

TRIBUNALE DI BARI

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE:**

**DOTT.SSA MARISA ATTOLLINO**

**PERIZIA DI STIMA**  
**NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N°359/2023**

Promossa da

**[REDACTED]**

contro

**[REDACTED]**

**LOTTO A**

**Ufficio**

**LOTTO B**

**Terreni agricoli**

BARI, 26/04/2024

**PERITO STIMATORE**

**ARCH. DANIELA NACCI**



1.	CONFERIMENTO INCARICO.....	4
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	4
3.	RISPOSTA AI QUESITI.....	5
<b>3.1</b>	<b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI.....</b>	<b>5</b>
	INDIVIDUAZIONE DEI BENI.....	5
	<b>3.1.1 LOTTO A.....</b>	<b>5</b>
	LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE.....	5
	DATI CATASTALI.....	7
	INDIVIDUAZIONE IN MAPPA CATASTALE.....	8
	<b>3.1.2 LOTTO B.....</b>	<b>8</b>
	INDIVIDUAZIONE DEI BENI.....	8
	LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE.....	8
	DATI CATASTALI.....	10
	INDIVIDUAZIONE IN MAPPA CATASTALE.....	11
<b>3.2</b>	<b>DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE.....</b>	<b>12</b>
	<b>3.2.1. LOTTO A.....</b>	<b>12</b>
	CONSISTENZA FABBRICATO.....	13
	CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	13
	COORDINATE E ACCESSO.....	14
	CONFINI.....	14
	<b>3.2.2 LOTTO B.....</b>	<b>14</b>
	COORDINATE E ACCESSO.....	14
<b>3.3</b>	<b>STATO DI POSSESSO DEI BENI.....</b>	<b>15</b>
	<b>3.3.1. LOTTO A.....</b>	<b>16</b>
	TITOLI DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA.....	16
	STATO DI OCCUPAZIONE.....	16
	PROVENIENZE VENTENNALI.....	17
	<b>3.3.2. LOTTO B.....</b>	<b>17</b>
	TITOLI DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA.....	17
	PROVENIENZE VENTENNALI.....	18
<b>3.4</b>	<b>VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUI BENI</b>	
	<b>3.4.1. LOTTO A.....</b>	<b>18</b>
	NORMATIVA URBANISTICA.....	18
	TITOLI ABILITATIVI.....	18
	CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA.....	19
	CONFORMITA' CATASTALE.....	19
	CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'.....	20
	SPESE CONDOMINIALI.....	20
	<b>3.4.2. LOTTO B.....</b>	<b>20</b>
	ONERI DI ESPROPRIO.....	20
<b>3.5</b>	<b>FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....</b>	<b>20</b>
<b>3.6</b>	<b>STIMA DEI BENI.....</b>	<b>21</b>
	VALUTAZIONE DELLA POSSIBILITÀ DI DIVISIONE DEL BENE.....	21
	METODOLOGIA DI STIMA.....	21
	<b>3.6.1. LOTTO A.....</b>	<b>22</b>
	VALORE DI STIMA.....	22
	<b>3.6.2. LOTTO B.....</b>	<b>23</b>
	VALORE DI STIMA.....	23
	<b>CONCLUSIONI.....</b>	<b>27</b>
	<b>ALLEGATI.....</b>	<b>27</b>

## 1. CONFERIMENTO INCARICO

La sottoscritta Arch. Daniela Nacci, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e conservatori della Provincia di Bari al n°3580, con studio in Bari alla Via Putignani 56 – email:daniela.nacci@gmail.com, PEC:danielanacci@archiworldpec.it è stata nominata in data **16/11/2023** dal G.E. Dott.ssa Marisa Attollino, quale perito stimatore nella Procedura Esecutiva immobiliare n.**359/2023** promossa da [REDACTED] con sede legale in [REDACTED], alla via [REDACTED] (C.F. e P.IVA [REDACTED]), contro [REDACTED] in liquidazione, con sede legale in [REDACTED] (C.F. e P.IVA [REDACTED]).

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data **22/11/2023** la scrivente, dott. arch. Daniela Nacci ha sottoscritto l'atto di giuramento di CTU e accettazione dell'incarico. Successivamente la stessa, ha provveduto a fissare, in accordo con il custode nominato, Avv. Andrea Dammacco, per il giorno **15/12/2023**, i sopralluoghi per l'apertura delle operazioni peritali. Dei due sopralluoghi venivano redatti i verbali qui allegati (**all.1**)

In data **15/12/2023**, alle ore **10:30**, avevano inizio le operazioni peritali.

Durante i sopralluoghi si è provveduto ad effettuare un'attenta analisi visiva, il rilievo metrico dello stato dei luoghi (**all.2**) ed un rilievo fotografico (**all.3**).

In data **07/12/2023** si ottiene copia delle **planimetrie catastali** dell'immobile identificato al catasto dei fabbricati al fg.167,p.lla 392, sub.69 ed **estratto di mappa dei terreni identificati al catasto dei terreni al fg.48, p.lla 248, 257, 266 (all.4)**.

In data **02/01/2024** si riceve copia **dell'Atto Costitutivo della Società a responsabilità limitata (all.5)**.

**In data 02/01/2024** la sottoscritta esegue una **visura storica degli immobili** e dei suddetti terreni (**all.6**).

In data **04/01/2024** si invia la richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Altamura.

In data **05/01/2024**, ricevo dal Comune di Altamura, copia della **Concessione edilizia n.157/79 e Variante prot. 5989**, rilasciata in data **29 marzo 1979 (all.7)**, copia della **Concessione edilizia n.157/79 in Sanatoria, prot.157**, rilasciata in data 26 novembre 1986 e copia **Certificato di idoneità statica** del 20 novembre 1986 (**all.8**), copia del **Certificato di abitabilità** dell'immobile, Pratica n. 37814, Prot. nr. 37814 del 03/12/2086 (**all.9**).

In data **11/01/2024** si invia richiesta, presso l'Archivio notarile, di copia dell'atto di Compravendita dell'immobile in oggetto sito in Altamura.

In data **15/01/2024** è stata effettuata un'**ispezione ipotecaria aggiornata** dei beni (**all.10**).

In data **15/01/2024** si invia richiesta, presso lo studio notarile della Dott.ssa Patrizia Speranza per copia di atto di acquisto dei terreni siti in Grumo Appula.

In data **16/01/2024** si ricevono i seguenti atti dal Notaio Speranza (**all.11**):

1. **Atto di vendita**, Repertorio n.20688 del 08/07/1999;

2. **Cessioni volontarie aree zona PIP** Comune di Grumo Appula località Mellitto e Convenzione trasferimento dei suoli dal Comune agli assegnatari in diritto di proprietà, Repertorio 33122 del 02/04/2001;

3. **Convenzione e trasferimento in diritto di proprietà dei suoli in zona PIP** - Località Mellitto - dal Comune di Grumo Appula agli assegnatari, Repertorio 36722, del 11/10/2001.

In data **22/01/2024** si riceve copia dell'**atto di Compravendita** dell'immobile sito in Altamura, alla via Rovigo 66, a firma del notaio Dott. Nicola Berloco (**all.12**).

In data **12/01/2024** si invia richiesta, presso il Comune di Grumo Appula, per Certificati di destinazione Urbanistica dei tre terreni in oggetto.

In data **26/01/2024** si riceve il Certificato di destinazione Urbanistica dei tre terreni in oggetto (**all.13**).

In data **24/01/2024** si invia richiesta, presso il Comune di Grumo Appula per ulteriore documentazione relativa ai terreni in oggetto.

In data **24/04/2024** si riceve la documentazione relativa ai terreni da parte dell'Ufficio tecnico del Comune di Grumo Appula (**all.14**).

### **3. RISPOSTA AI QUESITI**

#### **3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI**

##### **INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

I beni, oggetto di pignoramento, sono costituiti da:

1. **LOTTO A: Locale adibito ad ufficio** sito in Altamura (BA) via Rodi n.66, piano primo, individuato nel catasto dei fabbricati al foglio 167, particella 398, sub.69, cat. A/10, classe 1, consistenza 6 vani, Totale 156m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte 156m<sup>2</sup>, rendita 1.611,35euro.
2. **LOTTO B: Terreni** siti in Grumo Appula (BA) distinti al catasto dei terreni di detto Comune, al foglio 48, particelle 248, 257, 266, natura MANDORLETO 2.

##### **3.1.1 LOTTO A**

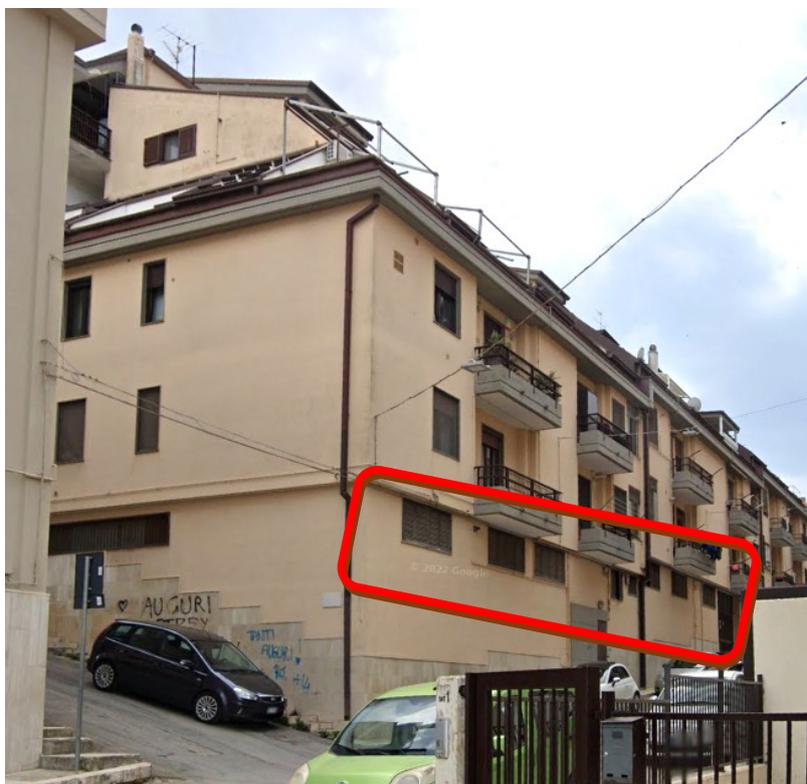
##### **LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile, oggetto della presente perizia, è parte di un fabbricato costituito da un piano terra destinato a deposito e garages, da un piano rialzato destinato parte ad uffici e parte alle centrali termiche, un primo e secondo piano ed un attico mansardato, destinati a civile abitazione, ed un piano sottotetto solo sulla parte prospiciente la via Rovigo. Al locale si accede dalla via Rovigo 66 (diversamente da quanto riportato in catasto, ovvero Via Rodi 66).

L'immobile dista 1,2 km dal centro di Altamura e dal suo Municipio. Di seguito uno stralcio dell'abitato con l'individuazione del sito ove è ubicato l'immobile in oggetto.

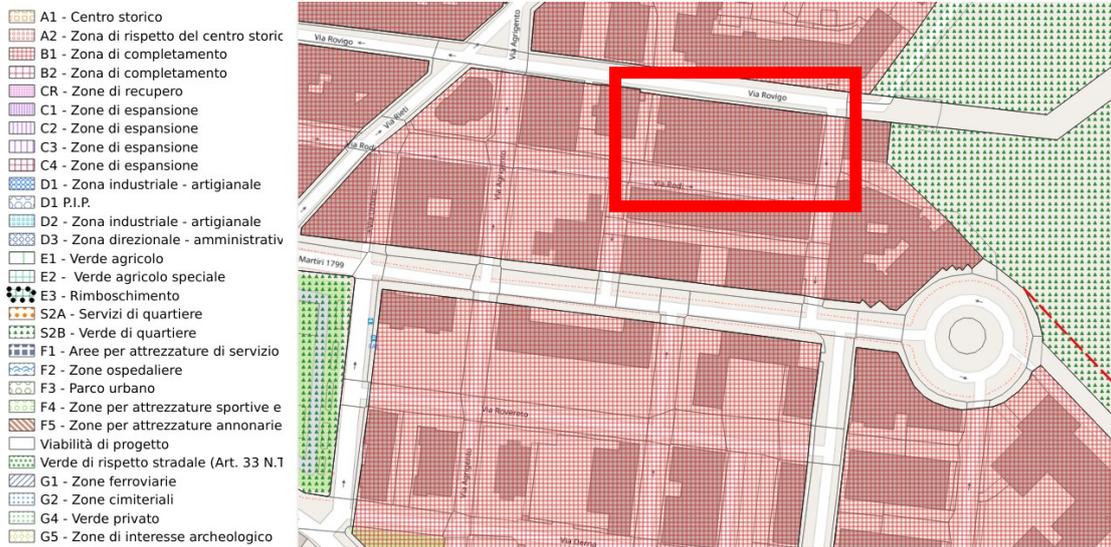


Foto aerea con individuazione dell'immobile - Via Rovigo 66-Altamura (BA)



Accesso dalla Via Rovigo 66

L'immobile ricade in base al **PRG vigente del Comune di Altamura**, in **zona B1 di completamento**, come evidenziato qui di seguito (**all.15**).



Estratto del PRG- ZONA DI COMPLETAMENTO B1

**DATI CATASTALI**

Di seguito sono riportati in tabella i dati catastali aggiornati dei beni in oggetto:

<b>Tabella A (all.6)</b>									
Visura catastale aggiornata al 02/01/2024									
Catasto fabbricati (NCEU)									
Unità immobiliare									
Dati identificativi		Dati di classamento							
Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita€	Piano
	167	398	69	A/10	1	6 vani	Totale: 156m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte:156m <sup>2</sup>	1.611,35€	1
<b>Indirizzo</b>	VIA RODI 66								

<b>Tabella B (all.6)</b> Visura catastale aggiornata al 02/01/2024			
Intestazione			
N.	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti E Oneri Reali
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1

**INDIVIDUAZIONE IN MAPPA CATASTALE**

Di seguito viene riportato lo stralcio di mappa con l'immobile sito nel Comune di Altamura (BA) fig. 167, p.lla 398 sub.69 (**all.4**).



fig. 167, p.lla 398

**3.1.2 LOTTO B****LOCALIZZAZIONE DEI TERRENI**

I terreni si trovano nel comune di Grumo Appula (BA) e sono destinati a Mandorleto. Attualmente risultano incolti. Distano 800metri dalla stazione ferroviaria di Mellitto.



In base al **P.R.G.** del Comune di Grumo Appula, i terreni in oggetto hanno la seguente destinazione urbanistica: **Zona omogenea D** (Aree per attività produttive) con destinazione d'uso **I "ZONA INDUSTRIALI"**.

### ***Art.32-Zone D***

#### ***Aree per attività produttive***

*1. Nelle zone omogenee D sono consentite le destinazioni d'uso I, CC, SC, VC, C<sup>3</sup>, VP, SS, SP.*

#### ***2. Forme d'intervento:***

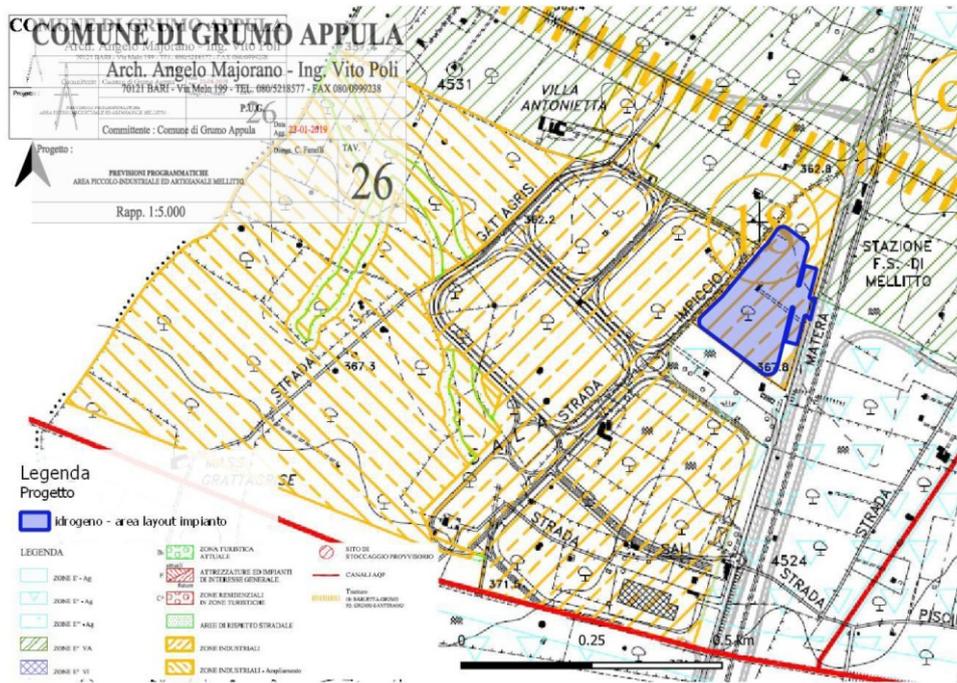
*2.1. Nelle aree con destinazione I: piani di lottizzazione anche con effetti obbligatori ai sensi dell'art.8 della legge n.765/1967, ovvero **P.I.P** ai sensi della legge 22/10/1971, n.865, secondo le modalità di intervento che seguono estesi alla intera zona.*

*2.1.1. L'Amministrazione procede, in sede di approvazione di Piani regolatori particolareggiati, ovvero di Piani di lottizzazione compilati di ufficio, alla formazione di comparti costituenti unità di sviluppo urbanistico, comprendono aree inedificate e costruzioni eventualmente da trasformare secondo particolari prescrizioni. Le modalità di costituzione del comparto sono quelle dell'art.23 della L.U: n.1150/1942, comma 1° 2° e 3°.*

*Decorso inutilmente il termine stabilito nell'atto di notifica del progetto di comparto, il Comune procede alla espropriazione delle aree ai sensi dell'art.27 della legge 22/10/1971, n.865 e successive integrazioni, adottando un piano P.I.P.*

*2.1.2. Nel caso di formazione di P.I.P. in applicazione di quanto previsto al secondo comma del punto 2.1.1. del presente articolo le aree espropriate verranno assegnate dall'Amministrazione comunale sia in proprietà che in diritto di superficie, con prelazione a favore di imprese industriali e artigianali attualmente insediate nel tessuto urbano o in aree recuperabili per la formazione di servizi pubblici o per interventi di edilizia abitativa pubblica.*

*Nella deliberazione di adozione del P.I.P. verranno determinati gli oneri posti a carico degli acquirenti e dei superficiari e le sanzioni per la loro osservanza (**all.11**).*



**Stralcio della TAV. 26 del PUG di Grumo Appula – Area Industriale Mellitto**

*Tav. 26 (ex tav. 25) “Area piccolo-industriale ed artigianale Mellitto” La tavola è rimasta invariata. Nei pressi di Lama Genzana, la zona E' in cui ricade il Canale confina con una zona produttiva I ove specificatamente, per la presenza delle masserie Grattagrise e Zezza Martucci, notevoli componenti culturali ed insediative, è raccomandata l'azione di tutela ed integrità con la previsione di ampie fasce di verde e di servizi pubblici attraverso la realizzazione del PUE su tutta l'area. Nella realizzazione dei PUE saranno rispettati gli indici e le prescrizioni previsti sia dalle zone in cui ricadono sia dall'Autorità di Gestione del Piano di Tutela alla cui approvazione dovranno essere sottoposti.*

**DATI CATASTALI**

Di seguito sono riportati in tabella i dati catastali aggiornati dei beni in oggetto:

<b>Tabella B (all.6) Visura catastale aggiornata al 02/01/2024</b>								
Catasto terreni (NCEU)								
Unità immobiliare								
Dati identificativi		Dati di classamento						
Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub	Qualità Classe	Sup.(m <sup>2</sup> ) Ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Piano
	48	266	-	MANDORLETO 2	40 40	17,74€	10,43€	
<b>Indirizzo</b>	COMUNE DI GRUMO APPULA							

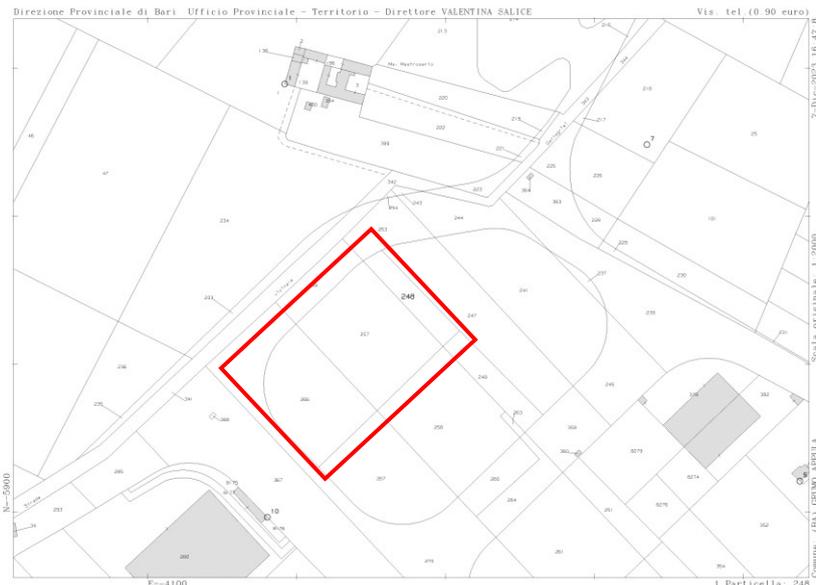
Tabella C (all.6) Visura catastale aggiornata al 02/01/2024								
Catasto terreni (NCEU)								
Unità immobiliare								
Dati identificativi		Dati di classamento						
Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub	Qualità Classe	Sup.(m <sup>2</sup> ) Ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Piano
	48	248	-	MANDORLETO 2	11 34	4,98€	2,93€	
<b>Indirizzo</b>	COMUNE DI GRUMO APPULA							

Tabella D (all.6) Visura catastale aggiornata al 02/01/2024								
Catasto terreni (NCEU)								
Unità immobiliare								
Dati identificativi		Dati di classamento						
Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub	Qualità Classe	Sup.(m <sup>2</sup> ) Ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Piano
	48	257	-	MANDORLETO 2	50 80	22,30€	13,12€	
<b>Indirizzo</b>	COMUNE DI GRUMO APPULA							

Tabella E (all.6) Visura catastale aggiornata al 02/01/2024			
Intestazione			
N.	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti E Oneri Reali
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1

### INDIVIDUAZIONE IN MAPPA CATASTALE

Di seguito viene riportato l'estratto di mappa dei terreni siti nel Comune di Grumo Appula (all.4).



fg.48, p.lle 248, 257, 266

### 3.2 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

#### 3.2.1 LOTTO A



#### Ridisegno della pianta dei locali adibiti ad ufficio. Foglio 167, particella 398, sub.69

L'immobile in oggetto risulta essere stato realizzato in virtù di **Concessione Edilizia n.157/79, prot. 5989**, rilasciata dal Comune di Altamura (BA), in data **31 marzo 1979** e **Concessione Edilizia in Sanatoria n.19/C**, rilasciata dal Comune di Altamura (BA), in data **26 novembre 1986**; detto fabbricato è stato dichiarato agibile dal Comune di Altamura (BA) in data 3 dicembre 1986, Pratica n. 1808/1998, Prot. nr. 37814 (**all.7, 8, 9**).

Sistema costruttivo: L'immobile fa parte di un edificio di due piani di tipo condominiale. La struttura: 1. Fondazioni a plinti su roccia calcarea. 2. Strutture portanti: travi e pilastri in cemento armato. 3. Solai: latero-cemento a nervature parallele in c.a. 4. Muri di tompagno: doppio paramento, forato esterno e tufo interno. Le pareti esterne, sono interamente intonacate e i balconi sono costituiti da parapetti in ferro e muratura in c.a.. Il fabbricato non è dotato di ascensore. L'accesso è indipendente ed consentito dal n.66 della via Rovigo.

Consistenza: I locali, ad uso ufficio, hanno una superficie di circa 140mq commerciali si compone di 3 locali, un grande disimpegno e un bagno. Le altezze sono di poco inferiori a 2,10m. La pianta si sviluppa in lunghezza con affaccio esclusivamente sulla via Rodi.

Attualmente l'immobile risulta essere così composto:

- ingresso livello strada di circa 1mq, l'ingresso immette su una scala per accedere al piano superiore (primo piano): **1m<sup>2</sup> circa**;
- disimpegno: **33,10m<sup>2</sup>**
- bagno: **5,22m<sup>2</sup>**
- ufficio 1: **53,51m<sup>2</sup>**
- ufficio 2: **20,50m<sup>2</sup>**
- ufficio 3: **24,37m<sup>2</sup>**

Orientamenti: tutti gli ambienti sono esposti a nord.

Serramenti: le porte interne sono in legno, gli infissi sono in legno.

Impianti: l'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico, impianto termico autonomo con radiatori in ghisa, caldaia murale a metano.

Stato di manutenzione: nel complesso l'immobile si presenta in buone condizioni, fatta eccezione per una macchia di umidità circoscritta sul soffitto in corrispondenza del muro di confine tra l'ufficio 1 e il bagno. Esternamente e negli spazi comuni l'edificio non presenta segni di degrado evidenti.

Il tutto come meglio testimoniato dall'allegato fotografico (all.3).

### CONSISTENZA FABBRICATO

L'immobile in oggetto ha la consistenza di seguito riportata:

<b>Tabella F</b>					
<b>Consistenza fabbricato</b>					
<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Abitazione di tipo civile fg. 167, p.lla 398, sub 69	156 m <sup>2</sup>	100%	156 m <sup>2</sup>	2,07 m	PT

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Nella tabella seguente sono riportate gli elementi costruttivi e le finiture prevalenti:

<b>Tabella G</b>	
<b>Caratteristiche costruttive prevalenti</b>	
Fondazioni	Plinti e Strutture portanti verticali in cemento armato
Solai	In latero cemento
Esposizione	Nord
Copertura	Copertura dell'edificio a falde
Intonaco e tinteggiatura	Esterno edificio: intonaco civile liscio, pittura sintetica a tutta altezza e balconi in c.a facciavista.
Altezza interna utile immobile	2,07 m
Pareti interne	Murature in tufo e mattoni forati
Rivestimenti	Pareti bagno rivestite con piastrelle in ceramica
Pavimentazione interna	Pavimento in piastrelle di ceramica
Infissi esterni ed interni	Infissi in legno, porte interne in legno
Impianti elettrico e idrico	Elettrico con allacciamento alla rete pubblica, Fossa tipo Imhoof
Impianto termico	Autonomo
Dotazione impianti	Citofono
Classe energetica	Non disponibile
Copertura	Copertura dell'edificio a falde
Intonaco e tinteggiatura	Esterno edificio: intonaco civile liscio, pittura sintetica a tutta altezza e balconi in c.a facciavista.

Il tutto come meglio si evince dalla planimetria dello stato dei luoghi allegata (all.2)

**COORDINATE E ACCESSO****Coordinate geografiche: 40°49'26.6"N 16°33'43.3"E**

**Accesso:** è consentito dal n.66 della via pubblica Rovigo tramite una porta in ferro. Dopo aver varcato la porta si accede ad un piccolo ingresso di circa un mq e poi sulla sinistra c'è una rampa di scale per accedere al livello superiore in cui sono distribuiti i locali ad uso ufficio. La porta d'accesso si trova sulla facciata secondaria dell'edificio.

**CONFINI**

NORD: accesso principale strada pubblica via Rovigo

SUD: stessa proprietà

OVEST: stessa proprietà

EST: strada pubblica via Pistoia

**3.2.2 LOTTO B**

I terreni agricoli oggetto dell'esecuzione immobiliare, sono ubicati nel Comune di Grumo Appula (BA), tra la Strada Gattagrisi e la Strada Statale 96, in prossimità della Stazione ferroviaria di Mellitto, tra Toritto e Altamura, come meglio evidenziato nelle planimetrie qui di seguito riportate, individuato catastalmente al **foglio 48, particelle 248, 257, 266**, hanno subito un frazionamento in data 09/01/2001, pratica n.254227 in atti dal 09/01/2001.

Suddette particelle, in base alla visura catastale, risultano come MANDORLETO 2 (*Classe II: suoli con moderate limitazioni, che riducono la scelta colturale o che richiedono alcune pratiche di conservazione, quali un'efficiente rete di affossature e di drenaggi*). I terreni sono attualmente non coltivati.

L'accesso è diretto ed è consentito grazie alla Strada Gattagrisi che li costeggia. A sud-est confinano con terreni di altra proprietà, individuati al catasto al foglio 48, part.267, 258, 124, 247. A est confina con le particelle 130, 322 e 131, dello stesso foglio. A nord confina con la particella 481 dello stesso foglio. A ovest confina con le particelle 301, 45, 377 e 265.

**COORDINATE E ACCESSO****Coordinate geografiche: 40°56'45.3"N 16°38'03.9"E**

**Accesso:** Attualmente i terreni non hanno delimitazioni e sono circondati da terreni di altra proprietà ad est e a sud, da Strada comunale Grattagrisi a nord e ad ovest.



**Inquadramento terreni: fg.48, p.lle 248, 257, 266**

**Sup. totale: 10.254m<sup>2</sup> circa. Grado di manutenzione: non-coltivato.**

	Superficie catastale mq	Superficie commerciale mq
Terreno al fg. 48 particella 248	1.134	1.134
Terreno al fg. 48 particella 257	5.080	5.080
Terreno al fg. 48 particella 266	4.040	4.040
<b>Totale superficie commerciale mq</b>		<b>10.254</b>

### 3.3 STATO DI POSSESSO DEI BENI

Dal controllo della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore precedente e verificata dalla scrivente, risulta che la stessa riguarda tutti i beni pignorati e copre l'intero ventennio antecedente al pignoramento.

**La sottoscritta CTU può constatare la continuità delle trascrizioni.**

**3.3.1 LOTTO A****TITOLI DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA**

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene all' [REDACTED] [REDACTED], per la quota pari ad 1/1, in forza di atto di compravendita a rogito del notaio in Altamura, Nicola Berloco, trascritto il 19 dicembre 1991, Rep.n.100482, registrato a Gioia del Colle il 7 gennaio 1992 al n.470.

L'immobile è giunto al sig. [REDACTED] [REDACTED], per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita in data 19 dicembre 1991, Rep. n.100482, Racc. n.28311, a rogito del notaio in Altamura, Nicola Berloco, trascritto a Bari il 15 gennaio 1992 al n.ro 3423-3145, con il quale i soci unici sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] dell' [REDACTED] vendevano congiuntamente, il diritto di piena proprietà dell'immobile sito in Altamura (BA), alla al sig. [REDACTED] e precisamente:

1. **Locale al piano ammezzato**, adibito a studio, avente accesso dalla via Rovigo n.66, della superficie di circa 150mq, avente altezza di 2,05m. Detto immobile risulta individuato al catasto dei fabbricati al fg. 167, p.lla 398, sub. 69, cat. A/10, classe 1, consistenza 6 vani catastali, sup. cat. 156mq, escluse aree scoperte 156mq, rendita Euro 1.611,35;

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà dell'intero.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

I locali destinati ad ufficio sono attualmente inutilizzati e in parte ammobiliati.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

<b>Tabella H</b>					
Atto di compravendita 19/12/1991 n. <b>100482</b> Notaio Nicola Berloco di Altamura (BA), trascritto a Bari il 15/01/1992 ai n.ri 3423-3145					
<b>atto</b>	<b>Data</b>	<b>A favore</b>	<b>Contro</b>	<b>Diritto</b>	<b>Oggetto</b>
Atto di acquisto	19/12/1991	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1	Locale uso ufficio

L'ultimo atto di provenienza rinvenuto dal CTU risale ad **atto di compravendita** a rogito del notaio dott. Nicola Berloco, del **19/12/1991 Rep.n. 100482, Racc.n.28311** registrato all'ufficio del registro di Gioia del Colle il 07/01/1992 al n.470 e trascritto a Bari il 15/01/1992 ai n.ri 3423-3145 (**all.12**).

### **3.3.2 LOTTO B**

#### **TITOLI DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA**

I terreni, oggetto dell'esecuzione, appartengono all' [REDACTED] S.R.L. C.F. 05089200728, per la quota pari ad 1/1, in forza di atto di **ATTO DI CONVENZIONE E TRASFERIMENTO IN DIRITTO DI PROPRIETÀ DEI SUOLI IN ZONA PIP-LOCALITÀ MELLITTO-DAL COMUNE DI GRUMO APPULA AGLI ASSEGNATARI**, a rogito del notaio in Altamura, Patrizia Speranza, del giorno 11 ottobre 2001, Rep. n.36722, Racc. n.8045, Registrato a Gioia del Colle il 29 ottobre 2001 al n.5241. Con il quale **il Comune di Grumo Appula**, a mezzo del legale rappresentante, ing. Carlo Colasuonno, Dirigente della Ripartizione "Urbanistica-Assetto e Tutela del Territorio-Lavori Pubblici" del Comune di Grumo Appula, **assegna in diritto di proprietà i lotti di suolo**, in Grumo Appula alla località "Macchia Mellitto", compresi nel P.I.P. di Mellitto S.S.96 in **QUINTA ASSEGNAZIONE, alla società** [REDACTED] per la quale accetta il legale rappresentante (sig. [REDACTED]), il lotto di suolo individuato nel Piano Particolareggiato con il n.3, della superficie effettiva di mq 10.254 (diecimiladuecento cinquantaquattro), confinante con la proprietà [REDACTED], lotto assegnato al sig. [REDACTED] e proprietà comunale dagli altri lati; riportato in catasto al fg. 48, part.lle: 248, 257 e 266 (**all.11**).

CLAUSOLE COMUNI: *"I terreni ceduti sono regolati da un PIP regolarmente approvato ai sensi dell'art.27 della legge 865/71 avente valore di piano particolareggiato.*

*L'assegnazione delle aree è intesa alla realizzazione delle costruzioni secondo il progetto che sarà presentato ed approvato dal Comune in conformità delle destinazioni e prescrizioni del PIP. Le parti assegnatarie conseguono subito il possesso di fatto e di diritto degli immobili".*

*Art.3 "E' fatto divieto all'assegnatario di cedere o alienare le aree assegnate in diritto di proprietà e non ancora edificate."*

*Art.4 Trascorsi tre mesi dall'assegnazione del lotto senza che l'assegnatario abbia presentato il progetto esecutivo, valido ai fini del definitivo rilascio della concessione edilizia, per la costruzione degli stabilimenti, il Comune provvede alla revoca dell'atto di concessione dell'area e alla risoluzione dell'atto di concessione mediante retrocessione dell'area assegnata."*

**PROVENIENZE VENTENNALI**

<b>Tabella I</b>					
CONVENZIONE E TRASFERIMENTO IN DIRITTO DI PROPRIETA' DEI SUOLI IN ZONA PIP - LOCALITA' MELLITTO - DAL COMUNE DI GRUMO APPULA AGLI ASSEGNATARI 11/10/2001 n. 36722 Notaio Patrizia Speranza di Altamura (BA), registrato a Gioia del Colle il 29/10/2001 al n. 5241					
<b>atto</b>	<b>Data</b>	<b>A favore</b>	<b>Contro</b>	<b>Diritto</b>	<b>Oggetto</b>
Atto di convenzione e trasferimento	11/10/2001	██████████ ██████	COMUNE DI GRUMO APPULA (BA)	Proprietà per 1/1	Terreni

L'ultimo atto di provenienza rinvenuto dal CTU risale ad **atto di CONVENZIONE E TRASFERIMENTO IN DIRITTO DI PROPRIETA' DEI SUOLI IN ZONA PIP - LOCALITA' MELLITTO - DAL COMUNE DI GRUMO APPULA AGLI ASSEGNATARI** a rogito del notaio dott. Patrizia Speranza, del **11/10/2001 Rep.n. 36722, Racc.n.8045** registrato all'ufficio del registro di Gioia del Colle il 29/10/2001 al n.5241 (**all.11**).

**3.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE****3.4.1 LOTTO A****NORMATIVA URBANISTICA**

Il fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare ricade secondo il vigente Strumento Urbanistico Generale in – **Zona di Completamento B1** – delle Norme Tecniche di attuazione del Comune di Altamura, art.11 (**all.16**).

**TITOLI ABILITATIVI**

L'immobile è stato edificato nel 1979, in virtù dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Altamura:

1. **Concessione edilizia n.157/79 e Variante prot. 5989**, rilasciata in data **29 marzo 1979 (all.7)**.
2. **Concessione edilizia n.157/79 in Sanatoria, prot.157**, rilasciata in data 26 novembre 1986 (**all.8**).
3. **Certificato di idoneità statica** del 20 novembre 1986 (**all.8**).
4. **Certificato di abitabilità** dell'immobile, Pratica n. 37814, Prot. nr. 37814 del 03/12/1986 (**all.9**).

## **CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA**

### Conformità Urbanistica-Edilizia:

L'immobile risulta essere conforme alla Concessione edilizia del 1986 e alla relativa planimetria catastale.

Tuttavia l'immobile non è conforme agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti (**decreto ministeriale 05/07/1975**) per cui l'altezza minima deve essere pari a 2,70m, ne tantomeno alla **Delibera 220/83** del Comune di Altamura (**all. 17**):

### **DELIBERA**

*1) — Modificare e integrare le norme tecniche di attuazione dello studio particolareggiato B1 relativamente alla integrazione dell'art. 13 e alla sibp— approvazione di un nuovo articolo, recante il numero.14, i quali risulta no formulati come appresso:*

#### **art. 13**

*Nel rispetto delle altezze previste per le singole zone e comparti, è consentito, in alternativa, la realizzazione del piano seminterrato, del piano rialzato e degli ulteriori piani superiori specificatamente fissati per le singole zone e comparti.*

*I piani seminterrati e rialzati, nonché l'eventuale piano interrato ed il piano terra vanno destinati a servizi complementari alla residenza. Tali servizi complementari alla residenza possono essere destinati ad uffici, studi professionali ed attività terziarie che non producono rumore od odori molesti.*

*L'altezza di detti locali a servizi deve essere compresa tra i mt. 2,40 (metri due e centimetri quaranta) e mt. 2,55 (metri due e centimetri cinquantacinque).*

Nella fattispecie, durante il sopralluogo di rito, è stata rilevata un'altezza di interpiano di **2,05 m** circa.

Da indagini effettuate presso il Comune di Altamura, la difformità non comporta alcun tipo di problematica a livello urbanistico, in quanto il locale è già dotato di abitabilità dal 1992 e come tale non necessita di alcuna modifica e/o rettifica.

## **CONFORMITÀ CATASTALE**

In data **07/03/1946** viene presentata planimetria catastale del locale esecutato (**all.4**). La planimetria catastale acquisita presso L'agenzia del Territorio in data **27/07/2023** **risulta conforme allo stato di fatto**.

Tuttavia l'indirizzo VIA RODI 66, non corrisponde all'accesso dell'immobile, difatti l'unico accesso possibile è dal civico 66 della VIA ROVIGO.

In data **23/01/2024**, dopo accordi telefonici con il Catasto di Bari, la sottoscritta ha provveduto ad inviare una pec all'agenzia delle entrate per richiedere una RETTIFICA DELLA TOPONOMASTICA, così come da vecchia planimetria catastale e da atto d'acquisto.

## **CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ**

Non è stato possibile reperire l'attestato di prestazione energetica e i certificati di conformità degli impianti.

## **SPESE CONDOMINIALI**

In data 24/01/2024, si riceve la situazione contabile aggiornata e riferita al versamento degli oneri condominiali maturati per l'unità immobiliare di proprietà dell' [REDACTED] da cui risulta un debito di euro 270,06.

### **3.4.2 LOTTO B**

In base alle informazioni fornite dal comune di Grumo Appula (all.14) la società, presentò richiesta di Concessione Edilizia in data 15 maggio 2000, con protocollo 16 maggio 2000 al n.6837, antecedente alla stipula della convenzione, su cui era stata effettuata una istruttoria preliminare con protocollo n.16578 del 11/12/2000 (all.14).

Non risultano rilasciati provvedimenti autorizzativi edilizi.

Per quanto concerne il prezzo dei terreni, con la delibera del Consiglio Comunale n.11 del 26 aprile 2018 si definì, a chiusura della procedura espropriativa che riguardò i suoli necessari all'insediamento della zona industriale, il costo unitario del lotto fondiario pari a €/mq 7,46.

Con nota prot. n. 13078 del 10 ottobre 2023 (all.14), è stato richiesto alla predetta società il saldo sull'importo già versato all'atto di trasferimento in proprietà. Tale valore unitario, non considera i costi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, i quali sono a carico degli assegnatari.

Ai fini IMU, con delibera del Consiglio Comunale n.64 del 6 ottobre 2017, è stato attribuito un valore di €/mq 13,50.

## **ONERI DI ESPROPRIO**

Come da Raccomandata Prot. n. 13078 del 10/10/2023, a nome dell'ing. Carlo Colasuonno, Responsabile del settore tecnico del Comune di Grumo Appula, indirizzata alla Ditta [REDACTED], l'impresa risulta ancora debitrice di un importo pari a € 8.582,15, a saldo degli oneri di esproprio.

### **3.5 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari aggiornate al 15/01/2024 (all.10), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## **ISCRIZIONI**

1) **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (immobili siti in Altamura (BA) e Grumo Appula (BA):** iscritta il 02/08/2021 Reg.Part. 5583,

Reg. Gen. 38961, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], autorità emettente TRIBUNALE DI BARI n. rep.559/2021.

## TRASCRIZIONI

1) **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (immobili siti in Altamura (BA) e Grumo Appula (BA))**: TRASCRIZIONE del 29/08/2023, Registro particolare 319444, Registro Generale 41817, pubblico ufficiale U.N.E.P. CORTE D'APPELLO DI BARI Rep. 6732/2023 del 27/07/2023, contro [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] Strada Comunale Scannacinque, 9.

### 3.6 STIMA DEI BENI

#### **VALUTAZIONE DELLA POSSIBILITA' DI DIVISIONE DEI BENI**

Il C.T.U. analizzati i documenti precedentemente descritti riguardanti i beni oggetto di pignoramento, sulla scorta dei sopralluoghi effettuati, ritiene che gli stessi debbano essere venduti in un due lotti separati, in quanto i due beni si trovano in due diversi Comuni, ovvero i locali ad uso ufficio si trovano nel Comune di Altamura (BA) e i terreni nel comune di Grumo Appula (BA). I tre terreni, inoltre, possono essere considerati un lotto unico, per le loro caratteristiche intrinseche, la loro posizione, l'accesso e la vicinanza.

#### **METODOLOGIA DI STIMA**

Nell'individuazione del più probabile valore di mercato per quanto riguarda il locale, si è applicato il metodo di stima sintetico comparativo monoparametro. Ovvero il calcolo estimativo è scaturito dal prodotto della superficie commerciale dell'immobile da stimare per un prezzo unitario medio derivante da un'osservazione del mercato immobiliare nella zona di ubicazione dell'immobile stesso. Il buon esito della stima è pertanto condizionato dalla validità delle fonti di informazioni relative ai prezzi di scambio dei beni con i quali s'intende fare la comparazione e del numero adeguato dei campioni sui quali si fonda la stima.

Gli immobili vengono valutati alle attuali condizioni di mercato, suscettibili di variazioni nel tempo.

Le caratteristiche considerate per l'identificazione del segmento di mercato al quale gli immobili appartengono sono state di tipo tecnico, economico e legali.

Nello specifico i criteri presi in considerazione sono:

Elementi estrinseci: (ubicazione, vie di comunicazione, servizi, qualità urbanistico-ambientali)

Elementi intrinseci: (tipologia edilizia, tipologia costruttiva, ubicazione nel fabbricato, dimensione).

Aspetti legali e catastali: (regolarità della costruzione, regolarità degli impianti, regolarità catastale, diritti di terzi).

**3.6.1 LOTTO A****VALORE DI STIMA**

Nel calcolo della consistenza dell'immobile in oggetto si è considerato quale standard di misurazione il metro quadro commerciale adottando la superficie commerciale quale elemento alla base della stima.

Le fonti di informazioni sono state: agenzie immobiliari della zona e Listino delle quotazioni immobiliari della CCIAA di Bari anno 2023 e del D.P.R. 138/98. Ciò premesso, è stato definito il valore medio per unità di superficie tra quelli rinvenuti nelle analisi effettuate pari a 800€/m<sup>2</sup>, questo in considerazione dello stato attuale dei luoghi e di altri parametri sopra elencati.

1. In base ai valori medi definiti al punto precedente pari a **800,00€/m<sup>2</sup> per il locale uso ufficio** e alla superficie commerciale, si è calcolato il valore di stima dell'immobile in esecuzione come segue

<b>Tabella L</b>					
<b>Valori Parziali Di Stima</b>					
Identificativo	Superficie reale	Coeff. Pond.	Superficie convenzionale	Valore €/m <sup>2</sup>	Valore €
<b>Locale uso ufficio fg.167 p.lla 392 sub 69</b>	156 m <sup>2</sup>	100%	156 m <sup>2</sup>	800 €/m <sup>2</sup>	€ 124.800
<b>TOTALE</b>					<b>€ 124.800</b>

<b>Tabella M</b>	
<b>Valore LOTTO A a base d'asta</b>	
	Valore
VALORE - Uffici	<b>€ 124.800</b>
<b>Riduzione del 15% come disposto dal G.E.</b>	- € 18.720
<b>TOTALE VALORE A BASE D'ASTA LOTTO A</b>	<b>€ 106.080</b>

Il valore di mercato complessivo del **LOTTO A** è pari a **€124.800**, ridotto del 15%, per l'assenza della garanzia per vizi occulti, così come disposto dal G.E., è pari a **€106.080**.

### **3.6.2 LOTTO B**

#### **VALORE DI STIMA**

Per quanto riguarda i terreni, la valutazione risulta essere complessa in assenza di indicatori di mercato certi in quella zona.

Il calcolo del valore di un terreno industriale si **basa su diversi fattori**, poiché il valore di un terreno industriale dipende non solo dalla sua dimensione e posizione, ma anche da altri aspetti come **l'accessibilità, le infrastrutture disponibili e la compatibilità con le normative di zonizzazione e urbanistiche**, oltre a questi aspetti, è stato tenuto in considerazione lo **Stato del mercato immobiliare locale** e dunque una analisi comparativa di mercato.

Pertanto si è ritenuto opportuno calcolare la stima dei beni attraverso il criterio della trasformazione. Il criterio di stima ritenuto maggiormente calzante per il caso in esame, **trattandosi di terreni in Zona I, con suscettibilità edificatoria**, è quello relativo al valore di trasformazione che è in genere utilizzato per valutare un bene ove sia possibile una trasformazione edilizia. Il bene viene stimato come differenza tra il valore di mercato del bene ottenuto dalla trasformazione ed il costo della trasformazione stessa.

Il costo della trasformazione è costituito dalle spese necessarie per produrre il bene ottenuto dalla trasformazione (costo di produzione) al netto del valore del bene oggetto di trasformazione. Tale criterio prevede che, per definire il valore di mercato del bene ottenuto dalla trasformazione si utilizzi invece il criterio di stima sintetico comparativo.

Per quanto riguarda i tre terreni, considerata la natura degli stessi e le caratteristiche intrinseche, si è ritenuto opportuno, considerare un unico lotto di vendita.

#### **Valutazione del bene oggetto di trasformazione:**

Nel seguito viene valutata la superficie lorda potenzialmente edificabile sui terreni.

Considerati l'estensione dei terreni di 10.254 mq e l'indice di fabbricabilità fondiario If di 2,5 mc/mq per ciascuna delle unità catastali, come precisato nei certificati di destinazione urbanistica, si stabilisce quale volumetria sia possibile edificare sul terreno oggetto di stima.

Pertanto si ha:  $10.254 \text{ mq} \times 2,5 \text{ mc/mq} = 25.635 \text{ mc}$

La volumetria realizzabile è pertanto di 25.635 mc.

Considerando l'altezza massima che, per l'indice di fabbricabilità fondiario risulta di 10 ml per ciascuna delle unità catastali, come precisato nel certificato di destinazione urbanistica, ai fini della stima si può schematizzare un progetto consistente in uno o più fabbricati composti da un unico livello, in considerazione della tipologia industriale in esame, usualmente costituita da un livello unico.

Dividendo la volumetria edificabile per l'altezza massima calcolata si ha: 25.635 mc / 10 ml = **2.563,5 mq**

che rappresenta la superficie lorda di pavimento.

Considerando il parametro della superficie coperta massima pari al 20% si calcola tale dato come segue: 10.254 mq x 20% = 2.050,8.

Per rispettare tale parametro pertanto la superficie lorda di pavimento non può eccedere 2.050,8 mq. Considerando, poi, il costo a metro quadrato del mercato immobiliare nella zona per l'edilizia industriale e moltiplicandolo per la superficie lorda espressa in metri quadrati effettivamente edificabili si ottiene il valore totale del/i fabbricato/i realizzabile/i.

Per la selezione del valore per unità di superficie, in questo caso il metro quadrato lordo per la destinazione capannoni industriali, sono state consultate le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate riferite all'attualità. La ricerca in riferimento al comune di Grumo Appula non ha prodotto risultati; infatti l'Agenzia delle Entrate non presenta alcun valore per tale destinazione nella zona in esame definita: **Suburbana/COM. PER SANTERAMO-VIC. MERCADANTE**, ove sono invece indicate solo le quotazioni riferite a ville e villini.

La scrivente ha pertanto ritenuto di poter procedere considerando le quotazioni invece prospettate dall'Agenzia delle Entrate per una limitrofa zona, in particolare per la zona industriale di Bitonto, operando una forfettaria decurtazione percentuale che tenga in considerazione la più decentrata zona industriale di Grumo Appula rispetto a quella di Bitonto. La percentuale di decurtazione forfettaria da applicare è stata individuata per il caso in esame nel 40%.

Nel seguito sono riportate le dette quotazione dell'Agenzia delle Entrate: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: BARI

Comune: ALTAMURA

Codice zona E2

Fascia/zona: **Suburbana/ZONA INDUSTRIALE - LOC. GRAVISCCELLA - VIA PER GRAVINA - PARCO DEL VECCHIO**

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia: capannoni industriali

Stato conservativo: normale

Valore Mercato (€/mq) Minimo €/mq 250 - Massimo €/mq 355

È stato pertanto, applicato il metodo sintetico-comparativo, procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi caratteristiche analoghe, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Il valore tra il minimo e il massimo prospettati dal sopraccitato ente è stato individuato invece in quello intermedio, trattandosi di una stima generica.

Pertanto si ha:  $(\text{€/mq } 250 + \text{€/mq } 355) / 2 = \text{€/mq } 302,5$

Tale **valore unitario** è quello selezionato e pertanto si ha:

$2.050,8 \text{ mq} \times \text{€/mq } 302,5 = \text{€ } 620.367$

Questo è pertanto il valore calcolato in base al criterio utilizzato per il/i capannone/i industriale/i potenzialmente e legittimamente costruibile sul terreno in esame. Al valore sopra definito è necessario, come già esplicitato, sottrarre l'importo totale necessario per la realizzazione del manufatto di nuova costruzione.

### **Valutazione della trasformazione-COSTI PRESUNTI:**

Il valore della trasformazione viene calcolato moltiplicando la superficie dei beni (superficie utile) oggetto di trasformazione per il costo di costruzione per unità di superficie, quest'ultimo estrapolato da ricerche di mercato, non avendo riscontrato alcun valore definito dal comune di Grumo o da prezziari ufficiali per i fabbricati industriali. Dalle sopracitate ricerche di mercato relative al costo di realizzazione di un manufatto industriale è risultato quanto segue: un capannone industriale in acciaio prefabbricato nella zona in esame ha un costo compreso tra €/mq 180 e €/mq 280.

Considerando anche in questo caso il valore intermedio, trattandosi di stima generica, si ottiene €/mq 230:  $(\text{€/mq } 180 + \text{€/mq } 280) / 2 = \text{€/mq } 230$ .

Tale valore unitario va applicato alla superficie utile del fabbricato/i. La differenza tra superficie commerciale e superficie utile è esigua in questo caso dal momento che:

- È stato considerato un capannone industriale in acciaio prefabbricato, e non uno in calcestruzzo armato (una struttura in acciaio occupa meno spazio di un similare struttura in calcestruzzo armato),
- Questa tipologia costruttiva non ha pareti perimetrali spesse, non essendoci esigenze di coibentazione e non ha generalmente molte pareti divisorie per la necessità di spazi ampi ed unici da destinare alla produzione. Per questa ragione alla superficie commerciale viene detratto forfettariamente solo il 5%.

Pertanto si ha:  $5\% \text{ di } 2.050,8 \text{ mq} = 102,54$

Differenza tra superficie commerciale e superficie utile:

$2.050,8 \text{ mq} - 102,54 \text{ mq} = 1.948 \text{ mq}$  (valore arrotondato)

Pertanto **il valore di trasformazione** si calcola come segue:

$1.948 \text{ mq} \times \text{€/mq } 230 = \text{€ } 448.040$

Costi di costruzione Capannone artigianale (altezza max 6,00 ml)	mq 1.400,00 superficie lorda vendibile	€/mq 230 costi necessari per la costruzione	€ 448.040
Spese tecniche	5% costi di costruzione		€ 22.402
Oneri di urbanizzazione	€/mq 2,16 per un azienda avente un numero di addetti tra 1 e 10		€ 4.202
Interessi passivi	2,5% costi di costruzione		€ 11.201
Profitto del promotore	10% ricavi attesi		€ 44.804
TOTALE			€ 530.649

**Valore dei beni in questione:**

Come già riferito il valore dei beni si ottiene per sottrazione tra il valore del bene potenzialmente realizzabile e il valore per realizzare la trasformazione, come segue:

$$€ 620.367 - € 530.649 = € 89.718$$

Per quanto su esposto, considerando dunque, come criterio di stima, il VALORE DI TRASFORMAZIONE, **il valore di mercato** sarà pari ad **€ 89.718**.

Essendo in presenza di area edificabile destinata a insediamenti produttivi, la scrivente ritiene opportuno verificare l'analisi effettuata avendo come riferimento lo studio per la determinazione del valore venale delle aree fabbricabili ai fini IMU, approvato con **delibera del Consiglio Comunale n.11 del 26 aprile 2018**. Dato il valore stabilito da suddetta delibera pari a di €/mq **13,50** per la Zona omogenea D (Aree per attività produttive) con destinazione d'uso **I "ZONA INDUSTRIALI "** e considerando l'estensione della superficie catastale, si ottiene complessivamente il valore dell'area applicando la seguente formula:

$$\text{Valore area} = \text{€/mq } 13,50 \times \text{mq } 10.254 = \text{€ } 138.429$$

In conclusione, poiché lo scopo della suddetta consulenza di stima è fornire un congruo valore di mercato dei terreni attualmente in totale stato di abbandono, la scrivente ritiene attendibile una stima rinveniente dalla media tra i valori sopraindicati:

$$€ (89.718 + 138.429)/2 = \text{€ } 114.073 \text{ (valore arrotondato)}$$

<b>Tabella N</b>	
<b>Valore LOTTO B a base d'asta</b>	
VALORE - Terreni	<b>€ 114.073</b>
<b>Riduzione del 15% come disposto dal G.E.</b>	- € 17.111
<b>TOTALE VALORE A BASE D'ASTA LOTTO B</b>	<b>€ 96.960 (valore arrotondato)</b>

Il valore di mercato complessivo del LOTTO B è pari a **€114.073**, ridotto del 15%, per l'assenza della garanzia per vizi occulti, così come disposto dal G.E., è pari a **€96.960**.

**CONCLUSIONI**

Ringraziando la S/V Ill.ma per la fiducia accordata, la sottoscritta arch. Daniela Nacci, nella qualità di perito stimatore, deposita l'elaborato peritale, redatto su n° 27 pagine dattiloscritte sin qui, corredato da n° 17 allegati, rendendosi disponibile per ulteriori ed eventuali chiarimenti.

**ALLEGATI**

- 1) Verbale 1° sopralluogo 15/12/2023
- 2) Planimetria di rilievo dello stato di fatto
- 3) Elaborato fotografico
- 4) Planimetrie catastali e estratto di mappa
- 5) Atto costitutivo della società
- 6) Visure storiche catastali aggiornate
- 7) Concessione edilizia 157/79 e Variante
- 8) Sanatoria 157/79 + Certificato di idoneità statica
- 9) Abitabilità immobile Altamura
- 10) Ispezione ipotecaria aggiornata
- 11) Atti Notaio Patrizia Speranza
- 12) Atto di Compravendita Notaio Nicola Berloco
- 13) Certificato di destinazione urbanistica
- 14) Documentazione terreni Comune di Grumo Appula
- 15) PRG
- 16) NORME TECNICHE DI ESECUZIONE PRG Art.11 Bi
- 17) Delibera 220/83

Bari, 26/04/2024

**PERITO STIMATORE**

ARCH. DANIELA NACCI