

---

# TRIBUNALE DI BARI

---

Sezione EE.II.

**Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. dott. agr. Cillo Antonella, nell'Esecuzione Immobiliare 345/2022 del R.G.E.**

**promossa da**

**SOCIETA' CATTOLICA DI ASSICURAZIONE S.P.A.**

**C.F.: 00320160237**

**Contro**

## **LOTTO N° 1**

**SERRA IN PROFILATO DI FERRO CON COPERTURA IN MODULI FOTOVOLTAICI ED  
ONDULINE IN POLICARBONATO CON CISTERNA PER LA RACCOLTA DELLE ACQUE**

**E FOSSA IMHOFF**

**AGRO DI SANTERAMO IN COLLE**

**CONTRADA VIGLIONE**

**PERIZIA RIELABORATA**

*IL CTU*

*dott.agr. Antonella Cillo 1*



**INDICE GENERALE**

|   |    |
|---|----|
| 1.INCARICO  | 3  |
| 2.PREMESSA.   | 3  |
| 3.PRECISAZIONI  | 3  |
| 4.COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567                  | 5  |
| 5.DATI CATASTALI  | 6  |
| 6.CRONISTORIA DATI CATASTALI                              | 6  |
| 7.DESCRIZIONE.  | 7  |
| 7.1 COORDINATE GEOGRAFICHE ED ACCESSO                     | 9  |
| 7.2.CONFINI   | 9  |
| 7.3.CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI                | 9  |
| 7.4. STATO CONSERVATIVO                                   | 9  |
| 7.5. TITOLI ABILITATIVI                                   | 10 |
| 7.6. CONFORMITÀ URBANISTICA - EDILIZIA E CATASTALE:       | 10 |
| 8. VINCOLI.   | 11 |
| 8.1. VINCOLI DI DESTINAZIONE                              | 11 |
| 8.2. GIUDIZI PENDENTI                                     | 11 |
| 9. TITOLARITÀ   | 11 |
| 10. STATO DI OCCUPAZIONE                                  | 11 |
| 11. PROVENIENZE VENTENNALI.                               | 12 |
| 12.FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI                              | 12 |
| 13.STIMA  | 13 |
| 13.1. COSTO DI ACQUISTO DELL'AREA                         | 15 |
| 13.2. COSTI TECNICI DIRETTI E INDIRETTI DELLA COSTRUZIONE | 15 |
| 13.3. UTILE DEL PROMOTORE                                 | 16 |
| 13.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO A NUOVO        | 16 |
| 13.5. DEPREZZAMENTO                                       | 16 |
| 14. STIMADEI DANNI.....                                   | 18 |
| 14.1 COSTO RIPRISTINO IMPIANTO FOTOVOLTAICO.....          | 18 |
| 14.2 EQUO AFFITTO IMMOBILE STAGGITO.....                  | 19 |
| ALLEGATI  | 20 |

IL CTU

dott.agr. Antonella Cillo 2



## 1. INCARICO

---

All'udienza del 15/11/2022, la sottoscritta dott. agr. Cillo Antonella, con studio in Corso Sonnino, 140/b - 70121 Bari (BA), email antonellacillo@virgilio.it, PEC a.cillo@epap.conafpec.it, Tel 080/2472272, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/11/2022 accettava l'incarico prestando giuramento di rito .

## 2. PREMESSA

---

Il bene oggetto di pignoramento e della presente relazione è costituito dall' immobile identificato nell'atto trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Bari il 12/08/2022 ai nn° R.G.. 44804/ Reg. Part 33101,

promossa da

*SOCIETA' CATTOLICA DI ASSICURAZIONE S.P.A.*

***C.F.: 00320160237***

Contro

– Bene immobile ubicato nel Comune di Santeramo in Colle c.da Viglione  
identificato in Catasto Urbano :  
Fig. 108 p.lla 738 , Sub 1, Ctg. D/10 – Fabbricato per attività agricole,  
Indirizzo C.da Viglione, Piano T, civico n° 25

## 3. PRECISAZIONI -

---

Dalla certificazione notarile e dalle indagini svolte presso la Conservatoria di Bari, si è evinto che l'esecutata \_\_\_\_\_ in nome e per conto della figlia minore

\_\_\_\_\_ ha reso la dichiarazione di accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario, dichiarazione del 16/12/2014 n° rep. 4927/2014 effettuata presso il Tribunale di Bari, sede di Bari, trascritta il 09/01/2015 al nn, 452/365 a favore di

N

In seguito in data 07/03/2022 con n° di rep. 11561/2022 veniva trascritta, il 04/04/2022 ai nn. 17044/12681, a

*IL CTU*

*dott.agr. Antonella Cillo 3*



in rettifica

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

1

nascente da atto del Tribunale di Bari , sede di Bari, del 07/03/2022, trascritta in data 21/03/2022 ai nn.13653/10166." Il bene staggito è costituito da una serra dedita alla coltivazione dei funghi con impianto fotovoltaico posizionato sul lato sud della falda di copertura della serra . La p.la su cui insiste la serra è derivata dal frazionamento della p.la 44 del Fg. 108 da cui si sono originate le p.lle 738, 765 (Fr) e 767 (qualità di coltura seminativo). La p.la 738 risulta inglobata nella p.la 767, la stessa non ha pertinenze d'accesso indipendenti , vi si accede attraverso un tratturo carrabile esterno alle p.lle e costituente la p.la 209, proprietà delle esecutate, che consente l'accesso alle p.lle 767 e 765 e 738.



In giallo la p.la 738 dove insiste la serra, inglobata nella p.la 767(ex 44) , qualità di coltura seminativo evidenziata con il colore turchese. La freccia azzurra indica la stradina di accesso.

All'impianto fotovoltaico sono associate le Convenzioni per l'erogazione delle tariffe incentivanti (convenzione GSE n° M01I241056907) e la Convenzione per l'erogazione del servizio di scambio sul posto (convenzione GSE n° SSP00289049), entrambe sono nella attuale titolarità della Sig.ra

a seguito di cambio di titolarità, perfezionato in data 28 ottobre 2014 dal precedente titolare sig.

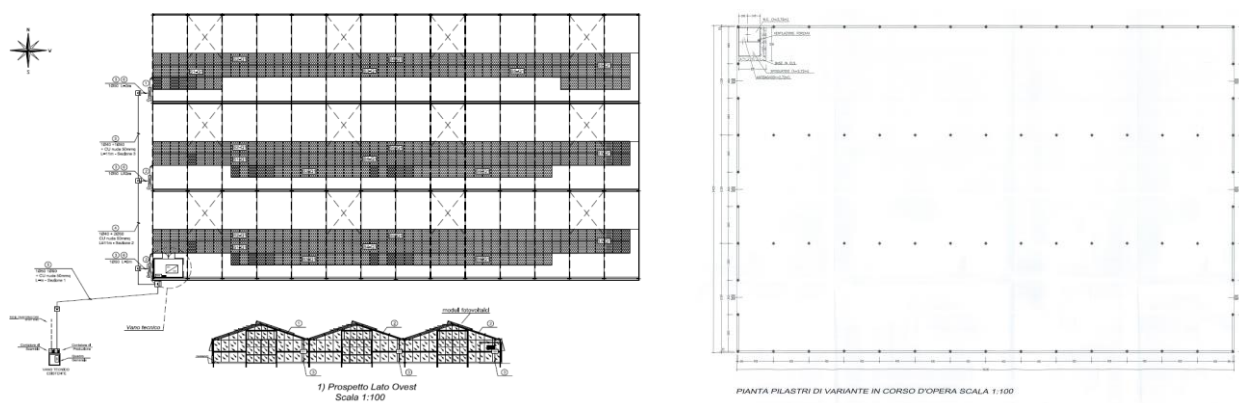
. L'impianto è identificato dal codice n° 690631, è entrato in esercizio il 29/12/2011, con decorrenza del periodo di incentivazione dal 31/01/2012 al 28/12/2031. L'impianto risulta avere una produzione lorda media annua di 115920 (kWh). La tariffa incentivante, oggetto della

IL CTU

dott.agr. Antonella Cillo 4



Convenzione è pari a 0,2780 Euro/kWh. Per quanto attiene lo scambio sul posto la Convenzione (convenzione GSE n° SSP00289049). ha decorrenza dal 29/12/2011 e si rinnova tacitamente di anno in anno. Il contributo in conto scambio viene erogato in 2 tranches semestrali e una annuale. Quelle semestrali sono in acconto, l'annuale risulta essere un conguaglio. L'impianto, per lo scambio sul posto, viene identificato dal codice SAPR S\_IT001E75804340, e con identificativo sul punto di connessione dal codice POD IT001E75804340 1. Per le norme che regolano le succitate Convenzioni si rimanda agli allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione. (alleg. 1-2-3-4-5). Da informazioni reperite, presso l'esecutata, si è accertato che in seguito al furto non è stata effettuata alcuna comunicazione di disdetta delle suddette convenzioni.



La presente relazione è stata rielaborata e sono state apportate alcune modifiche in considerazione del mutato stato di occupazione dell'immobile e dell'evento doloso verificatosi in data 24/05/2023 che ha compromesso la funzionalità dell'impianto fotovoltaico bloccandola del tutto. Evento che influisce sul valore da attribuire all'immobile staggito. In considerazione di ciò è stato richiesto in data 08 novembre 2023, dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, dott. Antonio Ruffino di:

- 1) Rideterminare il valore da attribuire all'immobile periziato,
- 2) Individuare il giusto canone di locazione per l'immobile staggito.

#### 4.COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX .ART. 567

Si attesta, che, la documentazione, di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa. Gli atti derivativi, lungo il ventennio antecedenti, la trascrizione del pignoramento, le formalità pregiudizievoli e le risultanze catastali attuali, sono stati prodotti con Certificazione notarile, resa in data 5 settembre 2022, dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese. Tuttavia, la scrivente ha integrato la certificazione notarile con una visura storica per immobili, e ha effettuato l'aggiornamento delle formalità pregiudizievoli.

IL CTU

dott.agr. Antonella Cillo 5



## 5.DATI CATASTALI

**TABELLA n°1 (Visura storica catastale datata 01/12/2022 )(allegato. 6)**

| Catasto fabbricati (NCEU) |        |       |      |                                    |           |        |             |                      |              |
|---------------------------|--------|-------|------|------------------------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|--------------|
| Dati identificativi       |        |       |      | Dati di classamento                |           |        |             |                      |              |
| N.                        | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.                         | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita      |
| 1                         | 108    | 738   | 1    |                                    | D/10      |        |             |                      | €. 10.604,00 |
| Indirizzo                 |        |       |      | Contrada Viglione n° 25, piano : T |           |        |             |                      |              |

### Intestazione Immobile

| N. | Dati Anagrafici | Codice Fiscale | Diritti e oneri reali               |
|----|-----------------|----------------|-------------------------------------|
| 1  |                 |                | Usufrutto 1/1<br>Nuda proprietà 1/1 |

Dalla verifica effettuata si è constatato che gli identificativi catastali del bene pignorato corrispondono precisamente a quelli individuati nel N.C.E.U . Si riscontra un'impresione nel dato anagrafico dell'esecutata Nella visura castale viene riportato come data di nascita il 19/03/2003 in luogo del 15/03/2003; l'inesattezza riguarda anche il Codice Fiscale , infatti viene riportato N

## 6.CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà | Dati catastali   |
|------------------------------|-----------|--|
| Dal 21/04/1979 al 27/10/2006 | .         | Catasto Terreni Fg. 108 P.IIa 44, Qualità Seminativo, Classe 02, Superficie 71.004 m <sup>2</sup> , Reddito dominicale Lire 532.530, Reddito agrario Lire 355.020  |
| Dal 27/10/2006 al 14/03/2007 | .         | Catasto Terreni Fg. 108 P.IIa 44, Qualità Seminativo, Classe 02, Superficie 70.121 m <sup>2</sup> , Reddito dominicale € 271,61, Reddito agrario € 181,07.Catasto Urbano Fg 108 P.IIa 701 Fr   |
| Dal 14/03/2007 al 25/11/2011 | -         | Catasto Terreni Fg. 108 P.IIa 44, Porzioni: <b>AA</b> Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 64.121 m <sup>2</sup> , Reddito dominicale € 248,37, Reddito agrario € 165,58, <b>AB</b> , Qualità Orto, Classe U, Superficie 2.000 m <sup>2</sup> Reddito dominicale 18,59, Reddito agrario € 11,88, <b>AC</b> , Qualità Vigneto, Classe 2, Superficie 4.000 m <sup>2</sup> , Reddito dominicale € 17,56, Reddito agrario € 13,43 Catasto Urbano Fg 108 P.IIa 701 Fr |
| Dal 25/11/2011 al 20/12/2011 | -         | Catasto Terreni Fg. 108 P.IIa 44, Qualità Orto, Classe U, Superficie 70.121 m <sup>2</sup> , Reddito dominicale € 651,86 , Reddito agrario € 416,47.   |
| Dal 20/12/2011 al 28/12/2011 | -         | Catasto Terreni Fg. 108 P.IIa 738, Qualità Ente Urbano, Superficie 1.928 m <sup>2</sup> , Reddito dominicale € 0,00, Reddito agrario € 0,00.   |
| Dal 28/12/2011 al 02/11/2012 | -         | Catasto Urbano Fg. 108 P.IIa 738, sub 1, Categoria D/10, Rendita € 7.240,00 . C.da Viglione n°25 Piano T   |
| 02/11/2011al 21/04/2013      | -         | Catasto Urbano Fg. 108 P.IIa 738, sub 1, Categoria D/10, Rendita €10.604,00. C.da Viglione n°25 Piano T  |
| Dal 21/04/2013               | -I        | Catasto Urbano Fg. 108 P.IIa 738, sub 1, Categoria D/10, Rendita €10.604,00. C.da Viglione n°25 Piano T  |

IL CTU

dott.agr. Antonella Cillo 6



|  |   |  |
|--|---|--|
|  | - |  |
|--|---|--|

Dalla verifica effettuata si è evinto quanto segue :

- Impianto meccanografico del 04/10/1976;
- Tabella di variazione del 15/01/1987. Pratica n° BA0381401 in atti del 27/10/2006 ALL PREGEO n° 370187/06(n° 71.1/1987). Annotazioni: diviso per costituzione di fabbricato rurale p.lla costituita nr. 701.
- Tabella di variazione del 14/03/2007 Pratica n° BA0266289 in atti dal 14/03/2007 trasmissione dati ai sensi del Decreto 262 del 3 ottobre 2006 ( n° 87785.1/2007). Annotazioni: variazione colturale ex d.l. 262/06 qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario.
- Tabella di variazione del 25/11/2001 Pratica n° BA0555269 in atti dal 25/11/2011 (n° 10693.1/2011). Annotazioni: variazione di qualità su dichiarazione di parte.
- Tipo mappale del 20/12/2011. Pratica n° BA0642671 in atti dal 20/12/2011 presentato il 20/12/2011 ( n° 642671.1/2011). Sono stati variati/soppressi i seguenti immobili: Comune di Santeramo in Colle Fg 108 p.la 44, Fg 108 p.la 739.
- Costituzione del 28/12/2011 Pratica n° BA0650273 in atti dal 28/12/2011 Costituzione (n° 20516.1/2011).
- Variazione nel classamento del 02/11/2012. Pratica n° BA0404952 in atti dal 02/11/2012 Variazione di classamento (n° 50595.1/2012).

## 7.DESCRIZIONE

Trattasi di una serra da coltivazione fredda con tetto a doppia falda e a campata multipla, con impianto fotovoltaico a parziale copertura della falda posta a sud (*foto n° 3-4, ortofoto n°3*). La struttura portante è realizzata in acciaio zincato con rivestimento laterale, denominato “vetrata”, in lastre rigide in polycarbonato, mentre ,la falda di copertura non occupata dall’impianto fv è costituita da pannelli traslucidi alveolari (*foto n° 7-8-16-17-18-19-20-21*). La serra, infatti, ha il tetto a doppia falda, la cui copertura è costituita, come anzidetto, a sud prevalentemente da moduli fotovoltaici, mentre, la restante parte è costituita da pannelli traslucidi alveolari. L’accesso alla serra è consentito sul lato ovest, dove sono posizionate tre porte, con apertura a libro, di larghezza tale da consentire il passaggio di attrezzi e materiali vari. La serra è a campata multipla, sono presenti, infatti, tre navate. Ogni navata ha un passo di mt 4,00 e altezza variabile da 3,00 a 4,80 m. nella porzione di colmo, con una luce di circa 11,00 m. Nel complesso occupa una superficie di circa 1.936 mq. La struttura poggia, perimetralmente, su di una trave in c. a. che costituisce le fondamenta delle strutture verticali ancorate ad essa con

IL CTU

dott.agr. Antonella Cillo 7



putrelle di ferro giuntato e bullonate di altezza 12 x 12 ( foto n°12-13-14 ). La struttura è dotata di impianto elettrico e impianto di irrigazione (foto n° 18 e 21). La pavimentazione interna è costituita da terra di coltivazione. All'interno della serra sono presenti due vani prefabbricati di metallo coibentato posti uno sul lato nord-ovest e l'altro sul lato sud-ovest della stessa. Il vano posto a nord-ovest è utilizzato come servizio igienico, esso è suddiviso in tre ambienti: antibagno, bagno e spogliatoio (foto n°22-23). Il vano posto a sud-ovest è adibito a vano tecnico dove trova collocazione l'inverter (foto n°24-25-26-27-28-29). All'esterno della struttura, sul lato nord, è presente una vasca Imhoff, mentre, sul lato est è presente una vasca di raccolta acqua della capacità di circa 5-6000 Lt. (Foto n°9-10-11). Si precisa che sia la fossa Imhoff, che la cisterna, sono site all'esterno del perimetro della serra e quindi della particella catastale 738, ma site a confine con la stessa. Il generatore fotovoltaico è costituito da 420 moduli fotovoltaici, disposti in serie, opportunamente collegati tra loro tali, da formare 20 stringhe di 21 moduli ciascuno, distribuite sulle tre falde. Le stringhe, di ciascuna falda, confluisce all'interno di un apposito quadro di primo parallelo situato in prossimità della serra (foto n° 3 e 15), da cui parte un cavidotto interrato (profondità 50 cm e lunghezza di 75 mt) che connette l'impianto fotovoltaico alla rete di bassa tensione dell'Enel Distribuzione S.P.A. Ciascun modulo ha potenza nominale, alla condizione STC, pari a 230 Wp, modello RE 230 PE in silicio policristallino, per un totale di 96,60 Wp di potenza nominale installata. La superficie occupata da ciascun modulo (1665x991) è di circa 1,65 m<sup>2</sup>. In totale l'estensione dell'impianto, esclusi gli interspazi, è pari a circa 700 m<sup>2</sup>. Tutti i moduli hanno lo stesso orientamento e inclinazione, ossia pari a 20°, rispetto al piano orizzontale. Ogni singolo pannello è dotato di morsetti e connettori per consentire la connessione secondo la regola dell'arte. I moduli fotovoltaici sono correttamente posizionati sulle tre campate del lato sud della falda (foto 3-15, ortofoto n°5) e fungendo da copertura parziale per la serra, costituiscono un elemento strutturale totalmente integrato nella struttura. L'impianto fotovoltaico è di tipo GRID CONNECTED, ossia connesso alla rete al fine di utilizzare energia fornita dal gestore locale nelle ore in cui l'impianto non produce, e consegnare allo stesso l'energia prodotta in eccesso che viene contabilizzata costituendo un credito per l'utente. L'impianto è dotato di sistema di allarme, ed è collegato alla rete elettrica di bit dell'ente distributore tramite connessione di tipo trifase (400V-50Hz). Lo stesso è connesso in parallelo alla rete dell'esecutato in modo tale da consentire sia l'autoconsumo dell'energia prodotta, sia l'emissione in rete dell'energia prodotta e non consumata, per cui viene classificato di tipo "Scambio sul Posto". Il contributo dell'impianto alla corrente di circuito sulle linee dell'ente distributore è di 230 A. L'energia fotovoltaica prodotta viene convertita attraverso un gruppo di conversione statica di tipo trifase, della potenza nominale di 100Kw, in corrente alternata. La contabilizzazione dell'energia prodotta e scambiata con la rete elettrica del distributore è effettuata da due differenti contatori di misura omologati posti a sud della serra, alloggiati in due armadietti in vetroresina.

IL CTU

dott.agr. Antonella Cillo 8





### **7.1. COORDINATE GEOGRAFICHE ED ACCESSO**

Coordinate geografiche : 40°43'17 "N, 16°44'53"E, p.lla 738 sub 1 ;

Accesso : La serra è ubicata a circa 17,05 Km a sud-est di Gioia del Colle e 8,13 km a sud di Santeramo in Colle, si raggiunge percorrendo la Strada Provinciale 51 e 140 per Gioia del Colle e la Strada Provinciale 128 per Santeramo in Colle.

### **7.2. CONFINI**

L'immobile allibrato nel N.C.E.U. al Fg. 108 p.lla 738, sub 1, confina a nord le p.lle 336 e 767, a sud con le p.lle 767-208 e 275, a Est con le p.lle 767 e 185 e a Ovest con le p.lle 765 (Fr) e 767.

### **7.3. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **TABELLA n° 2 - Caratteristiche costruttive prevalenti della serra e impianto FV**

|  |  |
|--|--|
| <b>Struttura</b>                             | <i>In acciaio</i>  |
| <b>Esposizione</b>                           | <i>est- ovest.</i>   |
| <b>Altezza interna utile</b>                 | <i>Mt. 3,90- 4,00</i>  |
| <b>Copertura</b>                             | <i>Pannelli traslucidi alveolari e pannelli fotovoltaici</i>   |
| <b>Rivestimenti</b>                          | <i>In lastre in policarbonato</i>  |
| <b>Pavimentazione interna</b>                | <i>Terreno di coltivazione</i>   |
| <b>Accessi</b>                               | <i>N° 3 porte di ingresso in lamiera di policarbonato con apertura a libro.</i>                          |
| <b>Impianti elettrico ed idrico-fognario</b> | <i>Impianto idrico collegato alla cisterna. Impianto fognario collegato alla fossa Imhoff in cemento</i> |
| <b>Moduli fotovoltaici</b>                   | <i>GRID CONNECTED</i>  |
| <b>Potenza nominale</b>                      | <i>96,6 kw.</i>  |
| <b>Pannelli</b>                              | <i>Silicio policristallino</i>   |
| <b>Potenza nominale pannelli</b>             | <i>Alla condizione STC, pari a 230 Wp</i>  |
| <b>Orientamento</b>                          | <i>20° rispetto al piano orizzontale</i>   |
| <b>Inverter Trifase</b>                      | <i>Potenza nominale in c.a. 100 kW</i>   |
| <b>Ranger di tensione in c.c.</b>            | <i>405-820 V</i>   |
| <b>Massima tensione in c.c.</b>              | <i>900 V</i>   |
| <b>Massima Potenza</b>                       | <i>120 kW</i>  |
| <b>Range oper.di tensione in c.a.</b>        | <i>400 +10%</i>  |
| <b>Frequenza uscita</b>                      | <i>50 Hz</i>   |
| <b>Rendimento massimo</b>                    | <i>97,1 %</i>  |
| <b>Rendimento europeo</b>                    | <i>96,5 %</i>  |

### **7.4. STATO CONSERVATIVO**

L'immobile si presenta in buono stato d'uso e manutenzione, nonostante l'uso pluriennale dello stesso, alcuni segni di degrado, dovuti all'abbandono della struttura, si evidenziano sui pannelli perimetrali posti ad est, a nord e a sud della struttura, in quanto non sono stati effettuati interventi di riammodernamento e manutenzione nel corso degli anni. L'impianto fotovoltaico in seguito al furto, non risulta funzionante.

IL CTU

dott.agr. Antonella Cillo 9



### **7.5. TITOLI ABILITATIVI**

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

- In data 09/06/2011, n° prot. 510 SUAP/2642, l'Azienda Sanitaria Locale BA concedeva parere favorevole al rilascio del permesso a costruire (*alleg.7*)
- In data 06/07/2011 veniva rilasciato dal Comune di Santeramo in Colle il Provvedimento Autorizzativo Unico PAU n° 64, n° prot. 893/11 pratica SUAP n° 2642 del 28/10/2010 (*allegato 8*).
- In data 28/10/2010 n° prot.0016647, veniva inoltrata una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), n° di pratica 3525 del 28/10/2011, D.P.R. n° 160/2010 art 5 Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi dell'art.22 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380 L. 30/07/2010 n°122)come variante in corso d'opera al PUA n°64 (*alleg. 9-9A-9B-9C-9D-9E-*).
- In data 12/01/2012 con n° prot. 533 veniva rilasciata dal commune di Santeramo in Colle, la dichiarazione, attestante che la denuncia di inizio attività o Provvedimento Autorizzativo Unico (PAU), costituisce titolo idoneo alla realizzazione dell'impianto (*alleg.10*).

### **7.6. CONFORMITÀ URBANISTICA - EDILIZIA E CATASTALE:**

#### **Conformità Urbanistica:**

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

#### **Conformità Edilizia :**

Sussiste la legittimità della preesistenza in quanto, lo stato di fatto corrisponde al progetto asseverato e al titolo abilitativo rilasciato.

#### **Conformità catastale :** (*allegato 11*)

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

IL CTU

dott.agr. Antonella Cillo 10



## 8. VINCOLI

---

### 8.1. VINCOLI DI DESTINAZIONE

Non presenti. L'area in oggetto ricade in Ambito Territoriale Esteso di tipo "E". Relativamente agli ambiti territoriali distinti del P.U.T.T./P, l'area non è interessata da:

- Vincoli architettonici- archeologici e storico culturali;
- Vincoli idrogeologici;
- Territori costruiti;
- Vincoli derivanti dal Decreto Galasso;
- Presenza di grotte;
- Oasi di protezione e vincoli faunistici;
- Boschi e macchie e vincoli naturalistici;
- Peculiarità morfologiche e geomorfologiche.

Non risultano presenti vincoli di cui al D.lgs 490/99- Titolo II ex legge 1497/39, D.lgs 490/99 – Titolo I ex legge 1089/39, Area SIC o ZPS e PAI; Inoltre l'area non rientra nel Parco dell'Alta Murgia

### 8.2. GIUDIZI PENDENTI

Non presenti.

## 9. TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, risulta intestato :

(Per il diritto di usufrutto, per la quota di 1/1)

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

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

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

## 10. STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile attualmente è libero. Il contratto di locazione sottoscritto con l'azienda agricola S.S. Sorelle Natuzzi, in data 26 aprile 2018, con durata di 15 anni, registrato all'Agenzia delle Entrate Direzione

IL CTU

dott.agr. Antonella Cillo 11



Prov.le di Bari, Ufficio territoriale di Gioia Del Colle in data 14 giugno 2018 al n° 3556 serie 3T; è stato risolto prima della sua scadenza naturale.

## 11. PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                         | Proprietà | Atti   |            |               |            |
|---------------------------------|-----------|--|------------|---------------|------------|
|                                 |           | Rogante  | Data       | Repertorio N° | Vol. N°    |
| Dal 21/04/1979 al<br>21/04/2013 |           | Atto di Compravendita                          |            |               |            |
|                                 |           | De Luise Antonio                               | 21/04/1979 | 16535         |            |
|                                 |           | Registrazione                                  |            |               |            |
|                                 |           | Presso   | Data       | Reg. N°       | Vol. N°    |
|                                 |           | Ufficio di Registro di Gioia del Colle         | 10/05/1979 | 3644          |            |
|                                 |           | Trascrizione                                   |            |               |            |
|                                 |           | Presso   | Data       | Reg. gen.     | Reg. part. |
|                                 |           | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari | 21/05/1979 | 14400         | 12583      |
|                                 | Proprietà | Atti   |            |               |            |
| Dal 21/04/2013                  |           | Successione                                    |            |               |            |
|                                 |           | Rogante  | Data       | Repertorio N° | Vol. N°    |
|                                 |           | Alberto Scalfarelli                            | 21/04/2013 | 17998         |            |
|                                 |           | Registrazione                                  |            |               |            |
|                                 |           | Presso   | Data       | Reg. N°       | Vol. N°    |
|                                 |           | Ufficio di Registro di Gioia del Colle         | 13/03/2014 | 477           | 9990       |
| Trascrizione                    |           |  |            |               |            |
|                                 |           | Presso   | Data       | Reg. gen.     | Reg. part. |
|                                 |           | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari | 16/06/2014 | 20416         | 15773      |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## 12. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari aggiornate al 24/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria**  
Iscritto il 05/04/2007  
Reg. gen. 21261- Reg. part. 4020  
Rogante: De Michele Roberto  
Importo: € 500,000,00 Capitale: € 1.000.000,00  
A favore della Banca della Nuova Terra S.P.A. . con sede di Milano. C. F. 03944450968 contro

Avente come oggetto: Santeramo in Colle Fg. 108, Particelle 197,206,209,269,270,336,44,701, Santeramo in Colle, Fg 23 p.lle 129,130,144,45,46,47,48,74; Santeramo in Colle, Fg. 24 P.lle  
IL CTU



110,111,112,113,134,137,138,139,149,15,16,177,3, 5, 93,, Santeramo in Colle, Fg. 33 P.lle 186 e 303. - Annotazione n°10324 del 18/12/2007 (Erogazione a saldo)

- **Ipoteca Volontaria**

Iscritto il 12/05/2011

Reg. gen. 21005 - Reg. part. 4761

Rogante: Scafarelli Alberto

Importo: € 360.000,00 Capitale: € 720.000,00

A favore della Banca della Nuova Terra S.P.A. . con sede di Milano. C. F. 03944450968 contro

Avente come oggetto: Santeramo in Colle Fg. 108, Particelle 197,206.209,269,270,336,44,701, Santeramo in Colle Fg. 23, p.lle 129,130,144,45,46,47,48,74; Santeramo in Colle Fg. 24, P.lle 110,111,112,113,134,137,138,139,149,15,16,177,3,5,93; Santeramo in Colle Fg. 33 P.lle 186 e 303. Annotazione n° 1664 del 11/04/2013 (Erogazione a saldo)

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Bari il 12/08/2022

Reg. gen. 44804- Reg. part. 33101

A favore di Società Cattolica di Assicurazione S.P.A. con sede in Verona, C.F.: 00320160237, contro

. Per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 . Avente per oggetto Santeramo in Colle Fg 108, p.lla 738, sub 1, c.da Viglione, Santeramo in Colle Fg. 24 p.lla 274 sub 1, p.lla 275 sub 1, p.lla 276 sub 1, c.da Cellamare, Santeramo in Colle Fg. 33 P.lla 383 sub 1, P.lla 385 sub 1, P.lla 386 sub 1 c.da Lago Laguardia.

*Formalità a carico della procedura*

## **13.STIMA**

Scopo della presente relazione è l'individuazione del più probabile valore di mercato. La valutazione del più probabile valore di mercato di un bene altro non è che la stima del valore commerciale che quel bene possiede in virtù delle caratteristiche tecniche ed economiche che lo contraddistinguono. Nel caso di specie, la ragion pratica della stima è quella di pervenire al valore di un bene immobile, costituito da terreno e da strutture stabilmente infisse su di esso, considerandolo, non nel suo complesso economico quale unità produttiva organica, e dunque in grado di fornire reddito, ma piuttosto, come un insieme di entità distinte, pur se strettamente unite, avulse dal concetto di redditività funzionale ma considerate al solo scopo di ritrarne un "valore di recupero" per così dire. Il complesso di beni oggetto della stima è costituito, come anzidetto, da un appezzamento di terreno agricolo sul quale insiste una serra, con impianto fotovoltaico posizionato su di una falda (falda a sud), composite per costruzione e dimensione ma rappresentanti, nel complesso, un insieme univoco. La serra, con relativo impianto fotovoltaico è stata realizzata nel 2011 e risulta essere regolarmente autorizzata con appositi provvedimenti amministrativi. Oltre alla serra sull'appezzamento che costituisce la p.lla 738 si nota la presenza di una cisterna per la raccolta delle acque ed una fossa Imhoff, il lotto, inserito in Zona Agricola "E" del P. R. G. del Comune di Santeramo in Colle, ha una superficie di mq. 2000 e le serre occupano

*IL CTU*

*dott.agr. Antonella Cillo 13*



un'area di mq.1.936, pari a, 97% dell'intero. Il lotto è ubicato in posizione favorevole dal punto di vista dei collegamenti viari con le strade provinciali. Definito lo scopo, le metodologie da utilizzare per determinare il valore di mercato di un bene sono essenzialmente di due tipi: la metodologia diretta, che utilizza procedimenti sintetici ed è basata sulla comparazione e la metodologia indiretta, che utilizza procedimenti analitici ed è basata sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite l'analisi di altri fattori significativi del bene oggetto di stima quali ad esempio la redditività o l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene stesso. Nell'approccio di mercato, il bene viene stimato sulla base dei prezzi di beni simili per caratteristiche tecniche ed economiche estrapolando parametri unitari comuni sufficientemente rappresentativi ed in grado di determinare valori mediamente validi. La condizione indispensabile per l'applicazione del metodo per comparazione è data dall'esistenza di un mercato sufficientemente attivo e concorrenziale di beni tale da consentire un adeguato confronto estimativo e l'acquisizione, da fonte certa, di prezzi pagati in recenti contrattazioni di compravendita, situazione, che nel caso in oggetto, viene ad avverarsi per il solo terreno. Per quanto attiene la serra e altri beni non è possibile applicare la stessa metodologia infatti, nel caso in esame, il metodo comparativo trova difficile applicazione data l'impossibilità di avere elementi rintracciabili di beni similari a quello oggetto di stima compravenduti (o dati in locazione) in un congruo arco temporale nella medesima zona interessata, in relazione alla natura composita dell'immobile in esame. Per tali beni si dovrà utilizzare la metodologia indiretta, che consente di stimare il valore di un bene attraverso il calcolo analitico del costo (costo di costruzione, di trasformazione, ecc) da sostenere per riprodurre o ricostruire un bene esistente. Tale metodologia si basa sul principio economico della surrogazione di un bene in quanto, un acquirente razionale non sarebbe disposto a pagare per un bene un prezzo superiore al costo che dovrebbe sostenere per riprodurre un bene sostitutivo uguale a quello acquistato. Pertanto, si è proceduto alla determinazione del valore venale utilizzando il metodo di stima a costo di costruzione deprezzato o costo di ricostruzione deprezzato che, nel caso in esame, è il procedimento operativo ritenuto, tra quelli contemplati dall'estimo, il più idoneo a offrire la garanzia del risultato in relazione al bene. L'algoritmo da utilizzare per esprimere il valore di mercato ( $V_m$ ) come costo di produzione è il seguente:

$$V_m = C_A + UP_A + C_{CTC} + UP_{CTC} - \Delta$$

| TABELLA INTERPRETATIVA   |
|--|
| <b>V<sub>m</sub></b> = valore di mercato   |
| <b>(C<sub>A</sub>)</b> costo dell'area diretti e indiretti;  |
| <b>(C<sub>CC</sub>)</b> costi di costruzione diretti e indiretti   |
| <b>(UP)</b> utile del promotore sull'area e sui costi costruzione  |
| <b>(Δ)</b> deprezzamento ovvero la diminuzione di valore del cespite dovuta all'effetto della vetustà e obsolescenza funzionale ed economica |

IL CTU

dott.agr. Antonella Cillo 14



Per quanto attiene il valore del suolo si procederà attraverso una stima comparativa di mercato mentre, per il costo di costruzione si procederà attraverso una stima analitica sommando tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrre il bene da stimare.

### 13.1 COSTO DI ACQUISTO DELL'AREA

La porzione di terreno sottostante la serra è stato assimilato ad un *seminativo in asciutto* dalle ottime caratteristiche ubicative e di sistemazione ma condizionato dall'esistenza dei manufatti su di esso insistenti. Il valore unitario stimato, con riferimento al momento di stima, è pari a 1,32€/m<sup>2</sup> comprensivo degli oneri di acquisizione. L'Utile del Promotore è stato valutato in percentuale nella misura del 10%.

### 13.2. COSTI TECNICI DIRETTI E INDIRETTI DELLA COSTRUZIONE

Rientrano in questa voce i costi relativi alle opere edili di sistemazione dell'area, struttura della serra, impianto fotovoltaico e manufatti insistenti nella zona nord e est della serra. L'algoritmo da utilizzare per esprimere il Costo Tecnico di costruzione risulta essere:

$$C_{TC} = [C_{SE} + (O_{UPS} + O_{CC} + O_P + S_G)]$$

| COSTI TECNICI DI COSTRUZIONE DIRETTI E INDIRETTI<br>Tabella interpretativa |  |
|--|--|
|  | Opere edili                              |
|  | Impianto Fotovoltaico C <sub>SE</sub>    |
|  | Serra                                    |
| Costi diretti  | Copertura in policarbonato               |
|  | Opere edili                              |
|  | Cisterna                                 |
|  | Fossa Imhoff                             |
| Costi indiretti  | Oneri di urbanizzazione O <sub>UPS</sub> |
|  | Oneri concessori O <sub>CC</sub>         |
|  | Onerari professionali O <sub>P</sub>     |
|  | Spese generali S <sub>G</sub>            |

Tra i costi indiretti saranno presi in considerazione le spese generali e gli oneri professionali calcolati in percentuale pari al 2% per le spese generali (C<sub>TC</sub>) e in ragione del 8,50 % per gli oneri professionali (O<sub>P</sub>). Gli oneri concessori e di urbanizzazione, si sono considerati nulli in virtù delle previsioni di cui alla lettera "e", del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, confermate dal punto 8.1 delle Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili di cui al decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 10 settembre 2010. I costi di costruzione sono stati stimati al netto degli Oneri Finanziari, inoltre, il costo unitario è comprensivo delle sue componenti quali manodopera, spese generali e noleggi. La formula proposta si comporrà delle seguenti voci:

$$C_{TC} = [C_{SE} + (O_P + S_G)]$$

### 13.3 UTILE DEL PROMOTORE

IL CTU

dott.agr. Antonella Cillo 15



Rappresenta il profitto che il promotore ritrae dall'operazione immobiliare. Esso è stato valutato in percentuale nella misura del 10%. Nella fattispecie, si è tenuto conto della durata e della consistenza dell'opera per la quale il rischio è legato solo alla fluttuazione dei prezzi delle materie prime, della manodopera e dei tassi di interesse. Esso verrà calcolato sul valore dell'area e sui costi tecnici di costruzione utilizzando la formula:

$$Up = (C_{AA} + (C_{TC} + (O_P + S_G) \times p$$

**p**: rappresenta la percentuale dell'Utile del Promotore p (%)

### 13.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO A NUOVO

Il valore di mercato a nuovo è pari alla somma dei costi sostenuti per l'acquisto dell'area e i costi tecnici di costruzione a nuovo. Applicando la seguente formula.

$$Vm = V_A = (C_A + U_{PA}) + C_{CTC} + UP_{CTC}$$

### 13.5 DEPREZZAMENTO

Definito il valore a nuovo degli immobili è necessario prendere in considerazione la riduzione di valore che questo subisce in relazione al suo invecchiamento e obsolescenza. La metodologia adottata per determinare il deprezzamento è quella cosiddetta della scomposizione, che calcola il deprezzamento complessivo degli immobili sommando i deprezzamenti relativi a ciascuna componente dell'immobile, applicando la funzione del deprezzamento lineare. Il deprezzamento lineare sottintende quote annuali costanti Q, calcolate dividendo il costo a nuovo, diminuito del ricavo dell'eventuale eliminazione, per il numero degli anni.

$$Q = C - E/n$$

Per un valore residuo nullo o trascurabile (E=0), la formula si semplifica nel modo seguente

$$\text{Deprezzamento } \Delta_{DF} = C * (1 - t/n)$$

| TABELLA INTERPRETATIVA  |
|---|
| C = Costo a nuovo   |
| t= Vita apparente ossia intervallo di tempo trascorso tra la realizzazione e il momento di stima  |
| n= vita utile, ossia arco temporale oltre il quale, per effetto della vetustà e dell'obsolescenza, il bene non è più in grado di assolvere la funzione per la quale è stato realizzato. |

La durata della vita utile, è stato fissato convenzionalmente, in considerazione delle tipologia dei materiali

- ✓ Struttura Impianto FV +pannelli 25 anni
- ✓ Serra struttura 30 anni
- ✓ Rivestimenti in policarbonato 10 anni
- ✓ Cisterna i 60 anni
- ✓ Fossa Imhoff 40 anni
- ✓ Opere edili 60 anni

IL CTU

dott.agr. Antonella Cillo 16





Il deprezzamento sarà calcolato sui soli costi di costruzione e non sul valore dell'area in quanto, il terreno non subisce riduzioni di valore nel corso degli anni.

**TABELLA n° 3 VALORE DI MERCATO LOTTO n° 1**

| <b>VALORE DELL'AREA</b>   |   |                             |                              |   |                       |                      |
|---|---|-----------------------------|------------------------------|---|-----------------------|----------------------|
| <i>Simboli</i>  | <i>Costi diretti e indiretti dell'area</i>                                      | <i>Tasso o aliquota (%)</i> | <i>Valore unitario</i>       | <i>Unità di misura</i>  | <i>Quantità</i>       | <i>Costo €</i>       |
| $C_A$   | <i>Costo acquisto area</i>  |                             | 1,2                          | mq  | 2.000                 | 2.400,00 €           |
| $C_A$   | <b>COSTO AREA</b>   |                             |                              |   |                       | <b>2.400,00 €</b>    |
| <b>UP</b>   | <b>Utile del promotore</b>  | <b>Costi €</b>              | <b>Oneri finanziari</b>      | <b>Costi totali €</b>   | <b>Aliquota "p" %</b> | <b>Utile</b>         |
| $UP_A$  | Utile sui costi diretti e indiretti dell'area e oneri finanziari = p (CA + OFA) |                             |                              | 2.400,00  | 10%                   | 240,00 €             |
| $C_A$   | <b>COSTO TOTALE AREA <math>V_A = (C_A + UP_A)</math></b>                        |                             |                              |   |                       | <b>2.640,00 €</b>    |
| <b>COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE</b>                             |   |                             |                              |   |                       |                      |
| <i>Simbolo</i>  | <i>Costi costruzione diretti e indiretti</i>                                    | <i>Tassi o aliquote %</i>   | <i>Prezzo unitario</i>       | <i>Unità di misura</i>  | <i>Quantità</i>       | <i>Costo €</i>       |
|   | Serra   |                             | 55,00 €                      | mq  | 1.936                 | 106.480,00 €         |
|   | Pannelli policarbonato  |                             | 15,00 €                      | mq  | 1519                  | 22.785,00 €          |
| $C_{tc}$  | Cisterna  |                             |                              | a corpo   |                       | 15.000,00 €          |
|   | Fossa Imhoff  |                             |                              | a corpo   |                       | 5.000,00 €           |
|   | Opere edili   | 15%                         |                              |   |                       | 15.972,00 €          |
|   | Impianto FV   |                             | 850,00 €                     | Kw  | 96,6                  | 82.110,00 €          |
| $C_{tc}$  | <b>COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE</b>   |                             |                              |   |                       | <b>247.347,00 €</b>  |
| <b>OP</b>   | Oneri professionali   | 8,5%                        |                              |   |                       | 21.024,50 €          |
| <b>SG</b>   | Spese generali  | 2%                          |                              |   |                       | 4.946,94 €           |
| <b>TOTALI COSTI DIRETTI E INDIRECTI</b>                         |   |                             |                              |   |                       | <b>273.318,44 €</b>  |
| $UP_C$  | utile del promotore sui costi diretti e indiretti della costruzione             | 10%                         |                              | 273.318,44 €  |                       | 27.331,84 €          |
| <b>VN</b>   | <b>VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO = <math>C_{tc} + V_A + UP_C + UP_A</math></b> |                             |                              |   |                       | <b>303.290,28 €</b>  |
| <b>INCIDENZE SUL COSTO DI COSTRUZIONE TOTALE</b>                |   |                             |                              | <b>DEPREZZAMENTO LINEARE <math>\Delta DF = C * (1 - t/n)</math></b> |                       |                      |
| <i>Tipologia</i>  | <i>Costo di costruzione totale</i>  | <i>Incidenza %</i>          | <i>Costo * Incidenza (%)</i> | <i>Vita Utile</i>   | <i>Vetustà</i>        | <i>Deprezzamento</i> |
| Struttura serra   | 273.318,44 €  | 43%                         | 117.526,93 €                 | 30  | 12                    | 70.516,16 €          |
| Pannelli di copertura   | 273.318,44 €  | 9%                          | 24.598,66 €                  | 10  | 12                    | 0,00 €               |
| Cisterna  | 273.318,44 €  | 7%                          | 19.132,29 €                  | 60  | 12                    | 15.305,83 €          |
| Fossa Imhoff  | 273.318,44 €  | 2%                          | 5.466,37 €                   | 40  | 12                    | 3.826,46 €           |
| Opere edili   | 273.318,44 €  | 6%                          | 16.399,11 €                  | 60  | 12                    | 13.119,29 €          |
| Impianto FV   | 273.318,44 €  | 33%                         | 90.195,09 €                  | 25  | 12                    | 46.901,44 €          |
|   |   | 100%                        | 273.318,44 €                 |   |                       | 149.669,18 €         |
| <b>SOMMA DEPREZZATA</b>   |   |                             |                              |   |                       | <b>149.669,18 €</b>  |
| <b>VALORE A NUOVO (<math>V_A + C_{tc} + UP_A + UP_C</math>)</b> |   |                             |                              |   |                       | <b>303.290,28 €</b>  |
| <b>VALORE DEPREZZATO <math>V_D</math></b>                       |   |                             |                              |   |                       | <b>149.669,18 €</b>  |
| <b>VALORE DI MERCATO IMMOBILI (<math>V_n - V_D</math>)</b>      |   |                             |                              |   |                       | <b>153.621,10 €</b>  |

IL CTU

dott.agr. Antonella Cillo 17



## 14. STIMA DEI DANNI

L'evento doloso verificatosi in data 24 maggio 2023, ha determinato l'interruzione dei collegamenti tra i pannelli fotovoltaici e le apparecchiature elettroniche ed elettriche, atte a trasformare la corrente continua, prodotta dall'impianto fotovoltaico, in corrente alternata, utilizzata dalla rete elettrica, determinando il blocco dell'impianto fotovoltaico. Sono stati, nello specifico, trafugati i componenti interni dei cavi, rappresentati da 160 metri di cavo in rame sezione 95 mmq, 60 metri di cavo in rame sezione 70 mmq, e 180 metri di cavo in rame sezione 35 mmq, che fungono da raccordo con le diverse apparecchiature elettriche ed elettroniche.



Inverter



Quadro corrente alternata



Contatore di produzione/contatore di scambio e quadro generale



Quadro corrente continua



Cavidotto



Raccordo

### 14.1. COSTO RIPRISTINO IMPIANTO FOTOVOLTAICO

.. La scrivente si è adoperata nel richiedere dei preventivi a ditte specializzate nell'installazione di impianti fotovoltaici al fine di poter individuare il costo di ripristino della piena funzionalità dell'impianto fotovoltaico. Sulla base dei preventivi reperiti è stato individuato un valore medio pari ad euro **26.000,00**, più IVA, per un totale di euro **31.710,24** (allegato n°12). Tale importo sarà sottratto dal valore di mercato dell'immobile staggito.

#### TABELLA n° 4 - VALORE STIMATO LOTTO N° 1

|   |                     |
|---|---------------------|
| <b>VALORE IMMOBILI</b>                          | <b>€ 153.621,10</b> |
| <b>COSTO RIPRISTINO IMPIANTO</b>                | <b>€ 31.710,24</b>  |
| <b>RIDUZIONE DEL 15% COME RICHIESTO DAL G.E</b> | <b>€ 23.043,17</b>  |
| <b>TOTALE VALORE A BASE D'ASTA</b>              | <b>€ 98.867,70</b>  |

IL CTU

dott.agr. Antonella Cillo 18



## 14.2. EQUO AFFITTO IMMOBILE STAGGITO

L'affitto agrario trova la propria disciplina normativa all'interno della legge 3 maggio 1982 n. 203. Il Capo I, Titolo I (artt. 1-7) disciplina in particolare la durata dello stesso. Il Capo II, Titolo 1 (artt. 8-15) disciplina la determinazione dell'equo canone, e il Titolo III (art. 62) definiscono i redditi dominicali da prendere come base per il calcolo dell'equo canone. Nello specifico, gli artt. 9 e 62, consentivano di determinare il canone di equo affitto basandosi sui redditi dominicali risultanti dal Catasto del 1939. Per effetto della declaratoria di incostituzionalità di cui alla sentenza della Corte Costituzionale n° 318/2002, essendo divenute prive di effetti sia le tabelle per il canone di equo affitto, disciplinate dall'art. 9 L. 203/1982, sia i redditi dominicali stabiliti, ai sensi dell'art. 62 della citata legge si è creato un vuoto legislativo con impossibilità di individuare i parametri legali per la determinazione del canone di affitto dei fondi agricoli. In questo scenario la prassi operativa si è assunta il compito di individuare e stabilire i possibili criteri applicativi, e, si è andata consolidando la prassi di stipulare contratti ai sensi e per gli effetti dell'art. 45 (Patti in deroga) della citata L.203/1982 con l'assistenza delle organizzazioni di categoria, in modo da rendere giuridicamente improponibili eventuali contestazioni tra le parti. Ciò premesso, il canone locativo può essere individuato attraverso il metodo delle transazioni comparabili o come percentuale, pari al 10%, della Produzione Lorda Vendibile. Nel caso di specie risultando di difficile applicazione il metodo delle transazioni comparabili in quanto nella zona non è stata registrata una significativa attività di compravendita o di affitto, la scrivente ha reputato calcolare l'equo affitto come percentuale, pari al 10%, della Produzione Lorda Vendibile (PLV) La PLV stimata è relativa ad una serra adibita alla produzione dei funghi della specie *Pleurotus eryngii* o Cardoncello ceppo 142. La superficie della serra è stata parcellizzata ed è stata ricavata una zona adibita alla viabilità (mq) ed una area adibita a parcelle di produzione (mq). Si è ipotizzato un utilizzo della struttura di mesi 6, di cui tre per l'effettiva produzione (due cicli da 45 giorni), e due per la preparazione/ pulizia della stessa.

Presupposti di stima per la determinazione della PLV :

Impiego di balle di paglia del peso di 4 Kg.

Produzione pari al 20% del peso del composto

conduzione diretta e in economia della produzione

Costo di produzione pari a 0,90 centesimi per chilogramma prodotto

L'algoritmo da utilizzare per esprimere il valore della PLV-risulta il seguente:

Valore della produzione PLV = [ Ricavi-( Σ Spese di gestione)]:

| CICLI         | N° Balle     | Produzione   | Prezzo vendita €/Kg | Ricavo             | Costo di produzione €/Kg | PLV                |
|---------------|--------------|--------------|---------------------|--------------------|--------------------------|--------------------|
| 1             | 8000         | 6400         | 5,00 €              | 32.000,00 €        | 5.760,00 €               | 26.240,00 €        |
| 2             | 8000         | 6400         | 5,00 €              | 32.000,00 €        | 5.760,00 €               | 26.240,00 €        |
| <b>TOTALE</b> | <b>16000</b> | <b>12800</b> |                     | <b>64.000,00 €</b> | <b>11.520,00 €</b>       | <b>52.480,00 €</b> |
|               |              |              |                     |                    |                          |                    |

IL CTU

dott.agr. Antonella Cillo 19



In ragione di quanto ipotizzato la PLV stimata sarà pari ad **€ 52.480,00**.

|                        |                                      |
|------------------------|--------------------------------------|
| Applicado la formula   | <b>C= PLV*10%</b>                    |
| Canone locativo annuo= | <b>€ 52.480,00 *10% = € 5.248,00</b> |
| Canone mensile =       | <b>€ 437,00</b>                      |

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

Bari, li 06/02/2024

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

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 - Richiesta di concessione delle tariffe incentivanti per impianti Fotovoltaici GSE
- ✓ N° 2 - Concessione per scambio
- ✓ N° 3 - Convenzione n° M011241056907 per il riconoscimento delle tariffe incentivanti
- ✓ N° 4 - Verbale di intervento su gruppo di misura BT
- ✓ N° 5- Terna attesta l'adempimento degli obblighi informativi previsti dall'art. 5 della deliberazione dell'Autorità per l'energia elettrica e il gas ARG/elt 124/10.
- ✓ N° 6 - Visura storica per immobili (Aggiornamento al 01/12/2022) Fg 108 p.lla 738 sub 1
- ✓ N° 7 - Parere favorevole Azienda Sanitaria Locale
- ✓ N° 8 - Autorizzativo Unico PAU n° 64, n° 893/11, pratica SUAP n° 2642 del 28/10/2010
- ✓ N° 9 - SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), n° di pratica 3525 del 28/10/2011 con progetti asseverati
- ✓ N° 10 - Dichiarazione del Comune di Santeramo in Colle,
- ✓ N° 11 - Stralcio planimetrico
- ✓ N° 12 Preventivo ripristino impianto fotovoltaico
- N° 29 foto, n° 5 ortofoto

IL CTU

dott.agr. Antonella Cillo 20



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### Lotto N° 1

- **Bene N° 1 –**

Trattasi di una serra da coltivazione fredda con tetto a doppia falda e a campata multipla, con impianto fotovoltaico a parziale copertura della falda posta a sud. La struttura portante è realizzata in acciaio zincato con rivestimento laterale, denominato “vetrata”, in lastre rigide in polycarbonato mentre, la falda di copertura non occupata dall’impianto fv è costituita da pannelli traslucidi alveolari. La serra, infatti, ha il tetto a doppia falda, la cui copertura è costituita, come anzidetto, a sud prevalentemente da moduli fotovoltaici, mentre, la restante parte è costituita da pannelli traslucidi alveolari. L’accesso alla serra è consentito sul lato ovest, dove sono posizionate tre porte, con apertura a libro, di larghezza tale da consentire il passaggio di attrezzi e materiali vari. La serra è a campata multipla, sono presenti, infatti, tre navate. Ogni navata ha un passo di mt 4,00 e altezza variabile da 3,00 a 4,80 m. nella porzione di colmo, con una luce di circa 11,00 m. Nel complesso occupa una superficie di circa 1.936 mq. La struttura poggia, perimetralmente, su di una trave in c. a. che costituisce le fondamenta delle strutture verticali ancorate ad essa con putrelle di ferro giuntato e bullonate di altezza 12 x 12 La struttura è dotata di impianto elettrico e impianto di irrigazione. La pavimentazione interna è costituita da terra di coltivazione. All’interno della serra sono presenti due vani prefabbricati di metallo coibentato posti uno sul lato nord-ovest e l’altro sul lato sud-ovest della stessa. Il vano posto a nord-ovest è utilizzato come servizio igienico, esso è suddiviso in tre ambienti: antibagno, bagno e spogliatoio. Il vano posto a sud-ovest è adibito a vano tecnico dove trova collocazione l’inverter. All’esterno della struttura, sul lato nord, è presente una vasca Imhoff mentre, sul lato est è presente una vasca di raccolta acqua della capacità di circa 5-6000 Lt. Si precisa che sia la fossa Imhoff, che la cisterna, sono site all’esterno del perimetro della serra e quindi della particella catastale 738, ma site a confine con la stessa. Il generatore fotovoltaico è costituito da 420 moduli fotovoltaici, disposti in serie, opportunamente collegati tra loro tali, da formare 20 stringhe di 21 moduli ciascuno, distribuite sulle tre falde. Le stringhe, di ciascuna falda, confluisce all’interno di un apposito quadro di primo parallelo situato in prossimità della serra, da cui parte un cavidotto interrato (profondità 50 cm e lunghezza di 75 mt) che connette l’impianto fotovoltaico alla rete di bassa tensione dell’Enel Distribuzione S.P.A. Ciascuno modulo ha potenza nominale, alla condizione STC, pari a 230 Wp, modello RE 230 PE in silicio policristallino, per un totale di 96,60 Wp di potenza nominale installata. La superficie occupata da ciascun modulo (1665x991) è di circa 1,65 m<sup>2</sup>. In totale l’estensione dell’impianto, esclusi gli interspazi, è pari a circa 700 m<sup>2</sup>. Tutti i moduli hanno lo stesso orientamento e inclinazione, ossia pari a 20°, rispetto al piano orizzontale. Ogni singolo pannello è dotato di morsetti e

IL CTU

dott.agr. Antonella Cillo 21



connettori per consentire la connessione secondo la regola dell'arte. I moduli fotovoltaici sono correttamente posizionati sulle tre campate del lato sud della falda e fungendo da copertura parziale per la serra, costituiscono un elemento strutturale totalmente integrato nella struttura . L'impianto fotovoltaico è di tipo GRID CONNECTED, ossia connesso alla rete al fine di utilizzare energia fornita del gestore locale nelle ore in cui l'impianto non produce, e consegnare allo stesso l'energia prodotta in eccesso che viene contabilizzata costituendo un credito per l'utente. L'impianto è dotato di sistema di allarme, ed è collegato alla rete elettrica di bit dell'ente distributore tramite connessione di tipo trifase (400V-50Hz). Lo stesso è connesso in parallelo alla rete dell'esecutato in modo tale da consentire sia l'autoconsumo dell'energia prodotta, sia l'emissione in rete dell'energia prodotta e non consumata, per cui viene classificato di tipo "Scambio sul Posto". Il contributo dell'impianto alla corrente di circuito sulle linee dell'ente distributore è di 230 A. L'energia fotovoltaica prodotta viene convertita attraverso un gruppo di conversione statica di tipo trifase, della potenza nominale di 100Kw, in corrente alternata. La contabilizzazione dell'energia prodotta e scambiata con la rete elettrica del distributore è effettuata da due differenti contatori di misura omologati posti a sud della serra, alloggiati in due armadietti in vetroresina

Identificato al catasto Fabbricati - Fg.108, Part. 738, Sub 1 , Categoria D/10.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il lotto è inserito in Zona Agricola "E" del P. R. G. del Comune di

Santeramo in Colle

**PREZZO BADE D'ASTA € 98.867,70**

*IL CTU*

*dott.agr. Antonella Cillo 22*



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 345/2022 DEL R.G.E.

**Lotton° 1 PREZZO BASE D'ASTA € 98.867.70**

|  |   |                   |             |
|--|---|-------------------|-------------|
| <b>Bene N° 1</b> – Serra in profilato di ferro con copertura parziale in moduli fotovoltaici con cisterna per la raccolta delle acque e fossa Imhoff . C.da Viglione Santeramo in Colle. |   |                   |             |
| <b>Ubicazione:</b>   | Santeramo in Colle (BA) – C.da Viglione   |                   |             |
| <b>Diritto reale:</b>  | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1         |
| <b>Tipologia immobile:</b>   | Serra in profilato di ferro con copertura parziale in moduli fotovoltaici con cisterna per la raccolta delle acque e fossa Imhoff. C.da Viglione Santeramo in Colle. Identificati nel Catasto Fabbricati - Fg. 108 Part. 738, Sub. 1 , Categoria D/10   | <b>Superficie</b> | Mq 1.936,00 |
| <b>Stato conservativo:</b>   | L'immobile si presenta in buono stato d'uso e manutenzione nonostante l'uso pluriennale dello stesso, alcuni segni di degrado, dovuti all'abbandono della struttura, si evidenziano sui pannelli perimetrali posti ad est, a nord e a sud della struttura in quanto non sono stati effettuati interventi di riammodernamento e manutenzione nel corso degli anni. L'impianto fotovoltaico in seguito al furto, non risulta funzionante.   |                   |             |
| <b>Descrizione:</b>  | Trattasi di una serra da coltivazione fredda con tetto a doppia falda e a campata multipla, con impianto fotovoltaico a parziale copertura della falda posta a sud. La struttura portante è realizzata in acciaio zincato con rivestimento laterale, denominato "vetrata", in lastre rigide in policarbonato mentre ,la falda di copertura non occupata dall'impianto fv è costituita da pannelli traslucidi alveolari. La serra, infatti, ha il tetto a doppia falda, la cui copertura è costituita, come anzidetto, a sud prevalentemente da moduli fotovoltaici, mentre, la restante parte è costituita da pannelli traslucidi alveolari. L'accesso alla serra è consentito sul lato ovest, dove sono posizionate tre porte, con apertura a libro, di larghezza tale da consentire il passaggio di attrezzi e materiali vari. La serra è a campata multipla, sono presenti, infatti, tre navate. Ogni navata ha un passo di mt 4,00 e altezza variabile da 3,00 a 4,80 m. nella porzione di colmo, con una luce di circa 11,00 m. Nel complesso occupa una superficie di circa |                   |             |

IL CTU

dott.agr. Antonella Cillo 23



1.936 mq. La struttura poggia, perimetralmente, su di una trave in c. a. che costituisce le fondamenta delle strutture verticali ancorate ad essa con putrelle di ferro giuntato e bullonate di altezza 12 x 12 La struttura è dotata di impianto elettrico e impianto di irrigazione . La pavimentazione interna è costituita da terra di coltivazione. All'interno della serra sono presenti due vani prefabbricati di metallo coibentato posti uno sul lato nord-ovest e l'altro sul lato sud-ovest della stessa. Il vano posto a nord-ovest è utilizzato come servizio igienico, esso è suddiviso in tre ambienti: antibagno, bagno e spogliatoio. Il vano posto a sud-ovest è adibito a vano tecnico dove trova collocazione l'inverter. All'esterno della struttura, sul lato nord, è presente una vasca Imhoff mentre, sul lato est è presente una vasca di raccolta acqua della capacità di circa 5-6000 Lt. . Si precisa che sia la fossa Imhoff , che la cisterna, sono site all'esterno del perimetro della serra e quindi della particella catastale 738 , ma site a confine con la stessa. Il generatore fotovoltaico è costituito da 420 moduli fotovoltaici, disposti in serie, opportunamente collegati tra loro tali, da formare 20 stringhe di 21 moduli ciascuno, distribuite sulle tre falde. Le stringhe, di ciascuna falda, confluisce all'interno di un apposito quadro di primo parallelo situato in prossimità della serra, da cui parte un cavidotto interrato (profondità 50 cm e lunghezza di 75 mt) che connette l'impianto fotovoltaico alla rete di bassa tensione dell'Enel Distribuzione S.P.A. Ciascuno modulo ha potenza nominale, alla condizione STC, pari a 230 Wp, modello RE 230 PE in silicio policristallino, per un totale di 96,60 Wp di potenza nominale installata. La superficie occupata da ciascun modulo (1665x991) è di circa 1,65 m<sup>2</sup>. In totale l'estensione dell'impianto, esclusi gli interspazi, è pari a circa 700 m<sup>2</sup>. Tutti i moduli hanno lo stesso orientamento e inclinazione, ossia pari a 20°, rispetto al piano orizzontale. Ogni singolo pannello è dotato di morsetti e connettori per consentire la connessione secondo la regola dell'arte. I moduli fotovoltaici sono correttamente posizionati sulle tre campate del lato sud della falda e fungendo da copertura parziale per la serra, costituiscono un elemento strutturale totalmente integrato nella struttura . L'impianto fotovoltaico è di tipo GRID CONNECTED, ossia connesso alla rete al fine di utilizzare energia fornita del gestore locale nelle ore in cui l'impianto non produce, e consegnare allo stesso l'energia prodotta in eccesso che viene contabilizzata costituendo un credito per l'utente. L'impianto è dotato di sistema di allarme, ed è collegato alla rete elettrica di bit dell'ente distributore tramite connessione di

IL CTU

dott.agr. Antonella Cillo 24





|   |   |
|---|---|
|   | <p>tipo trifase (400V-50Hz). Lo stesso è connesso in parallelo alla rete dell'esecutato in modo tale da consentire sia l'autoconsumo dell'energia prodotta, sia l'emissione in rete dell'energia prodotta e non consumata, per cui viene classificato di tipo "Scambio sul Posto". Il contributo dell'impianto alla corrente di circuito sulle linee dell'ente distributore è di 230 A. L'energia fotovoltaica prodotta viene convertita attraverso un gruppo di conversione statica di tipo trifase, della potenza nominale di 100Kw, in corrente alternata. La contabilizzazione dell'energia prodotta e scambiata con la rete elettrica del distributore è effettuata da due differenti contatori di misura omologati posti a sud della serra, alloggiati in due armadietti in vetroresina</p> |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO  |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | L'immobile è libero.  |

IL CTU

dott.agr. Antonella Cillo 25



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Serra in profilato di ferro con copertura parziale in moduli fotovoltaici con cisterna per la raccolta delle acque e fossa Imhoff. C.da Viglione Santeramo in Colle.

Identificati nel catasto Fabbricati - Fg. 108 Part. 738, Sub. 1, Categoria D/10.

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria**

Iscritto il 05/04/2007

Reg. gen. 21261- Reg. part. 4020

Rogante: De Michele Roberto

Importo: € 500,000,00 Capitale: € 1.000.000,00

A favore della Banca della Nuova Terra S.P.A. con sede di Milano. C. F. 03944450968 contro

Avente come oggetto: Santeramo in Colle Fg. 108, Particelle 197,206.209,269,270,336,44,701, Santeramo in Colle, Fg 23 p.lle 129,130,144,45,46,47,48,74; Santeramo in Colle, Fg. 24 P.lle 110,111,112,113,134,137,138,139,149,15,16,177,3, 5, 93,, Santeramo in Colle, Fg. 33 P.lle 186 e 303.  
- Annotazione n°10324 del 18/12/2007 (Erogazione a saldo)

- **Ipoteca Volontaria**

Iscritto il 12/05/2011

Reg. gen. 21005 - Reg. part. 4761

Rogante: Scafarelli Alberto

Importo: € 360.000,00 Capitale: € 720.000,00

A favore della Banca della Nuova Terra S.P.A. con sede di Milano. C. F. 03944450968 contro

Avente come oggetto: Santeramo in Colle Fg. 108, Particelle 197,206.209,269,270,336,44,701, Santeramo in Colle Fg. 23, p.lle 129,130,144,45,46,47,48,74; Santeramo in Colle Fg. 24, P.lle 110,111,112,113,134,137,138,139,149,15,16,177,3,5,93; Santeramo in Colle Fg. 33 P.lle 186 e 303.  
Annotazione n° 1664 del 11/04/2013 (Erogazione a saldo)

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Bari il 12/08/2022

Reg. gen. 44804- Reg. part. 33101

A favore di Società Cattolica di Assicurazione S.P.A. con sede in Verona, C.F.: 00320160237,  
contro Per il diritto

di Usufrutto, per la quota di 1/1 e

. Per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 . Avente per oggetto

Santeramo in Colle Fg 108, p.la 738, sub 1, c.da Viglione, Santeramo in Colle Fg. 24 p.la 274 sub 1, p.la 275 sub 1, p.la 276 sub 1, c.da Cellamare, Santeramo in Colle Fg. 33 P.la 383 sub 1, P.la 385 sub 1, P.la 386 sub 1 c.da Lago Laguardia.

*Formalità a carico della procedura*

IL CTU

dott.agr. Antonella Cillo 26

