

---

# TRIBUNALE DI BARI

---

SEZIONE EE.II.

Relazione peritale dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. dott. agr. Digregorio Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare n. 146/2021 del R.G.E.

promossa da

**Banca** -----

Codice fiscale: -----

contro

-----

Codice fiscale: -----

Nata il -----

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
dott. agr. Digregorio Francesco



The image shows a circular professional stamp and a handwritten signature in blue ink. The stamp is from the 'ORDINE PROV. DOTTORI AGRONOMI E FORESTALI - BARI' and identifies the holder as 'Dott. Digregorio Francesco' with registration number 'N. 597'. The signature is a cursive script of the name 'Francesco Digregorio'.

## SOMMARIO

---

|  |    |
|--|----|
| Incarico.....  | 3  |
| Premessa.....  | 3  |
| Descrizione.....   | 3  |
| Lotto Unico.....   | 3  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....   | 3  |
| Titolarità.....  | 4  |
| Confini.....   | 4  |
| Consistenza .....  | 4  |
| Cronistoria Dati Catastali.....  | 6  |
| Dati Catastali .....   | 7  |
| Precisazioni .....   | 10 |
| Patti.....   | 11 |
| Stato conservativo.....  | 11 |
| Parti Comuni.....  | 11 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....   | 11 |
| Caratteristiche dei fondi rustici – caratteristiche costruttive e funzionali prevalenti..... | 12 |
| Stato di occupazione .....   | 15 |
| Provenienze Ventennali .....   | 16 |
| Formalità pregiudizievoli.....   | 18 |
| Normativa urbanistica .....  | 20 |
| Regolarità edilizia .....  | 20 |
| Vincoli.....   | 22 |
| Stima / Formazione lotti.....  | 22 |
| Riserve e particolarità da segnalare .....   | 25 |
| Allegati .....   | 26 |
| Riepilogo bando d'asta.....  | 27 |
| <b>Lotto Unico</b> .....   | 27 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 146/2021 del R.G.E. ....                           | 28 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 904.000,00</b> .....                                  | 28 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....                                 | 29 |

## INCARICO

---

In data 20/10/2021, il sottoscritto dott. agr. Digregorio Francesco, con studio in Via Indipendenza, 10 - 70029 - Santeramo in Colle (BA), email francodigregorio@alice.it, PEC francodigregorio@epap.sicurezzapostale.it, Tel. 080 3022680, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02.11.2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N. 1** - Azienda agricola ubicata a Santeramo in Colle (BA) - Contrada Cocevoline Cialleda, 1

## DESCRIZIONE

---

Complesso immobiliare costituito da un centro aziendale nel quale sono ubicati la casa colonica, locali destinati alla ricezione e somministrazione pasti con annessi locali di esercizio (cucina, mattatoio animali di bassa corte, caseificio, depositi, ecc..) nell'ambito di attività agrituristica; stalle per bovini, ovini, fienili; terreni agricoli di pertinenza e in parte contigui al centro aziendale. In 'Zona E, agricola' del vigente strumento urbanistico del Comune di Santeramo in Colle. Centro aziendale con Coord. geogr. 40°46'79"N, 16°47'25"E; circa 450 m slmm.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N. 1** - Azienda agricola ubicata a Santeramo in Colle (BA) - Contrada Cocevoline Cialleda, 1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, con la precisazione che segue.

Il possesso ventennale di alcune particelle pignorate è ricostruibile considerando che il certificato ipotecario agli atti di causa riproduce un contratto di mutuo di un dante causa nel quale le dette particelle sono richiamate e ipotecate; quindi nella sostanza con tale atto il possesso nel ventennio è dimostrabile, formalmente manca l'atto originario con cui il soggetto le acquisisce.

Con PEC del 05.04.2022 il Creditore procedente comunica al ctu di aver depositato nel fascicolo telematico l'atto di donazione per Notaio N. Guida da Gioia del Colle del 17.07.1970, rep 12105, racc 1664 (All.to 11, atto di donazione) e la sua correzione con atto per Notaio E. Sorvillo da Sannicandro di Bari del 12.10.2010, rep 7297, racc 1750 (All.to

12, rettifica atto di donazione), sanando così la formalità carente del fascicolo di causa sulla continuità dei passaggi nel ventennio.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ----- (Proprietà 1/1), nata il ----- in Germania - CF: -----

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

- ----- (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Il fondo è raggiungibile percorrendo la comunale Petrillo che si diparte dalla provinciale per Laterza, quindi a sinistra sulla comunale che porta a Mass.a Cialleda percorrendo complessivamente circa 3 km dal centro abitato di Santeramo in Colle (All.to 2, ortofoto).

L'intero lotto unico confina a S con la comunale di accesso; a O con -----; a N con ----- e -----; a E con area comune a più comproprietari (-----); il lotto presenta soluzione di continuità con le particelle 91 e 154 che si appartengono a ----- e ----- (All.to 2, planimetria catastale del lotto); il centro aziendale è posto al margine di un insieme di particelle catastali che formano quasi un corpo unico di fondo rustico con diversa destinazione culturale, seminativi e arboreti.

## CONSISTENZA

Per economia di trattazione, di seguito un sinottico in cui si riportano i dati metrici delle singole unità funzionali edilizie, la superficie commerciale e i valori unitario, totale dell'unità e complessivo del compendio (con rimando al paragrafo pertinente per le considerazioni estimative).

TAB. A – Sinottico per dimensioni e valori dell'abitazione e dei vani strumentali del centro aziendale

| destinazione funzionale                                    | dimensioni (m) (11)   | superficie lorda (mq) | coeff (1) | superficie commercial e mq (2) | Valore unitario €/mq | VALORE €          |
|--|---|-----------------------|-----------|--------------------------------|----------------------|-------------------|
| <b>Abitazione-casa colonica</b>                            |   |                       |           |                                |                      |                   |
| Complesso edilizio destinato ad abitazione (3)             | Abitazione (20,0x10,70) + lavatoio (6,5x3,0) + cantina (5,0 x 4,0) + deposito terrazzo (5,0 x 6,0) veranda (19,0 x 3,0) | 214,0                 | 0,90      | 192,6                          | 800,00               | 184.320,00        |
|  |   | +                     | (4)       | 37,8                           |                      |                   |
|  |   | 126,5                 | 0,3       | = 230,4                        |                      |                   |
| <b>Valore dell'abitazione e pertinenze, in cifra tonda</b> |   |                       |           |                                |                      | <b>184.000,00</b> |

| <b>Annessi rustici strumentali, di esercizio, connessi all'agriturismo</b>   |   |        |             |        |        |                     |
|--|---|--------|-------------|--------|--------|---------------------|
| Sala somministrazione-ristorazione - ristrutturata   | $(16,8 \times 7,65) + (2,65 \times 2,35) / 2$                                       | 131,6  | 1,15<br>(5) | 151,3  | 750,00 | 90.975,00           |
| Locali derivati dalla nuova edificazione (6)   | $(26,25 + 22,10) / 2 \times 10,50$  | 253,80 | 0,9 (7)     | 228,40 | 650,00 | 148.473,00          |
| Locali ristrutturati, destinati alla trasformazione dei prodotti aziendali (8)                                       | 15,00 x 9,50  | 142,50 | 1           | 142,50 | 500,00 | 71.250,00           |
| Sala mungitura   | 15,00 x 4,50  | 67,50  | 1           | 67,50  | 180,00 | 12.150,00           |
| Ex stalla  | 21,00 x 10,50   | 220,50 | 1           | 220,50 | 550,00 | 121.275,00          |
| Ex fienile   | 14,00 x 9,00  | 126,00 | 1           | 126,00 | 400,00 | 50.400,00           |
| Autorimessa (9)  | 8,8x5,0   | 44,0   | 1           | 44,0   | 30,00  | 1.320,00            |
| Tettoie varie (10)   | $(9,0 \times 11,0) + (20,0 \times 5,60) + (11,60 \times 5,60) + (3,80 \times 5,00)$ | 295,0  | 1           | 295,0  | 110,00 | 32.450,00           |
| Stalla a stabulazione libera con annessa tettoia e deposito mangimi  | 37,00 x 15,00   | 555,00 | 1           | 555,00 | 250,00 | 138.750,00          |
| Ovile con annessa sala mungitura per ovi-caprini   | 37,00 x 11,00   | 407,0  | 1           | 407,0  | 250,00 | 101.750,00          |
| Pozzo profondo   | A corpo   |        |             |        |        | 25.000,00           |
| Concimaia  | A corpo   |        |             |        |        | 15.000,00           |
| Piazzale manovra abitazione, piazzale sala ristorazione e tettoia, gazebo, arredi rustici del piazzale, fosse Imhoff | A corpo   |        |             |        |        | 40.000,00           |
| <b>Valore degli annessi rustici</b>  |   |        |             |        |        | <b>848.793,00</b>   |
| <b>VALORE COMPLESSIVO CENTRO AZIENDALE</b>   |   |        |             |        |        | <b>1.032.793,00</b> |

- (1) Non si applicano i criteri definiti nell'All.to C al DPR138/1998; il coefficiente tiene conto delle caratteristiche costruttive, dello stato manutentorio, della destinazione, della distribuzione interna, ecc.; in sostanza risponde a esigenze estimative, di comparazione rispetto ad ambienti ordinari.
- (2) Si assume la superficie commerciale pari a quella lorda (quindi non netta calpestabile e non quella catastale) a cui si applica il coefficiente determinato con i criteri di cui al punto (1).
- (3) Si comprendono le pertinenze: la bella veranda, la cantinola, il vano soffitta su lastrico solare.
- (4) Si considera il lavatoio, annesso all'abitazione, di modesta fattura edilizia, si considera il vano scala (vano di utilità marginale).
- (5) Si tiene conto del corridoio di servizio.
- (6) Trattasi dell'ultima e nuova edificazione di cui al PAU n. 7/2016, che sorge su area ottenuta da parziale demolizione di locali pre-esistenti, non funzionali. Si comprende: zona sbarazzo, depositi vari, zona cucina e cottura, spogliatoi, mattatoio animali di bassa corte, aree scoperte.
- (7) Si deve tener conto che circa 50 mq sono aree scoperte, ovvero coperte dalla nuova copertura realizzata, ma non tompagnate.
- (8) Sala latte, sala lavorazione carni, sala lavorazione latte, vendita in spaccio aziendale.
- (9) Trattasi di modestissima struttura, con soletta di copertura in precarie condizioni statiche, da demolire; residua il solo valore del volume urbanistico.
- (10) Aree coperte da semplici tettoie, in planimetria catastale sono riportate come 'stalle a stabulazione libera'; nel testo la descrizione.

(11) Le misure sono state generalmente desunte dalle planimetrie catastali o dagli elaborati progettuali allegati ai titoli abilitativi edilizi; a campione sono stati effettuati rilievi metrici sui luoghi riscontrandone la sostanziale conformità.

Tab. B – Sinottico per dimensioni e valori dei fondi rustici

| destinazione funzionale                     | dimensioni (ha)                   | superficie SAU (ha) | coeff | Valore unitario €/mq | VALORE €         |
|---|-----------------------------------|---------------------|-------|----------------------|------------------|
| Seminativo, oliveto, mandorleto, pascolo    | 4.24.13 +<br>0.74.75 =<br>4.98.88 | 5,0                 | 1     | 13.000,00            | 65.000,00        |
| <b>TOTALE COMPLESSIVO DEI FONDI RUSTICI</b> |                                   |                     |       |                      | <b>65.000,00</b> |

I beni non sono comodamente divisibili in natura; ovvero, i beni sarebbero divisibili in natura; se ne esclude la divisione per ragioni economico-funzionali costituendo essi un'unica entità economica; l'eventuale alienazione per parti comporta uno svilimento dell'intero venendo meno la complementarietà della destinazione d'uso.

Partendo dall'esame delle destinazioni sopra riportate, si esplicita il concetto: si evincerebbe commistione di beni con funzioni economiche diverse; in realtà essi, che rappresentano l'intero compendio pignorato, nel progetto originario e in divenire del Possessore, ora deceduto, concorrevano tutti ad una attività agricolo-zootecnica multifunzionale comprendendo anche quella agrituristica (con somministrazione alimenti di origine aziendale). La logica sottesa al mantenimento del coacervo è data dal fatto che i beni pignorati vanno considerati, come già detto, parte di un'unica entità economica, civilisticamente riferibile alla 'minima unità colturale', anche se nel caso di specie i terreni devono essere considerati abbondantemente insufficienti rispetto al fabbisogno per la produzione di alimenti zootecnici della mandria e gregge allevabili nei fabbricati di esercizio (vi soccorreva una disponibilità aggiuntiva derivante da affitti di fondi rustici di terzi). A supporto si consideri che l'Amministratore della società, deceduto, si era impegnato a mantenere l'integrità aziendale quale 'compendio unico' (abrogato nel 2014), impegno funzionale all'ottenimento di agevolazioni fiscali negli atti di compravendita, a sostegno dello sviluppo aziendale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Agli atti di causa sono depositate tutte le visure storiche di ogni singola particella catastale assoggettata a pignoramento.

È opportuno far luogo ad alcune precisazioni relative a vicende catastali che riguardano sono alcune situazioni variate nel tempo e di recente per effetto di accatastamento di fabbricati rurali.

### Situazione aggiornata al: 29.03.2022

Catasto: Fabbricati - Comune: SANTERAMO IN COLLE

Elenco Intestati

| Nominativo o denominazione                       | Codice fiscale | Titolarità | Quota |
|--|----------------|------------|-------|
| ----- nato a SANTERAMO IN COLLE (BA) il<br>----- | -----          | Proprietà  | 1/1   |

Elenco immobili per diritti e quote

| Periodo | Titolarità        | Foglio | Particella | Sub | Classamento | Classe | Consistenza | Rendita        |
|---------|-------------------|--------|------------|-----|-------------|--------|-------------|----------------|
|         | Proprietà per 1/1 | 71     | 167        | 5   | Cat. A/3    | 03     | 9 vani      | Euro: 464,81   |
|         | Proprietà per 1/1 | 71     | 167        | 7   | Cat. D/10   |        |             | Euro: 11673,80 |

A seguito di variazioni successive risultano soppressi tutti i sub della particella 167 a d esclusione dei sub 5 e 7; vedasi All.to 4, visura storica della part.lla 167 CT; All.to 5, visura storica della particella 167, sub 7, CF (come nel sinottico a seguire).

#### Elenco dei Sub della particella 167 e 188

| Foglio | Particella | Subalterno | Zona | Partita                      | Indirizzo                                |
|--------|------------|------------|------|------------------------------|--|
| 71     | 167        | 1          |      | Unita' immobiliare soppressa |  |
| 71     | 167        | 2          |      | Unita' immobiliare soppressa |  |
| 71     | 167        | 3          |      | Unita' immobiliare soppressa |  |
| 71     | 167        | 5          |      |                              | CONTRADA COCEVOLINE n. 96 Piano S1 - T-1 |
| 71     | 167        | 4          |      | Unita' immobiliare soppressa |  |
| 71     | 167        | 6          |      | Unita' immobiliare soppressa |  |
| 71     | 167        | 7          |      |                              | CONTRADA COCEVOLINE n. 96 Piano T        |

| Foglio | Particella | Subalterno | Zona | Partita                      | Indirizzo |
|--------|------------|------------|------|------------------------------|-----------|
| 71     | 188        | 1          |      | Unita' immobiliare soppressa |           |

A tal proposito si segnala che il pignoramento riguarda i sub 4 e 5 che però alla data di trascrizione del pignoramento, 12.04.2021, erano stati già variati:

- Il sub 5 deriva dal sub 1;
- Con TM del 06.11.20218 viene soppressa la particella 188 con il suo sub 1; vengono sopprese le particelle 38 e 184 (pignorate) e vengono generate le particelle 216 - 217 (poi soppressa) -218 - 219 (poi soppressa); contestualmente varia la particella 167, anche nella sua consistenza, e variano i sub 4 e 6 di essa (erano già stati soppressi i sub 2 e 3).

Non risultano pignorate le particelle catastali 216 e 218, che si originano a seguito di TM del 06.11.2018, citato. Agli atti di causa sono depositate le visure storiche di esse.

Le altre particelle assoggettate a pignoramento variano nel tempo per requisito soggettivo (trasferimento di proprietà) o per effetto di classamento: riqualificazione per variazioni colturali a seguito di verifiche AGEA (si veda la situazione catastale attuale, come riportato nel paragrafo successivo).

## DATI CATASTALI

### **Situazione aggiornata al: 29.03.2022**

#### **NOTA.** – Gli intestatari catastali non corrispondono a quelli reali.

In breve, il defunto proprietario lascia eredi il coniuge e i figli, come per legge; i figli rinunciano all'eredità che quindi ricade interamente in capo al coniuge, odierno esecutato. Ella, con dichiarazione espressa, accetta l'eredità (agli atti di causa). A tale atto non è seguita la voltura catastale e per tale ragione i beni pignorati risultano catastalmente, allo stato, in capo all'originario titolare, defunto.

Catasto: Fabbricati - Comune: SANTERAMO IN COLLE

### Elenco Intestati

| Nominativo o denominazione                            | Codice fiscale | Titolarità | Quota |
|---|----------------|------------|-------|
| ----- nato a SANTERAMO IN COLLE (BA) il ----<br>----- | -----          | Proprietà  | 1/1   |

### Elenco immobili per diritti e quote

| Catasto | Titolarità            | Ubicazione  | Foglio | Particella | Sub | Classamento | Classe | Consistenza | Rendita        |
|---------|-----------------------|---|--------|------------|-----|-------------|--------|-------------|----------------|
| F       | Proprieta'<br>per 1/1 | SANTERAMO IN COLLE(BA)<br>CONTRADA COCEVOLINE<br>n. 96 Piano S1-T - 1 | 71     | 167        | 5   | Cat.A/3     | 03     | 9 vani      | Euro: 464,81   |
| F       | Proprieta'<br>per 1/1 | SANTERAMO IN COLLE(BA)<br>CONTRADA COCEVOLINE<br>n. 96 Piano T        | 71     | 167        | 7   | Cat.D/10    |        |             | Euro: 11673,80 |

### Elenco dei Sub della particella 167.

| Foglio | Particella | Subalterno | Zona | Partita                      | Indirizzo                                |
|--------|------------|------------|------|------------------------------|--|
| 71     | 167        | 1          |      | Unita' immobiliare soppressa |  |
| 71     | 167        | 2          |      | Unita' immobiliare soppressa |  |
| 71     | 167        | 3          |      | Unita' immobiliare soppressa |  |
| 71     | 167        | 5          |      |                              | CONTRADA COCEVOLINE n. 96 Piano S1 - T-1 |
| 71     | 167        | 4          |      | Unita' immobiliare soppressa |  |
| 71     | 167        | 6          |      | Unita' immobiliare soppressa |  |
| 71     | 167        | 7          |      |                              | CONTRADA COCEVOLINE n. 96 Piano T        |

### Elenco dei Sub della particella 188.

| Foglio | Particella | Subalterno | Zona | Partita                      | Indirizzo |
|--------|------------|------------|------|------------------------------|-----------|
| 71     | 188        | 1          |      | Unita' immobiliare soppressa |           |

### Catasto: Terreni - Comune: SANTERAMO IN COLLE

#### Elenco Intestati

| Nominativo o denominazione                         | Codice fiscale | Titolarità | Quota |
|--|----------------|------------|-------|
| ----- nato a SANTERAMO IN COLLE (BA) il -<br>----- | -----          | Proprieta' | 1/1   |

#### Elenco immobili per diritti e quote

| Catasto | Titolarità            | Ubicazione             | Foglio | Particella | Sub | Classamento | Classe | Consistenza | Rendita                              | Altri Dati         |
|---------|-----------------------|------------------------|--------|------------|-----|-------------|--------|-------------|--------------------------------------|--------------------|
| T       | Proprieta'<br>per 1/1 | SANTERAMO IN COLLE(BA) | 71     | 44         |     |             |        | 1633        |                                      | <a href="#">SI</a> |
| T       | Proprieta'<br>per 1/1 | SANTERAMO IN COLLE(BA) | 71     | 45         |     |             |        | 1588        |                                      | <a href="#">SI</a> |
| T       | Proprieta'<br>per 1/1 | SANTERAMO IN COLLE(BA) | 71     | 46         |     | PASC OLO    | 01     | 2760        | R.D. Euro: 2,57<br>R.A. Euro: 1,14   |                    |
| T       | Proprieta'<br>per 1/1 | SANTERAMO IN COLLE(BA) | 71     | 47         |     | PASC OLO    | 01     | 3910        | R.D. Euro: 3,63<br>R.A. Euro: 1,62   |                    |
| T       | Proprieta'<br>per 1/1 | SANTERAMO IN COLLE(BA) | 71     | 48         |     | PASC OLO    | 01     | 2591        | R.D. Euro: 2,41<br>R.A. Euro: 1,07   |                    |
| T       | Proprieta'<br>per 1/1 | SANTERAMO IN COLLE(BA) | 71     | 49         |     |             |        | 2884        |                                      | <a href="#">SI</a> |
| T       | Proprieta'<br>per 1/1 | SANTERAMO IN COLLE(BA) | 71     | 50         |     | SEMIN ATIVO | 03     | 4747        | R.D. Euro: 14,71<br>R.A. Euro: 11,03 |                    |
| T       | Proprieta'<br>per 1/1 | SANTERAMO IN COLLE(BA) | 71     | 89         |     |             |        | 4850        |                                      | <a href="#">SI</a> |
| T       | Proprieta'<br>per 1/1 | SANTERAMO IN COLLE(BA) | 71     | 90         |     |             |        | 1936        |                                      | <a href="#">SI</a> |

|                              |                    |                        |    |     |  |          |    |  |         |                                    |                    |
|------------------------------|--------------------|------------------------|----|-----|--|----------|----|--|---------|------------------------------------|--------------------|
| T                            | Proprieta' per 1/1 | SANTERAMO IN COLLE(BA) | 71 | 111 |  |          |    |  | 1024    |                                    | <a href="#">SI</a> |
| T                            | Proprieta' per 1/1 | SANTERAMO IN COLLE(BA) | 71 | 112 |  | PASC OLO | 01 |  | 1024    | R.D. Euro: 0,95<br>R.A. Euro: 0,42 |                    |
| T                            | Proprieta' per 1/1 | SANTERAMO IN COLLE(BA) | 71 | 113 |  | PASC OLO | 01 |  | 1024    | R.D. Euro: 0,95<br>R.A. Euro: 0,42 |                    |
| T                            | Proprieta' per 1/1 | SANTERAMO IN COLLE(BA) | 71 | 114 |  | PASC OLO | 01 |  | 1024    | R.D. Euro: 0,95<br>R.A. Euro: 0,42 |                    |
| T                            | Proprieta' per 1/1 | SANTERAMO IN COLLE(BA) | 71 | 153 |  |          |    |  | 1835    |                                    | <a href="#">SI</a> |
| T                            | Proprieta' per 1/1 | SANTERAMO IN COLLE(BA) | 71 | 155 |  | ULIVETO  | U  |  | 666     | R.D. Euro: 3,61<br>R.A. Euro: 1,72 |                    |
| T                            | Proprieta' per 1/1 | SANTERAMO IN COLLE(BA) | 71 | 186 |  |          |    |  | 870     |                                    | <a href="#">SI</a> |
| T                            | Proprieta' per 1/1 | SANTERAMO IN COLLE(BA) | 71 | 216 |  |          |    |  | 6467    |                                    | <a href="#">SI</a> |
| T                            | Proprieta' per 1/1 | SANTERAMO IN COLLE(BA) | 71 | 218 |  | PASC OLO | 01 |  | 1580    | R.D. Euro: 1,47<br>R.A. Euro: 0,65 |                    |
| Superficie complessiva in ha |                    |                        |    |     |  |          |    |  | 4.24.13 |                                    |                    |

Altri dati: la porzionatura (AGEA)

#### Elenco Immobili Porzioni

| Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità     | Classe | ha | are | ca | Reddito dominicale | Reddito agrario |
|--------|------------|-----|------|-------------|--------|----|-----|----|--------------------|-----------------|
| 71     | 44         |     | AA   | ULIVETO     |        |    | 15  | 45 | Euro:8,38 (*)      | Euro:3,99       |
| 71     | 44         |     | AB   | SEMIN ARBOR | 03     |    |     | 88 | Euro:0,20 (*)      | Euro:0,16       |

| Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità | Classe | ha | are | ca | Reddito dominicale | Reddito agrario |
|--------|------------|-----|------|---------|--------|----|-----|----|--------------------|-----------------|
| 71     | 45         |     | AA   | ULIVETO |        |    | 4   | 38 | Euro:2,38 (*)      | Euro:1,13       |
| 71     | 45         |     | AB   | PASCOLO | 01     |    | 11  | 50 | Euro:1,07 (*)      | Euro:0,48       |

| Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità    | Classe | ha | are | ca | Reddito dominicale | Reddito agrario |
|--------|------------|-----|------|------------|--------|----|-----|----|--------------------|-----------------|
| 71     | 49         |     | AA   | SEMINATIVO | 03     |    | 15  | 4  | Euro:4,66 (*)      | Euro:3,50       |
| 71     | 49         |     | AB   | ULIVETO    |        |    | 13  | 83 | Euro:7,50 (*)      | Euro:3,57       |

| Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità    | Classe | ha | are | ca | Reddito dominicale | Reddito agrario |
|--------|------------|-----|------|------------|--------|----|-----|----|--------------------|-----------------|
| 71     | 89         |     | AA   | SEMINATIVO | 03     |    | 43  | 45 | Euro:13,46 (*)     | Euro:10,10      |
| 71     | 89         |     | AB   | PASCOLO    | 01     |    | 5   | 5  | Euro:0,47 (*)      | Euro:0,21       |

| Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità    | Classe | ha | are | ca | Reddito dominicale | Reddito agrario |
|--------|------------|-----|------|------------|--------|----|-----|----|--------------------|-----------------|
| 71     | 90         |     | AA   | SEMINATIVO | 04     |    | 8   | 95 | Euro:2,31 (*)      | Euro:1,85       |
| 71     | 90         |     | AB   | ULIVETO    |        |    | 10  | 41 | Euro:5,65 (*)      | Euro:2,69       |

| Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità     | Classe | ha | are | ca | Reddito dominicale | Reddito agrario |
|--------|------------|-----|------|-------------|--------|----|-----|----|--------------------|-----------------|
| 71     | 111        |     | AA   | PASCOLO     | 01     |    | 8   | 53 | Euro:0,79 (*)      | Euro:0,35       |
| 71     | 111        |     | AB   | PASCOLO ARB | 02     |    |     | 46 | Euro:0,04 (*)      | Euro:0,03       |
| 71     | 111        |     | AC   | SEMINATIVO  | 03     |    | 1   | 25 | Euro:0,39 (*)      | Euro:0,29       |

| Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità     | Classe | ha | are | ca | Reddito dominicale | Reddito agrario |
|--------|------------|-----|------|-------------|--------|----|-----|----|--------------------|-----------------|
| 71     | 153        |     | AA   | SEMINATIVO  | 03     |    | 16  |    | Euro:4,96 (*)      | Euro:3,72       |
| 71     | 153        |     | AB   | SEMIN ARBOR | 03     |    | 2   | 35 | Euro:0,55 (*)      | Euro:0,42       |

| Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità     | Classe | ha | are | ca | Reddito dominicale | Reddito agrario |
|--------|------------|-----|------|-------------|--------|----|-----|----|--------------------|-----------------|
| 71     | 186        |     | AA   | SEMIN ARBOR | 03     |    | 1   | 47 | Euro:0,34 (*)      | Euro:0,27       |
| 71     | 186        |     | AB   | PASCOLO     | 01     |    | 7   | 23 | Euro:0,67 (*)      | Euro:0,30       |

| Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità | Classe | ha | are | ca | Reddito dominicale | Reddito agrario |
|--------|------------|-----|------|---------|--------|----|-----|----|--------------------|-----------------|
| 71     | 216        |     | AA   | ULIVETO |        |    | 28  | 50 | Euro:15,45 (*)     | Euro:7,36       |
| 71     | 216        |     | AB   | PASCOLO | 01     |    | 36  | 17 | Euro:3,36 (*)      | Euro:1,49       |

I redditi contraddistinti da (\*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

Catasto: Terreni - Comune: SANTERAMO IN COLLE

**Elenco Intestati**

| Nominativo o denominazione                    | Codice fiscale | Titolarità | Quota |
|---|----------------|------------|-------|
| ----- nato a SANTERAMO IN COLLE (BA) il ----- | -----          | Proprieta' | 1/2   |
| ----- nata a -----A (---) il -----            | -----          | Proprieta' | 1/2   |

**Elenco immobili per diritti e quote**

| Catasto                      | Titolarità            | Ubicazione                | Foglio | Particella | Sub | Classamento | Classe | Consistenza | Rendita                             |
|------------------------------|-----------------------|---------------------------|--------|------------|-----|-------------|--------|-------------|-------------------------------------|
| T                            | Proprieta'<br>per 1/2 | SANTERAMO IN<br>COLLE(BA) | 71     | 137        |     | ULIVETO     | U      | 3737        | R.D. Euro: 20,26<br>R.A. Euro: 9,65 |
| T                            | Proprieta'<br>per 1/2 | SANTERAMO IN<br>COLLE(BA) | 71     | 138        |     | ULIVETO     | U      | 3738        | R.D. Euro: 20,27<br>R.A. Euro: 9,65 |
| Superficie complessiva in ha |                       |                           |        |            |     |             |        | 0.74.75     |                                     |

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Oltre quanto avanti precisato, si aggiunge che la planimetria catastale della casa colonica agli atti dell'Ag. del Territorio, non corrisponde allo stato dei luoghi riscontrati al sopralluogo; pertanto il ctu ha provveduto all'aggiornamento con variazione catastale per la sola distribuzione degli spazi interni della casa colonica, inalterata la sagoma e la struttura portante. La planimetria aggiornata è allegata (All.to 3a e 3b, ricevuta di avvenuta denuncia di variazione catastale e planimetria catastale della casa colonica aggiornata).

**PRECISAZIONI**

1. Per i rilievi relativi al possesso nel ventennio, si rimanda al paragrafo relativo. Qui si richiama la circostanza, già evidenziata, che alla data del 12.04.2021 di trascrizione del pignoramento, alcune particelle erano state già soppresse con Tipo Mappale del 06.11.2018, originandone altre a seguito di accatastamento di fabbricati rurali di esercizio.

2. Esiste contratto di affitto registrato e trascritto. Il ctu ha reperito, e allega (All.to 6, contratto di affitto; All.to 7, nota di trascrizione di esso), un contratto stipulato dall'originario debitore, Sig. -----, con Sig. -----, affittuario, ai sensi della L. 203/1982 e smi, sui contratti di affitto di fondi rustici. Con tale contratto il Sig. ----- concede in affitto al Sig. -----, tutte le particelle assoggettate a pignoramento con esclusione della casa colonica al fg 71 part.lla 167 sub 5, le particelle 137-138 del fg 71 (in comproprietà col coniuge). La durata del contratto di affitto è stabilita in 20 (venti) anni a partire dal 26.12.2019 e termine al 26.12.2039. Il canone annuo è stabilito in €/anno 9.000,00 per i primi due anni e in €/anno 12.000,00 per i successivi. Il contratto risulta registrato e trascritto a Bari il 31.12.2019 ai nn. 59616/43041. Ulteriori elementi nei successivi paragrafi.

3. Esiste vincolo derivante dall'impianto fotovoltaico. A specifica domanda del ctu, il GSE (Gestore dei Servizi Energetici) titolare del rapporto di fornitura di energia elettrica da impianto fotovoltaico, comunica che esiste un contratto per lo "Scambio sul Posto" (Convenzione SSP00566898) sottoscritto con la Ditta 'MASSERIA ----- DI ----- & C. ----- P. IVA -----'. Con la stessa nota comunica

gli importi erogati dall'inizio del contratto e attivazione dell'impianto; comunica altresì che vi è pignoramento presso terzi a far data 12.03.2020 (All.to 8, risposta pec del GSE).

Nei paragrafi a seguire sarà data nozione estimativa tenendo conto di quanto appena rilevato.

4. Esiste pozzo profondo, con autorizzazione scaduta (All.to 9, aut. scaduta). Ai fini della legittima utilizzazione necessita il rinnovo da parte della Regione Puglia, a domanda. Di tale incombenza si terrà conto in valutazione finale.

## PATTI

---

Nessuno di rilievo.

## STATO CONSERVATIVO

---

I terreni vengono in qualche modo coltivati, le piante arboree mostrano segni di cura, allo stato non sono necessari interventi di potatura; qualche mandorlo presenta segni di ordinario deperimento.

La casa colonica è abitata, risulta ben tenuta.

I fabbricati di esercizio sono in totale abbandono e sono già ora evidenti segni di deterioramento e degrado anche strutturale.

Per i dettagli si veda oltre il paragrafo 'Caratteristiche dei fondi rustici – caratteristiche costruttive e funzionali prevalenti dei fabbricati residenziali e di esercizio del centro aziendale'.

## PARTI COMUNI

---

Nessuno.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non rilevati.

Si rileva che l'impianto fotovoltaico esistente sulle strutture pignorate del centro aziendale (sull'estradosso delle coperture delle stalle) è gestito da soggetto terzo, non pignorato nella presente procedura.

All'eventuale aggiudicazione dei beni pignorati (specificatamente la particella 167 sub 7 del fg 71), deve seguire la costituzione di servitù di passaggio su fondo servente costituita a favore del Gestore dell'impianto fotovoltaico (che vi deve poter accedere per i normali controlli periodici e le normali operazioni di manutenzione, ordinaria e straordinaria). Il valore del bene stabile sarà determinato senza tener conto della necessaria servitù, che sarà regolata dall'eventuale aggiudicatario con il gestore/proprietario dell'impianto fotovoltaico, a individuarsi.

## CARATTERISTICHE DEI FONDI RUSTICI - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI PREVALENTI DEI FABBRICATI RESIDENZIALI E DI ESERCIZIO DEL CENTRO AZIENDALE

---

Durante i sopralluoghi sono stati visitati i locali del centro aziendale, con rilievo a campione delle dimensioni dei fabbricati riportati in planimetrie catastali e negli elaborati progettuali allegati e facenti parte dei titoli abilitativi edilizi; sono state riscontrate sostanziali conformità con lo stato dei luoghi.

Le planimetrie agli atti catastali dei fabbricati di esercizio (All.to 3d, planimetrie sub 7) risultano conformi allo stato dei luoghi (tranne che per una tettoia abusiva destinata alla demolizione); la planimetria catastale della casa colonica agli atti catastali (All.to 3c, planimetria. pregressa) non è conforme allo stato dei luoghi, pertanto il ctu ha provveduto alla presentazione di atto di aggiornamento, approvato, che si allega (All.to 3a e 3b, planimetria catastale attuale variata, conforme allo stato dei luoghi). Nella Tab. A, avanti riportata, sono esposti i dati metrici dei diversi edifici e strutture componenti il complesso edilizio del centro aziendale.

Sono stati effettuati rilievi fotografici che vanno a costituire apposito allegato (FOTO).

Il centro aziendale consiste di un'area quasi completamente recintata da muri a secco, con accesso dalla Comunale Masseria Cialledda (All.to 2, ortofoto). L'intera area di pertinenza del centro aziendale e i fabbricati rurali sono catastalmente individuati in CF al foglio 71, particella 167 sub 5 e 7; esso insiste su un'area complessivamente estesa circa are 8.000 mq. Il centro aziendale è fornito di energia elettrica da rete, approvvigiona acqua potabile da pozzo profondo in proprietà; gli scarichi fognari civili recapitano in fosse Imhoff.

**L'abitazione.** Occupa il nucleo edilizio più antico e quindi urbanisticamente legittimo/legittimato, risalente verosimilmente agli '40 il primo e più antico nucleo edilizio. Il prospetto principale è esposto a E, su di esso si aprono diversi accessi protetti da una comoda veranda. Ad un ampio ingresso-soggiorno si accede direttamente dall'esterno mediante porta in alluminio con vetrocamera. Trattasi di vano in parte con solaio piano e in parte con volta a botte su muratura perimetrale portante in tufo a doppio paramento e pietrame (anche di 1 m), piano di imposta a circa 1,50 e altezza massima a 3,55 m; il solaio piano a 3 m. Le pareti sono intonacate coperte da pittura idraulica. Il pavimento consta di tavelloni 50x50 in ceramica di buona fattura. Nell'ingresso-soggiorno è alloggiato il termo-camino alimentato a legna che serve l'impianto di riscaldamento (rete sottotraccia ed elementi radianti in ferro), ma di esso non esiste documentazione tecnica.

Dall'ingresso-soggiorno si accede a sinistra alla cucina mediante bella porta scorrevole, quindi ad un corridoio-disimpegno della zona notte; in fondo vi è accesso ad un lavatoio che rappresenta un corpo aggiunto, di modesta fattura edilizia, pavimentato, intonacato, con copertura a solaio piano inclinato a una falda.

La cucina ha accesso diretto anche dall'esterno (dalla veranda) mediante porta in alluminio e vetrocamera. Il pavimento è lo stesso dell'ingresso-soggiorno, la copertura è costituita dal solaio piano a circa 3,0 m. le pareti sono intonacate e pitturate.

Come detto, dall'ingresso soggiorno si accede ad un corridoio-disimpegno e da questo, in ordine, ad un bagno, quindi il letto 2, a seguire il letto 1, chiude a destra un WC2 mentre di fronte vi altra stanza da letto 3. Come avanti descritto la parte destra è costituita da ambienti con volta a botte in tufo su murature perimetrali in pietrame mentre la parte sinistra, prossima alla veranda, presenta la copertura con solaio in latero-cemento e lastrico solare sovrastante. Sempre dalla veranda si accede, mediante portone, ad una scalinata che porta al primo piano, ovvero sul lastrico solare su cui è stato ricavato un deposito (l'altra metà della copertura dell'abitazione è a tetto a doppia falda con tegole e coppi).

Tutti gli ambienti sono ricavati in involucri edilizi esistenti di epoca diversa, comunque ante '67. Di recente tutti gli ambienti sono stati ristrutturati. Le dimensioni sono state riportate nella Tab. A. Sul lato Sud dell'edificio si trova una porta in ferro per la quale si accede ad una cantina di circa 20 mq. Dalla scalinata posta a ridosso dell'edificio, sul lato Nord, si accede ad un piccolo vano deposito a primo piano e da questo al lastrico solare che copre parte dell'intero, la restante parte presenta copertura con coppi.

A ridosso della parete Sud vi è tettoia in ferro aperta, da demolire perché non legittima urbanisticamente (All.to 2, ortofoto, la terza immagine).

Autorimessa. Un corpo di fabbrica isolato, a sud dell'abitazione, di modesta fattura, con muratura perimetrale portante in tufo e solaio piano in clst in precarie condizioni statiche; da demolire e per tale ragione neanche assoggettato a valutazione (All.to 3d, planimetria catastale del sub 7).

**La sala ristorazione.** Un corpo edilizio di recente realizzazione, con ampio piazzale antistante, di forma rettangolare con il bagno (a norma per ambienti aperti al pubblico) che occupa l'angolo S-E (All.to 3d, planimetria catastale). La struttura è realizzata con muratura perimetrale portante in tufo su cui poggiano tegoloni autoportanti coibentati rivestiti internamente da pannellature in legno e frapposto uno strato di polistirolo (coibentante e in parte fonoassorbente). Il pavimento è rivestito con piastrelle ceramiche di buona fattura; pareti e soffitto sono ricoperti da pannellatura in legno, con altezza al soffitto di circa 3,0 m.

**Aree di trasformazione dei prodotti alimentari aziendali.** Trattasi di un complesso edilizio di recente realizzazione (l'ultimo intervento edilizio eseguito nel centro aziendale). È realizzato demolendo alcuni ambienti di vecchia edificazione e riadattati alcuni anni or sono per essere adibiti ad ambienti al servizio dell'attività agrituristica di somministrazione pasti; in parte sopravvivono (spaccio e confezionamento). Allo stato attuale la nuova edificazione ospita, in connessione con la sala ristorazione per tramite di un corridoio non modificato, la cucina con area sbarazzo e cottura alla griglia, un deposito/dispensa, servizi igienici e spogliatoi del personale di servizio, e un locale adibito a mattatoio, attrezzato, per animali di bassa corte. Addossate e protette con la stessa copertura dell'intera struttura in estensione, vi sono aree scoperte per l'accesso dall'esterno alla struttura. Tutti questi ambienti si presentano finiti sia nella pavimentazione che nei rivestimenti ove richiesti od opportuni (cucina, bagni, mattatoio), tutte le pareti e i soffitti sono intonacati e pitturati. In tutti questi ambienti si rinvengono le attrezzature specifiche e d'uso, ma tutto è in stato di totale abbandono. Gli scarichi, compresi quelli di cucina, verrebbero gestiti in modo razionale, con raccolta grassi, scarico in fosse Imhoff e dispersione sub-terranea (impropriamente e altrimenti definita subirrigazione) dell'effluente parzialmente depurato.

Sul lato Ovest della descritta nuova struttura, in locali pre-esistenti e ristrutturati, sono stati attrezzati ambienti per la lavorazione carni, la sala latte e la sua lavorazione, lo spaccio aziendale. Tutto ristrutturato in occasione della nuova edificazione con la quale questi ambienti comunicano fisicamente e per la ovvia connessione funzionale.

Sul prospetto Sud dei locali annessi alla ristorazione, spaccio aziendale e sul lato Ovest della sala ristorazione vi è una tettoia di bella fattura, l'ultimo elemento edilizio realizzato e assentito con l'ultimo atto edilizio presentato.

**Gli annessi rustici del centro aziendale.** La restante parte dei fabbricati del centro aziendale è riportata nelle planimetrie catastali di cui all'All.to 3d, come di seguito descritto.

Ex stalla. Trattasi di un ambiente unico costituito da muratura perimetrale in tufo a doppio paramento con copertura costituita da solaio a volta che poggia su cordolo in clst perimetrale entro il quale sono affogati i tiranti. Trattasi di un ambiente di notevole valore dal momento che la ristrutturazione recente ha portato anche alla realizzazione di una pavimentazione industriale. Altezza max pari a 4,85 m e 3,0 m al piano di imposta. Porta di accesso in alluminio. In attesa di adeguata destinazione d'uso.

Ex fienile. Coevo al precedente, sempre in muratura perimetrale a doppio paramento e copertura con solaio in latero-cemento piano a doppia falda, con altezza minima a circa 4,0 m e massima al culmo in intradosso di circa 5,0 m. Poiché comunica con un recinto esterno di stabulazione dei bovini, è ora adibito a ricovero degli animali. Il collegamento avviene per tramite di un'area non molto ampia coperta da tettoia in ferro. Sul lato Sud, cieco, di esso, si addossa una modesta tettoia in ferro utilizzata come deposito, legnaia, ecc. Non è urbanisticamente legittima, da assoggettare a demolizione (All.to 2, ortofoto, la terza immagine).

Tettoia e sala mungitura. Addossata all'ex stalla, addossata alla sala mungitura (contigua e della stessa fattura del nucleo edilizio pre-esistente e ristrutturato, avanti descritto come sale di trasformazione dei prodotti aziendali carne e latte, spaccio) nonché addossata all'ex fienile, vi una tetteria in struttura metallica che funge da ricovero dei bovini

e area di sosta per la mungitura. La mungitura avviene in struttura muraria a ciò adibita sin dalla sua costruzione, coeva ai fabbricati avanti descritti. È struttura che andrebbe rifatta o almeno ristrutturata impiantisticamente. Trattasi di un locale ad unica campata, con copertura a solaio piano poggiante su muratura perimetrale in tufo. Presenta la fossa del mungitore e due aperture per il transito delle bovine.

Stalle. Un insieme di strutture metalliche, parallelamente disposte fra loro, realizzate in tempi diversi, ma sempre con stessi criteri, servono come stalle a stabulazione libera, con corsie di alimentazione e paddock più o meno coperti con visiere sempre a struttura metallica. Il criterio costruttivo comune a queste strutture prevede una pavimentazione in battuto di clst modellato a delimitare i diversi ambienti o strutture (tipo cordoli per mangiatoie), con sottostanti plinti di fondazione per pilastri di putrelle in ferro su cui poggiano travi a formare il telaio della copertura realizzata in tegoloni di fibrocemento o tegoloni coibentati, o semplici lastre in lamiera grecata, tutte rette da arcarecci in ferro. Le altezze sono varie ma generalmente 3,0 m alla gronda e altezza massima al colmo che varia a seconda della luce del manufatto e della pendenza impressa, generalmente sui 4-5 m.

La stalla di più antica realizzazione ha la copertura in lastre di "eternit"; per tale manufatto si deve valutare la sostituzione del materiale contenente amianto con una similare.

Entro il corpo stalla destinato a ovile, nell'angolo N-E, sono stati ricavati ambienti in muratura, ma di semplice fattura, destinati alla gestione del latte ovino: vi è la saletta mungitura, un ambiente di sosta del personale di servizio, una sala latte e un bagno.

A Nord di tutte le strutture descritte vi è la concimaia, alimentata da un nastro trasportatore che corre lungo i fronti Ovest delle stalle. È una struttura di un certo impegno essendo realizzata con murature perimetrali in clst armato, una platea di fondo a piano inclinato per permetterne lo svuotamento mediante trattore con pala meccanica di carico del letame. Il flusso del letame è regolato da una vasca di accettazione e da una vasca di contenimento dei liquami percolati.

Tra l'ovile e la concimaia vi è una tettoia pensata e utilizzata come estensione dell'ovile (misura circa 15 x 5 m). Tale struttura non risulta in nessun atto abilitativo edilizio e pertanto destinata alla demolizione (non si evince dagli atti ulteriore disponibilità di cubatura utile e pertanto si preclude una qualche forma di condono/sanatoria).

Annessi vari. Completano il quadro della struttura e dei servizi del centro aziendale una notevole dotazione di spazi recintati, piazzali pavimentati, aree a verde ornamentale e fruibili come l'area che porta al centro un gazebo. A queste aree si accede per tramite di un cancello in ferro a comando elettrico, ora non in uso. Direttamente da Via Cocevoline/Murgia di Cialleda, per tramite di altro cancello carrabile, si accede all'area a Sud e a Est dell'abitazione. Buona parte di queste aree sono recintate, segnate sul confine da muretti a secco ben tenuti.

Infine v'è da menzionare il pozzo profondo trivellato a profondità di circa 500 m da cui si attinge acqua potabile per tutti gli usi civili destinati all'abitazione, al servizio agrituristico, al bestiame e acqua di processo per le attività di trasformazione dei prodotti (caseificazione, ecc.). In origine dotato di regolare autorizzazione amministrativa regionale per l'emungimento, scaduta e pare non rinnovata (ma rinnovabile a domanda).

**I terreni agricoli.** Sono stati riportati i dati essenziali nel sinottico di cui alla Tab. B. avanti esposta.

In via preliminare si osserva che i terreni ricadono sull'altipiano murgiano caratterizzato geologicamente dal 'Calcere di Altamura', formazione geologica carbonatica a carattere biostromale con infiltrazioni di argille fini e ossidi di metalli; dalla disgregazione della roccia madre si origina uno strato superficiale di terreno agrario costituito principalmente da 'terra rossa', a luoghi rosso-bruna che, pedologicamente, può originare aree di buona fertilità a seguito di accumulo per trasporto solido al fondo delle 'lame'. La fertilità intrinseca, oltre che dai caratteri pedologici, è condizionata dal 'clima mediterraneo' con estati tendenzialmente siccitose e inverni piovosi, con circa 700 mm di pioggia annua. In asciutto le colture tipicamente praticabili sono vite, olivo, mandorlo e altre specie di minore importanza economica; le erbacee sono colture cerealicole autunno-vernine ed erbai da foraggio.

Il corpo fondiario aziendale, in continuità con il centro aziendale appena descritto e che di esso occupa l'estremo Est, è costituito da un insieme di piccole particelle catastali contigue, in origine a diversa destinazione colturale, alcune a seminativo nudo, altre sono arboreti tipici, olivo e mandorlo, e, ovviamente, tante altre e diverse frutta quali fico, noce, pero, susino, ecc., per il normale fabbisogno familiare. Tale è sostanzialmente la situazione attuale, con i seminativi normalmente coltivati a cereali o foraggiere per l'alimentazione del gregge al pascolo o per fieno da mangiatoia per la mandria.

L'intero compendio confina con la Comunale Petrillo-Cocevoline, che ne segna il confine Sud delimitato da un muretto a secco di buona fattura; quasi interamente segnato da altro muretto a secco è il confine Nord; anche a Est vi sono muri a secco sui confini, tenendo presente che la continuità è interrotta dalle particelle catastali 91 e 154, non in proprietà. Complessivamente il compendio rustico presenta giacitura pianeggiante o poco mossa con pendenze lievi, piantumazioni verosimilmente quelle originarie, con diverse fallanze. Arboreti in discrete condizioni manutentive e produttive.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile; non risulta occupata con titolo valido l'abitazione-casa colonica, individuata in CF al Fg 71, particella 167 sub 5, non risultano occupati i terreni che derivano dalla comproprietà fra i coniugi originari acquirenti, al Fg 71, particelle 137-138; casa colonica e terreni avanti identificati sono nella disponibilità dell'Esecutato.

In relazione al contratto di affitto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 26/12/2039
- Scadenza disdetta: 25/12/2038
- Rilascio: 26/12/2039

Il contratto di affitto, allegato, è stato sottoscritto il data 27.12.2019 con autentica delle firme da parte del Notaio L. Fornaro da Bari, ivi trascritto il 31.12.2019 ai nn. 59616/43041.

### ***Canoni di locazione***

Il canone concordato, da contratto, è pari a €/anno 9.000,00 per i primi due anni ed in €/anno 12.000,00 per gli anni successivi. Da corrispondere in rate mensili posticipate di € 750,00 per i primi due anni e di € 1.000,00 per gli anni successivi.

Considerato che il contratto sorge quando l'attività agricolo-zootecnica ed agrituristica era in pieno esercizio, considerato che quest'ultima era attività sufficientemente ben avviata mentre consolidata era l'attività di coltivazione dei fondi e di allevamento, l'importo del canone concordato appare sensibilmente basso; ma in assenza di qualsivoglia attività, agrituristica e zootecnica, rappresenta un utile netto. Al momento del sopralluogo nel centro aziendale tutto non vi è alcuna attività in essere, non vi è mandria e gregge, non si svolge alcuna attività zootecnica; i locali adibiti e connessi all'attività agri-turistica sono vuoti, con suppellettili e attrezzature di cucina in totale stato di abbandono. Viene utilizzata la casa colonica dalla odierna Esecutata che la abita con la propria famiglia. I terreni sono coltivati. L'intera struttura produttiva è in totale stato di abbandono, con danni ormai evidenti di degrado per mancato uso e ordinaria manutenzione.

Tutto ciò rilevato, si aggiunge che durante i sopralluoghi non è mai stato presente l'affittuario, solo l'Esecutato, che ha fornito piena collaborazione, per quanto di sua conoscenza.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                         | Proprietà | Atti          |            |               |             |
|---------------------------------|-----------|---------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 23/03/1984 al<br>21/07/2011 | -----     | compravendita |            |               |             |
|                                 |           | Rogante       | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |           |               |            |               |             |
|                                 |           | Trascrizione  |            |               |             |
|                                 |           | Presso        | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |           | Brai          | 20/04/1984 | 14071         | 11762       |
|                                 |           | Registrazione |            |               |             |
|                                 |           | Presso        | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                 |           |               |            |               |             |
| Dal 18/02/1986 al<br>21/07/2011 | -         | compravendita |            |               |             |
|                                 |           | Rogante       | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |           |               |            |               |             |
|                                 |           | Trascrizione  |            |               |             |
|                                 |           | Presso        | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |           | Bari          | 14/03/1986 | 8787          | 7295        |
|                                 |           | Registrazione |            |               |             |
|                                 |           | Presso        | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                 |           |               |            |               |             |
| Dal 29/09/1989 al<br>21/07/2011 | -         | compravendita |            |               |             |
|                                 |           | Rogante       | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |           |               |            |               |             |
|                                 |           | Trascrizione  |            |               |             |
|                                 |           | Presso        | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |           | Bari          | 21/10/1989 | 41666         | 33604       |
|                                 |           | Registrazione |            |               |             |
|                                 |           | Presso        | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                 |           |               |            |               |             |
| Dal 18/10/1991 al<br>16/04/2007 | -----     | compravendita |            |               |             |
|                                 |           | Rogante       | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |           |               |            |               |             |
|                                 |           | Trascrizione  |            |               |             |
|                                 |           | Presso        | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |           | Bari          | 07/11/1991 | 39681         | 30395       |
|                                 |           | Registrazione |            |               |             |
|                                 |           | Presso        | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                 |           |               |            |               |             |

|                              |       |                       |             |                      |                    |
|------------------------------|-------|-----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 16/04/2007 al 12/04/2021 | ----  | <b>compreavendita</b> |             |                      |                    |
|                              |       | <b>Rogante</b>        | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |       |                       |             |                      |                    |
|                              |       | <b>Trascrizione</b>   |             |                      |                    |
|                              |       | <b>Presso</b>         | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |       | Bari                  | 24/04/2007  | 24876                | 16316              |
|                              |       | <b>Registrazione</b>  |             |                      |                    |
|                              |       | <b>Presso</b>         | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |       |                       |             |                      |                    |
| Dal 21/07/2011 al 17/02/2021 | ----  | <b>donazione</b>      |             |                      |                    |
|                              |       | <b>Rogante</b>        | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |       |                       |             |                      |                    |
|                              |       | <b>Trascrizione</b>   |             |                      |                    |
|                              |       | <b>Presso</b>         | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |       | Bari                  | 03/07/2012  | 25654                | 19576              |
|                              |       | <b>Registrazione</b>  |             |                      |                    |
|                              |       | <b>Presso</b>         | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |       |                       |             |                      |                    |
| Dal 21/07/2011 al 17/02/2021 | ----- | <b>donazione</b>      |             |                      |                    |
|                              |       | <b>Rogante</b>        | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |       |                       |             |                      |                    |
|                              |       | <b>Trascrizione</b>   |             |                      |                    |
|                              |       | <b>Presso</b>         | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |       | Bari                  | 05/08/2011  | 35570                | 23523              |
|                              |       | <b>Registrazione</b>  |             |                      |                    |
|                              |       | <b>Presso</b>         | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |       |                       |             |                      |                    |
| Dal 21/07/2011 al 17/02/2021 | ----- | <b>donazione</b>      |             |                      |                    |
|                              |       | <b>Rogante</b>        | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |       |                       |             |                      |                    |
|                              |       | <b>Trascrizione</b>   |             |                      |                    |
|                              |       | <b>Presso</b>         | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |       | Bari                  | 05/08/2011  | 35568                | 23251              |
|                              |       | <b>Registrazione</b>  |             |                      |                    |
|                              |       | <b>Presso</b>         | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |       |                       |             |                      |                    |
|                              | -     | <b>donazione</b>      |             |                      |                    |

|                                 |                      |   |                |                      |                    |
|---------------------------------|----------------------|---|----------------|----------------------|--------------------|
| Dal 27/11/2011 al<br>17/02/2021 |                      | <b>Rogante</b>                          | <b>Data</b>    | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |                      |   |                |                      |                    |
|                                 | <b>Trascrizione</b>  |   |                |                      |                    |
|                                 |                      | <b>Presso</b>                           | <b>Data</b>    | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                 |                      | Bari                                    | 05/08/2011     | 35567                | 23250              |
|                                 | <b>Registrazione</b> |   |                |                      |                    |
|                                 |                      | <b>Presso</b>                           | <b>Data</b>    | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                 |                      |   |                |                      |                    |
| Dal 17/02/2021 al<br>12/04/2021 | -----                | <b>accettazione espressa di eredità</b> |                |                      |                    |
|                                 |                      | <b>Rogante</b>                          | <b>Data</b>    | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |                      |   |                |                      |                    |
|                                 | <b>Trascrizione</b>  |   |                |                      |                    |
|                                 |                      | <b>Presso</b>                           | <b>Data</b>    | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                 |                      | Bari                                    | 17/02/2021     | 7258                 | 5405               |
|                                 | <b>Registrazione</b> |   |                |                      |                    |
|                                 | <b>Presso</b>        | <b>Data</b>                             | <b>Reg. N°</b> | <b>Vol. N°</b>       |                    |
|                                 |                      |   |                |                      |                    |

Si ribadisce, la particella 167 del Fg 71, nella sua attuale consistenza e configurazione catastale, ha origine con il TM del 28.11.2008. Dei sub nascenti sulla particella 167, sopravvivono i sub 5 e 7, mentre risultano soppressi i sub 1-2-3-4 come pure il sub 6 dopo essere stato unito al sub 1 della particella 188 sub 1 del fg 71 poi, insieme, soppressi.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Bari il 27/12/2006  
Reg. gen. 71621 - Reg. part. 14451  
Importo: € 180.000,00  
A favore di ----- spa  
Contro -----, -----  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Bari il 11/02/2010  
Reg. gen. 6962 - Reg. part. 1269  
Importo: € 126.000,00  
A favore di ----- spa  
Contro -----, -----  
Formalità a carico della procedura

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Bari il 04/11/2014  
Reg. gen. 36114 - Reg. part. 4614  
Importo: € 500.000,00  
A favore di ----- spa  
Contro -----, -----  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo  
Iscritto a Bari il 16/04/2018  
Reg. gen. 17049 - Reg. part. 2394  
Importo: € 570.000,00  
A favore di -----  
Contro -----, -----  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Bari il 20/02/2020  
Reg. gen. 7973 - Reg. part. 1071  
Importo: € 35.000,00  
A favore di -----  
Contro -----  
Formalità a carico della procedura

#### **Trascrizioni**

- **pignoramento**  
Trascritto a Bari il 12/04/2021  
Reg. gen. 17248 - Reg. part. 12828  
A favore di -----  
Contro -----  
Formalità a carico della procedura

#### **Annotazioni a iscrizioni**

- **erogazione parziale**  
Iscritto a Bari il 04/12/2015  
Reg. gen. 45678 - Reg. part. 5631  
A favore di -----  
Contro -----, -----  
Formalità a carico della procedura
- **erogazione a saldo**  
Iscritto a Bari il 27/06/2017  
Reg. gen. 26408 - Reg. part. 3576  
A favore di -----  
Contro -----, -----  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Dal CDU, Certificato di Destinazione Urbanistica, allegato e a cui si rimanda per i dettagli (All.to 10, CDU), si evince che l'intero compendio rustico ricade quasi interamente in 'Zona E1' per attività primarie e una piccola porzione in 'Zona E2' per attività primarie. Queste ultime, di modesta entità sono aree, sono aree con altimetria variabile soggette a deflussi superficiali in caso di precipitazioni meteoriche di notevole intensità e breve durata. Lievi le implicazioni urbanistiche. Sono aree soggette a vincoli da PPTR; alcune particelle ricadono sotto vincoli dell'AdB Puglia; sono aree assoggettate a vincoli europei paesaggistici SIC Siti di Importanza Comunitaria) e ZPS (Zone di Protezione Speciale) come pure sono aree IBA (Importan Bird Area); infine rientrano in 'Zona di Protezione Speciale Idrogeologica' di tipo "B", secondo il Piano di Tutela delle Acque della Regione Puglia.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Una parte dei fabbricati aziendali, in particolare buona parte dell'abitazione, è antecedente al 01/09/1967, vedasi atto di donazione e atto di correzione della donazione, di cui agli All.ti 11 e 12.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Allo stato attuale per tutti gli immobili del centro aziendale manca l'abitabilità/agibilità (le agibilità che saranno menzionate nel seguito hanno perso validità per effetto delle nuove edificazioni e ristrutturazioni).

Di seguito e in ordine cronologico i titoli abilitativi relativi a tutti i fabbricati del centro aziendale.

1. CE n. 432/C del 08.03.1999 rilasciata al Sig. ----- (dante causa), per costruzione di sala latte, sala motori, deposito mangimi, magazzino. Viene legittimata la casa colonica e la stalla, esistenti.

2. Aut. alla variante in corso d'opera n. 139/A alla CE n. 432/C.; contiene anche autorizzazione al cambio di intestazione del titolo, da ----- a -----;

Tutti i titoli a seguire sono stati richiesti e rilasciati a nome di -----:

3. Autorizzazione di agibilità (dei fabbricati di cui ai titoli precedenti) del 31.05.2002, prot. 2483 (a seguito delle trasformazioni e ristrutturazioni intervenute nel tempo, tale titolo ha perso validità);

4. DIA del 12.07.2004, prot. 11272, autorizzazione a installazione di ed esercizio di stagionale di tettoia provvisoria per preparazione e cottura di carni; con successiva Autorizzazione all'Agibilità del 05.08.2004, prot. 12315;

5. PdC n. 66/P del 03.03.2006 e successivo PAU (Provvedimento Autorizzativo Unico) n. 50/06 del 23.03.2006 prot. 430, per ampliamento dei depositi annessi all'azienda agricola ubicata in Santeramo in Colle, Ctd Cocevoline-Cialleda, n. 1;

6. PdC n. 133/P del 20.04.2007 e successivo PAU n. 59 del 09.05.2007, prot. 513, pratica SUAP n. 1215 del 07.04.2006, autorizzazione per l'ampliamento dell'azienda agricola mediante la realizzazione di due strutture metalliche (una destinata a corsia di foraggiamento e l'altra a deposito mangimi) di una stalla per bovini, una per caprini, una porcilaia ed un fienile, nonché la ristrutturazione di due locali esistenti (stalla e fienile), sita in Santeramo in Colle, Ctd Cocevoline-Cialleda, in variante al PUA n. 50/06;

7. PdC n. 109/P del 14.09.2007 e successivo PAU n. 138 del 25.09.2007, pratica SUAP n. 1616 del 26.06.2007, autorizzazione per la ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso di un locale aziendale esistente, da deposito a locale per la degustazione di prodotti di produzione aziendale, annesso all'azienda agricola ubicata in Santeramo in Colle, Ctd Cocevoline-Cialleda, n. 1, in variante al PAU n. 50/06;

8. PdC n. 68/P del 04.09.2008 e successivo PAU n. 121 del 27.10.2008, prot. 1150, pratica SUAP n. 1888 del 29.04.2008, autorizzazione per l'ampliamento dell'azienda agricola mediante la realizzazione di due stalle a stabulazione libera, una per bovini e una per ovi-caprini con annessa zona di mungitura e servizi, una porcilaia, un impianto per la gestione dei reflui zootecnici, un fienile e l'adeguamento di stalla e fienile esistenti, sita in Santeramo in Colle, Ctd Cocevoline-Cialledda, in variante al PAU n. 59/07;

9. CILA del 22.03.2013, prot. 5272, per ripristino di tratti di muri a secco;

10. PAU n. 138 del 10.12.2013, prot. 3404, pratica SUAP n. 4492 del 22.03.2012, autorizzazione per l'ampliamento e l'ammodernamento dell'azienda agricola di cui quota parte da adibire ad attività agrituristica con n. massimo di 80 posti tavola, realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica per la cottura dei prodotti e per ospitare i servizi del personale, fienile e porcilaia, gazebo per esposizione dei prodotti aziendali, mattatoio per animali di bassa corte, ampliamento ed adeguamento della sala mungitura ed ampliamento del porticato esistente, in Santeramo in Colle, Ctd Cocevoline-Cialledda, in variante al PAU n. 59/07;

11. SCIA trasmessa con PEC del 31.03.2016 al SUAP di Santeramo in Colle, registrata come Pratica SUAP n. 7819 del 15.04.2016, in variante al PAU n. 138 10.12.2013: PAU n. 7/2016 del 08.08.2016, per modeste modifiche interne e prospetto a locali destinati a lavorazione carni, latte e cottura; nuovo impianto di trattamento reflui civili e assimilati (All.to 13, documenti essenziali della pratica intera, omessi diversi documenti a corredo per ridurre il peso informatico). Si segnala la necessità di consultare il 'Parere VINCA' che comporta vincoli da rispettare;

12. SCIA febbraio 2018 trasmessa con PEC all'UTC di Santeramo in Colle e da questi trasmessa al ctu con PEC, SCIA edilizia di completamento delle opere di cui al PAU n. 138/2014 e variante PAU n. 7/2016, per la realizzazione del portico in legno (All.to 14, SCIA febbraio 2018, documenti essenziali della pratica intera, omessi diversi documenti a corredo per ridurre il peso informatico). Si segnala un vincolo imposto

Si evidenzia che ogni opera progettata è stata realizzata, non la porcilaia; per tutto quanto realizzato e/o ristrutturato, compreso la casa colonica, non vi è domanda e rilascio di abitabilità/agibilità.

Si ribadisce che vi è una tettoia in ferro, prospiciente la concimaia e addossata all'ovile, di cui ne è estensione, che non è stata legittimata da nessun titolo abilitativo; per tale ragione deve essere demolita.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE, ovvero non è stato fornito per la casa colonica mentre risulta allegato al contratto di fitto quello relativo ai locali destinati all'attività agrituristica.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, ovvero non è stato fornito.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, ovvero nulla è stato fornito; la casa rurale è dotata di caminetto a legna, verosimilmente un caminetto-caldaia, molto datato e di cui l'Esecutata non dispone di nessuna documentazione; appare non funzionante.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il ctu provvede a redigere e allegare alla presente l'APE della casa colonica (All.to 15, APE).

## VINCOLI

---

Sono presenti vincoli.

1. - COSTITUZIONE DI VINCOLO PER ASSERVIMENTO EDILIZIO: scrittura privata con sottoscrizione autenticata a favore di Comune di Santeramo in Colle, contro -----, nato a Santeramo in Colle il 26.06.1941, comproprietario in comunione legale col coniuge -----; ----- nata a Santeramo in Colle il -----, comproprietaria in comunione legale col coniuge -----; sopra i seguenti immobili, oggetto di pignoramento (e altri): CT Santeramo in Colle Fg 71, particelle 50-89-111-112-113-114-90-153-155-38-39-44-45-46-47-48-49; trascritto a Bari il 31.03.1999, ai nn. 10957/7495.
2. - COSTITUZIONE DI VINCOLO PER ASSERVIMENTO EDILIZIO: atto notarile pubblico, a favore di Comune di Santeramo in Colle, contro -----, nato a Santeramo in Colle il -----, comproprietario in comunione legale col coniuge -----; ----- nata a Santeramo in Colle il -----, comproprietaria in comunione legale col coniuge -----; sopra i seguenti immobili, oggetto di pignoramento (e altri): CT Santeramo in Colle Fg 71, particelle 38-90-153-155-5089-111-112-113-114-44-45-46-49-39-167; trascritto a Bari il 03.04.2007, ai nn. 20648/13915.
3. - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INDIVISIBILITA' quale 'compendio unico': atto notarile pubblico, a favore di Regione Puglia, contro -----, nato a Santeramo in Colle il 18.10.1968, proprietario; sopra gli immobili oggetto di pignoramento: trascritto a Bari il 05.08.2011, ai nn. 35569/23252; vincolo scaduto decorsi i 10 anni.
4. - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INDIVISIBILITA' quale 'compendio unico': atto notarile pubblico, a favore di Regione Puglia, contro -----, nato a Santeramo in Colle il -----, proprietario; sopra gli immobili oggetto di pignoramento: trascritto a Bari il 03.07.2012, ai nn. 25655/19577; vincolo in scadenza nell'anno in corso.
5. - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE a parcheggio: atto notarile pubblico, a favore di Comune di Santeramo in Colle, contro -----, nato a Santeramo in Colle il -----, proprietario; sopra gli immobili oggetto di pignoramento, precisamente al fg 71, part.lla 167 sub 4 e 5: trascritto a Bari il 28.05.2013, ai nn. 18832/14039.

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore di mercato dei beni pignorati è stato determinato sulla base di caratteristiche e variabili diverse, quali: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica delle forme, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive; in special modo per i fondi rustici, la loro fertilità intrinseca, le colture praticate e praticabili, dati metrici ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta; attenta valutazione è stata fatta per tutti i fabbricati rurali, di abitazione e di esercizio. Per i fabbricati rurali si è tenuto conto della legittimità, della consistenza, delle tecniche costruttive, dell'isolamento termico, dello stato manutentorio, dell'utilità reale e potenziale nel contesto agrario.

Tutti questi elementi, supportati dall'esame della documentazione ufficiale, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire all'intero compendio rustico oggetto della stima. La scelta di formare un unico lotto deriva dalla constatazione dell'articolazione delle diverse parti, centro aziendale e terreni agricoli di pertinenza, che devono essere visti quali elementi di un'unica entità economica; appare, quindi, utile/necessario invocare il principio della 'minima unità colturale', ex art. 846 CC..

I 'comparabili' sono stati assunti mediante acquisizioni di dati su compravendite effettive realizzatesi per fondi rustici in agro di Santeramo in Colle, simili per condizione geo-pedologica.

Per i fondi rustici i 'comparabili' sono:

1. atto per Notaio F. Amendolare da Santeramo in Colle, del 14.12.2020, rep. 67927, racc. 25641;
2. atto per Notaio F. Amendolare da Santeramo in Colle, del 14.12.2020, rep. 67927, racc. 25641;
3. atto per Notaio F. Amendolare da Santeramo in Colle, del 14.12.2020, rep. 67927, racc. 25641;
4. atto per Notaio F. Amendolare da Santeramo in Colle, del 14.12.2020, rep. 67927, racc. 25641;
5. atto per Notaio F. Amendolare da Santeramo in Colle, del 14.12.2020, rep. 67927, racc. 25641.<sup>1</sup>

Per quanto attiene ai fabbricati rurali e alla definizione dell'attribuendo valore, si fa riferimento al metodo del "costo di ricostruzione deprezzato". Con riferimento alle abitazioni, la base del valore è data dalla determinazione amministrativa assunta con DGR Puglia n. 1988 del 04.11.2019 - Aggiornamento dei limiti di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata (BUR Puglia n. 136 del 26.11.2019). Per quanto attiene ai fabbricati di esercizio, sono stati determinati, per macrovoci di costo, computi metrici utili alla determinazione del costo a nuovo utilizzando il 'Listino prezzi delle OOPP della Regione Puglia, ed 2019.

La formula generalmente adottata per la determinazione del valore sulla base del 'costo di ricostruzione deprezzato' è reperibile in letteratura tecnica<sup>2</sup>; adattata e per facilità di comprensione, si può esprimere come segue:

$$V_{rd} = C_a + C_{rn} \times C_d$$

dove:  $V_{rd}$  = valore attribuito al manufatto oggetto di stima;  $C_a$  = costo dell'area di sedime;  $C_{rn}$  = costo di ricostruzione a nuovo all'attualità del manufatto;  $C_d$  = coefficiente di deprezzamento.

I valori di costo base attualizzati, quindi, vengono opportunamente ridotti assegnando un valore ai coefficienti  $C_d$  determinati con i seguenti criteri:

- a. tipologia costruttiva del manufatto considerato, in rapporto ad una ordinaria civile costruzione;
- b. vetustà del manufatto considerato, e quindi vita fisica residua utile;
- c. eventuali interventi straordinari necessari al fine della ordinaria utilizzazione;
- d. legittimità urbanistica del manufatto;
- e. potenziale utilizzazione futura, anche extra-agricola;
- f. vita economica residua, in relazione alle attuali tendenze del settore zootecnico, in particolare da latte, in ipotetica assenza di prospettive di utilizzazione in altri settori.

Attribuendo quindi, opportuni coefficienti in applicazione dei criteri appena descritti, si perviene all'attribuzione di valore ai singoli elementi estimativi i cui valori finali sono riportati nella tabella di cui al paragrafo "Consistenza", in TAB. A – Sinottico per dimensioni e valori dell'abitazione e dei vani strumentali del centro aziendale, in Tab. B – Sinottico per dimensioni e valori dei fondi rustici.

Necessita precisare, in coerenza col metodo estimativo adottato per i fabbricati, che si è tenuto in debito conto il valore del suolo occupato dall'edificio, che ovviamente non è soggetto a deprezzamento. Si ha pure cognizione del fatto che la sua incidenza è del tutto modesta trattandosi di 'suolo agricolo' (con valore di gran lunga inferiore all'errore insito del metodo).

---

<sup>1</sup> Adeguate, opportune e necessarie considerazioni sono state fatte sui prezzi esposti in atti, discernendo quelli costituenti prezzi-valore da quelli che possono apparire prezzi effettivi, facendo qui considerazioni su possibili influenze extraeconomiche.

<sup>2</sup> Comm.ne Industria dell'Unione Europea; G. Castello – Manuale operativo degli standard di stima immobiliare; 2013, Wolters Kluwer It.; pag. 381.

Infine e come già detto, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N. 1** - Azienda agricola ubicata a Santeramo in Colle (BA) - Contrada Cocevoline Cialleda, 1  
 Complesso immobiliare costituito un centro aziendale nel quale sono ubicati la casa colonica, locali destinati alla ricezione e somministrazione pasti per agriturismo con annessi locali di esercizio (cucina, mattatoio animali di bassa corte, caseificio, depositi, ecc..), stalle per bovini, ovini, fienili; terreni agricoli di pertinenza e quasi tutti contigui al centro aziendale. In 'Zona E, agricola' del vigente strumento urbanistico del Comune di Santeramo in Colle.  
 Identificato in Catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 167, Sub. 5, Categoria A3 e Sub 7, Cat D/10; identificato in Catasto Terreni - Fg. 71, Part. lle 44-45-46-47-48-49-50-89-90-111-112-113-114-153-155-186-216-218-137-138.

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

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale          | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale €              |
|--|-----------------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-----------------------|
| <b>Bene N. 1 - LOTTO UNICO</b> -<br>Azienda Agricola Santeramo in Colle (BA) - Contrada Cocevoline Cialleda, 1 | Casa colonica                     |                 | € 184.000,00       | 100,00%          | 184.000,00            |
|  | Fabbricati di esercizio e annessi |                 | 848.793,00         | 100,00%          | 848.793,00            |
|  | Fondi rustici                     |                 | 65.000,00          | 100,00%          | 65.000,00             |
| <b>Valore di stima</b>   |                                   |                 |                    |                  | <b>€ 1.097.793,00</b> |

**Valore di stima: € 1.097.793,00**

### Deprezzamenti

**Di seguito il valore dei deprezzamenti considerando valido il contratto di affitto in essere con la corresponsione mensile del canone pattuito, pari a €/mese 1.000,00**

| Tipologia deprezzamento   | Valore            |
|---|-------------------|
| Stato d'uso e di manutenzione, oneri di ripristino per manutenzione straordinaria, compreso sostituzione della copertura di 'eternit' della stalla libera più vecchia   | 20.000,00         |
| Demolizione opere abusive   | 5.000,00          |
| Mancato reddito, per contratto di affitto opponibile (valore di 'sconto' di 17 annualità residue e 7 mesi, in rate posticipate pari a 12.000,00 €/anno, meglio, 211 mensilità posticipate; al tasso legale attuale pari a 1,25% | 74.182,00         |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica, ovvero conseguimento della agibilità complessiva; rinnovo autorizzazione regionale all'emungimento   | 10.000,00         |
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili, pari al 15% del valore di stima, come da Ordinanza del GE (1.097.793,00 – 109.182,00) x 15%  | 148.291,00        |
| <b>TOTALE DEPREZZAMENTI, considerando valido il contratto di affitto</b>  | <b>257.474,00</b> |

**Valore finale di stima: € 1.097.793,00 – 257.474,00 = 840.319,00 – IN CIFRA  
TONDA € 840.000,00 (euro ottocentoquarantamila/00)**

**NOTA:** il valore del deprezzamento si riduce in funzione del momento di aggiudicazione/trasferimento del bene, ovvero in funzione del tempo residuo del contratto di affitto, ora in essere e vigente.

### Deprezzamenti

Di seguito il valore dei deprezzamenti considerando **invalido** (resciso perché vile, per inadempimento contrattuale, o per altro) il contratto di affitto in essere

| Tipologia deprezzamento   | Valore            |
|---|-------------------|
| Stato d'uso e di manutenzione, oneri di ripristino per manutenzione straordinaria, compreso sostituzione della copertura di 'eternit' della stalla libera più vecchia | 20.000,00         |
| Demolizione opere abusive   | 5.000,00          |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica, ovvero conseguimento della agibilità complessiva; rinnovo autorizzazione regionale all'emungimento                             | 10.000,00         |
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili, pari al 15% del valore di stima, come da Ordinanza del GE (1.097.793,00 – 35.000,00) x 15%                                 | 159.419,00        |
| <b>TOTALE DEPREZZAMENTI, in assenza di vincolo da contratto di affitto</b>  | <b>194.419,00</b> |

**Valore finale di stima: € 1.097.793,00 – 194.419,00 = 903.374,00 – IN CIFRA  
TONDA € 904.000,00 (euro novecentoquattromila/00)**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

**Impianto fotovoltaico.** Si ribadisce che sull'estradosso della stalla libera, in CF al Sub 7, part.lla 167 del fg 71, pignorato, vi è impianto fotovoltaico regolarmente autorizzato, funzionante, a nome di un Terzo, legittimato. Per tale ragione, nell'ipotesi di aggiudicazione e trasferimento del bene, sarà opportuno menzionare la necessaria costituzione di una servitù di passaggio apparente e di fatto, regolata dalla convenzione in quanto a durata, e dalle necessarie opere per esercitare attività di manutenzione e sorveglianza dell'impianto a carico del titolare della concessione, finalizzata alla migliore condizione di produzione dell'impianto stesso. Si evidenzia che sotto il profilo estimativo i potenziali proventi derivanti dall'esercizio dell'impianto sono stati espunti dalla presente relazione peritale stante la dichiarazione del GSE circa l'esistenza di un pignoramento presso terzi con data anteriore al pignoramento da cui origina il processo che ci occupa, ma anche perché il titolare dell'impianto e del rapporto con il GSE non è l'odierno Esecutato.

**Contratto di fitto.** Particolare attenzione il nominato Custode vorrà prestare al contratto di affitto in essere, al fatto che l'affittuario appare 'latitante', nel senso che non è mai comparso in corso dei sopralluoghi effettuati dal ctu, che non è dato sapere se e dove affluiscono le rate di affitto, ove corrisposte.

## ALLEGATI

---

Allegati da 1 a 15, APE, FOTO.

Tanto in adempimento all'incarico ricevuto.

Santeramo in Colle, 10.04.2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
dott. agr. Digregorio Francesco

DOCT. AGR. FRANCESCO DIGREGORIO  
Ordine provinciale Dottori Agronomi  
e Forestali - Bari - n. 597



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N. 1** - Azienda agricola ubicata a Santeramo in Colle (BA) - Contrada Cocevoline Cialleda, 1  
Complesso immobiliare costituito un centro aziendale nel quale sono ubicati la casa colonica, locali destinati alla ricezione e somministrazione pasti per agriturismo con annessi locali di esercizio (cucina, mattatoio animali di bassa corte, caseificio, depositi, ecc..), stalle per bovini, ovini, fienili; terreni agricoli di pertinenza e in parte contigui al centro aziendale. In 'Zona E, agricola' del vigente strumento urbanistico del Comune di Santeramo in Colle. Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 44-45-46-47-48-49-50-89-90-111-112-113-114-153-155-186-216-218-137-138, seminativi e arboreti; al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 167, Sub. 5, Categoria A3, Sub 7, Cat D/10. L'immobile viene posto in vendita per l'intero diritto di proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: dal CDU, Certificato di Destinazione Urbanistica, allegato e a cui si rimanda per i dettagli, si evince che l'intero compendio rustico ricade quasi interamente in 'Zona E1' per attività primarie e una piccola porzione in 'Zona E2' per attività primarie. Queste ultime, di modesta entità sono aree con altimetria variabile soggette a deflussi superficiali in caso di precipitazioni meteoriche di notevole intensità e breve durata. Lievi le implicazioni urbanistiche. Sono aree soggette a vincoli da PPTR; alcune particelle ricadono sotto vincoli dell'AdB Puglia; sono aree assoggettate a vincoli europei paesaggistici SIC (Siti di Importanza Comunitaria) e ZPS (Zone di Protezione Speciale) come pure sono aree IBA (Important Bird Area); infine rientrano in 'Zona di Protezione Speciale Idrogeologica' di tipo "B", secondo il Piano di Tutela delle Acque della Regione Puglia.

***Prezzo a base d'asta (con contratto di affitto in essere): IN CIFRA TONDA € 840.000,00 (euro ottocentoquarantamila/00)***

***Prezzo a base d'asta (senza contratto di affitto): IN CIFRA TONDA € 904.000,00 (euro novecentoquattromila/00)***

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 146/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 840.000,00 CON CONTRATTI DI FITTO; € 904.000,00 SENZA CONTRATTO DI FITTO**

| <b>Bene N° 1 - Azienda agricola</b> |  |                   |  |
|-------------------------------------|--|-------------------|--|
| <b>Ubicazione:</b>                  | Santeramo in Colle (BA) - Contrada Cocevoline Cialleda, 1  |                   |  |
| <b>Diritto reale:</b>               | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1  |
| <b>Tipologia immobile:</b>          | Azienda agricola<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 44-45-46-47-48-49-186-216-218-90-153-155-50-89-111-112-113-114-137-138<br><br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 167, Sub. 5, Categoria A3; sub 7, cat D/10  | <b>Superficie</b> | Non riassumibile, concorrono diverse tipologie di colture e diverse tipologie di edificati |
| <b>Stato conservativo:</b>          | I terreni vengono in qualche modo coltivati, la casa colonica è abitata, i fabbricati di esercizio sono in totale abbandono e sono già ora evidenti segni di deterioramento e degrado strutturale. Si veda il paragrafo 'Caratteristiche dei fondi rustici, caratteristiche costruttive e funzionali prevalenti dei fabbricati residenziali e di esercizio del centro aziendale'   |                   |  |
| <b>Descrizione:</b>                 | Complesso immobiliare costituito da un centro aziendale nel quale sono ubicati la casa colonica, locali destinati alla ricezione e somministrazione pasti per agriturismo con annessi locali di esercizio (cucina, mattatoio animali di bassa corte, caseificio, depositi, ecc.), stalle per bovini, ovini, fienili; terreni agricoli di pertinenza e in parte contigui al centro aziendale. In 'Zona E, agricola' del vigente strumento urbanistico del Comune di Santeramo in Colle. |                   |  |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>      | NO   |                   |  |
| <b>Stato di occupazione:</b>        | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile; liberi la casa colonica e una parte dei terreni   |                   |  |

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Bari il 27/12/2006  
Reg. gen. 71621 - Reg. part. 14451 Importo: € 180.000,00  
A favore di Banca Meridiana spa Contro  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Bari il 04/11/2014  
Reg. gen. 36114 - Reg. part. 4614 Importo: € 500.000,00  
A favore di Banca Meridiana spa Contro  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo  
Iscritto a Bari il 16/04/2018  
Reg. gen. 17049 - Reg. part. 2394 Importo: € 570.000,00  
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Santeramo in Colle  
Contro  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Bari il 20/02/2020  
Reg. gen. 7973 - Reg. part. 1071 Importo: € 35.000,00  
A favore di  
Contro  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **pignoramento**  
Trascritto a Bari il 12/04/2021  
Reg. gen. 17248 - Reg. part. 12828  
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Santeramo in Colle  
Contro  
Formalità a carico della procedura

### *Annotazioni a iscrizioni*

- **erogazione parziale**  
Iscritto a Bari il 04/12/2015  
Reg. gen. 45678 - Reg. part. 5631  
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Santeramo in Colle  
Contro  
Formalità a carico della procedura
- **erogazione a saldo**  
Iscritto a Bari il 27/06/2017  
Reg. gen. 26408 - Reg. part. 3576  
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Santeramo in Colle  
Contro  
Formalità a carico della procedura