particelle 78 – 88 – 126 – 143 – 199 – 204 – 206 (Fondi rustici).

1. CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE

Esaminati i documenti prodotti dal creditore procedente, è stato possibile verificare la titolarità dei beni oggetto di pignoramento, che risultano essere in capo al debitore esecutato società “**██████████**” con sede in **██████████** C.F./P.Iva **██████████** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

2. PROVENIENZA DEL BENE PIGNORATO

Gli immobili sono pervenuti alla società debitrice “**██████████**” con sede in **██████████** C.F./P.iva **██████████** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, giusta atto di compravendita del 26/05/1983 repertorio n. 18785, rogato dal Notaio Gusman Marisa con sede in Bari, registrato a Bari il 15/06/1983 al n. 12766 e trascritto a Bari il 24/06/1983 al n. 16357 R.P. (All. A).

3. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La certificazione notarile sostitutiva della certificazione ipocatastale, prodotta dal creditore procedente, risulta essere completa, tale da permettere una ricostruzione corretta delle vicende riguardanti il ventennio precedente alla data di trascrizione dei beni pignorati.

4. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Individuazione dell'immobile

Le unità immobiliari in narrativa costituiscono un complesso immobiliare a destinazione residenziale con annessi fondi rustici, sito in agro di Toritto denominato casino Scarangella o masseria Lago del Bosco, più precisamente avente accesso dalla S.P. 72 Toritto – Quasano, SN, collocato a circa 4 km dal centro abitato.

Nello specifico, trattasi di un corpo di fabbrica principale adibito a residenza con annessi fabbricati accessori, tettoie, piscina e campo da tennis, unitamente ai fondi rustici circostanti che costituiscono pertinenza del complesso immobiliare. Come anzidetto, esso si trova nelle immediate vicinanze del centro abitato, oltretutto collocato sulla strada provinciale che collega Toritto alla frazione Quasano, strada di fondamentale importanza in quanto permette l'accesso diretto alla S.S. 96 e, dunque, il

raggiungimento della città di Bari o di altri comuni limitrofi.

Confini

Il complesso immobiliare pignorato confina a sud-est con la S.P. 72 Toritto – Quasano, a sud-ovest e nord-ovest con la strada comunale Lago del Bosco ed infine a nord-est con un fondo rustico di altra proprietà.

Dati catastali

Unità immobiliari riportate al Catasto Fabbricati e Catasto Terreni

Visure storiche degli immobili (All. B)

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	29	196	1			A/8	U	19 vani	Tot. 552 m ²	€ 1.717,22

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie (mq) ha are ca	Deduz	Reddito	
								Dominicale	Agrario
29	78		-	SEMIN ARBOR 2		22 68		€ 9,96	€ 5,86
29	88		-	SEMIN ARBOR 2		26 29		€ 13,58	€ 7,47
29	199		-	SEMINATIVO 2		27 57		€ 6,41	€ 7,12
29	126		-	MANDORLETO 2		2 16 00		€ 94,82	€ 55,78
29	143		-	MANDORLETO 2		66 79		€ 29,32	€ 17,25
29	204		-	VIGNETO 2		65 71		€ 61,09	€ 44,12
29	206		-	VIGNETO 2		21 86		€ 20,32	€ 14,68

Descrizione dell'immobile

Il complesso immobiliare pignorato è costituito da un corpo di fabbrica principale adibito a residenza, una serie di fabbricati accessori circostanti, due tettoie, una piscina con adiacenti spogliatoi, un campo

da tennis, una cisterna per la raccolta di acqua piovana, una cisterna per la raccolta dei reflui (pozzo nero), unitamente ai fondi rustici circostanti pertinenziali, il tutto così come è possibile rilevare dalle planimetrie di rilievo allegate (All. C). Tenuto conto del contesto in cui si colloca e delle caratteristiche dei fabbricati, detto bene potrebbe essere trasformato a struttura ricettiva con l'esecuzione di piccoli interventi.

Per una migliore individuazione degli immobili in oggetto e comprensione dell'elaborato peritale, a ciascuno dei fabbricati presenti è stato attribuito un numero, pertanto si dettaglia qui di seguito la descrizione di ognuno:

Fabbricato 1

L'immobile, avente destinazione residenziale, si sviluppa su due livelli e si presenta in pianta con una forma irregolare. Al piano terra sono ubicati diversi ingressi che consentono l'accesso ai vari ambienti, ossia al salotto, al soggiorno ed alla cucina. Dalla zona salotto, per mezzo di una scala in pietra, si giunge alla piccola cantina sottostante; dalla zona soggiorno si raggiunge il doppio WC munito di antibagno. Nella zona cucina è presente un piccolo lavatoio ed in adiacenza un forno a legna e cucina in muratura. Infine, nella zona ingresso è ubicata una scala a chiocciola metallica che permette il raggiungimento del piano primo, quest'ultimo raggiungibile anche da una scala in pietra esterna. Giunti al piano primo, dalla zona disimpegno si accede ad un piccolo ripostiglio e ad una zona filtro, la quale permette l'accesso al bagno, posto in adiacenza, ed alle due camere da letto; inoltre, la camera da letto, individuata in planimetria con il numero 2, è provvista di cabina armadio attraverso cui è possibile accedere ad un bagno. Dalla predetta scala esterna, attraverso una seconda rampa di scale collocata in adiacenza all'ingresso esterno della camera da letto individuata in planimetria con il numero 1, si giunge in copertura, ossia al terrazzo calpestabile che ricalca i sottostanti vani letto 1, letto 2, disimpegni e bagno.

Tutti gli ambienti sono provvisti di finestre o portefinestre che si affacciano sul cortile pertinenziale. Il corpo di fabbrica nel complesso si presenta in buone condizioni di manutenzione; tuttavia, sono presenti piccole infiltrazioni di acqua piovana, rivenienti dal solaio di copertura del vano cabina armadio che hanno generato condensa ed umidità in una piccola zona in prossimità della finestra.

Le altezze interne utili dell'immobile sono diverse in quanto sono presenti volte, coperture piane ed inclinate, pertanto si rimanda alla planimetria allegata.

(Documentazione fotografica All. D - foto da 1 a 58).

Fabbricato 2

L'immobile, sebbene abbia in planimetria la destinazione deposito, ha le caratteristiche di una ipotetica struttura ricettiva. Difatti, il fabbricato è stato diviso in due parti pressoché uguali mediante

tramezzi in muratura, creando così due stanze da letto con bagno; all'uopo si precisa che le stesse hanno ingressi indipendenti prospicienti il cortile esterno ed impianti elettrici e di riscaldamento autonomi.

Il corpo di fabbrica nel complesso si presenta in buone condizioni di manutenzione, eccettu alcune zone della volta ove sono presenti macchie di condensa, la cui origine, con ogni probabilità, potrebbe essere discesa dalla scarsa areazione dei locali.

L'immobile è provvisto di volta in pietra con altezza massima pari a 3,60 m ed altezza minima pari a 1,00 m.

(Documentazione fotografica All. D - foto da 59 a 72).

Fabbricato 3

L'immobile, come il precedente, sebbene abbia in planimetria la destinazione deposito, ha anch'esso le caratteristiche di una ipotetica struttura ricettiva. Il fabbricato è stato diviso in due parti pressoché uguali mediante tramezzi in muratura, creando così due stanze da letto con bagno; si precisa che anch'esse hanno ingressi indipendenti prospicienti il cortile esterno ed impianti elettrici e di riscaldamento autonomi.

Il corpo di fabbrica nel complesso si presenta in buone condizioni di manutenzione.

L'immobile è provvisto di solaio in latero-cemento con falda leggermente inclinata, con altezza massima pari a 3,00 m ed altezza minima pari a 2,60 m.

(Documentazione fotografica All. D - foto da 73 a 84).

Fabbricato 4

L'immobile, come i precedenti, pur avendo in planimetria la destinazione deposito, ha anch'esso le caratteristiche di una ipotetica struttura ricettiva. Il fabbricato è stato diviso in due parti pressoché uguali mediante tramezzi in muratura, creando così due stanze da letto con bagno; anche in tal caso si precisa che anch'esse hanno ingressi indipendenti prospicienti il cortile esterno ed impianti elettrici e di riscaldamento autonomi.

Il corpo di fabbrica nel complesso si presenta in buone condizioni di manutenzione.

L'immobile è provvisto di solaio in latero-cemento con falda leggermente inclinata, con altezza massima pari a 3,35 m ed altezza minima pari a 2,50 m.

(Documentazione fotografica All. D - foto da 85 a 94).

Fabbricato 5

L'immobile, costituito da un solo vano, è destinato a ripostiglio. Il corpo di fabbrica nel complesso si presenta in discrete condizioni di manutenzione. Tuttavia, giova precisare che la muratura ovest, prospiciente il fondo rustico adiacente, necessita di ripristino, poiché in parte è ceduta a seguito del

crollo del muro a secco sul quale è poggiata; di fatti, la stessa è stata messa in sicurezza attraverso puntelli in ferro.

L'immobile è provvisto di solaio in latero-cemento con falda leggermente inclinata, con altezza massima pari a 2,50 m ed altezza minima pari a 2,00 m.

(Documentazione fotografica All. D - foto da 95 a 100).

Fabbricato 6

L'immobile è costituito da due ambienti destinati a spogliatoi, utili all'adiacente piscina. Entrambi hanno accessi autonomi dall'esterno attraverso il cortile di pertinenza. Nella parte antistante il prospetto principale del fabbricato è ubicata una doccia a cielo aperto, utile anch'essa per l'adiacente piscina.

Il corpo di fabbrica nel complesso si presenta in buone condizioni di manutenzione.

L'immobile è provvisto di solaio in latero-cemento con falda leggermente inclinata, con altezza massima pari a 2,30 m ed altezza minima pari a 1,90 m.

(Documentazione fotografica All. D - foto da 101 a 108).

Fabbricato 7

L'immobile è costituito da un solo ambiente destinato a vano tecnico della piscina, più precisamente all'interno è collocato il filtro con i relativi impianti.

Il corpo di fabbrica nel complesso si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

L'immobile è provvisto di solaio in latero-cemento con falda leggermente inclinata, con altezza massima pari a 2,30 m ed altezza minima pari a 2,00 m.

(Documentazione fotografica All. D - foto da 109 a 112).

Fabbricato 8

L'immobile è costituito da un solo ambiente destinato a vano tecnico autoclave, e precisamente all'interno sono collocati una riserva idrica, l'autoclave ed i relativi impianti.

Il corpo di fabbrica nel complesso si presenta in buone condizioni di manutenzione.

L'immobile è provvisto di solaio in latero-cemento con falda leggermente inclinata, con altezza massima pari a 2,30 m ed altezza minima pari a 2,00 m.

(Documentazione fotografica All. D - foto da 113 a 116).

Fabbricato 9

Trattasi di tettoia costituita da struttura portante in acciaio e copertura realizzata con lamiera grecata metallica. La struttura nel complesso si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Come anzidetto, la copertura è stata realizzata con lamiera grecata a falda inclinata, con altezza massima pari a 2,60 m ed altezza minima pari a 2,20 m.

(Documentazione fotografica All. D - foto 117 e 118).

Fabbricato 10

Trattasi di tettoia realizzata con ogni probabilità sulla porzione di un vecchio corpo di fabbrica in parte demolito; infatti, eseguendo una ricerca storica sulle mappe catastali, è stata rilevata la sagoma di un corpo di fabbrica. Nella fattispecie, è presente una porzione della muratura esposta a nord, all'interno della quale sono collocate delle mangiatoie o verosimilmente delle arnie, sul lato esposto a sud sono presenti quattro pilastri in pietra sui quali poggia la struttura metallica della tettoia.

La tettoia, realizzata con struttura portante metallica, presenta una copertura costituita da perline in legno e soprastante strato impermeabilizzante.

Nel complesso, la struttura si presenta in discrete condizioni di manutenzione; l'altezza massima è pari a 2,40 m e l'altezza minima è pari a 1,80 m.

(Documentazione fotografica All. D - foto da 119 a 124).

Piscina

La piscina realizzata in c.a. è situata nella parte di cortile retrostante il fabbricato principale. In sede di sopralluogo, essa risultava essere vuota e presentava un ristagno di acqua piovana. Si precisa che la struttura muraria risulta essere integra e priva di lesioni.

(Documentazione fotografica All. D - foto 125).

Campo da tennis

Nella porzione retrostante il fabbricato, adibito a spogliatoi (n. 6), è presente il campo da tennis. Esso è raggiungibile attraverso il cortile di pertinenza dei diversi corpi di fabbrica, ed è chiuso sui lati posti a confine con i fondi rustici adiacenti mediante recinzione metallica ed abeti, il tutto in discrete condizioni di manutenzione.

(Documentazione fotografica All. D - foto 126).

Cisterna acqua piovana

Nella porzione retrostante il fabbricato principale (n. 1) è presente una cisterna per la raccolta di acqua piovana; essendo chiusa, lo scrivente non ha potuto valutare lo stato di manutenzione. Si precisa inoltre che nella parte sottostante il soggiorno del fabbricato n. 1 è presente un'ulteriore cisterna di acqua piovana.

Cisterna raccolta reflui (pozzo nero)

Nella porzione retrostante il fabbricato destinato a ripostiglio (n. 5), più precisamente nel fondo rustico individuato in mappa con la particella 78, è collocata la cisterna di raccolta dei reflui (pozzo nero) non conforme alle vigenti normative, in quanto non è presente la fossa imhoff ed il relativo impianto di sub-irrigazione.

(Documentazione fotografica All. D - foto 127).

Fondi rustici

I terreni oggetto di stima sono ubicati in adiacenza ai fabbricati innanzi descritti, dunque raggiungibili attraverso il cortile, circostante i corpi di fabbrica, oppure attraverso un secondo accesso il quale è situato lungo la S.P. 72 Toritto-Quasano (Documentazione fotografica All. D – foto 129 - 130); quest'ultimo consente l'accesso direttamente nella particella 199, e, attraverso un percorso carrabile sterrato, si può giungere nella zona adiacente il campo da tennis. Le particelle dei fondi rustici, sebbene contigue, non presentano muri di confine che delimitano le stesse, ma vi è la presenza solo di muretti a secco, con soprastante recinzione metallica, il cui fine è quello di delineare il confine tra il complesso immobiliare, le strade ed il fondo adiacente di altra proprietà (p.lla 188).

In pianta, i fondi presentano forme irregolari, così come si evince dallo stralcio di mappa allegato (All. E). Essi sono posti ad una quota media di circa 240 metri s.l.m.. Le particelle 78, 88 e 206 presentano una giacitura pressoché pianeggiante; dal punto di vista agronomico, il fondo presenta una scarsa produttività poiché incolto e con zone caratterizzate dalla tipica macchia bassa mediterranea a vegetazione spontanea. Vi è oltretutto una consistente percentuale scheletrica (pietre, ciottoli e ghiaia), ed è privo di interventi migliorativi (lavorazioni profonde del terreno, spietramento, ecc.). Dalle particelle 206 o 196 oppure dal predetto accesso secondario si giunge alle particelle 199, 204; da quest'ultima poi alle particelle 126 e 143. Tutti i fondi rustici presentano una giacitura pressoché pianeggiante o una leggerissima inclinazione da est verso ovest. Dal punto di vista agronomico, i terreni sono distinti da una sufficiente produttività, in parte dovuta ad un buon franco di coltivazione. Sono caratterizzati dalla presenza di una consistente percentuale scheletrica (pietre, ciottoli e ghiaia) e sono privi di interventi migliorativi (lavorazioni profonde del terreno, spietramento, ecc.). Sotto il profilo colturale, sono presenti un mandorleto misto ad alberi di ulivo disposti per la maggiore lungo i muri di confine tutti condotti in asciutto, a media densità di impianto e realizzato a file regolari; in sede di sopralluogo, gli alberi si presentavano in buone condizioni ed in buono stato vegeto-produttivo.

(Documentazione fotografica All. D - foto da 131 a 150).

Consistenza dell'immobile

<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Superficie utile</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Manutenzione</i>
Fabbricato 1	Terra - 1°-S1	252,19 mq	Tutte	buona
Terrazzo e balcone	1°-2°	94,21 mq	Tutte	buona

Totale superficie lorda coperta fabbricato n. 1 - 381,92 mq

La determinazione della superficie commerciale dell'immobile riviene giusta applicazione delle norme UNI 10750 del 2005, del d.p.r. n. 138/98 e di quelle applicate nel mercato delle compravendite degli immobili, pertanto:

	<i>Superficie lorda</i>	<i>Coefficiente di ragguglio</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Fabbricato 1	381,92 mq	1	381,92 mq
Terrazzo e balcone	94,21 mq	0,25	23,55 mq
			Totale 405,47 mq

A seguito del calcolo qui sopra effettuato, la superficie commerciale dell'immobile pignorato (fabbricato n. 1) è pari a **405,47 mq**.

<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Superficie utile</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Manutenzione</i>
Fabbricato 2	Terra	48,31 mq	Tutte	buona

Totale superficie lorda coperta fabbricato n. 2 – 88,90 mq

La determinazione della superficie commerciale dell'immobile riviene giusta applicazione delle norme UNI 10750 del 2005, del d.p.r. n. 138/98 e di quelle applicate nel mercato delle compravendite degli immobili, pertanto:

	<i>Superficie lorda</i>	<i>Coefficiente di ragguglio</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Fabbricato 2	88,90 mq	0,70	62,23 mq
			Totale 62,23 mq

A seguito del calcolo qui sopra effettuato, la superficie commerciale dell'immobile pignorato (fabbricato n. 2) è pari a **62,23 mq**.

<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Superficie utile</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Manutenzione</i>
Fabbricato 3	Terra	39,87 mq	Tutte	buona

Totale superficie lorda coperta fabbricato n. 3 – 65,05 mq

La determinazione della superficie commerciale dell'immobile riviene giusta applicazione delle norme UNI 10750 del 2005, del d.p.r. n. 138/98 e di quelle applicate nel mercato delle compravendite degli immobili, pertanto:

	<i>Superficie lorda</i>	<i>Coefficiente di ragguglio</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Fabbricato 3	65,05 mq	0,70	45,53 mq
			Totale 45,53 mq

A seguito del calcolo qui sopra effettuato, la superficie commerciale dell'immobile pignorato (fabbricato n. 3) è pari a **45,53 mq**.

<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Superficie utile</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Manutenzione</i>
Fabbricato 4	Terra	54,14 mq	Tutte	buona

Totale superficie lorda coperta fabbricato n. 4 – 96,36 mq

La determinazione della superficie commerciale dell'immobile riviene giusta applicazione delle norme UNI 10750 del 2005, del d.p.r. n. 138/98 e di quelle applicate nel mercato delle compravendite degli immobili, pertanto:

	<i>Superficie lorda</i>	<i>Coefficiente di ragguglio</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Fabbricato 4	96,36 mq	0,70	67,45 mq
			Totale 67,45 mq

A seguito del calcolo qui sopra effettuato, la superficie commerciale dell'immobile pignorato (fabbricato n. 4) è pari a **67,45 mq**.

<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Superficie utile</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Manutenzione</i>
Fabbricato 5	Terra	12,00 mq	Tutte	discreta

Totale superficie lorda coperta fabbricato n. 5 – 15,94 mq

La determinazione della superficie commerciale dell'immobile riviene giusta applicazione delle norme UNI 10750 del 2005, del d.p.r. n. 138/98 e di quelle applicate nel mercato delle compravendite degli immobili, pertanto:

	<i>Superficie lorda</i>	<i>Coefficiente di ragguglio</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Fabbricato 5	15,94 mq	0,50	7,97 mq
			Totale 7,97 mq

A seguito del calcolo qui sopra effettuato, la superficie commerciale dell'immobile pignorato (fabbricato n. 5) è pari a **7,97 mq**.

<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Superficie utile</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Manutenzione</i>
Fabbricato 6	Terra	19,06 mq	Tutte	buona

Totale superficie lorda coperta fabbricato n. 6 – 24,18 mq

La determinazione della superficie commerciale dell'immobile riviene giusta applicazione delle norme UNI 10750 del 2005, del d.p.r. n. 138/98 e di quelle applicate nel mercato delle compravendite degli immobili, pertanto:

	<i>Superficie lorda</i>	<i>Coefficiente di ragguglio</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Fabbricato 6	24,18 mq	0,50	12,09 mq
			Totale 12,09 mq

A seguito del calcolo qui sopra effettuato, la superficie commerciale dell'immobile pignorato (fabbricato n. 6) è pari a **12,09 mq**.

<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Superficie utile</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Manutenzione</i>
Fabbricato 7	Terra	6,22 mq	Tutte	discreta

Totale superficie lorda coperta fabbricato n. 7 – 8,56 mq

La determinazione della superficie commerciale dell'immobile riviene giusta applicazione delle norme UNI 10750 del 2005, del d.p.r. n. 138/98 e di quelle applicate nel mercato delle compravendite degli immobili, pertanto:

	<i>Superficie lorda</i>	<i>Coefficiente di ragguglio</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Fabbricato 7	8,56 mq	0,50	4,28 mq
			Totale 4,28 mq

A seguito del calcolo qui sopra effettuato, la superficie commerciale dell'immobile pignorato (fabbricato n. 7) è pari a **4,28 mq**.

<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Superficie utile</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Manutenzione</i>
Fabbricato 8	Terra	3,10 mq	Tutte	buona

Totale superficie lorda coperta fabbricato n. 8 – 4,64 mq

La determinazione della superficie commerciale dell'immobile riviene giusta applicazione delle norme UNI 10750 del 2005, del d.p.r. n. 138/98 e di quelle applicate nel mercato delle compravendite degli immobili, pertanto:

	<i>Superficie lorda</i>	<i>Coefficiente di ragguglio</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Fabbricato 8	4,64 mq	0,50	2,32 mq
			Totale 2,32 mq

A seguito del calcolo qui sopra effettuato, la superficie commerciale dell'immobile pignorato (fabbricato n. 8) è pari a **2,32 mq**.

<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Superficie utile</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Manutenzione</i>
Fabbricato 9	Terra	29,48 mq	Tutte	buona

Totale superficie lorda coperta fabbricato n. 9 – 29,48 mq

La determinazione della superficie commerciale dell'immobile riviene giusta applicazione delle norme UNI 10750 del 2005, del d.p.r. n. 138/98 e di quelle applicate nel mercato delle compravendite degli immobili, pertanto:

	<i>Superficie lorda</i>	<i>Coefficiente di ragguglio</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Fabbricato 9	29,48 mq	0,25	7,37 mq
			Totale 7,37 mq

A seguito del calcolo qui sopra effettuato, la superficie commerciale dell'immobile pignorato (fabbricato n. 9) è pari a **7,37 mq**.

<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Superficie utile</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Manutenzione</i>
Fabbricato 10	Terra	74,40 mq	Tutte	discreta

Totale superficie lorda coperta fabbricato n. 10 – 90,00 mq

La determinazione della superficie commerciale dell'immobile riviene giusta applicazione delle norme UNI 10750 del 2005, del d.p.r. n. 138/98 e di quelle applicate nel mercato delle compravendite

degli immobili, pertanto:

	<i>Superficie lorda</i>	<i>Coefficiente di ragguglio</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Fabbricato 10	90,00 mq	0,25	22,50 mq
			Totale 22,50 mq

A seguito del calcolo qui sopra effettuato, la superficie commerciale dell'immobile pignorato (fabbricato n. 10) è pari a **22,50 mq**.

<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Superficie utile</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Manutenzione</i>
Piscina	S1	82,00 mq	-	discreta

Totale superficie lorda coperta piscina – 82,00 mq

La determinazione della superficie commerciale dell'immobile riviene giusta applicazione delle norme UNI 10750 del 2005, del d.p.r. n. 138/98 e di quelle applicate nel mercato delle compravendite degli immobili, pertanto:

	<i>Superficie lorda</i>	<i>Coefficiente di ragguglio</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Piscina	82,00 mq	0,25	20,50 mq
			Totale 20,50 mq

A seguito del calcolo qui sopra effettuato, la superficie commerciale dell'immobile pignorato (piscina) è pari a **20,50 mq**.

<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Superficie utile</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Manutenzione</i>
Campo da tennis	Terra	650,00 mq	Tutte	discreta

Totale superficie lorda coperta campo da tennis – 650,00 mq

La determinazione della superficie commerciale dell'immobile riviene giusta applicazione delle norme UNI 10750 del 2005, del d.p.r. n. 138/98 e di quelle applicate nel mercato delle compravendite degli immobili, pertanto:

	<i>Superficie lorda</i>	<i>Coefficiente di ragguglio</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Campo da tennis	650,00 mq	0,05	32,50 mq
			Totale 32,50 mq

A seguito del calcolo qui sopra effettuato, la superficie commerciale dell'immobile pignorato (campo da tennis) è pari a **32,50 mq**.

<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Superficie utile</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Manutenzione</i>
Cortile e camminamenti	Terra	4382,00 mq	Tutte	discreta

Totale superficie lorda coperta cortile e camminamenti – 4382,00 mq

La determinazione della superficie commerciale dell'immobile riviene giusta applicazione delle norme UNI 10750 del 2005, del d.p.r. n. 138/98 e di quelle applicate nel mercato delle compravendite degli immobili, pertanto:

	<i>Superficie lorda</i>	<i>Coefficiente di ragguglio</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Cortile e camminamenti	4382,00 mq	0,02	87,64 mq
			Totale 87,64 mq

A seguito del calcolo qui sopra effettuato, la superficie commerciale dell'immobile pignorato (cortile e camminamenti) è pari a **87,64 mq**.

A seguito del calcolo qui sopra effettuato, la superficie commerciale totale dell'immobile pignorato (fabbricati p.lla 196 sub. 1) è pari a 777,85 mq.

Caratteristiche strutturali e finiture esterne

Il complesso immobiliare in narrativa, come più volte innanzi descritto, è costituito da più fabbricati, i quali sono stati edificati in epoche diverse. L'inizio della sua costruzione, ossia del corpo di fabbrica principale (n.1), di particolare pregio risale con ogni probabilità al 1600; successivamente è stato oggetto di ampliamento difatti sono stati realizzati tutti i fabbricati accessori circostanti, nonché la piscina, le tettoie, il campo da tennis ed i locali tecnici. Il fabbricato n. 1 consta di due piani fuoriterra ed un piano seminterrato (cantina); i restanti corpi di fabbrica sono tutti costituiti dal solo piano terra, tutti realizzati a muratura portante. Gli orizzontamenti interpiano e le coperture sono in parte realizzati con volte in pietra ed in parte con solai piani oppure a falda inclinata in "latero-cemento". In sede di sopralluogo, tutte le strutture sono sembrate integre e prive di lesioni.

I prospetti del fabbricato principale sono in parte intonacati a civile e tinteggiati di colore rosso ed in

parte in pietra a vista; tutti i restanti fabbricati sono intonacati a civile e tinteggiati di colore bianco, ad eccezione del fabbricato n. 2, il quale presenta le murature laterali in pietra a vista.

Caratteristiche degli immobili

-Infissi esterni

Gli infissi esterni dei fabbricati nn. 1-2-4 sono in legno e vetrocamera di buona qualità; i fabbricati nn. 5-7-8 sono provvisti di porte di accesso in ferro, il tutto in buone condizioni di manutenzione. I restanti fabbricati identificati con i nn. 3 e 6 sono privi di infissi.

-Porte interne

Le porte interne di collegamento del fabbricato n. 1 sono in legno di buona qualità, il tutto in buone condizioni di manutenzione. Tutti i restanti fabbricati identificati con i nn. 2-3-4 sono sprovvisti di porte interne.

-Pavimenti

Tutti gli ambienti del fabbricato n. 1 sono pavimentati con vecchie basole in pietra, ad eccezione della cucina, del lavatoio e dei bagni al piano terra che sono pavimentati con piastrelle in cotto, il tutto in discrete condizioni di manutenzione. I fabbricati nn. 2-3-6-10 sono pavimentati interamente con basole in pietra in buone condizioni di manutenzione. Il fabbricato n. 4 è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato effetto cementine. Il fabbricato n. 5 è pavimentato con piastrelle in cotto ed, infine, i fabbricati nn. 7-8-9 sono provvisti solo di massetto cementizio.

-Rivestimenti

All'interno del fabbricato n. 1, le pareti dei bagni, del lavatoio e della cucina sono in parte rivestite con piastrelle in ceramica o gres porcellanato, mentre le restanti porzioni delle pareti, che dal rivestimento giungono sino ad intradosso soffitto, e le pareti dei restanti ambienti sono intonacate a civile e tinteggiate con idropittura di tonalità bianca, ad eccezione di parte del soggiorno e del salotto, i quali sono privi di intonaco e, dunque, presentano la pietra a vista. Il tutto si presenta in buono stato di manutenzione, evidenziando però che, nel corso del sopralluogo, è stata rilevata la presenza di umidità e muffe in una porzione del soffitto della cabina armadio al piano primo, segnatamente nella parte superiore in adiacenza alla finestra.

All'interno del fabbricato n. 2, le pareti e le volte sono tutte intonacate a civile, ad eccezione dei due bagni i quali sono provvisti di rivestimento in gres porcellanato sino a mezz'altezza; si precisa che, con ogni probabilità, la scarsa areazione dei locali ed un elevato tasso di umidità hanno generato evidenti macchie di condensa presenti alle volte.

All'interno del fabbricato n. 3, le pareti ed i soffitti sono tutti intonacati a civile, ad eccezione dei due bagni i quali sono provvisti di rivestimento in gres porcellanato sino a mezz'altezza; il tutto si presenta

in discreto stato di manutenzione e non si evidenziano la presenza di umidità e muffe.

All'interno del fabbricato n. 4, le pareti ed i soffitti sono tutti intonacati a civile, ad eccezione dei due bagni i quali sono provvisti di rivestimento in gres porcellanato sino a mezz'altezza; il tutto si presenta in discreto stato di manutenzione e non si evidenziano la presenza di umidità e muffe.

All'interno dei fabbricati nn. 5-6-7-8, le pareti ed i soffitti sono tutti intonacati a civile, il tutto in discreto stato di manutenzione, pertanto, non si evidenziano la presenza umidità e muffe.

-Sanitari Bagni e W.C.

I sanitari e le rubinetterie presenti nei bagni e nei W.C. dei fabbricati nn. 1-2-3-4 sono di buona qualità; nella fattispecie sono presenti lavandini, vasi, bidet e piatti doccia (completi di box in vetro), tutti in ceramica di tonalità bianca ed in discreto stato di manutenzione.

-Impianti

I diversi fabbricati risultano essere dotati di impianti idrico-fognante, impianto di riscaldamento ed impianto elettrico, conformi alle vigenti normative.

Nello specifico, per il fabbricato n. 1 sono presenti l'impianto videocitofonico, elettrico, tv, tutti di tipo sottotraccia (in parte fuoritraccia per una zona al piano terra); l'impianto idrico-fognante con tubazioni sottotraccia collegate alla cisterna idrica adiacente ed al pozzo nero; l'impianto di riscaldamento e produzione di ACS è gestito dalla caldaia ubicata nella centrale termica al piano terra alimentata a GPL, precisando che su entrambi i piani sono presenti corpi scaldanti costituiti da radiatori in ghisa o alluminio. Inoltre, nel lavatoio al piano terra è presente, in aggiunta all'impianto esistente, un boiler per la produzione di ACS.

Nei fabbricati nn. 2-3-4 sono presenti l'impianto elettrico e tv, tutti di tipo sottotraccia. L'impianto idrico-fognante ha tubazioni sottotraccia che sono collegate alla cisterna idrica adiacente ed al pozzo nero. L'impianto di riscaldamento e produzione di ACS per ciascuna delle stanze è gestito dalle caldaie ubicate all'esterno ed alimentate a GPL; si precisa che in tutti gli ambienti sono presenti corpi scaldanti costituiti da radiatori in alluminio.

Nei fabbricati nn. 5-6-7-8 sono presenti l'impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte fuoritraccia con canaline esterne; inoltre, sono presenti gli impianti di filtraggio della piscina, della riserva idrica e dell'autoclave.

Destinazione urbanistica fondi rustici

Lo scrivente ha depositato al comune di Toritto (Ba) la richiesta di certificato di destinazione urbanistica per le particelle oggetto di pignoramento (All. F).

Nel vigente P.R.G., le particelle oggetto di pignoramento ricadono in Zona Agricola tipizzata E1, e

prevede le seguenti prescrizioni urbanistiche:

Sf - superficie fondiaria minima: unità culturale del posto di cui all'art 846 del Codice Civile, stabilita dal Consiglio Comunale entro sei mesi dall'entrata in vigore del PRG, in caso di mancato adempimento si attribuiscono mq 2.500 per gli impianti connessi con la produzione agricola e zootecnica; mq 5.000 qualora l'edificio comprenda la parte residenziale e/o agrituristica

Iff- indice di fabbricabilità fondiaria: 0,05 mc/mq, di cui destinati alla residenza: 0,03 mc/mq

H - altezza massima: mi 8, salvo costruzioni speciali

Dc - distanza dai confini: min ml 10

Df- distanza tra fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti

Ds - distanza dal ciglio delle strade: comunali, minimo ml 10; provinciali, regionali e statali, secondo D.M. 1404 del 1.8.68 e D.M. n. 285 del 30.4.1992.

US - Le aree per le urbanizzazioni secondarie e per i servizi per la residenza, nella misura di 6 mq ogni 100 mc di volumetria destinata alla residenza, vanno monetizzate in sede di determinazione degli oneri di concessione edilizia.

5. EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI

Trattandosi di un complesso immobiliare indipendente, non vi sono dotazioni condominiali.

6. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

I fondi rustici del complesso immobiliare, oggetto di pignoramento, allo stato attuale risultano essere in possesso del sig. [REDACTED], giusta contratto di comodato d'uso del 04/05/2017 stipulato con la società [REDACTED] nella persona del rappresentante legale pro tempore di quel periodo sig. [REDACTED] (All. G). All'art. 3 del predetto contratto, le parti stipulavano che il rapporto contrattuale non aveva una durata predeterminata e quindi soggetto alla disciplina dell'art. 1810 c.c., per la quale è il comodante a decidere l'estinzione del rapporto contrattuale.

Mentre i fabbricati costituenti il complesso immobiliare, attualmente identificati catastalmente con la p.lla 196 sub. 1, risultano essere in possesso del debitore esecutato, dunque, della società [REDACTED].

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni: nessuna;

- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura*: nessuno;
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge*: nessuna;
- *altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)*: nessuno;
- *l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene*: nessuno.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

- *iscrizioni e trascrizione/i di pignoramento/i risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti ovvero dalla relazione notarile depositata dal creditore procedente in sua vece*:

A) **Atto di pignoramento immobiliare** del 05/01/2022 repertorio n. 21/2022 e trascritto il 21/01/2022 ai nn. 2828/2209

A favore di Credemfactor SPA con sede in Reggio nell'Emilia C.F. 01254050352 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,
contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

B) **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Bari il 18/04/2018 al n. 2466 R.P.

A favore di Credemfactor SPA con sede in Reggio nell'Emilia C.F. 01254050352 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,
contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

C) **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Bari il 18/01/2021 al n. 217 R.P.

A favore di Unione di Banche Italiane Spa con sede in Bergamo C.F. 03053920165 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,
contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- *per eventuali difformità urbanistico – catastali - edilizie*;

Con richiesta di accesso agli atti (All. H1) inoltrata tramite P.e.c. al protocollo del comune di Toritto

in data 08/09/2022, è stata fatta richiesta delle documentazioni urbanistiche riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

Effettuato l'accesso presso l'ufficio tecnico del comune di Toritto in data 26/10/2022, è stata ritirata copia dei titoli edilizi riguardanti i beni oggetto di pignoramento (All. H2), ossia C.E. n. 22 del 05/05/1980 e successiva variante C.E. n. 8 del 26/02/1981. Effettuata la verifica dello stato dei luoghi con quella riportata nei predetti titoli edilizi, e tenuto conto che alcuni corpi di fabbrica sono stati edificati in data anteriore al 1967, è stata riscontrata l'assenza di due corpi di fabbrica, ossia dei fabbricati nn. 7 e 8, delle due tettoie fabbricati nn. 9 e 10, della piscina e del campo da tennis; eseguendo ulteriori verifiche sulle destinazioni e sulla suddivisione interna dei vari fabbricati rappresentati sulle tavole grafiche, allegate alla concessione edilizia, sono state riscontrate le seguenti discordanze:

- al fabbricato n. 1, al piano terra non sono correttamente rappresentati il bagno ed il lavatoio adiacente, oltre alla centrale termica che ha una volumetria maggiore rispetto a quella realmente realizzata; al piano primo il bagno annesso alla cabina armadio ha un ingombro diverso, non è presente il divisorio che divide il disimpegno contenente la scala a chiocciola dall'adiacente ripostiglio;
- il fabbricato n. 2 è individuato nella planimetria generale allegata alla concessione edilizia come capannone deposito; all'uopo si precisa che negli elaborati grafici non è presente la pianta con il dettaglio degli interni;
- il fabbricato n. 3 è individuato nella planimetria generale allegata alla concessione edilizia come ricovero animali; all'uopo si precisa che negli elaborati grafici non è presente la pianta con il dettaglio degli interni;
- il fabbricato n. 4 è individuato nella planimetria generale allegata alla concessione edilizia come capannone deposito; all'uopo si precisa che negli elaborati grafici non è presente la pianta con il dettaglio degli interni;
- il fabbricato n. 5 è individuato nella planimetria generale allegata alla concessione edilizia come gruppo elettrogeno; sebbene la pianta corrisponda allo stato dei luoghi, tuttavia ha una destinazione differente ovvero quella di ripostiglio/deposito;
- il fabbricato n. 6 è individuato nella planimetria generale allegata alla concessione edilizia come deposito attrezzi; si precisa che mentre la planimetria di dettaglio lo raffigura come unico ambiente avente un solo accesso, oggi, invece, il fabbricato è destinato a spogliatoi per l'adiacente piscina.

Infine, l'intero complesso immobiliare è sprovvisto di certificato di agibilità.

Dunque, per la sanabilità di dette opere, è necessario presentare presso il comune di Toritto una domanda di permesso di costruire in sanatoria, ex art. 36 del d.P.R. 06/06/2001 n. 380 (accertamento di conformità), facendo comunque riferimento al D.lgs. n. 301 del 27/12/2002 art. 46 comma 5, precisando che non sarà necessario provvedere alla variazione catastale per l'aggiornamento della planimetria in quanto già aggiornata. Non è possibile quantificare i costi per la suddetta sanatoria poiché sarà possibile farlo solo successivamente alla richiesta del permesso di costruire in sanatoria, ove il comune procede al calcolo degli oneri dovuti.

- difformità Catastali;

Lo scrivente, verificata la totale assenza delle schede planimetriche presso il catasto fabbricati (non avendo la debitrice provveduto a presentare denuncia di nuovo accatastamento), oltre alla mancanza nella mappa catastale del catasto terreni delle sagome di alcuni fabbricati, della piscina, delle tettoie e del campo da tennis, si è attivato per eseguire in primis l'aggiornamento della mappa catastale dei terreni. Difatti, previo rilievo dei luoghi tramite l'ausilio di idonea strumentazione topografica, è stato predisposto e presentato presso l'Agenzia delle Entrate il tipo mappale (mediante procedura PREGEO) per introdurre in mappa i fabbricati non rappresentati, la piscina, le tettoie, il campo da tennis e la corretta delimitazione dell'area di pertinenza mediante il frazionamento delle p.lle 195 e 197 (All. I1). Detta operazione ha comportato una nuova numerazione di alcune delle particelle che individuano i fondi rustici, nonché la variazione delle superfici; nella fattispecie, la p.lla 202 e porzioni delle p.lle 195 e 197 sono state inglobate nella p.lla 196, pertanto, la porzione restante della p.lla 195 ha assunto il nuovo numero di p.lla 206, mentre la restante porzione della p.lla 197 ha assunto il nuovo numero di p.lla 204. Successivamente, è stato predisposto l'atto di aggiornamento al catasto fabbricati, ossia è stata presentata presso l'Agenzia delle Entrate la dichiarazione di fabbricato urbano o nuova costruzione (mediante procedura DOCFA) per introdurre tutte le schede planimetriche di ciascuno dei fabbricati presenti nonché i dati di superficie, ottenendo così la categoria catastale A/8 (abitazione in villa) con la relativa rendita (All. I2).

Pertanto, avendo il sottoscritto provveduto a redigere il nuovo accatastamento, riportando l'attuale stato dei luoghi, non si riscontrano difformità catastali.

- certificato APE;

L'immobile oggetto di pignoramento, ossia il fabbricato n. 1, avente destinazione residenziale, è sprovvisto di APE (Attestato di Prestazione Energetica); pertanto, è stato redatto ed emesso dal sottoscritto Esperto stimatore in data 15/11/2022, dal quale è possibile evincere essere in classe "F" con EPgl pari a 233,96 KWh/m² anno (All. L).

9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie):*
nessuna;
- *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:*
nessuna;
- *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:*
nessuna;
- *eventuale assoggettamento dell'immobile a censo, livello o uso civico, se vi sia stata fatta affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli:* nessuno;
- *eventuali cause in corso:* nessuna;
- *vendita soggetta ad IVA ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/1972:* non soggetta.

10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche, dello stato di fatto dei fondi rustici in questione e della zona in cui si trovano, si rende necessaria la scelta dell'idonea metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essi si collocano, si ritiene opportuno procedere alla stima dei terreni in oggetto, attraverso il procedimento "sintetico comparativo", che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione (appunto), di beni simili (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica.

Sono state consultate le tabelle dei Valori agricoli medi della Provincia di Bari annualità 2021, Commissione Espropri Provinciali, tali da ottenere il valore attribuibile ai beni oggetto di stima, dalle quali si evince che Toritto è classificata nella Regione Agraria n. 3, ove per i terreni con tipo di coltura incolto il valore agricolo è pari a 1.100,00 €/Ha, per i terreni con tipo di coltura uliveto il valore agricolo è pari a 18.000,00 €/Ha e per i terreni con tipo di coltura mandorleto il valore agricolo è pari a 10.000,00 €/Ha.

Effettuando, invece, una ricerca approfondita presso uffici di vendita specializzati ed agenzie immobiliari della zona, è stato possibile determinare il seguente più probabile prezzo unitario ordinario di mercato corrente, ottenuto per confronto con beni simili a quello in esame ed effettuando un'esatta distinzione, ossia per i terreni ubicati nella zona agricola di Toritto il prezzo

unitario per i terreni con tipo di coltura uliveto oscilla tra 1,60 €/mq e 2,00 €/mq, mentre il prezzo unitario per i terreni con tipo di coltura mandorleto oscilla tra 1,20 €/mq e 1,50 €/mq.

Considerando i valori a seguito dell'indagine conoscitiva, precedentemente elencati e rielaborando il tutto in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, dell'ubicazione dei terreni oggetto di stima, viabilità ed accessibilità con mezzi meccanici, età, cultivar, condizioni fitosanitarie delle specie arboree presenti, presenza o meno di fonti irrigue e di impianti di irrigazione, conformazione del suolo, e precisando che, sebbene le p.lle 78, 88, 199, 204 e 206 siano riportate in visura con una qualità differente, si ritiene opportuno attribuire il valore in base alla reale coltura e funzione, pertanto, per le particelle 78, 88 e 206 si ritiene opportuno attribuire un prezzo unitario pari a 0,50 €/mq, per la particella 199 pari a 2,00 €/mq e per le particelle 204, 126 e 143 pari a 1,60 €/mq. La superficie complessiva dei terreni identificati con le particelle 78, 88 e 206 è pari a 7.083 mq, mentre la superficie complessiva dei terreni identificati con le p.lle 204, 126 e 143 è pari a 34.850 mq, ed infine la superficie del terreno identificato con la p.lla 199 è pari a 2.757 mq, per cui in relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione del prezzo unitario, il più probabile valore di mercato risulta così come segue determinato:

- 0,50 €/mq x 7.083 mq = 3.541,50 € (p.lle 78, 88 e 206);
- 2,00 €/mq x 2.757 mq = 5.514,00 € (p.lla 199);
- 1,60 €/mq x 34.850 mq = 55.760,00 € (p.lle 204, 126 e 143).

A tale valore viene applicato un abbattimento forfettario pari al 15%, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti.

Pertanto il valore dei terreni oggetto di pignoramento riveniente dal calcolo è pari a:

- 3.541,50 € - 15% = 3.010,27 € (p.lle 78, 88 e 206);
- 5.514,00 € - 15% = 4.686,90 € (p.lla 199);
- 55.760,00 € - 15% = 47.396,00 € (p.lle 204, 126 e 143);

che sommati portano ad un valore totale di **55.093,17 €**.

Inoltre, per la stima del complesso di fabbricati (p.lla 196), si procede attraverso il procedimento "sintetico comparativo", che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione (appunto), di beni similari (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica.

Effettuando una ricerca approfondita presso uffici di vendita specializzati ed agenzie immobiliari della zona, è stato possibile determinare il seguente più probabile prezzo unitario ordinario di mercato corrente, ottenuto per confronto con beni similari a quello in esame, oscilla da 1.000,00 €/mq a 1.300,00 €/mq.

Consultando le quotazioni immobiliari dell'anno 2022 – I semestre, dell'Osservatorio Immobiliare denominato OMI dell'Agenzia del Territorio, per immobili a destinazione residenziale nella Fascia/zona: Extraurbana/Zona Agricola, codice zona R1, i prezzi di mercato non sono riportati; è stata inoltre consultata per similitudine la frazione di Toritto denominata Quasano, ove le quotazioni immobiliari dell'anno 2022 – I semestre, riportano che per immobili a destinazione residenziale in condizioni normali, nella fattispecie ville e villini, per la Fascia/zona: Suburbana/LOCALITA' QUASANO, Codice zona: E1, il prezzo di mercato oscilla tra 700,00 €/mq e 1.000,00 €/mq.

Pertanto, mediando i valori a seguito dell'indagine conoscitiva, precedentemente elencati e rielaborando il tutto in funzione alle specifiche caratteristiche e posizione strategica del complesso immobiliare oggetto di stima, del particolare pregio in quanto trattasi di villa storica, e della possibilità di trasformarla in struttura ricettiva (tra l'altro già impostata per i fabbricati annessi), si ritiene opportuno attribuire un prezzo unitario pari a 1.500,00 €/mq.

Dal calcolo riveniente i rilievi metrici effettuati, così come si evince nei punti precedenti, si è ottenuta una superficie commerciale totale pari a 777,85 mq.

In relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione del prezzo unitario e della superficie commerciale, il più probabile valore di mercato del complesso dei fabbricati (p.lla 196 sub. 1) oggetto di pignoramento, risulta così come segue determinato:

$$1.500,00 \text{ €/mq} \times 777,85 \text{ mq} = 1.166.775,00 \text{ €}.$$

A tale valore viene applicato un abbattimento forfettario pari al 15%, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti.

Pertanto il valore riveniente dal calcolo, è pari a $1.166.775,00 \text{ €} - 15\% = 991.758,75 \text{ €}$.

In definitiva, sommando i valori di stima ottenuti per i terreni e per i fabbricati si ottiene che il valore complessivo del complesso immobiliare oggetto di pignoramento è pari a:

$$55.093,17 \text{ € (terreni)} + 991.758,75 \text{ € (fabbricati)} = \mathbf{1.046.851,92 \text{ € (diconsi unmilionequarantaseimilaottococinquantuno/92)}}.$$

II. CONCLUSIONI

Il sottoscritto ringrazia la S.V. per la fiducia a lui accordata, certo di aver adempiuto con coscienza all'incarico affidatogli e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio con i relativi allegati, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

Noci, 16/11/2022

L'Esperto Stimatore
Geom. Laera Antonio

ALLEGATI:

- ***A.*** Copia Atto di compravendita
- ***B.*** Visure catastali storiche immobili
- ***C.*** Planimetrie di rilievo degli immobili
- ***D.*** Documentazione fotografica
- ***E.*** Stralcio di mappa catastale
- ***F.*** Richiesta CDU comune di Toritto
- ***G.*** Copia contratto di comodato d'uso
- ***H1.*** Richiesta accesso agli atti comune di Toritto
- ***H2.*** Copia titoli edilizi
- ***I1.*** Copia tipo mappale
- ***I2.*** Copia dichiarazione di fabbricato urbano o nuova costruzione
- ***L.*** Attestato di prestazione energetica