



TRIBUNALE di TRANI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n. 40/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ORGANA SPV Srl

DEBITORI:

Giuseppe DE FAZIO

GIUDICE:

Dott.ssa Diletta CALO'

PERIZIA DI STIMA

del 20/02/2026

ESPERTO STIMATORE:

ing. Valerio SAVONA

CF: SVN VLR 61H25 L328A

con studio in TRANI (BT) Via M. Pagano, 253

telefono: 392-7286921

e-mail: valeriosavona@alice.it

PEC: valerio.savona@ingpec.eu



INDICE

INDICE.....	2
DATI GENERALI	3
PREMESSA	3
LOTTO 1 (in caso di lotto unico scrivere "LOTTO UNICO).....	4
Quesito n.1: identificazione del bene.....	4
Quesito n.2: formazione di lotti.....	9
Quesito n.3: sommaria descrizione del bene.	10
Quesito n.4: costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.	28
Quesito n.5: regolarità edilizia.....	29
Quesito n.6: procedura espropriativa per pubblica utilità.	45
Quesito n.7: certificato di destinazione urbanistica (terreni).....	46
Quesito n.8: titolarità.....	47
Quesito n.9: formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.	48
Quesito n.10: stato di possesso del bene.	50
Quesito n.11: formalità, vincoli o oneri.....	51
Quesito n.12: spese condominiali.....	52
Quesito n.13: determinazione del valore degli immobili pignorati.	53
Quesito n.14: descrizione sintetica del lotto.	56
Quesito n.15: rilievo planimetrico e documentazione fotografica.....	57
Quesito n.16: perizia versione privacy.....	58
ALLEGATI.....	59



DATI GENERALI

Procedura n. 40-2025

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Diletta CALO'

Recapiti dell'esperto stimatore:

Indirizzo studio tecnico: Via Mario PAGANO, 253 TRANI (BT)

Indirizzo E-mail: valerosavona@alice.it

Indirizzo PEC: valerio.savona@ingpec.eu

Recapito telefonico: 392-7286921

Date significative

Notifica precetto 13.02.2025

Notifica pignoramento 28.02.2025

Nomina dell'esperto stimatore 13.04.2025

Notifica nomina dell'esperto stimatore 14.03.2025

Giuramento telematico dell'esperto stimatore 19.04.2025

Primo accesso ai luoghi di causa 29.04.2025

Udienza ex art. 569 c.p.c. 03.02.2026

PREMESSA

I beni pignorati costituiscono lotto unico, e come da atto di pignoramento, sono:

- **"opificio** della consistenza di mq. 542 con antistante piazzale confinante con via Strada vicinale Vecchia Andria s.c. della consistenza di mq. 482, confinante nel suo complesso con la detta via Vecchia Andria, con proprietà Minutiello e con altra proprietà del mutuatario. **In catasto al foglio 86, particella 486 sub 2** graffata con la particella 3123 sub 2 via vicinale Vecchia Andria s.c., piano T, **cat. D/1**, r.c. € 4.035,00";
- **"fabbricato** sito alla via Strada vicinale Vecchia Andria s.c., riportato **in catasto al foglio 86, p.lla 488 sub 1**, graffato con la p.lla 3122 sub 1, p.lla 485 sub 1, p.lla 486 sub 1, p.lla 3123 sub 1, via vicinale Vecchia Andria s.c. piano T, **cat. D/1**, r.c. € 16.325,00";
- **"fabbricato** sito alla via Strada vicinale Vecchia Andria, piano S1, riportato **in catasto al foglio 86, particella 487 sub 5**, categoria C/2, classe 8, mq. 172, € 1.003,79".



LOTTO UNICO

Quesito n.1: identificazione del bene.

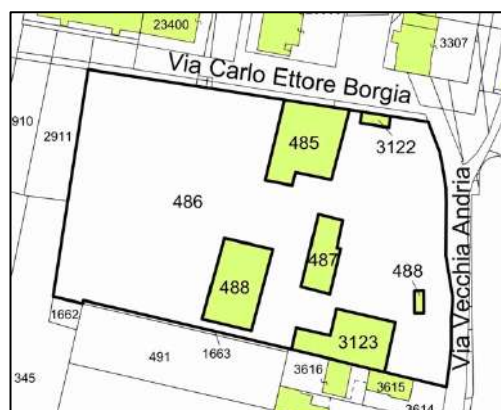
L'esperto stimatore provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento allegando la relativa certificazione aggiornata, nonché la sussistenza dei certificati di abitabilità ed agibilità. Se i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non sono aggiornati, chiarisca se questo abbia provocato incertezza nella fisica identificazione dei beni, se vi sia continuità tra i dati catastali recenti – riportati nel pignoramento - e quelli attuali e se l'erroneità abbia comportato confusione dei beni o, perfino, riferimento a beni ontologicamente diversi.

Provveda ad indicare gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.

Gli immobili oggetto di stima, sono ubicati nel comune di Barletta (BT), in Via Vecchia Andria, angolo Via C. E. Borgia, in zona periferica D3 a confine con la zona ex. 167, in prossimità della SS. 16 Bis, uscita Barletta Patalini. Il compendio pignorato, costituente un lotto unico, risulta composto in parte dal terreno di pertinenza sul quale insistono i manufatti oggetto di esecuzione forzata, e in parte dai medesimi manufatti, come puntualmente individuati e sommariamente descritti nella parte introduttiva della presente relazione. Sono altresì oggetto di questa stima, i manufatti non assentiti e/o non censiti che insistono sul terreno staggito. Lo scrivente stimatore evidenzia inoltre che, all'interno dell'area oggetto d'esecuzione, ma non ricompresa nel presente lotto, insiste, in posizione interclusa rispetto al terreno oggetto di vendita (fg. 86 p.la 486), una costruzione ad uso abitativo, dotata di più ingressi sui prospetti, composta da due piani fuori terra e un piano interrato, censita al Catasto Fabbricati al fg. 86, p.la 487, sub. 1, 2, 3 e 4. L'accesso alla predetta costruzione avviene attualmente attraverso i varchi xx e yy su Via Vecchia Andria, con attraversamento di porzione del terreno oggetto della presente vendita. Il medesimo terreno risulta inoltre attraversato dalle linee di alimentazione dei servizi e delle utenze a servizio della suddetta costruzione, con possibile configurazione di servitù di passaggio e di sotto-servizi, anche costituite di fatto.

Non è presente agli atti alcun certificato di agibilità per gli immobili pignorati.

Lo scrivente relativamente al bene esecutato, non ha avuto, né incertezza nella fisica identificazione, né confusione con riferimento a beni ontologicamente diversi. Il sottoscritto, con riferimento all'incarico ricevuto, si riserva di depositare variazione catastale presso il N.C.T. di Bari, previa disposizione della G.E..



Distribuzione delle particelle sul lotto staggito.



BENE 1a (opificio)

Confini.

Il bene 1a (opificio), come riportato nella planimetria allegata, è confinante:

- a nord con proprietà DE FAZIO Giuseppe (Fg. 86 p.Ila 486 sub 1),
- a est con proprietà DE FAZIO Giuseppe (Fg. 86 p.Ila 486 sub 1),
- a sud con proprietà CAPUANO Damiana +3 (Fg. 86 p.Ila 3616), CAPUANO Damiana +2 (Fg. 86 p.Ila 3615), BCC (Fg. 86 p.Ila 3614) salvo altri,
- a ovest con Via Vecchia Andria.

Dati catastali.

Il bene 1a (opificio), catastalmente è identificato nel seguente modo:

- **Foglio 86, Particella 486, Sub 2**, Graffata alla Fg. 86 p.Ila 3123 sub. 2
- Categoria D/1, Classe ***
- Superficie catastale *** mq
- Rendita 4.035,00 €
- STRADA VICINALE VECCHIA ANDRIA n. SC Piano Terra

Corrispondenza catastale.

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano conformi a quelli catastali, ad eccezione delle superfici, che non sono indicate nella visura storica.

Non sussiste, altresì, corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata agli atti. La suddetta difformità emerge dal confronto tra gli elaborati grafici catastali esistenti e quelli di rilievo redatti dallo scrivente a seguito delle misurazioni effettuate in loco.

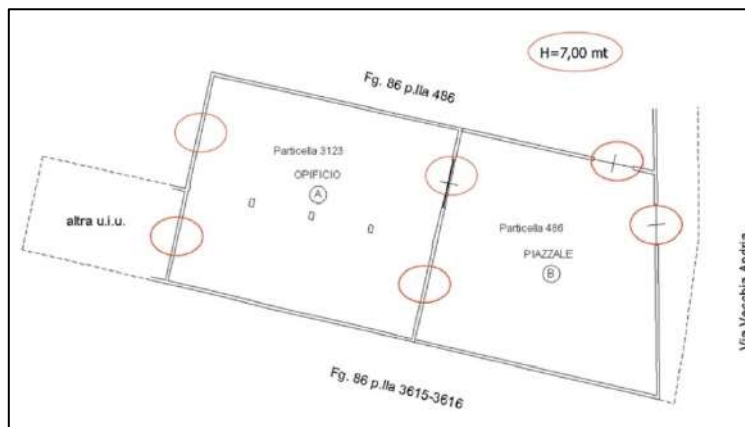
Il bene oggetto di esecuzione presenta le seguenti difformità:

- diversa dimensione delle aperture;
- differente altezza dei capannoni;
- diversa sagoma e superficie dell'edificio;

Il costo stimato per gli onorari tecnici necessari alla redazione della pratica catastale (DOCFA), finalizzata all'aggiornamento dell'accatastamento allo stato attuale, comprensivo di imposte di bollo, diritti catastali, IVA e accessori di legge, ammonta a € 800,00.

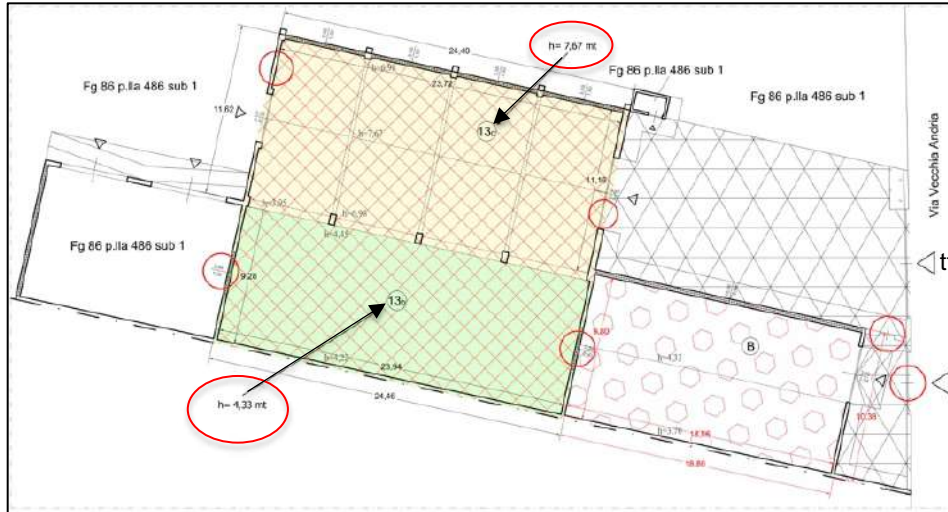
La suddetta procedura dovrà essere preceduta dalla presentazione delle pratiche di sanatoria urbanistico-edilizia presso lo sportello SUAP/SUE competente del Comune di Barletta (BT), relative a tutti gli immobili costituenti il compendio.

Le predette spese dovranno essere detratte nella determinazione del valore di stima.



Planimetria catastale in atti.





Stato di fatto.

BENE 1b (opificio)

Confini.

Il bene 1b (opificio) come riportato nella planimetria allegata, è confinante:

- a nord con Via C. E. Borgia (fg. 86 p.lle 4016, 4017, 4018, 4019, 3105),
- a est con proprietà Comune di Barletta (fg. 86 p.la 2911) e proprietà DE FAZIO Giuseppe (fg. 86 p.la 345) , salvo altri,
- a sud con proprietà DE FAZIO Giuseppe (fg. 86 p.la 1662-1663-486/1), salvo altri,
- a ovest con Via Vecchia Andria.

Dati catastali.

Il bene 1b (opificio) catastalmente è identificato nel seguente modo:

- **Foglio 86, Particella 488, Sub 1**, Graffata alle p.lle del Fg. 86: p.la 3122 sub. 1, p.la 3123 sub. 1, p.la 485 sub. 1, p.la 486 sub. 1
- Categoria D/1, Classe ***, Superficie catastale *** mq
- Rendita 16.235,00 €
- STRADA VICINALE VECCHIA ANDRIA n. SC Piano Terra

Corrispondenza catastale.

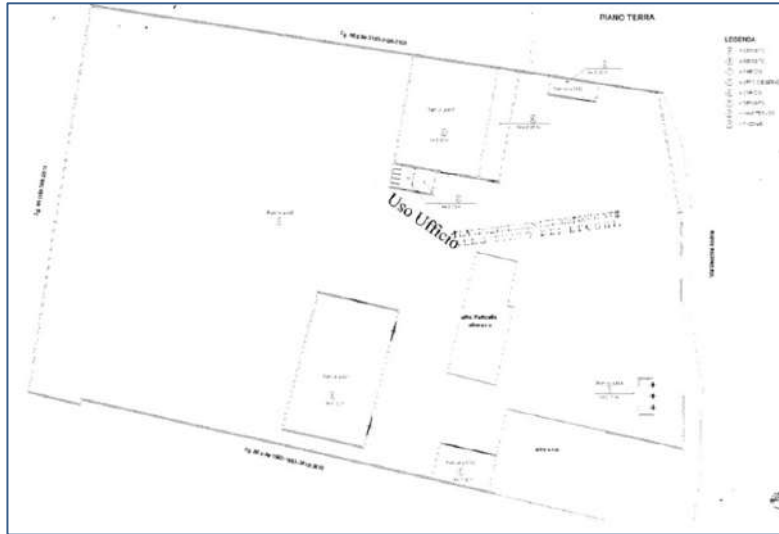
I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli catastali.

Per il presente immobile, lo scrivente evidenzia l'impossibilità di confrontare lo stato dei luoghi rilevato con quello risultante agli atti catastali, in quanto sulla planimetria catastale — peraltro pressoché illeggibile — risulta apposta dall'Ente la seguente dicitura: "Uso ufficio – planimetria non rispondente allo stato dei luoghi".

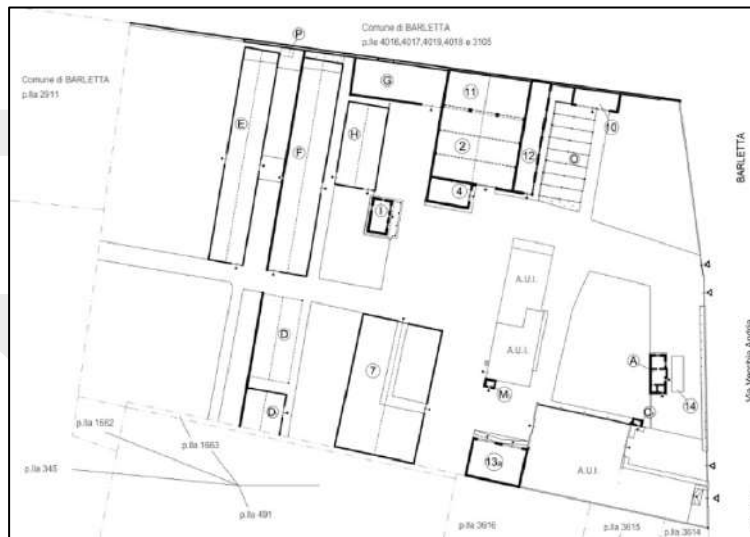
Il costo stimato per gli onorari tecnici necessari alla redazione della pratica catastale per l'inserimento in mappa (PREGEO) e per la presentazione di pratica DOCFA, finalizzata all'aggiornamento dell'accatastamento allo stato attuale, comprensivo di imposte di bollo, diritti catastali, IVA e accessori di legge, ammonta a € 4.000,00.

Tale procedura dovrà essere preceduta dalla presentazione delle pratiche di sanatoria urbanistico-edilizia presso lo sportello SUAP/SUE competente del Comune di Barletta (BT), relative a tutti gli immobili costituenti il compendio.

Le predette spese dovranno essere detratte nella determinazione del valore di stima.



Planimetria catastale in atti.



Stato di fatto.

BENE 1c (deposito)

Confini.

Il bene 1c (deposito), come riportato nella planimetria allegata, è confinante:

- a nord con proprietà DE FAZIO Giuseppe (fg. 86 p.lla 487 subb. 1, 2, 3, 4),
- a est, a sud e a ovest con proprietà DE FAZIO Giuseppe (fg. 86 p.lla 486 sub. 1).

Dati catastali.

Il bene 1c (deposito) catastalmente è identificato nel seguente modo:

- **Foglio 86, Particella 487, Sub 5,**
- Categoria C/2
- Classe 8
- Consistenza 172 mq
- Superficie catastale 189 mq
- Rendita 1.003,79 €
- STRADA VICINALE VECCHIA ANDRIA n. SC Piano S1

Corrispondenza catastale.

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano conformi a quelli catastali.

Non sussiste, invece, corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata agli atti. La suddetta difformità emerge dal confronto tra gli elaborati grafici catastali esistenti e quelli di rilievo redatti dallo scrivente a seguito delle misurazioni effettuate in loco.

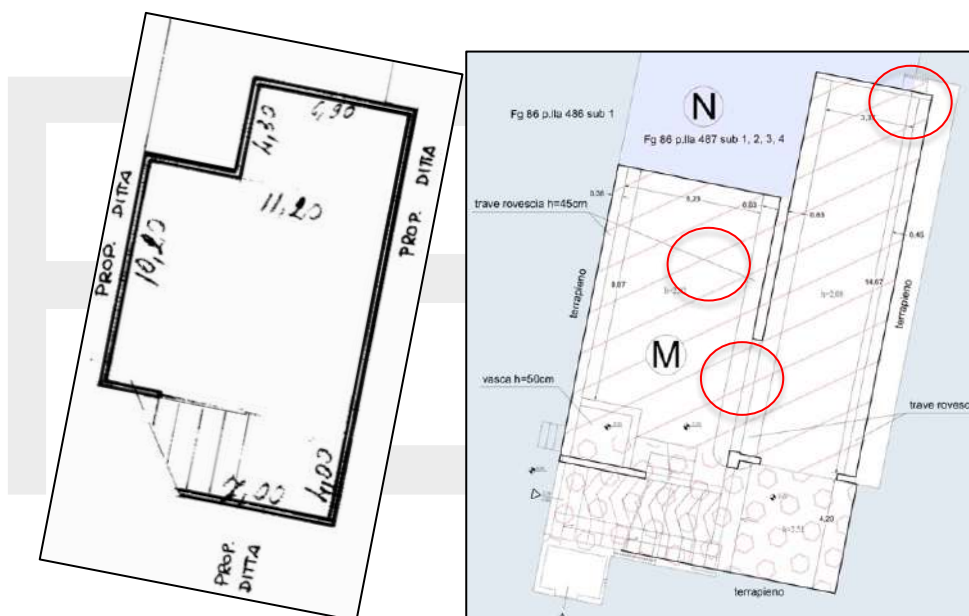
Il bene oggetto di esecuzione presenta difformità consistenti:

- nella presenza, nella porzione più estrema del corpo di fabbrica di maggiore sviluppo longitudinale, di un'apertura non rappresentata in planimetria;
- in una diversa distribuzione interna del locale adibito a magazzino.

Il costo stimato per gli onorari tecnici necessari alla redazione della pratica catastale (DOCFA), finalizzata all'aggiornamento dell'accatastamento allo stato attuale, comprensivo di imposte di bollo, diritti catastali, IVA e accessori di legge, ammonta a € 800,00.

Tale procedura dovrà essere preceduta dalla presentazione delle pratiche di sanatoria urbanistico-edilizia presso lo sportello SUAP/SUE competente del Comune di Barletta (BT).

Le predette spese dovranno essere detratte nella determinazione del valore di stima.



Planimetria catastale in atti.

Stato di fatto.



Quesito n.2: formazione di lotti.

L'esperto stimatore provveda alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per gruppi omogenei, se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Lo scrivente stimatore, considerata la natura e la destinazione d'uso dei beni immobili oggetto di esecuzione, nonché la loro contiguità funzionale e strutturale, ritiene, al fine di non compromettere la corretta valorizzazione economica, che gli stessi debbano essere stimati congiuntamente e costituire un unico lotto.

Pertanto la vendita può riguardare un lotto unico.

REV/3



Quesito n.3: sommaria descrizione del bene.

L'esperto stimatore provveda ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

Per tutti i beni di seguito descritti la vendita del bene non è soggetta IVA e non è stato effettuato un accesso forzoso. Gli immobili di seguito descritti sono identificati con la medesima nomenclatura adottata nei grafici redatti dallo scrivente (all. da A1.2 a A1.2.5) e sono altresì rappresentati nell'allegato fotografico alla presente relazione (all. A1.3.)

BENE 1a (opificio)

IMMOBILE B.

Descrizione B.

Trattasi di un capannone, composto da un solo vano, che si sviluppa su un unico livello fuori terra, ubicato nella parte più a sud della proprietà, all'interno dell'area pertinenziale dei manufatti oggetto di stima (Fig. 86, p.la 486 sub 2), in aderenza ad altri capannoni, non tutti oggetto di questa esecuzione.

L'accesso avviene da un piccolo piazzale delimitato da cancellate non assentite, prospiciente Via Vecchia Andria.

Le dimensioni planimetriche sono pari a circa 18,80 mt x 10,38 mt, con un'altezza interna media di circa 4,00 mt e una superficie lorda di circa 196,18 mq.

L'immobile è costituito da unico vano con finestrazioni alte a nastro lungo la muratura perimetrale nord.

La zona in cui insiste il fabbricato è servita da viabilità interna e presenta buona accessibilità, con disponibilità di parcheggi pubblici in prossimità.



Immobile B.

Stato conservativo B.

L'immobile si presenta in buono stato manutentivo generale, salvo la normale usura delle finiture interne. Dalle verifiche tecniche effettuate, è emerso che **il manufatto risulta privo di titolo abilitativo edilizio e non è conforme alle Norme Tecniche di Attuazione** del vigente strumento urbanistico del Comune di Barletta.

Caratteristiche costruttive prevalenti B.

La struttura portante è in muratura e copertura a doppia falda in lamiera grecata, sorretta da elementi scatolari e capriate metalliche in acciaio. Il pavimento è in cemento del tipo "industriale". Le pareti interne sono finite a intonaco, ad eccezione



dell'intradosso della copertura che è lasciata con la finitura zincata a vista.

Il capannone non è dotato di impianto idrico-fognario. L'impianto elettrico e di allarme è ubicato in canaline esterne alle murature. Gli infissi esterni sono in "ferro – finestra" e l'unico accesso è protetto da un cancello scorrevole in acciaio.

IMMOBILE 13c.

Descrizione 13c.

Il manufatto in esame è un capannone composto da un solo vano sviluppato su un unico livello fuori terra, adiacente al capannone "13b" della stessa particella, con il quale non risulta fisicamente separato per assenza della prevista tramezzatura divisoria. Esso è adiacente al piccolo wc "C" posto sulla p.lla 488 sub 1.

L'immobile è ubicato all'interno dell'area pertinenziale dei manufatti oggetto di stima (Fg. 86, p.lla 486 sub 2).

Al capannone si accede, sia dal piazzale prospiciente Via Vecchia Andria, delimitato da cancellate non assentite, sia dall'area antistante l'autorimessa "13a" (p.lla 486 sub 1).

Le dimensioni planimetriche sono pari a circa 24,40 x 11,62 mt, con un'altezza interna max di circa 7,67 mt, e la superficie commerciale è pari a circa 283,61 mq.

La zona in cui insiste il fabbricato è servita da viabilità interna e presenta buona accessibilità.



Immobile C.

Stato conservativo 13c.

L'immobile si presenta in buono stato manutentivo generale, salvo la normale usura delle finiture interne.

Caratteristiche costruttive prevalenti 13c.

La costruzione è realizzata con struttura portante in cemento armato, tamponamenti in c.a. e tufo, e copertura in cemento armato precompresso (c.a.p.), composta da tegoli autoportanti sostenuti da travi trasversali, anch'esse in c.a.p..

Il pavimento è in cemento del tipo "industriale". Le pareti interne sono solo tinteggiate, ad eccezione dell'intradosso della copertura che è lasciata a vista. Il capannone non è dotato di impianto idrico-fognario. L'impianto elettrico è ubicato in canaline esterne alle murature.

L'immobile è composto da un solo vano con finestre alte a nastro in "ferro – finestra" sulle murature perimetrali a nord e a sud e gli accessi sono protetti da cancelli scorrevoli in acciaio.

IMMOBILE 13b.

Descrizione 13b.

Trattasi di un capannone, composto da un solo vano sviluppato su un unico livello fuori terra. Esso costituisce un'estensione laterale del capannone identificato come "13c", al quale risulta adiacente e con il quale condivide la continuità funzionale e strutturale, in assenza della prevista muratura divisoria.



Il capannone risulta altresì costruito in aderenza, sia al capannone “B”, sia al capannone “13_a” della particella 486 sub 1 del foglio 86. Di quest’ultimo conserva la continuità strutturale.

L’accesso all’immobile avviene dal manufatto “13_c”. Le dimensioni planimetriche sono pari a circa 24,46 mt x 9,58 mt, con un’altezza interna media di circa 4,34 mt e una superficie commerciale di circa 238,13 mq.



Immobile 13_b.

Stato conservativo 13_b.

L’immobile si presenta in buono stato, salvo la normale usura delle finiture interne.

Caratteristiche costruttive prevalenti 13_b.

La costruzione è realizzata con struttura portante in cemento armato, tamponamenti in c.a. e tufo, e copertura in cemento armato precompresso (c.a.p.), composta da tegoli autoportanti sostenuti da travi trasversali in c.a.

L’immobile presenta finestre alte in “ferro – finestra” sulle murature di testata a est e a ovest che si affacciano rispettivamente nel capannone B e 13_a.

Il pavimento è in cemento del tipo “industriale”.

Le pareti interne sono solo tinteggiate, ad eccezione dell’intradosso della copertura che è lasciata a vista.

Il capannone non è dotato di impianto idrico-fognario. L’impianto elettrico è ubicato in canaline esterne alle murature.

BENE 1b (opificio)

IMMOBILE A.

Descrizione A.

Trattasi di una piccola costruzione isolata, ubicata all’interno dell’area pertinenziale dei manufatti oggetto di stima (Fg. 86, p.lla 486 sub 1), costruita in prossimità della pesa “a ponte”, con accesso da Via Vecchia Andria. Essa si sviluppa su un unico livello fuori terra. Le dimensioni planimetriche sono pari a circa 3,90 mt x 9,60 mt, per un’altezza interna di circa 2,56 mt e una superficie lorda pari a circa 38,10 mq.

La costruzione è composta da due vani principali, un bagno interno e un ulteriore bagno con accesso dall’esterno. In prossimità dell’ingresso è posizionata la postazione di controllo della pesa.

La zona circostante presenta buona accessibilità

Stato conservativo A.

L’immobile si presenta in buono stato manutentivo generale, salvo la normale usura delle finiture interne.

Caratteristiche costruttive prevalenti A.

L’immobile è stato realizzato con struttura portante in muratura e solaio in latero-cemento. Il pavimento è realizzato con piastrelle di ceramica. Le pareti interne sono finite a intonaco, ad eccezione dei bagni in cui le pareti sono rivestite con



piastrelle di ceramica. La costruzione è dotata di impianto idrico-fognario e impianto elettrico. Tutti gli ambienti risultano finestrati. L'immobile è dotato di infissi esterni ed interni in alluminio.

Dalle verifiche tecniche effettuate, è emerso che **il manufatto risulta privo di titolo abilitativo edilizio e non è conforme alle Norme Tecniche di Attuazione** del vigente strumento urbanistico del Comune di Barletta.



Immobile A.

IMMOBILE 14.

Descrizione 14.

Trattasi di una grande bilancia posta a livello del suolo utilizzata per misurare il peso del materiale trasportato con veicoli di grandi dimensioni. Essa è ubicata sul terreno staggito Fg. 86, p.la 486 sub. 1 prospiciente la costruzione "A" in cui è posizionato il quadro di comando e controllo. L'immobile ha accesso da Via Vecchia Andria e ha dimensioni planimetriche pari a circa 9,00 mt x 3,00 mt.

L'area in cui è collocato il manufatto è servita da viabilità interna e risulta facilmente accessibile.

La zona circostante presenta buona accessibilità

Stato conservativo 14.

Lo stato della pesa in apparenza buono non garantisce il suo funzionamento la cui verifica esula dai compiti dello scrivente.

Caratteristiche costruttive prevalenti 14.

Il manufatto è composto da una piattaforma struttura robusta in acciaio posizionata a livello del suolo, sulla quale i veicoli possono transitare o fermarsi per eseguire la pesatura. Sotto la piattaforma sorretta da struttura robusta anch'essa in acciaio sono installate i sensori di peso che rilevano il peso del veicolo e inviano i dati a un terminale meccanico posto nelle immediate vicinanze all'interno della costruzione "A".



Immobile 14.



IMMOBILE C.

Descrizione C.

Trattasi di una piccola costruzione costituita da un solo vano a piano terra, adibita a servizio igienico, ubicata sul terreno oggetto staggito, Fg. 86, p.lla 486 sub. 1. L'immobile ha accesso dal piazzale antistante il capannone "13_c" posto nella p.lla 486 sub. 2 del foglio 86.

Le dimensioni planimetriche risultano pari a circa 1,55 mt x 2,48 mt, con altezza media interna pari a circa 2,40 mt e superficie lorda di circa 3,84 mq.

L'area in cui è collocato il manufatto è servita da viabilità interna e risulta facilmente accessibile.

La zona circostante presenta buona accessibilità



Immobile C.

Stato conservativo C:

L'immobile si presenta in stato di abbandono e non risulta utilizzato.

Caratteristiche costruttive prevalenti C.

Il manufatto presenta struttura in muratura portante, copertura in pannelli di lamiera grecata coibentata. Il pavimento e il rivestimento sono in ceramica.

Le pareti interne, nella sola parte superiore al rivestimento sono solo tinteggiate, ad eccezione dell'intradosso della copertura che è lasciata a vista. La costruzione è dotata di impianto idrico-fognario. L'impianto elettrico è ubicato in canaline esterne alle murature. L'unico serramento è in ferro e vetro retinato che costituisce la porta d'ingresso.

Dalle verifiche tecniche effettuate, è emerso che **il manufatto risulta privo di titolo abilitativo edilizio e non è conforme alle Norme Tecniche di Attuazione** del vigente strumento urbanistico del Comune di Barletta.

IMMOBILE M₁.

Descrizione M₁.

Il manufatto oggetto di analisi è costituito da una piccola costruzione di un solo vano adibita a servizio igienico, ubicata su terreno oggetto di esecuzione appartenente al bene "1_b" (Fg. 86, p.lla 486 sub. 1). E' costruita a piano terra in aderenza all'accesso al piano interrato adibito a deposito, nominato in questa relazione con "M" (Fg. 86, p.lla 487 sub. 5). Le dimensioni planimetriche risultano pari a circa 1,89 mt x 2,63 mt, una altezza interna media di circa 2,43 mt e una superficie lorda di circa 4,97 mq. Il manufatto ha accesso dal piazzale antistante il capannone "13_a" (Fg. 86, p.lla 486 sub. 1) prospiciente la strada di penetrazione che conduce all'ingresso dell'intera proprietà su Via Vecchia Andria. La zona circostante presenta buona accessibilità.





Immobile M₁.

Stato conservativo M₁:

L'immobile si presenta in stato di abbandono e non risulta utilizzato.

Caratteristiche costruttive prevalenti M₁.

Il manufatto presenta struttura in muratura portante, copertura in pannelli di lamiera grecata coibentata. Il pavimento e il rivestimento sono in ceramica. Le pareti interne, nella sola parte superiore al rivestimento sono solo tinteggiate, ad eccezione dell'intradosso della copertura che è lasciata a vista. La costruzione è dotata di impianto idrico-fognario. L'impianto elettrico è ubicato in canaline esterne alle murature. L'unico serramento è in alluminio e vetro retinato.

Dalle verifiche tecniche effettuate, è emerso che **il manufatto risulta privo di titolo abilitativo edilizio e non è conforme alle Norme Tecniche di Attuazione** del vigente strumento urbanistico del Comune di Barletta.

IMMOBILE 7.

Descrizione 7.

Trattasi di una serra agricola di tipo "Y" (a copertura permanente) costituita da un unico ambiente a piano terra, avente una estensione planimetrica in pianta di circa 33,96 mt x m 20,24 mt e una superficie commerciale di circa 206,15 mq. Essa è ubicata sul terreno staggito (Fg. 86, p.lla 486 sub. 1), ed ha accesso da due distinti varchi, a nord e a est, entrambi prospicienti la viabilità interna al lotto oggetto di esecuzione. La zona circostante ha buona accessibilità. L'immobile si sviluppa a piano terra. La copertura, a doppia falda, presenta un'altezza massima di circa 6,80 mt (non conforme alle NTA) ed un'altezza in gronda di circa m 2,50 mt.



Immobile 7.



Stato conservativo 7:

L'opera si presenta in pessimo stato di conservazione, con diverse lastre in vetro danneggiate o rotte, tale da comprometterne la funzionalità.

Caratteristiche costruttive prevalenti 7.

La struttura portante è realizzata in tubolari di acciaio zincato che sostengono le pareti laterali e la copertura costituita da pannelli in vetro. La pavimentazione all'interno della struttura non risulta eseguita, fatta eccezione per una fascia centrale in cemento che si collega ai due accessi e suddivide l'area in porzioni destinate ad aiuole. All'interno dell'immobile sono presenti, oltre all'impianto elettrico, i sistemi per il controllo dell'ambiente di coltivazione, per l'ottimizzazione dei parametri ambientali (temperatura, umidità, illuminazione, ecc.), non funzionanti.

Dalle verifiche tecniche effettuate, è emerso che **il manufatto difforme dal titolo abilitativo edilizio e non è conforme alle Norme Tecniche di Attuazione** del vigente strumento urbanistico del Comune di Barletta.

IMMOBILE D.

Descrizione D.

Trattasi di una serra agricola di tipo "X" (con copertura stagionale in teli ombreggianti sintetici) costituita da un unico ambiente a piano terra, avente una estensione planimetrica in pianta di circa 21,00 mt x m 10,02 mt e una superficie commerciale pari a circa 21,04 mq. La serra è ubicata sul terreno esecutato (Fg. 86, p.la 486 sub. 1), ed ha accesso dalla viabilità interna al lotto staggito. La zona circostante presenta buona accessibilità. La copertura, a doppia falda, presenta un'altezza massima di circa 5,17.



Immobile D.

Stato conservativo D:

L'opera si presenta in stato di conservazione precario, tale da comprometterne la funzionalità.

Caratteristiche costruttive prevalenti D.

La struttura portante è realizzata in tubolari di acciaio infissi al terreno presumibilmente con una semplice fondazione in c.a., che con la muratura in conglomerato cementizio armato che si estende per l'intera lunghezza dell'opera, sorreggono i teli ombreggianti sintetici. Non sono presenti all'interno né la pavimentazione, né gli impianti.

Dalle verifiche tecniche effettuate è emerso che **il manufatto risulta privo di titolo abilitativo edilizio.**

IMMOBILE D₁.

Descrizione D₁.

Trattasi di una porzione di serra agricola di tipo "Y" (a copertura permanente) costituita da un unico ambiente a piano terra, la cui estensione risulta sconfinare nella particella adiacente, non oggetto di pignoramento. Essa è ubicata in parte



su terreno oggetto di esecuzione (Fig. 86, p.IIa 486 sub. 1) ed in parte su altre particelle di proprietà dell'esecutato ma non staggite. Ha accesso dalla viabilità interna al lotto oggetto di esecuzione da un varco, prospiciente la viabilità interna del lotto, posto ad est del manufatto. La zona circostante presenta buona accessibilità. La parte ricompresa nell'esecuzione presenta una estensione planimetrica in pianta di circa 10,28 mt × 10,02 mt e una superficie lorda pari a circa 100,88 mq.

La copertura a doppia falda ha un'altezza massima di circa 5,17 mt.



Immobile D₁.

Stato conservativo D₁:

L'opera si presenta in stato di conservazione precario, tale da comprometterne la funzionalità.

Caratteristiche costruttive prevalenti D₁.

La struttura portante è realizzata in tubolari di acciaio zincato infissi al terreno presumibilmente con una semplice fondazione in c.a., con muratura in conglomerato cementizio armato per l'intera lunghezza dell'opera. Le pareti laterali e la copertura sono realizzate in pannelli di PVC. Non sono presenti all'interno né la pavimentazione, né gli impianti.

Dalle verifiche tecniche effettuate è emerso che **il manufatto risulta privo di titolo abilitativo edilizio**.

IMMOBILE E.

Descrizione E.

Trattasi di una serra agricola di tipo "Y" (a copertura permanente) costituita da un unico ambiente a piano terra, avente una estensione planimetrica in pianta di circa 54,00 mt × 8,76 mt, per una superficie commerciale complessiva di circa 118,13 mq. La struttura insiste su terreno oggetto di pignoramento, identificato al Fig. 86, p.IIa 486 sub. 1.

La serra presenta tre varchi di accesso: il primo è situato sulla testata a sud, prospiciente la viabilità interna al lotto sottoposto a esecuzione; gli altri due, disposti frontalmente l'uno rispetto all'altro, si affacciano sul terreno circostante.

La zona circostante presenta buona accessibilità. La copertura, a doppia falda, ha un'altezza massima di circa 4,40 mt ed un'altezza in gronda pari a circa 3,00 mt.

Stato conservativo E:

L'opera si presenta in stato di conservazione precario, tale da comprometterne la funzionalità.

Caratteristiche costruttive prevalenti E.

La struttura portante è realizzata in tubolari di acciaio zincato infissi al terreno presumibilmente con una semplice fondazione in c.a., mentre le pareti laterali e la copertura sono realizzate in pannelli di PVC in pessimo stato di conservazione. Al suo interno sono presenti oltre l'impianto elettrico l'impianto per il controllo dell'ambiente di coltivazione per ottimizzare i parametri ambientali (temperatura, umidità, luce, ecc.) non funzionante. Non sono presenti invece i pavimenti. Dalle verifiche tecniche effettuate, è emerso che **il manufatto risulta privo di titolo abilitativo edilizio e non conforme alle Norme Tecniche di Attuazione** del vigente strumento urbanistico del Comune di Barletta.





Immobile E.

IMMOBILE F.

Descrizione F.

Trattasi di una serra agricola di tipo "Y" (a copertura permanente) costituita da un unico ambiente a piano terra, avente una estensione planimetrica pari a circa 54,00 mt × 9,94 mt e una superficie commerciale complessiva di circa 137,68 mq. La struttura insiste su terreno oggetto di pignoramento, identificato al Fg. 86, p.la 486 sub. 1.

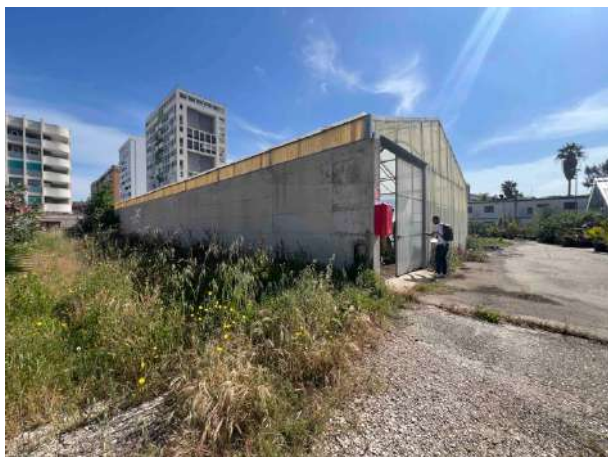
La serra presenta tre varchi di accesso: il primo è situato sulla testata sud, prospiciente la viabilità interna al lotto sottoposto a esecuzione; gli altri due, disposti frontalmente l'uno rispetto all'altro, si affacciano sul terreno circostante. La zona circostante presenta buona accessibilità. La copertura, a doppia falda, presenta un'altezza massima di circa 5,05 mt ed un'altezza in gronda pari a circa 3,00 mt.

Stato conservativo F:

L'opera si presenta in stato di conservazione precario, tale da comprometterne la funzionalità.

Caratteristiche costruttive prevalenti F.

La struttura portante è realizzata in tubolari di acciaio zincato infissi al terreno presumibilmente con una semplice fondazione in c.a., e con muratura in conglomerato cementizio armato per l'intera lunghezza dell'opera. Le pareti laterali e la copertura sono realizzate in pannelli di PVC. Al suo interno sono presenti oltre l'impianto elettrico l'impianto per il controllo dell'ambiente di coltivazione per ottimizzare i parametri ambientali (temperatura, umidità, luce, ecc.), non funzionante. Non sono presenti i pavimenti. Dalle verifiche tecniche effettuate, è emerso che **il manufatto risulta privo di titolo abilitativo edilizio e non conforme alle Norme Tecniche di Attuazione** del vigente strumento urbanistico del Comune di Barletta.



Immobile F.



IMMOBILE P.

Descrizione P.

Il manufatto è una pensilina collocata tra le serre "E" ed "F", ancorata alla muratura di confine e destinata alla protezione dell'area immediatamente antistante. La stessa occupa una superficie complessiva di circa 6,50 mq e risulta accessibile da tre lati.



Immobile P.

Stato conservativo P:

L'immobile si presenta in stato di abbandono e non risulta utilizzato.

Caratteristiche costruttive prevalenti 7.

La pensilina è una struttura "in aggetto", realizzata in lamiera grecata coibentata, ancorata direttamente alla parete, priva di supporti verticali a terra.

IMMOBILE H.

Descrizione H.

Trattasi di una serra agricola di tipo "Y" (a copertura permanente) costituita da un unico ambiente a piano terra, avente una estensione planimetrica pari a circa 21,00 mt × 10,20 mt, per una superficie commerciale complessiva di circa 53,55 mq. La struttura insiste su terreno oggetto di pignoramento, identificato al Fg. 86, p.lla 486 sub. 1. La serra presenta due varchi di accesso prospicienti il terreno circostante la stessa: il primo è situato sulla testata a sud, il secondo sul prospetto a ovest. La zona circostante presenta buona accessibilità. La copertura, a doppia falda, presenta un'altezza massima di circa 5,05 mt. ed un'altezza in gronda pari a circa 3,00 mt.



Immobile H.



Stato conservativo H:

L'immobile si presenta in stato di abbandono e non risulta utilizzato.

Caratteristiche costruttive prevalenti H.

La struttura portante è realizzata in tubolari di acciaio zincato infissi al terreno presumibilmente con una semplice fondazione in c.a., mentre le pareti laterali e la copertura sono realizzate in pannelli di PVC in pessimo stato di conservazione. Al suo interno sono presenti ne pavimenti ne impianti.

Dalle verifiche tecniche effettuate, è emerso che **il manufatto risulta privo di titolo abilitativo edilizio.**

IMMOBILE I.

Descrizione I.

Trattasi di un piccolo manufatto, avente dimensioni planimetriche pari a circa 5,00 mt × 8,68 mt, un'altezza media interna di circa 2,38 mt e una superficie lorda di circa 43,23 mq. Esso è realizzato in prossimità della serra denominata "H".

L'unità si compone di un vano adibito ad ufficio posto a piano terra, con annessa tettoia in legno, estesa lungo l'intera facciata est, a protezione dell'ingresso. L'accesso avviene con la viabilità interna al lotto oggetto di esecuzione. La zona circostante presenta buona accessibilità.

Stato conservativo I:

L'immobile si presenta in stato di abbandono pur essendo finito in ogni sua parte (intonacato, tinteggiato, pavimentato).

Caratteristiche costruttive prevalenti I.

La struttura portante è realizzata in muratura con solaio in latero-cemento e copertura a falda in legno con coppi. Al suo interno sono presenti l'impianto elettrico e l'impianto di condizionamento entrambi in pessimo stato. Dalle verifiche tecniche effettuate, è emerso che **il manufatto risulta privo di titolo abilitativo edilizio e non conforme alle Norme Tecniche di Attuazione** del vigente strumento urbanistico del Comune di Barletta.



Immobile I.

IMMOBILE G.

Descrizione G.

Trattasi di capannone costituito da un solo ambiente a piano terra, in aderenza sul lato est a un capannone di maggiori dimensioni denominato "11" destinato a ricovero autoveicoli, anch'esso ricompreso nel compendio oggetto di esecuzione, nonché in aderenza al muro di confine prospiciente Via C.E. Borgia.

L'accesso all'immobile avviene unicamente da un varco affacciato a sud sulla viabilità interna al lotto. L'area circostante presenta una buona accessibilità.

Il manufatto ha dimensioni planimetriche pari a circa 23,64 mt x 10,16 mt, un'altezza media di circa 4,83 mt e sviluppa



una superficie lorda pari a circa 239,71 mq.



Immobile G.

Stato conservativo G:

L'immobile si presenta in stato di abbandono e non risulta utilizzato.

Caratteristiche costruttive prevalenti G.

L'immobile è realizzato con struttura in metallo e in muratura portante in c.a., entrambe a sostegno della copertura. Questa è costituita da pannelli di lamiera grecata coibentata, sorretta da un sistema di travi in acciaio, composto da travi reticolari principali e travi secondarie in tubolari quadri disposte ortogonalmente.

L'immobile non è intonacato. E' dotato di aperture finestrate alte rivolte verso la restante proprietà oggetto d'esecuzione, ed è pavimentato con pavimentazione in calcestruzzo del tipo "industriale" e privo di infissi.

A seguito delle verifiche tecniche eseguite, è emerso che **il manufatto risulta privo di titolo edilizio abilitativo e non conforme alle disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione** del vigente strumento urbanistico.

IMMOBILE 4.

Descrizione 4.

Trattasi di una piccola costruzione destinata ad officina meccanica costituita da un solo vano a piano terra, edificata in aderenza al manufatto destinato a ricovero veicoli. L'accesso all'immobile avviene unicamente da un varco, dotato di cancello in ferro, affacciato a est sulla viabilità interna al lotto. L'area circostante presenta una buona accessibilità. Le dimensioni planimetriche del manufatto sono di circa 10,86 mt x 6,00 mt, un'altezza interna di circa 3,95 mt e una superficie commerciale di circa 68,19 mq.



Immobile 4.



Stato conservativo 4:

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione, tenuto conto della specifica destinazione d'uso e della normale usura delle finiture interne.

Caratteristiche costruttive prevalenti 4.

Il manufatto presenta struttura portante in c.a. con solaio di copertura in latero cemento e le rompagnature sono in tufo. L'immobile internamente non è intonacato. All'esterno invece risulta completamente intonacato e finito con rivestimento del tipo "graffiato" e dotato di aperture finestrate alte rivolte verso sud sulla proprietà oggetto d'esecuzione, con infissi in ferro finestra e vetro. La costruzione è pavimentata con mattoni di cemento ed è dotata di impianto elettrico 220V e 380V esterno e di sistema d'allarme.

IMMOBILE 2 – 11.

Descrizione 2 – 11.

L'intera costruzione è stata realizzata in fasi successive, mediante una serie di ampliamenti che, unificati sia funzionalmente sia strutturalmente, costituiscono attualmente un unico manufatto destinato al ricovero di autoveicoli, sviluppato su un solo livello fuori terra.

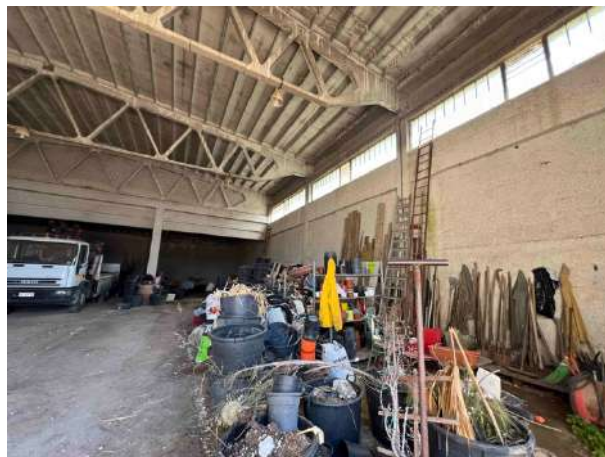
L'immobile è stato edificato in aderenza al confine con Via C.E. Borgia, dalla quale è separato tramite una recinzione dell'altezza dell'immobile, in cemento armato. L'accesso avviene attraverso un ampio cancello scorrevole ubicato lungo la viabilità interna del lotto oggetto d'esecuzione. L'area circostante risulta caratterizzata da buona accessibilità.

L'edificio presenta dimensioni planimetriche interne pari a circa 27,94 mt x 21,16 mt ed è suddiviso in pianta in due zone comunicanti tra loro. La prima è posizionata a confine con Via C.E. Borgia e ha un'altezza di circa 4,90 mt. La seconda, costruita in aderenza all'immobile "4" ha un'altezza interna di circa 7,95 mt. Le due zone ad altezza diversa hanno una superficie commerciale di circa 589,30 mq.

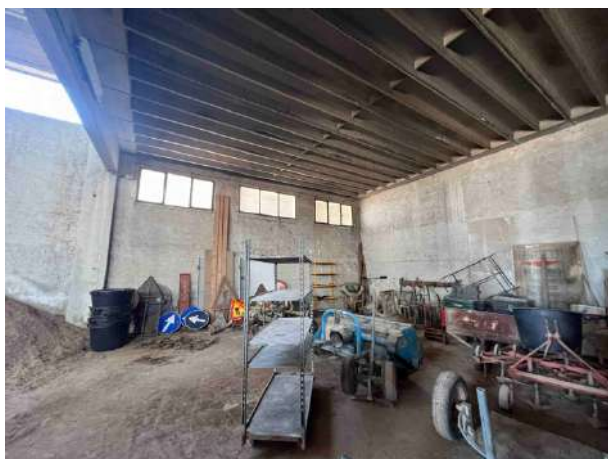


Immobile 2.

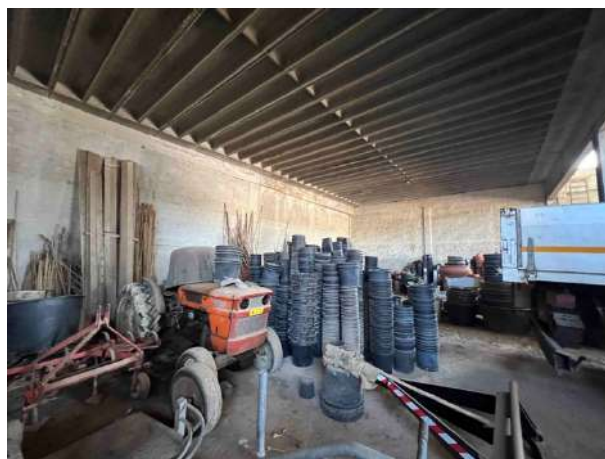




Immobile 2.



Immobile 11.



Immobile 2.

Stato conservativo 2 – 11.

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione, tenuto conto della specifica destinazione d'uso e della normale usura delle finiture interne.

Caratteristiche costruttive prevalenti 2 – 11.

La struttura portante è in cemento armato, con copertura in tegoli di cemento armato precompresso (c.a.p.), sorretti da travature reticolari in c.a.p. nella porzione più alta, e da travi in c.a. ordinario nella zona più bassa. Le tompagnature sono in tufo. L'immobile è privo all'interno di finiture quali l'intonaco o altri rivestimenti. La pavimentazione risulta in terra battuta. All'esterno invece il manufatto risulta completamente intonacato e finito con rivestimento del tipo "graffiato". E' dotato di aperture finestrate, con serramenti in ferro-finestra e vetro posti in alto, rivolti verso le aree adiacenti appartenenti alla medesima proprietà oggetto d'esecuzione, sui lati est e ovest. Il varco d'accesso è dotato di un ampio cancello in ferro a due ante scorrevoli. Il manufatto è altresì dotato di impianto elettrico 220V e 380V e di sistema d'allarme.

IMMOBILE 12.

Descrizione 12.

Il manufatto destinato a esposizione è realizzato al piano terra, in aderenza all'immobile "2", destinato al ricovero di autoveicoli. L'accesso avviene tramite un ampio varco prospiciente la viabilità interna del lotto oggetto di esecuzione. L'area circostante risulta caratterizzata da buona accessibilità.

L'immobile presenta forma rettangolare particolarmente allungata, con dimensioni pari a circa 4,98 mt x 28,74 mt, altezza



media interna di circa 3,70 mt e superficie commerciale di 146,63 mq.



Immobile 12.

Stato conservativo 12.

L'immobile risulta attualmente utilizzato e si presenta in buono stato di conservazione tenuto conto: della specifica destinazione d'uso; della normale usura delle finiture interne; dei fenomeni di umidità di risalita sulle murature di tomagno e sui pavimenti.

Caratteristiche costruttive prevalenti 12.

Dal punto di vista strutturale, il manufatto, ed in particolare il solaio, sfrutta la muratura portante dell'immobile adiacente denominato "2"; sul lato opposto è sostenuto da un telaio in cemento armato che si sviluppa per l'intera lunghezza.

Il solaio di copertura, realizzato con inclinazione verso est, è in laterocemento.

Le superfici risultano intonacate sia internamente che esternamente; esternamente con finitura del tipo "graffiato", internamente con pittura lavabile di colore chiaro. La pavimentazione è realizzata in mattoni di cemento. L'immobile è dotato di aperture finestrate con serramenti in alluminio e vetro, prospicienti l'area a est appartenente alla medesima proprietà e oggetto di esecuzione. Il varco di accesso è costituito da un serramento in alluminio e vetro all'interno del quale è inserita la porta d'ingresso. Il manufatto è inoltre dotato di impianto elettrico a 220V e di sistema di allarme.

IMMOBILE O.

Descrizione O.

Trattasi di una serra agricola di tipo "X" (con copertura stagionale in teli ombreggianti sintetici al momento dei sopralluoghi non presente) costituita da un unico ambiente a piano terra, avente una estensione planimetrica in pianta di circa 23,86 mt x m 10,62 mt e una superficie commerciale pari a circa 25,23 mq. La serra è ubicata sul terreno staggito (Fg. 86, p.la 486 sub. 1), ed ha accesso dalla viabilità interna al lotto. La zona circostante presenta buona accessibilità. La copertura, presumibilmente piana, presenta un'altezza massima di circa 2,80 mt.

Stato conservativo O:

L'immobile si presenta in stato di abbandono e con gli elementi strutturali fortemente ossidati.

Caratteristiche costruttive prevalenti O.

La struttura portante è realizzata in tubolari di acciaio infissi al terreno presumibilmente con una semplice fondazione in c.a., che sorreggono i teli ombreggianti sintetici. Non sono presenti all'interno né la pavimentazione, né gli impianti.





Immobile O.

IMMOBILE 10.

Descrizione 10.

Trattasi di capannone costituito un solo vano a piano terra, realizzato in assenza di titolo edilizio abilitativo e successivamente condonato, in aderenza al muro di confine prospiciente Via C.E. Borgia.

L'accesso all'immobile avviene unicamente da un varco affacciato a sud sulla viabilità interna al lotto. L'area circostante presenta una accessibilità limitata.

Il manufatto ha dimensioni planimetriche pari a circa 11,86 mt x 5,22 mt, un'altezza media di circa 3,23 mt e sviluppa una superficie commerciale pari a circa 19,72 mq.

Stato conservativo 10:

L'immobile si presenta in buono stato e risulta utilizzato per le funzioni di vivaio.

Caratteristiche costruttive prevalenti 10.

L'immobile è realizzato con struttura in metallo e in muratura portante in c.a., entrambe a sostegno della copertura. Questa è costituita da pannelli di lamiera grecata, sorretta da un sistema di travi in acciaio, composto da travi reticolari principali e travi secondarie in tubolari quadri disposte ortogonalmente tra loro.

L'immobile non è intonacato ed è privo: della tompagnatura rivolta a sud verso la restante proprietà oggetto d'esecuzione; della pavimentazione; degli infissi; di qualsiasi impianto.



Immobile 10.



IMMOBILE 13a.

Descrizione 13a.

Il manufatto in esame, realizzato con il solo piano terra, non è altro che il prolungamento del capannone identificato come "13b", al quale risulta adiacente e con il quale condivide la continuità strutturale, pur essendo costruito su una differente particella.

L'immobile ha due varchi d'accesso privi di serramenti, prospicienti la viabilità interna del lotto oggetto d'esecuzione. L'area circostante risulta caratterizzata da buona accessibilità.

Le dimensioni planimetriche sono pari a circa 13,76 mt x 9,70 mt, con un'altezza media interna di circa 4,26 mt e una superficie commerciale di circa 135,59 mq.

Stato conservativo 13a.

L'immobile si presenta in buono stato tenuto conto della specifica destinazione d'uso e della normale usura delle finiture interne.

Caratteristiche costruttive prevalenti 13a.

La costruzione è realizzata con struttura portante in cemento armato, tamponamenti in c.a. e tufo, e copertura in cemento armato precompresso (c.a.p.), composta da tegoli autoportanti sostenuti da travi trasversali in c.a.

Le pareti interne sono solo tinteggiate, ad eccezione dell'intradosso della copertura che è lasciata a vista.

L'immobile è dotato di finestre alte sulla muratura di testata a ovest. Ad est invece condivide una finestra alta con il capannone 13b. Gli infissi esterni sono in "ferro – finestra". Il pavimento è in cemento del tipo "industriale".

Il capannone non è dotato di impianto idrico-fognario. L'impianto elettrico è ubicato in canaline esterne alle murature.



Immagine 13a.

BENE 1c (deposito)

IMMOBILE M.

Descrizione M.

Il manufatto è la porzione di piano interrato, recuperata funzionalmente senza alcuna autorizzazione e in difformità al progetto depositato, realizzato al di sotto dell'edificio "N" non oggetto di pignoramento. L'accesso avviene mediante una costruzione fuori terra, anch'essa ricompresa nella procedura esecutiva, ubicata in posizione prospiciente la viabilità interna del lotto staggito.

Tale manufatto, sovrastante la rampa di accesso al piano interrato, della quale costituisce copertura e protezione, è stato edificato in assenza di titolo abilitativo e si presenta internamente allo stato rustico con dimensioni planimetriche di circa 7,00 mt x 4,50 mt, con altezza al colmo di circa 2,80 mt.

Il piano interrato, oggetto di esecuzione, è composto da due locali, entrambi con altezza interna di circa 2,05 mt. Il primo presenta dimensioni pari a circa 6,24 mt x 10,00 mt, mentre il secondo misura circa 4,45 mt x 14,67 mt. Complessivamente,



i due ambienti sviluppano una superficie commerciale di circa 105,28 mq. In entrambi i locali si rileva il mancato completo interrimento delle travi di fondazione, circostanza che determina una significativa riduzione della superficie utile.



Immobile M.

Stato conservativo M:

L'immobile si presenta allo stato rustico e risulta utilizzato dai proprietari per il deposito delle proprie masserizie.

Caratteristiche costruttive prevalenti M.

La struttura dell'edificio cui appartiene il piano interrato è realizzata a scheletro indipendente con pilastri e travi in c.a. e solai in latero cemento. Le fondazioni sono in c.a. del tipo a "travi rovesce", quasi completamente a vista. La struttura invece che sovrasta la rampa d'accesso al suddetto piano è invece realizzata con murature portanti che sostengono la copertura costituita da un solaio "alla margherita".

Internamente, l'immobile si presenta allo stato rustico, con murature e intradosso dei solai privi di finiture quali intonaco o ulteriori rivestimenti. La pavimentazione è realizzata in mattoni di cemento. Le uniche aperture finestrate, dotate di serramenti in ferro e vetro, sono collocate come segue: una sul lato sud, in corrispondenza della muratura della costruzione sovrastante la rampa di accesso; l'altra sul lato nord, in posizione superiore rispetto a una bocca di lupo realizzata sul fondo del locale di maggior sviluppo longitudinale.

Il varco di accesso è munito di cancello in ferro a due ante. Il manufatto è inoltre dotato di impianto elettrico con canalizzazioni esterne alle murature. All'interno del primo locale interrato, in aderenza alla parete controterra, sono presenti tubazioni idriche a servizio delle unità immobiliari sovrastanti.

A seguito delle verifiche tecniche eseguite, è emerso che **il manufatto risulta privo di titolo edilizio abilitativo a differenza della costruzione sovrastante che assentito possiede anche il certificato di abitabilità.**



Quesito n.4: costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.

L'esperto stimatore provveda ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

La costruzione dei beni oggetto di stima non è antecedente il 01.09.1967.

REV/3



Quesito n.5: regolarità edilizia.

L'esperto stimatore provveda ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia. In ogni caso dovrà evidenziare l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuerà il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificherà l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificherà, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

PREMESSA

Di seguito la normativa urbanistico/edilizia di riferimento nel comune di Barletta (BT):

A. INQUADRAMENTO URBANISTICO (DAL 1971 AL 2003).

Piano Regolatore Generale approvato con D.M.LL.PP. 30.09.1971 n.4844

NTA

ART. 23 - ZONE RURALI A COLTIVAZIONE VARIA

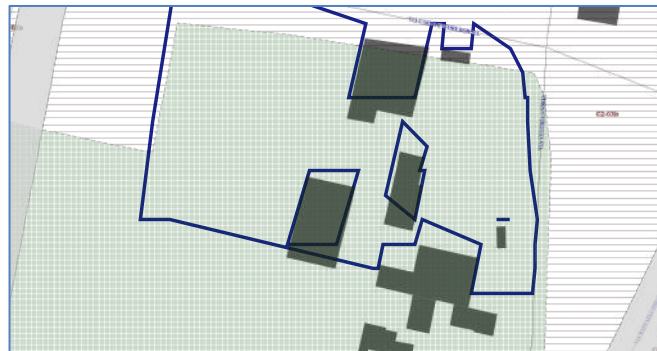
"Nelle zone rurali a coltivazione varia non potranno sorgere fabbricati se non in stretta relazione alla esigenza della conduzione agricola dei fondi.

In ogni caso tutte le costruzioni sono soggette ad autorizzazione dell'autorità comunale ai sensi dei regolamenti edilizio e d'igiene. In fondi ampiezza pari o superiori a 5.000,00 mq, gli edifici per uso di abitazioni degli addetti alla conduzione del fondo non potranno superare gli otto metri d'altezza ed avere cubatura al massimo pari a mc. 0,03 per mq. di superficie del fondo. Sono inoltre ammesse costruzioni di carattere prettamente agricolo, come stalle, magazzini, silos, ecc., necessarie alla conduzione del fondo stesso.

La superficie coperta di tutte le costruzioni non potrà superare comunque l'8% della superficie del fondo.

E' assolutamente proibito inserire i ricoveri animali nel corpo di fabbrica delle abitazioni; pertanto detti ricoveri dovranno avere un distacco di almeno m. 10,00 dalle abitazioni. Tutte le costruzioni dovranno distare almeno m. 10,00 dai confini e m. 20,00 dalle altre costruzioni dei lotti confinanti. Il distacco minimo delle strade sarà di m. 10,00 da elevarsi a metri 20,00 qualora la strada sia provinciale, e i m. 30,00 qualora la strada sia statale e di m. 60,00 qualora si tratti di autostrada".

B. INQUADRAMENTO URBANISTICO (DAL 2003 A OGGI).



SIT Barletta.



Attualmente vige il Piano Regolatore Generale approvato con delibera di G.R. n.564 del 17/04/2003 e pubblicata sul B.U.R.P. n.60 del 10/06/2003 così come adeguato giusta Deliberazione del Commissario Prefettizio n.2 (Regolamento Edilizio) e n.3 (Norme Tecniche di Attuazione) del 24/05/2018, Deliberazione del Consiglio Comunale n.27 del 28/10/2022 "Liberalizzazione e semplificazione procedurale delle attività economiche (D.L. n.1/2012 convertito con Legge n.27/2012 e L.R. n.11/2022) nelle zone omogenee "D" del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.). Legge Regionale n.11/2022 Art.1 - Adeguamento delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.)", pubblicate sul sito informatico del Comune di Barletta.

Gli immobili oggetto della presente esecuzione, secondo il suddetto PRG e secondo quanto dichiarato nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (all. A1.8) sono disciplinati dalle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del vigente Piano Regolatore Generale (PRG), di seguito indicata:

- Zona agricola per attività primarie di tipo "E", sottozona "E" normale (NTA articoli 2.06, 2.07, 2.08, 2.09, 2.09bis del PRG); Ai fini della tutela paesaggistica di cui al PPTR (Piano Paesaggistico Territoriale Tematico Regionale) l'area è interessata da:
- Ambito di paesaggio, "La Puglia centrale";
- Figura territoriale e paesaggistica, "La piana olivicola del nord barese".

NTA

ART. 2.06 - ZONE PRODUTTIVE: SUDDIVISIONE E NORME GENERALI

"1. Le zone produttive si suddividono in :

- zone "E", agricole, per attività prevalentemente primarie e di tutela paesaggistico-ambientale;
- zone "D", insediamenti produttivi (DP), per attività industriali, artigianali, commerciali, di deposito e di movimentazione, e attività assimilate.

Da tali zone è generalmente esclusa la residenza ad eccezione degli alloggi di servizio e di quelli destinati alla custodia. Nelle zone D la costruzione dei volumi residenziali, quando consentita, è ammessa soltanto se contemporanea o successiva alla costruzione dei volumi per le attività produttive.

2. Nelle zone agricole le nuove costruzioni, sia produttive sia abitative, sono ammesse per soddisfare necessità della produzione agricola; in assenza di specifici strumenti (piano zonale o simili), tali necessità devono risultare da "piani di utilizzazione" o "piani di sviluppo aziendale" che, sulla base dei risultati colturali, esplicitino sia la utilizzazione delle costruzioni esistenti, sia la necessità delle nuove; per gli interventi connessi con le attività non specificatamente agricole, il progetto deve fare specifico riferimento anche ai contenuti delle leggi settoriali di riferimento, correlando gli stessi con le prescrizioni di tutela che il PRG individua.

3. Per gli insediamenti relativi ad attività non agricole, già presenti in dette zone E alla data di adozione del PRG, è consentito l'adeguamento delle costruzioni esistenti con i parametri Sf, Iff, H, Dc, Df, Ds, Dr di cui al punto 4 dell'art. 2.07; detto adeguamento deve essere correlato a dimostrate esigenze, esplicitate nei "piani" di cui sopra, e gli eventuali nuovi volumi non possono essere destinati a residenza.

Detti interventi sono soggetti a concessione edilizia onerosa e ad atto d'obbligo attestante sia la destinazione d'uso dell'edificio sia l'asservimento dell'area di pertinenza (che, comunque rimane con destinazione di zona "agricola"). Non è ammesso l'accorpamento di aree di terreni non confinanti.

4. Nelle zone E sono altresì consentiti gli interventi finalizzati al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente alla data del 30.09.1971 (data di approvazione del PRG) anche mediante ristrutturazione con la modifica di destinazione d'uso degli edifici che - ferma restando la destinazione agricola delle aree di pertinenza- possono assumere destinazioni: residenziale (permanente o stagionale), alberghiera o similare, per servizi della residenza (commercio al minuto, studi professionali, artigianato di servizio, ecc.), per servizi alle attività produttive (laboratori, uffici, ecc.), e per il tempo libero.



La ristrutturazione edilizia, così come definita dalla lettera d) dell'art.31 della legge statale n.457/78, non può modificare la planivolumetria esistente salvo che per i volumi necessari per impianti tecnologici, igienico-sanitari e di sicurezza, comunque con maggiori volumi inferiori al 20% di quelli preesistenti.

Detti interventi sono soggetti a concessione edilizia onerosa e ad atto d'obbligo attestante sia la nuova destinazione d'uso dell'edificio, sia l'asservimento delle aree di pertinenza.

5. Nel caso di interventi su edifici di interesse monumentale vincolati a norma del titolo I del D.vo n.490/1999 (già l.n.1089/1939) o di edifici di interesse ambientale, vincolati a norma del titolo II dello stesso D.vo n.490/1999 (già l.n.1497/1939), il Comune deve chiedere l'autorizzazione alla competente autorità secondo le vigenti procedure di legge.

6. Per gli interventi su edifici sottoposti dal PRG a tutela, non vincolati da provvedimenti statali e/o regionali (elaborati D.1 e D.2), il Comune attiva la procedura della concessione edilizia, previo parere dell'UTC eventualmente integrato dal membro "esperto" sulla tutela paesaggistico- ambientale".

ART. 2.07 - ZONE PER ATTIVITA' PRIMARIE DI TIPO "E"

"1. Le zone per attività primarie di tipo E (nella zonizzazione del territorio comunale rappresentate come ATE "E") sono destinate in prevalenza all'agricoltura ed alla forestazione.

2. In esse sono ammesse attività industriali connesse con l'agricoltura, con l'allevamento del bestiame, con le industrie estrattive, con i depositi di carburanti, con le reti di telecomunicazione, di trasporto, di energia, di acquedotti e fognature, discariche di rifiuti solidi e simili, in attuazione delle rispettive leggi di settore.

3. La edificazione, subordinata al rilascio di concessione edilizia, deve rispettare le prescrizioni generali di cui al precedente articolo, e quelle seguenti.

4. Parametri insediativi:

- Sf – superficie fondiaria minima : mq 5.000; (*)

- Iff- indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 0,08 mc/mq, di cui massimo 0,03 mc/mq destinabili alla residenza;

- Rc – rapporto di copertura: secondo esigenze derivanti dal piano di sviluppo aziendale e comunque non superiore al 10% della Sf;

- Spp- superficie permeabile in modo profondo: minimo l'80% della Sf;

- H - altezza massima: ml 8, salvo costruzioni speciali;

- Dc – distanza dai confini: minimo ml 10,00;

- Df – distanza minima tra i fabbricati: con interposto confine: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti; all'interno del fondo: semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti;
minimo assoluto: m 5,00;

- Ds – distanza minima dei fabbricati dal ciglio delle strade: in conformità di quanto nell'art.26 del DPR 495/16.12.1992;

- Dr – distanza minima delle recinzioni dal ciglio delle strade: in conformità di quanto nell'art.26 del DPR 495/16.12.1992;

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

5. Nella localizzazione e nella disciplina delle attività estrattive va fatto esplicito riferimento anche ai contenuti della L.R. n. 37/22.5.1985 e sue s.m., correlando gli stessi con le prescrizioni di tutela che il PRG individua.

6. In questa zona E è consentita la installazione di serre. Per serre sono da considerarsi impianti stabilmente infissi al suolo prefabbricati o costruiti in opera destinati esclusivamente a determinare specifiche e controllate situazioni microclimatiche funzionali allo sviluppo di particolari colture; possono essere distinte in serre con copertura solo stagionale (tipo X), e serre con copertura permanente (tipo Y). Ambedue i tipi, per essere considerati tali e quindi non "costruzioni", devono avere le superfici di inviluppo realizzate con materiali che consentano il passaggio della luce ed avere altezze massime a m 3 in gronda ed a m 6 al culmine se a falda, ed a m 4 se a copertura piana.



Per le serre di tipo X il rapporto di copertura massimo consentito è l'80% della superficie del fondo; la distanza minima della serra dai confini e dal ciglio stradale è di 3 metri; il loro montaggio è sottoposto al rilascio di autorizzazione comunale. Per le serre di tipo Y il rapporto di copertura massimo è il 50% della superficie del fondo; la distanza minima della serra dai confini e dal ciglio stradale, di 5 metri; la loro costruzione è sottoposta al rilascio di concessione edilizia non onerosa. Il volume di ambedue i tipi di serre non rientra in quello consentito dall'indice di fabbricabilità previsto per la zona.

7. Nella zona E è consentita la sistemazione del terreno per attività sportive che si svolgono in spazi naturali, quali il "golf" e la "corsa d'orientamento", il "tiro con l'arco", gli "sport equestri", e simili, che non modificano l'assetto agricolo del terreno consentendo sia la continuazione di attività di tipo agricolo sullo stesso, sia l'immediata sua rimessa a coltura. La eventuale costruzione di "club house" deve rientrare nella applicazione dell'indice di fabbricabilità residenziale della zona. Sono altresì autorizzabili attrezzature al suolo quali: campi sportivi, piste ciclabili, motocross, gokart, percorsi pedonali attrezzati, spazi attrezzati per manifestazioni, percorsi "verdi", attività vivaistiche, nella misura massima del 20% della Sf.

Il rilascio della concessione edilizia onerosa, sia per la sistemazione del terreno sia per la edificazione, è subordinato alla preliminare acquisizione di parere favorevole espresso sul progetto dalla Federazione Italiana Golf (per i campi di golf) o della Federazione Italiana Sport Orientamento (per i Campi di corsa orientamento) o della competente federazione italiana per altri sport, ed alla stipula di specifica convenzione (da approvarsi dal Consiglio Comunale) al fine di regolamentare e garantire l'uso pubblico delle attrezzature e delle costruzioni connesse.

8. Nella zona E sono insediabili le imprese agricole considerate "insediamenti civili" (Disposizione MM LL PP 08.05.1980) che, pur dando luogo a scarichi terminali, abbiano le seguenti caratteristiche:

- a. imprese con attività diretta esclusivamente alla coltivazione del fondo e/o silvicoltura;
- b. imprese dedite ad allevamento di bovini, equini, ovini e suini che dispongano, in connessione con l'attività di allevamento, almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame;
- c. imprese dedite ad allevamenti avicoli o simili che dispongano, in connessione con l'attività di allevamento, almeno di un ettaro di terreno agricolo per 40 q.li di peso vivo di bestiame;
- d. imprese di cui ai precedenti punti a, b, che esercitano anche attività di trasformazione e di valorizzazione della produzione, che siano inserite con carattere di normalità e di complementarità funzionale nel ciclo produttivo aziendale; in ogni caso la materia prima lavorata dovrà provenire per almeno 2/3 dall'attività di coltivazione della azienda.

9. Per l'insediamento delle imprese agricole di cui al punto precedente, è ammesso (al solo fine dell'utilizzo dell'indice di fabbricabilità che si assume essere quello dell'area su cui si edifica) l'accorpamento delle aree di terreni non confinanti, con asservimento delle stesse regolarmente trascritto e registrato a cura e spese del richiedente, purché, ricadenti nel territorio comunale. Sulle proprietà costituenti l'accorpamento in parola va posto il vincolo di asservimento alla costruzione che si realizza su una di esse, e quindi il vincolo di inedificabilità, previo atto pubblico registrato e trascritto nei registri delle ipoteche.

10. Nelle zone E vanno mantenuti, ove esistenti, le recinzioni costituite da muretti di pietra a secco o da muri di pietra/tufo scialbati; le recinzioni di nuova costruzione, se in connessione con recinzioni esistenti, ne devono mantenere geometria, materiali ed apparecchiature costruttive; se di totale nuovo impianto, possono essere o in muretti di pietra a secco, o di muri di pietra/tufo scialbati, oppure "a giorno" su cordolo di base (altezza massima di m 0,40) e sovrastante grata, o rete o simili. In ogni caso, la costruzione delle recinzioni deve garantire, con idonei varchi (da riportare nei grafici documentativi), il normale ruscellamento delle acque superficiali ed il mantenimento di "sentieri" ecologici".

ART. 2.08 - ATTIVITA' COMPLEMENTARI INSEDIABILI NELLE ZONE "E"

"1. Le attività complementari di tipo turistico-residenziale, di tipo turistico, di tipo sportivo/tempo libero, finalizzate al mantenimento delle caratteristiche paesaggistico/ambientali, alla integrazione delle attività agricole ed al mantenimento/recupero di strutture esistenti, sono insediabili nelle zone agricole E .



2. La edificazione connessa con dette attività è subordinata alla approvazione in Consiglio Comunale del relativo progetto (corredato da apposita relazione esplicitante gli aspetti paesaggistico-ambientali ed economici dell'iniziativa); detta edificazione va considerata all'interno di quella realizzabile con i parametri del punto 4 dell'articolo precedente ma con il solo volume destinabile alla residenza (0,03 mc/mq), rimanendo escluso l'accorpamento di aree di terreni non confinanti".

ART. 2.09 – ATTIVITA' DI TRASFORMAZIONE PRODOTTI AGRICOLI ED ATTIVITA' ZOOTECNICHE INSEDIABILI NELLE ZONE "E"

"1. Nelle zone E sono insediabili attività sia di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli (ivi compresi caseifici, cantine, frantoi), sia di tipo zootecnico (ancorché non rientranti negli "insediamenti civili" ai sensi della Disp. MM LL PP 08.05.1980), con relativi impianti anche di macellazione, conservazione e commercializzazione.

2. La edificazione connessa con dette attività, sottoposta a concessione edilizia onerosa, è subordinata alla approvazione in Consiglio Comunale del relativo progetto (corredato da apposita relazione esplicitante gli aspetti paesaggistico-ambientali ed il piano di sviluppo aziendale).

3. L'edificazione deve risultare conforme ai seguenti parametri:

- Sf – superficie fondiaria minima: mq 5.000; (*)
 - Iff- indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 0,10 mc/mq, di cui massimo 0,03 mc/mq destinabili alla residenza;
 - Rc – rapporto di copertura: secondo esigenze derivanti dal piano di sviluppo aziendale e comunque non superiore al 10% della Sf;
 - Spp- superficie permeabile in modo profondo: minimo l'80% della Sf;
 - H - altezza massima: ml 8, salvo costruzioni speciali;
 - Dc – distanza dai confini: minimo ml 10,00;
 - Df – distanza minima tra i fabbricati: con interposto confine: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti; all'interno del fondo: semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti; minimo assoluto: m 5,00;
 - Ds – distanza minima dei fabbricati dal ciglio delle strade: in conformità di quanto prescritto nell'art.26 del DPR 495/16.12.92;
 - Dr – distanza minima delle recinzioni dal ciglio delle strade: in conformità di quanto prescritto nell'art.26 del DPR 495/16.12.1992;
 - US- le aree per le urbanizzazioni secondarie e per i servizi della residenza, nella misura di 6 mq ogni 100 mc di volumetria destinata alla residenza, vanno monetizzate in sede di determinazione degli oneri di concessione edilizia.
4. Nell'ambito della volumetria e superficie coperta prescritte, sono consentiti uffici ed alloggi di servizio per il personale dipendente per una superficie max pari al 10% della superficie coperta.
5. Tali insediamenti sono, comunque, subordinati al preventivo parere della ASL competente ed alla predisposizione di impianti di trattamento per gli scarichi aeriformi, liquidi e solidi (in conformità anche delle leggi di settore); per gli stessi, inoltre, vanno precisate le distanze dai confini e dagli alloggi di pertinenza sia degli edifici sia dei recinti/vasche di stabulazione/ allevamento.
6. Per l'insediamento di dette attività è ammesso l'accorpamento delle aree di terreni non confinanti (al solo fine dell'utilizzo dell'indice di fabbricabilità, che si assume essere quello dell'area su cui si edifica), con asservimento delle stesse regolarmente trascritto e registrato a cura e spese del richiedente, purché ricadenti nel territorio comunale. Sulle proprietà costituenti l'accorpamento in parola va posto il vincolo di asservimento alla costruzione che si realizza su una di esse, e quindi il vincolo di inedificabilità, previo atto pubblico registrato e trascritto nei registri delle ipoteche".

ART. 2.09. bis - CENTRI AGRICOLI (ART. 24 N.T.A. P.R.G./71)

"Centri agricoli organizzati (come quello di Montaltino), a servizio di comprensori di almeno 30 ettari, potranno attuarsi su



iniziativa ed a cura e spese di proprietari, singoli od associati, previa autorizzazione del Comune.

Il nucleo del centro agricolo avrà un indice di fabbricabilità territoriale di 0,12 mc/mq. aumentato del 12% per edifici di uso pubblico.

I fabbricati avranno le seguenti caratteristiche: - altezza massima m. 8,00;

- larghezza massima m. 12,00;

- lunghezza massima m. 24,00;

- distacchi da strade e da altri edifici m. 8,00.

I proprietari, singoli od associati, dovranno stipulare una convenzione con il Comune impegnandosi all'esecuzione, a loro cura e spese, delle opere di urbanizzazione primaria: rete stradale, fognatura, pubblica illuminazione, rete di distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica. Dette opere e le aree da esse impegnate dovranno essere cedute al Comune senza corrispettivo ed a scomputo della parte di valore delle aree edificabili assoggettabili a contributo di miglioria. Il piano planivolumetrico del centro agricolo dovrà essere preventivamente approvato dal Provveditorato Regionale alle OO. PP. di Bari".

C. L.R. PUGLIA n. 19 del 11/09/1986 e succ.

ART. 1

"Con la presente legge la Regione Puglia disciplina la costruzione delle serre".

ART. 2

"1. Ai fini della presente legge e' considerata " serra" ogni impianto che realizzi un ambiente artificiale mediante speciali condizioni di luce, temperatura ed umidita'. per le colture intensive ortofloricole o per la preparazione di materiali di moltiplicazione delle piante.

2. Le serre di cui al primo comma devono avere struttura portante in ferro e pareti e superfici di copertura in vetro o materiali similari".

ART. 3

"1. I Comuni disciplinano la costruzione delle serre nell' ambito delle previsioni dello strumento urbanistico generale relative alle zone agricole, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi e dei piani agricoli.

2. Per le zone di cui al primo comma devono comunque essere determinati i rapporti massimi di copertura e la disciplina delle opere necessarie per la realizzazione delle serre, per la loro accessibilita', per lo scarico e l' incanalamento sia delle acque meteoriche sia di quelle eventuali derivanti dall' esercizio dell' impianto".

ART. 4

1. "Fino a quando lo strumento urbanistico non disciplini espressamente la costruzione delle serre, queste possono essere realizzate con le caratteristiche tecniche di cui al precedente art. 2 purché:

1 - la superficie coperta non superi il 75% dell' area disponibile ove questa non sia inferiore a mq 4.000;

2 - l' altezza, misurata al colmo delle coperture, non superi i metri 6;

3 - le distanze minime delle serre da fabbricati adibiti a civile abitazione non siano inferiori a metri 6;

4 - le distanze dalle strade non siano inferiori a quelle previsti dalle norme statali, regionali o comunali vigenti;

5 - i muri di sostegno e di contenimento non superino l' altezza di metri 3;

6 - sia prevista nel progetto la realizzazione delle opere necessarie per lo scarico e l' incanalamento delle acque meteoriche e di quelle eventualmente derivanti dall' esercizio dell' impianto.

2. Le superfici utilizzate dalle serre possono essere computate ai fini della volumetria assentibile soltanto per fabbricati funzionalmente connessi alla conduzione agraria del fondo, ivi comprese le abitazioni rurali".

ART. 5*

1. "Non e', comunque, consentita la costruzione di serre:



a - nelle zone boscate ed in quelle soggette a vincolo forestale;

b - nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1397 e del DM 21 novembre 1984;

c - in tutte le zone non tipizzate agricole negli strumenti urbanistici generali”.

**Vedi anche il comma 1 dell'art. 11 della l.r. 19/2003*

ART. 6

“1. Chiunque intenda procedere alla costruzione di serre deve rivolgere al Sindaco apposita domanda corredata da certificato catastale, da una planimetria indicante la localizzazione e la dimensione delle opere in progetto, nonché dal parere sulla idoneità dell'intervento ai fini dello sviluppo agricolo della zona rilasciato dall' Assessorato regionale all' Agricoltura – Ispettorato competente.

2. Il rilascio della concessione e' connesso alla specifica destinazione dell' uso agricolo dei manufatti e pertanto gli stessi non possono essere destinati a diversa utilizzazione.

3. Non e' soggetta ad autorizzazione la mera sostituzione degli elementi costituenti le serre”.

ART. 7

“1. La costruzione delle serre effettuata con osservanza delle disposizioni della presente legge non e' soggetta ai limiti ed ai divieti di cui allo art. 41 quinquies, terzo comma, della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni”.

ART. 8

“1. Ai fini della regolarizzazione delle serre ultimate alla data di entrata in vigore della presente legge, deve essere richiesta la concessione edilizia al Sindaco, il quale la rilascia ai sensi della normativa vigente anche in deroga alle disposizioni della presente legge”.

RISPOSTA AL QUESITO

Il presente elaborato peritale è stato redatto in adempimento all'incarico conferito dall'Autorità Giudiziaria e nei limiti dei quesiti formulati, sulla base della documentazione resa disponibile nel fascicolo della procedura, di quella reperita presso i competenti uffici e delle risultanze degli accertamenti eseguiti in sede di sopralluogo.

Le valutazioni espresse sono fondate su verifiche di carattere tecnico-estimativo e documentale, effettuate con modalità non invasive e senza l'esecuzione di prove strutturali, saggi distruttivi, indagini geognostiche, accertamenti impiantistici specialistici o verifiche di natura ambientale, salvo quanto diversamente specificato nel corpo della relazione.

La presente relazione non costituisce attestazione o certificazione di conformità urbanistica, edilizia, catastale, strutturale, impiantistica o igienico-sanitaria, né sostituisce provvedimenti, pareri o autorizzazioni di competenza degli enti amministrativi preposti. Eventuali vizi occulti, difformità non rilevabili mediante ordinaria ispezione visiva o non emergenti dalla documentazione esaminata, nonché situazioni giuridiche o amministrative non conosciute o non conoscibili con l'ordinaria diligenza tecnica richiesta dall'incarico, restano esclusi dall'ambito delle valutazioni svolte.

Le conclusioni formulate devono pertanto intendersi riferite allo stato di fatto e di diritto accertato alla data delle operazioni peritali, con espressa riserva di diversa valutazione a seguito di ulteriori approfondimenti tecnici, documentali o determinazioni in sede amministrativa o giudiziaria.

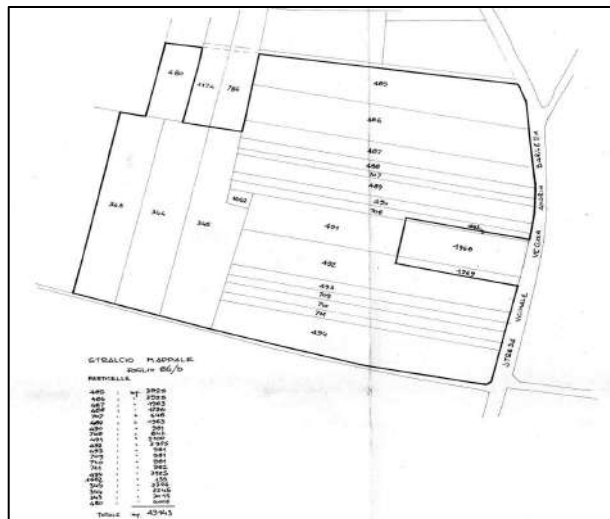
Preliminarmente all'esame analitico delle difformità riscontrate con riferimento alle singole unità immobiliari ricomprese nel compendio oggetto della presente procedura esecutiva, si ritiene necessario evidenziare quanto segue.

Il terreno sul quale risultano originariamente assentite le costruzioni attualmente staggite presentava una superficie complessiva pari a circa 43.000 mq. Allo stato attuale, il terreno oggetto di pignoramento sul quale insistono le medesime costruzioni ha invece un'estensione pari a 15.543 mq.

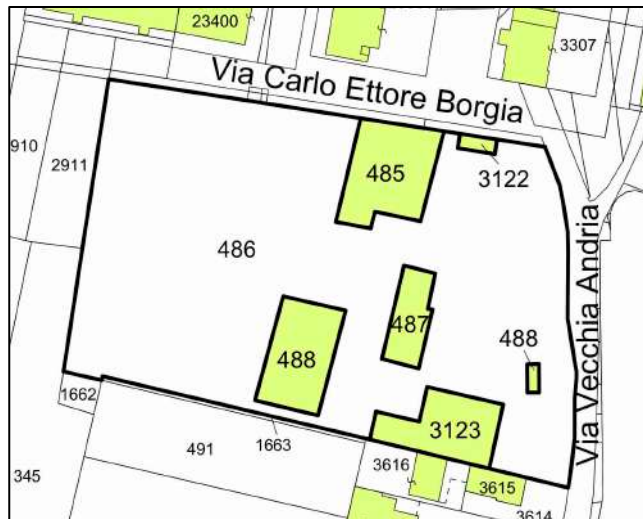
Tale circostanza assume rilievo determinante ai fini della verifica della sanabilità di eventuali abusi edilizi ai sensi dell'art.



36 del D.P.R. 380/2001 (accertamento di conformità), posto che la possibilità di rilascio del titolo in sanatoria presuppone la c.d. “doppia conformità”, ossia la conformità dell'intervento, sia alla disciplina urbanistica vigente al momento della realizzazione, sia a quella vigente al momento della presentazione dell'istanza.



Particelle asseverate nelle pratiche edilizie.



Particelle eseguite.

Nel caso di specie, ogni eventuale abuso la cui regolarizzazione sia subordinata alla determinazione del volume assentibile mediante applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria alla superficie del lotto non può ritenersi suscettibile di sanatoria, atteso che il volume complessivamente realizzato risulta eccedente rispetto a quello assentibile in relazione all'attuale consistenza fondiaria del compendio pignorato.

Parimenti, in assenza di specifica istanza e di verifica puntuale dei presupposti temporali e oggettivi, non risulta allo stato valutabile l'eventuale ricorso alle procedure di condono edilizio di cui alla L. 47/1985, alla L. 724/1994 e alla L. 326/2003, fermo restando che l'ammissibilità delle stesse resterebbe comunque subordinata alla sussistenza dei requisiti di legge, ivi compresi quelli inerenti ai limiti volumetrici, alla data di ultimazione delle opere e alla compatibilità con i vincoli eventualmente gravanti sull'area.

Resta ferma la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di procedere alla regolarizzazione delle difformità riconducibili agli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001, limitatamente agli interventi non incidenti sui parametri urbanistici sostanziali e, segnatamente, alle seguenti fattispecie: modifiche prospettiche (facciate), variazioni di altezza con riferimento alle serre, realizzazione di recinzioni, diversa distribuzione interna degli spazi, incremento della superficie utile, nonché al conseguimento del certificato di agibilità per gli immobili che ne risultino privi.

Il lotto oggetto di esecuzione risulta composto da una pluralità di manufatti edilizi, realizzati nel tempo per soddisfare le esigenze funzionali dell'attività imprenditoriale di vivaio.

Tali costruzioni sono adibite a: deposito, officina meccanica, ricovero automezzi e serre. Esse non risultano sempre rispettose di idonei titoli edilizi ovvero di provvedimenti di sanatoria e in alcuni casi ne sono sprovviste.

All'interno del lotto sono altresì presenti oltre a recinzioni di varia fattura e dimensioni, non sempre rispondenti alle NTA, una viabilità interna, costituita da strade la cui pavimentazione, sia impermeabile che permeabile, è funzionale all'accessibilità delle suddette strutture.

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Barletta (BT) risultano agli atti le seguenti pratiche edilizie, afferenti i beni oggetto di pignoramento, di cui il sottoscritto allega un estratto significativo (all. da A1.8.1 a A1.8.7):

- **Licenza di Costruzione n.68/76** del 22.04.1976, relativa variante con grafici del 17.08.1976 e agibilità del

19.11.1977 – **per la costruzione di una casa di campagna** (questa licenza riguarda la sola parte fuori terra cui appartiene il piano S1 staggitto) - intestata a DE FAZIO Gioacchino (CF DFZGCH21A17A669Q);

- **Concessione Edilizia 91/78** del 03.07.1978 con grafici, relative varianti del 15.01.1979 e del 19.04.1979 con grafici, denuncia opere in c.a. del 25.05.1978, collaudo del 30.07.1979 – **costruzione di una serra, ampliamento capannone, completamento recinzione**- intestata a DE FAZIO Gioacchino (CF DFZGCH21A17A669Q) e Giuseppe (CF DFZGCH21A17A669Q);

- **Concessione Edilizia 114/80** del 17.05.1980 con grafici, relative varianti, collaudo del 16.06.1981 per la **realizzazione di una sopraelevazione, una serra e variazione della recinzione**- intestata a DE FAZIO Gioacchino (CF DFZGCH21A17A669Q) e Giuseppe (CF DFZGCH21A17A669Q);

- **Concessione Edilizia 166/86** del 18.11.1986 con grafici, collaudo del 18.03.1988 – per la **costruzione di un piano terra destinato a deposito di macchine agricole al servizio dell'azienda agricola "Vivaio De Fazio"**- intestati a DE FAZIO Gioacchino (CF DFZGCH21A17A669Q) e Giuseppe (CF DFZGCH21A17A669Q);

- **Autorizzazione 162/86** del 17.10.1986 con grafici, - per lo **spostamento della pesa e l'apertura di un nuovo cancello su Via Vecchia Andria** - intestata a DE FAZIO Gioacchino (CF DFZGCH21A17A669Q) e Giuseppe (CF DFZGCH21A17A669Q);

- **Concessione Edilizia in Sanatoria 168/2000** Pratica edilizia 761/94 del 10.03.2000 con grafici, certificato d'idoneità sismica del 05.10.1997 - per **l'ampliamento delle unità immobiliari preesistenti con la realizzazione di 4 capannoni**- intestata a DE FAZIO Gioacchino (CF DFZGCH21A17A669Q).

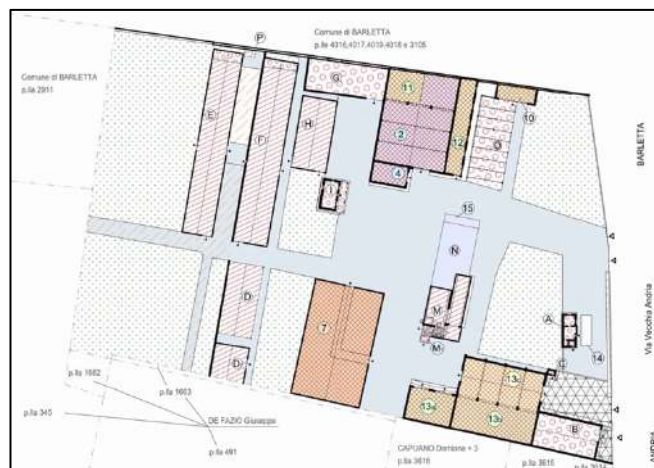
- **SCIA n.61053** del 28.08.2018 con grafici - **per la realizzazione di recinzione tra fondi rustici** - intestata a DE FAZIO Giuseppe (CF DFZGCH21A17A669Q).

L'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barletta (BT) **non ha consentito di reperire**, relativamente all'edificazione dell'immobile, **né ulteriori titoli autorizzativi, né la certificazione di agibilità**.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente e gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie depositate prima elencate, sono state riscontrate difformità edilizie. Tali difformità sono state puntualmente evidenziate dallo scrivente, che ha provveduto a identificarle con la medesima nomenclatura adottata nelle tavole planimetriche di propria redazione.

Il sottoscritto, per quanto esposto in premessa al paragrafo "Quesito n. 5 – Regolarità edilizia", con riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Barletta (BT), nonché alla normativa nazionale vigente in materia, procede all'individuazione delle difformità urbanistico-edilizie riscontrate con riferimento alla singola unità immobiliare catastale che costituisce il lotto.

Vengono altresì distintamente indicate le difformità suscettibili di sanatoria e quelle non sanabili, con la conseguente stima dei costi necessari per la relativa regolarizzazione.



Stato di fatto.

IMMOBILI APPARTENENTI AL BENE 1a (opificio)

Regolarità urbanistico/edilizia del bene "1_a" è stata valutata per l'intera l'unità immobiliare D/1. Ad esso appartengono gli immobili: "B", "13_c" e "13_b".

Lo scrivente stimatore riscontra relativamente al bene in esame le seguenti difformità:

- a. Realizzazione di varco accesso su strada pubblica Via Vecchia Andria;
- b. Realizzazione di muratura con sovrastante cancellata nonché varco accesso su p.la 486 sub 1.
- a. Realizzazione a ovest di muratura di tompagno con l'inserimento del varco d'accesso al capannone "13_c";
- c. Realizzazione nella muratura di tompagno a est di varco d'accesso al capannone "13_c".
- d. Realizzazione di fusione dei due capannoni "13_c" e "13_b";
- e. Realizzazione di due finestre alte al capannone "13_b" rispettivamente a est e a ovest;
- f. Manca il certificato di agibilità per i capannoni "13_c" e "13_b";
- g. Realizzazione non assentita del capannone "B".

Le difformità dal p.to "a" al p.to "e" sono sanabili ai sensi dell'Art. 36 bis del DPR 380/2001 e succ. con la richiesta di SCIA in sanatoria da depositare all'UTC del Comune di Barletta (BT).

La presentazione della SCIA in sanatoria comporta la spesa:

- dell'oblazione di € 1.032,00;
- dei diritti € 100,00.

La difformità relativa al p.to "f" la si può sanare con la presentazione da parte di professionista abilitato ai sensi dell'Art. 24 del DPR 380/2001 e succ. di richiesta di agibilità (SCA) all'UTC del Comune di Barletta (BT).

La presentazione della SCA in sanatoria comporta la spesa:

- delle sanzioni per deposito tardivo € 464,00;
- dei diritti tecnici e di segreteria € 104,00;
- delle verifiche impianti con presentazione di certificati di conformità € 1.000,00 comprensivi di IVA e accessori di Legge.

In totale per le difformità dal p.to "a" al p.to "f" le spese ammontano a € 2.700,00.

Per la difformità relativa al p.to "g", secondo lo scrivente stimatore, non sussistono i presupposti per il rilascio di titolo edilizio in sanatoria ai sensi della normativa vigente (non vi è cubatura residua).

Il manufatto identificato come "B" deve ritenersi abusivo e, pertanto, soggetto a demolizione.

I costi complessivi dell'intervento — comprensivi di diritti, bolli, IVA, oneri fiscali, demolizione, trasporto e smaltimento delle macerie in discarica, ripristino dell'area — sono stimati in € 8.000,00.

La presente stima tiene conto della possibilità di reimpiego, mediante riciclo, del materiale metallico costituente la copertura.

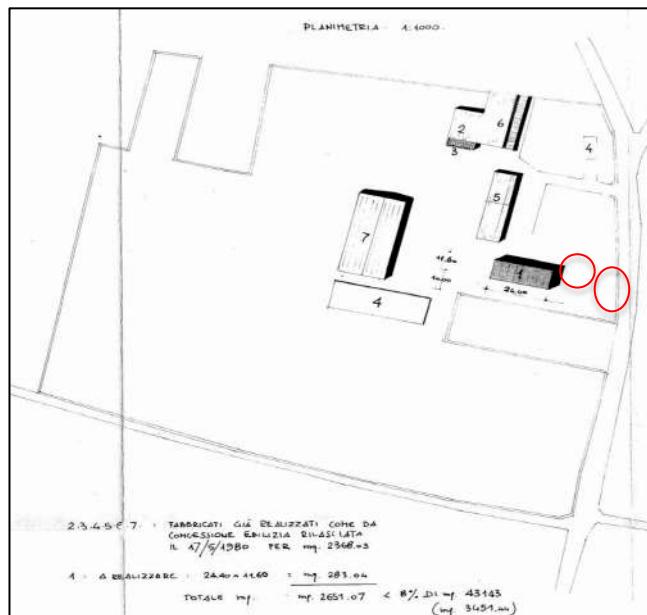
Onorari tecnici

Gli onorari tecnici per la redazione delle pratiche edilizie relative agli immobili appartenenti al bene 1a, quali progettazione, direzione lavori, coordinamento in fase di progettazione e in fase di esecuzione, pratica e direzione lavori per la demolizione, si stimano in € **4.000,00** comprensivi di IVA e accessori di Legge da sommare alle precedenti voci di spesa.

In totale per sanare il bene 1a sono necessari € 14.700,00.

Le predette spese dovranno essere detratte nella determinazione del valore di stima.





Planimetria generale in atti.

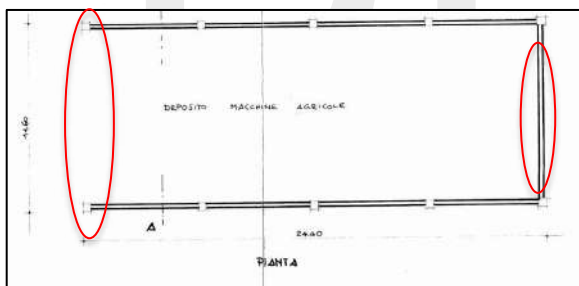


Grafico approvato per l'immobile 13c.

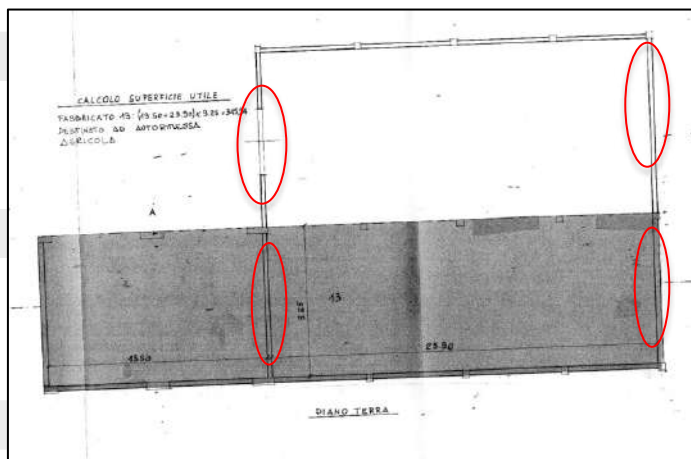
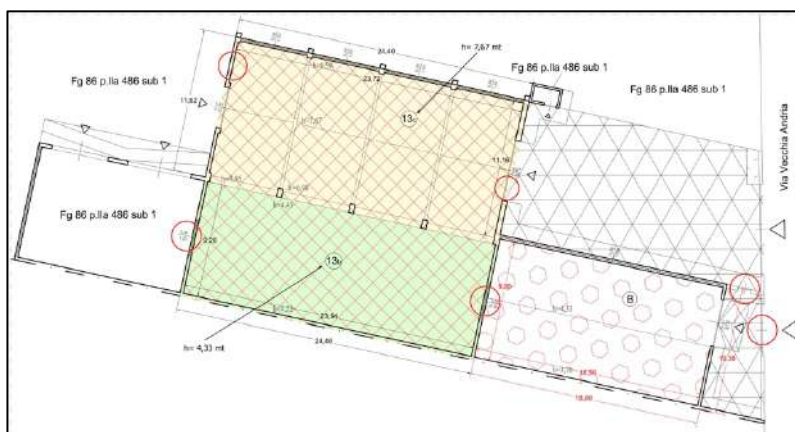


Grafico condono per l'immobile 13b.



Stato di fatto.

IMMOBILI APPARTENENTI AL BENE 1b (opificio)

Regolarità urbanistico/edilizia del bene 1b è stata valutata per l'intera l'unità immobiliare D/1. Ad esso appartengono gli immobili: "A", "C", 14, 13_a, "M1", "7", "D", "D1", "E", "F", "P", "G", "H", "I", "2", "11", "4", "12", "O", "10".

Lo scrivente stimatore riscontra relativamente al bene 1b le seguenti difformità:

- a. Realizzazione della muratura di recinzione in c.a. su Via C.E. Borgia difforme dalle NTA;
- b. Realizzazione di varco accesso su strada pubblica Via Vecchia Andria;
- c. Realizzazione della viabilità interna non conforme all'indice di permeabilità come disposto dalle NTA;
- d. Realizzazione di finestra alta al capannone "13_a" rispettivamente a ovest;
- e. Realizzazione di finestre alte al capannone "2" e "11", rispettivamente a est e a ovest e chiusura vano porta a sud;
- f. Realizzazione di finestre alte al capannone "4" e variazione posizione varco accesso;
- g. Realizzazione di diversa distribuzione interna al capannone "4";
- h. Realizzazione di diverso varco accesso al manufatto "12";
- i. Realizzazione di diverso varco accesso al manufatto "10";
- j. Realizzazione delle serre "D", "E", "F", "H", "O", non assentite;
- k. Le serre "E", "F", sono state costruite a distanza inferiore (1,76 mt) del limite minimo consentito (5,00 mt) dal ciglio stradale secondo le NTA;
- l. La serra "7" è più alta (6,80 mt) del limite massimo (6,00 mt) consentito dalle NTA;
- m. Manca il certificato di agibilità per il capannone "13_a";
- n. Manca il certificato di agibilità per i capannoni "2", "11";
- o. Manca il certificato di agibilità per il manufatto "12";
- p. Manca il certificato di agibilità per il manufatto "10";
- q. Realizzazione non assentita della costruzione "A";
- r. Realizzazione non assentita del piccolo WC "C";
- s. Realizzazione non assentita del piccolo WC "M1";
- t. Realizzazione non assentita della serra "D1";
- u. Realizzazione non assentita del capannone "G";
- v. Realizzazione non assentita della costruzione "I".

Le difformità dal p.to "a" al p.to "i" sono sanabili ai sensi dell'Art. 36 bis del DPR 380/2001 e succ. con la richiesta di SCIA in sanatoria da depositare all'UTC del Comune di Barletta (BT).

In particolare per i p.ti "a", "b" e "c", la sanatoria dovrà essere subordinata all'esecuzione dei lavori per la conformità alle NTA.

La presentazione della **SCIA in sanatoria** comporta la spesa:

- dell'oblazione di € 1.032,00;
- dei diritti € 100,00.

La difformità al p.to "j" è sanabile ai sensi dell'Art. 36 del DPR 380/2001 e succ. con la richiesta di PdC in sanatoria da depositare all'UTC del Comune di Barletta (BT).

In particolare per i p.ti "k" e "l" la sanatoria dovrà essere subordinata all'esecuzione dei lavori per la conformità alle NTA.

La presentazione del **PdC in sanatoria** comporta la spesa:

- dell'oblazione di € 516,00;
- dei diritti € 100,00.



Le difformità dal p.to “m” al p.to “p” sono sanabili con la presentazione da parte di professionista abilitato ai sensi dell’Art. 24 del DPR 380/2001 e succ. di richiesta di agibilità (SCA) all’UTC del Comune di Barletta (BT).

La presentazione della **SCA in sanatoria** comporta la spesa:

- delle sanzioni per deposito tardivo € 464,00;
- dei diritti € 104,00;

delle verifiche impianti con presentazione di **certificati di conformità**:

- € 500,00 (immobile “13_a”) comprensivi di IVA e accessori di Legge;
- € 3.000,00 (immobile “2”, “11”) comprensivi di IVA e accessori di Legge;
- € 500,00 (immobile “12”) comprensivi di IVA e accessori di Legge;
- € 500,00 (immobile “10”) comprensivi di IVA e accessori di Legge.

L'esecuzione dei lavori per la conformità alle NTA per il p.to “a” comporta la spesa necessaria alla demolizione della muratura e alla realizzazione di *“muretti di pietra a secco, o di muri di pietra/tufo scialbati, oppure “a giorno” su cordolo di base (altezza massima di m 0,40) e sovrastante grata, o rete o simili. In ogni caso, la costruzione delle recinzioni deve garantire, con idonei varchi (da riportare nei grafici documentativi), il normale ruscellamento delle acque superficiali”*.

Detta spesa, comprensiva di diritti, bolli, IVA, oneri fiscali, demolizione, trasporto e smaltimento delle macerie in discarica, è stimata in € 15.000,00.

L'esecuzione dei lavori per la conformità alle NTA per il p.to “c” comporta la spesa necessaria alla demolizione di circa 5.350,00 mq di manto stradale impermeabile per soddisfare la relazione $S_{pp} > 0,80S_f$ e il successivo ripristino dell'area con materiali permeabili.

Detta spesa, comprensiva di diritti, bolli, IVA, oneri fiscali, demolizione, trasporto e smaltimento delle macerie in discarica, è stimata in € 40.000,00.

L'esecuzione dei lavori per la conformità alle NTA per il p.to “k” comporta la spesa necessaria alla demolizione e successivo ripristino della parte che viola la distanza dal ciglio stradale di 5 mt. Lo scrivente precisa che non basta rimuovere la struttura superiore (vetri/teli e montanti). È necessario rimuovere anche la fondazione in cemento che ricade nella fascia di rispetto, riportando il terreno a nudo o a pavimentazione superficiale non strutturale.

Detta spesa, comprensiva di diritti, bolli, IVA, oneri fiscali, ponteggi, demolizione di parte della serra, demolizione di parte della muratura, trasporto e smaltimento delle macerie in discarica, è stimata in € 8.000,00.

L'esecuzione dei lavori per la conformità alle NTA per il p.to “l” comporta la spesa necessaria all'abbassamento mediante taglio del colmo della serra “7” per ripristinarlo alla quota di 6,00 mt.

Detta spesa, comprensiva di diritti, bolli, IVA, oneri fiscali, ponteggi, demolizioni, trasporto e smaltimento delle macerie in discarica, è stimata in € 7.000,00.

Per la difformità relativa al p.to “q”, secondo lo scrivente stimatore, non sussistono i presupposti per il rilascio di titolo edilizio in sanatoria ai sensi della normativa vigente (non vi è cubatura residua).

Il manufatto identificato come “A” deve ritenersi abusivo e, pertanto, soggetto a demolizione.

I costi complessivi dell'intervento — comprensivi di diritti, bolli, IVA, oneri fiscali, ponteggi, demolizione, trasporto e smaltimento delle macerie in discarica, ripristino dell'area — sono stimati in € 9.000,00.

Per la difformità relativa al p.to “r”, secondo lo scrivente stimatore, non sussistono i presupposti per il rilascio di titolo



edilizio in sanatoria ai sensi della normativa vigente (non vi è cubatura residua).

Il manufatto identificato come “C” deve ritenersi abusivo e, pertanto, soggetto a demolizione.

I costi complessivi dell'intervento — comprensivi di diritti, bolli, IVA, oneri fiscali, ponteggi, demolizione, trasporto e smaltimento delle macerie in discarica, ripristino dell'area — sono stimati in € 1.500,00.

Per la difformità relativa al p.to “s”, secondo lo scrivente stimatore, non sussistono i presupposti per il rilascio di titolo edilizio in sanatoria ai sensi della normativa vigente (non vi è cubatura residua).

Il manufatto identificato come “M₁” deve ritenersi abusivo e, pertanto, soggetto a demolizione.

I costi complessivi dell'intervento — comprensivi di diritti, bolli, IVA, oneri fiscali, ponteggi, demolizione, trasporto e smaltimento delle macerie in discarica, ripristino dell'area — sono stimati in € 1.500,00.

Per la difformità relativa al p.to “t”, secondo lo scrivente stimatore, non sussistono i presupposti per il rilascio di titolo edilizio in sanatoria ai sensi della normativa vigente poiché il rispetto della distanza dal confine renderebbe la porzione di serra superstite talmente esigua da non giustificare l'operazione di adeguamento.

Il manufatto identificato come “D₁” deve ritenersi oltre che abusivo, non rispettoso delle NTA pertanto, soggetto a demolizione.

I costi complessivi dell'intervento — comprensivi di diritti, bolli, IVA, oneri fiscali, ponteggi, demolizione, trasporto e smaltimento delle macerie in discarica, ripristino dell'area — sono stimati in € 1.500,00.

La presente stima tiene conto della possibilità di reimpiego, mediante riciclo, del materiale metallico costituente la copertura.

Per la difformità relativa al p.to “u”, secondo lo scrivente stimatore, non sussistono i presupposti per il rilascio di titolo edilizio in sanatoria ai sensi della normativa vigente (non vi è cubatura residua).

Il manufatto identificato come “G” deve ritenersi abusivo e, pertanto, soggetto a demolizione.

I costi complessivi dell'intervento — comprensivi di diritti, bolli, IVA, oneri fiscali, ponteggio, demolizione, trasporto e smaltimento delle macerie in discarica, ripristino dell'area — sono stimati in € 10.000,00.

La presente stima tiene conto della possibilità di reimpiego, mediante riciclo, del materiale metallico costituente la copertura.

Per la difformità relativa al p.to “v”, secondo lo scrivente stimatore, non sussistono i presupposti per il rilascio di titolo edilizio in sanatoria ai sensi della normativa vigente (non vi è cubatura residua).

Il manufatto identificato come “I” deve ritenersi abusivo e, pertanto, soggetto a demolizione.

I costi complessivi dell'intervento — comprensivi di diritti, bolli, IVA, oneri fiscali, ponteggio, demolizione, trasporto e smaltimento delle macerie in discarica, ripristino dell'area — sono stimati in € 9.000,00.

In totale per le difformità dal p.to “a” al p.to “v” le spese ammontano a € 109.316,00.

Onorari tecnici

Gli onorari tecnici per la redazione delle pratiche edilizie relative agli immobili appartenenti al bene 1b, quali progettazione, direzione lavori, coordinamento in fase di progettazione e in fase di esecuzione, pratica e direzione lavori per la demolizione, si stimano in € **15.000,00** comprensivi di IVA e accessori di Legge da sommare alle precedenti voci di spesa.



In totale complessivamente per sanare il bene 1b sono necessari € 124.316,00.

Le predette spese dovranno essere detratte nella determinazione del valore di stima.

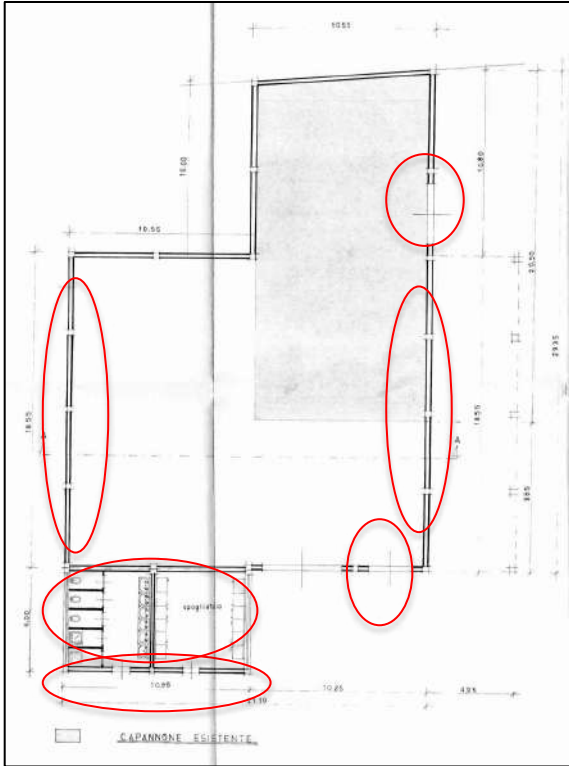


Grafico approvato per l'immobile 2.

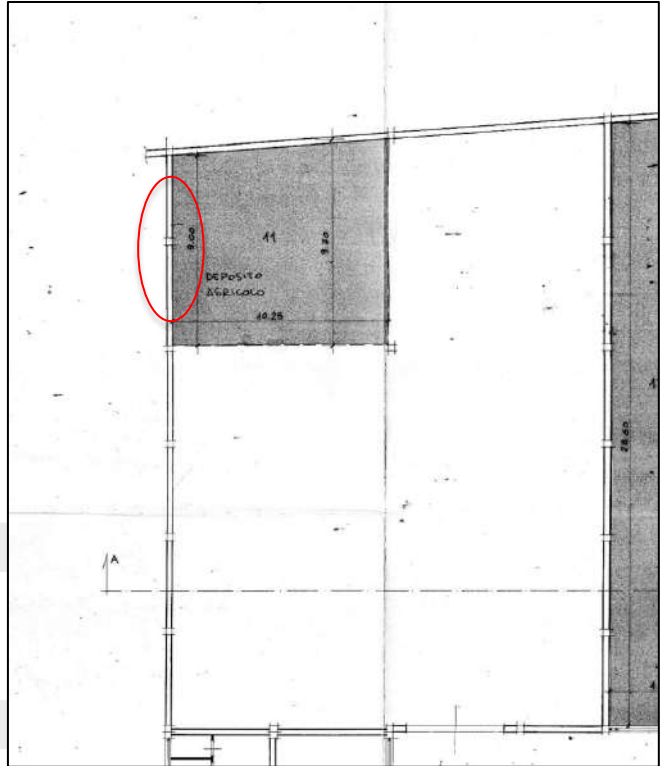
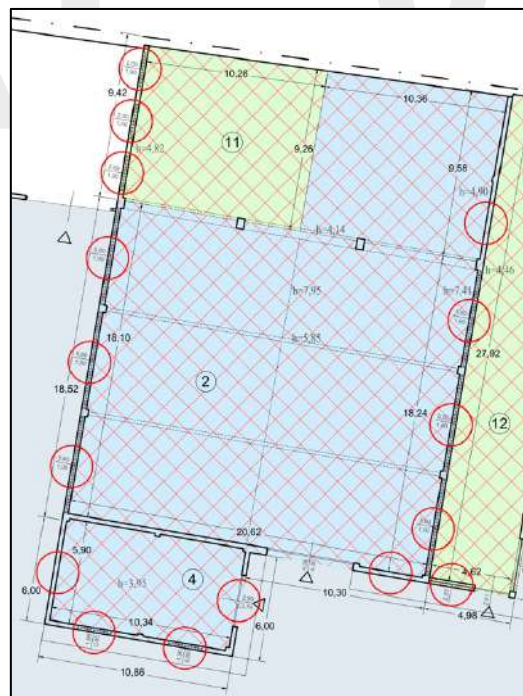


Grafico condono per l'immobile 11.



Stato di fatto.

IMMOBILI APPARTENENTI AL BENE 1c (deposito)

Regolarità urbanistico/edilizia del bene 1c.

Ad esso appartiene il solo immobile "M".

Lo scrivente stimatore riscontra relativamente al bene 1c le seguenti difformità:

- a. E' stata recuperata funzionalmente, senza alcuna autorizzazione e in difformità al progetto depositato, il piano interrato della palazzina adibita ad abitazione;
- b. Manca il certificato di agibilità per il solo piano interrato.

La difformità al p.to "a" è sanabile ai sensi dell'Art. 36 del DPR 380/2001 e succ. con la richiesta di PdC in sanatoria da depositare all'UTC del Comune di Barletta (BT). In particolare la sanatoria dovrà essere subordinata all'esecuzione dei lavori per la conformità alle NTA.

La presentazione del PdC in sanatoria comporta la spesa:

- dei diritti € 200,00;
- delle opere di urbanizzazione primarie € 7.043,23 (Delibera Commissario Straordinario 42/2021);
- delle opere di urbanizzazione secondarie € 12.488,31 (Delibera Commissario Straordinario 42/2021);
- del costo di costruzione (assume carattere di oblazione) € 113.108,18 (determina 2192 del 13.12.2024).

L'esecuzione dei lavori per la conformità alle NTA per il p.to "a" comporta la spesa necessaria:

- alla demolizione della costruzione fuori terra, anch'essa ricompresa nella procedura esecutiva, ubicata sovrastante la rampa di accesso al piano interrato, della quale costituisce copertura e protezione;
- al ripristino delle murature;
- alla realizzazione di un impianto per la raccolta e l'allontanamento delle acque meteoriche;
- al trasporto e conferimento dei materiali di risulta.

Detta spesa è stimata in € 18.000 comprensiva di IVA e accessori di Legge.

La difformità al p.to "b" è sanabile con la presentazione da parte di professionista abilitato **ai sensi dell'Art. 24** del DPR 380/2001 e succ. di richiesta di agibilità (SCA) all'UTC del Comune di Barletta (BT).

La presentazione della SCA in sanatoria comporta la spesa:

- delle sanzioni per deposito tardivo € 464,00;
- dei diritti tecnici e di segreteria € 104,00;
- delle verifiche impianti con presentazione di certificati di conformità: € 1.000,00.

In totale per le difformità dal p.to "a" al p.to "b" le spese ammontano a € 152.407,72.

Onorari tecnici

Gli onorari tecnici per la redazione delle pratiche edilizie relative agli immobili appartenenti al bene 1c, quali progettazione, direzione lavori, coordinamento in fase di progettazione e in fase di esecuzione, pratica e direzione lavori per la demolizione, si stimano in € **5.000,00** comprensivi di IVA e accessori di Legge da sommare alle precedenti voci di spesa.

In totale complessivamente per sanare il bene 1c sono necessari € 157.407,72

Le predette spese dovranno essere detratte nella determinazione del valore di stima.



Quesito n.6: procedura espropriativa per pubblica utilità.

L'esperto stimatore provveda ad accertare della pendenza, sui beni pignorati, di procedura espropriativa per pubblica utilità.

I beni oggetto di stima non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

REV/3



Quesito n.7: certificato di destinazione urbanistica (terreni).

L'esperto stimatore provveda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.

Lo scrivente stimatore ha richiesto ed ottenuto dall'UTC di Barletta (BT) il 29.07.2025 Prot. n. 64159, il certificato di destinazione urbanistica n. 441/25 del terreno su cui insistono i manufatti staggiati. Da uno studio fatto con i tecnici dell'UTC di Barletta (BT), il sottoscritto rilevata l'inesattezza dello stesso, ha ottenuto, il 16.09.2025 Prot. n. 77962, un nuovo certificato n. 545/25, in sostituzione e rettifica del precedente certificato. Entrambi sono allegati alla presente (all. A1.8).

REV/3



Quesito n.8: titolarità.

L'esperto stimatore provveda a verificare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

I beni oggetto dell'esecuzione appartengono all'esecutato:

1. DE FAZIO Giuseppe (Proprietà 1/1)
 codice fiscale: DFZGPP45C29A669N
 indirizzo: STRADA VICINALE VECCHIA ANDRIA nr.18 p.T i.2
 nato a BARLETTA (BA) il 29/03/1945

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

DE FAZIO Giuseppe (Proprietà 1/1)

in regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutato **DE FAZIO Giuseppe**, nato a Barletta (BA) il 29.03.1945:

- **il 22.10.1979 acquista la quota di 1/2 con atto di compravendita** rogato dal Notaio Rodolfo Manno, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di TRANI il 13.11.1979 ai NN°18253/14158 di formalità.
- **Il 30.08.2007 riceve per successione testamentaria, la restante quota di 1/2, dal defunto DE FAZIO Gioacchino**, nato a Barletta (BA) il 17.01.1921 e deceduto il 30.08.2007, i diritti pari ad 1/2 di proprietà. Il testamento è stato pubblicato dal Notaio Davide Palumbo il 01.08.2008 e registrato a Barletta il 06.08.2008 al n°7128, presentata presso l'Ufficio del Registro di Barletta il 22.09.2008 al n°1009 volume 2008/8, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di TRANI il 30.04.2009 ai NN°8458/5942 di formalità.
- **Il 01.08.2008 dichiara accettazione espressa di eredità** rogato dal Notaio Davide Palumbo, Repertorio NN°36647/6750, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di TRANI il 07.08.2008 ai NN°15977/11212 di formalità.

Il sig. **DE FAZIO Gioacchino**, nato a Barletta (BA) il 17.01.1921 e deceduto il 30.08.2007:

acquista la quota di 1/2 con atto di compravendita rogato dal Notaio Felice Fazio, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di TRANI il 09.09.1967 ai NN°36319/32536 di formalità.



Quesito n.9: formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.

L'esperto stimatore provveda a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a TRANI il 01.02.2013
 Reg. gen. 2064 - Reg. part. 184
 Importo: 210.000,00€
 A favore di Banca BANCO di NAPOLI Spa
 Contro **DE FAZIO Giuseppe**, nato a Barletta (BA) il 29.03.1945
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: 105.000,00 €
 Rogante: Dott. Francesca Paola NAPOLETANO] Notaio in Barletta (BT)
 Data: 23.01.2013
 N° repertorio: 28168 - N° raccolta: 7010
 Immobile: in Barletta (BA) Catasto fg.86 p.la 486 sub. 2 graffato p.la 3123 sub.2
- Ipoteca su concessione amministrativa/riscossione** derivante da ruolo
 Emessa il 22.02.2022
 N° repertorio: 7594 - N° raccolta: 1422
 A favore di AGENZIA delle ENTRATE – RISCOSSIONE- sede ROMA (RM)
 Contro **DE FAZIO Giuseppe**, nato a Barletta (BA) il 29.03.1945
 Iscritto a TRANI il 22.02.2022
 Reg. gen. 4275 - Reg. part. 498
 Importo: 195.156,78 €
 Capitale: 97.578,39 €
 Immobile: in Barletta (BA) fg.86 p.la 486 sub. 2 graffato p.la 3123 sub.2
- Ipoteca su concessione amministrativa/riscossione** derivante da ruolo
 Emessa il 18.02.2025
 N° repertorio: 11856 - N° raccolta: 1425
 A favore di AGENZIA delle ENTRATE – RISCOSSIONE- sede ROMA (RM)
 Contro **DE FAZIO Giuseppe**, nato a Barletta (BA) il 29.03.1945
 Iscritto a TRANI il 18.02.2025
 Reg. gen. 3815 - Reg. part. 481
 Importo: 127.207,12 €
 Capitale: 63.603,56 €
 Immobile: in Barletta (BA) fg.86 p.la 486 sub. 2 graffato p.la 3123 sub.2



Trascrizioni:

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Trani (BT) il 11.03.2025

Reg. gen. 5595 - Reg. part. 4489

A favore di ORGANA SPV Srl

Contro **DE FAZIO Giuseppe**, nato a Barletta (BA) il 29.03.1945

Formalità a carico della procedura

Immobile:

in Barletta (BA) fg.86 p.la 486 sub. 2 graffato p.la 3123 sub.2;

In Barletta (BA) fg.86 p.la 488 sub 1, graffato p.la 3122 sub 1, p.la 485 sub 1, p.la 486 sub 1, p.la 3123 sub 1;

in Barletta (BA) fg. 86 p.la 487 sub. 5.

REV/3



Quesito n.10: stato di possesso del bene.

L'esperto stimatore provveda ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore.

Come riportato nel verbale di accesso (all. A1.7) del 29.04.2025 depositato in allegato alla relazione iniziale del custode giudiziario l'avv. Carlo BARRACCHIA, l'immobile pignorato è attualmente occupato dall'esecutato. A riscontro di di tale circostanza lo scrivente ha inoltrato formale richiesta a mezzo PEC (all. A1.7) all'Agenzia delle Entrate di Barletta (BA), il 18 dicembre u.s. senza tuttavia ricevere ad oggi alcun riscontro. Considerato il tempo ormai trascorso, il sottoscritto ritiene che, per gli immobili oggetto di esecuzione, non risultino contratti di locazione attualmente in essere.

REV/3



Quesito n.11: formalità, vincoli o oneri.

L'esperto stimatore provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Lo scrivente stimatore evidenzia inoltre che, all'interno dell'area oggetto di esecuzione, ma non ricompresa nel presente lotto, insiste, in posizione interclusa rispetto al terreno oggetto di vendita (fg. 86 p.lla 486), una costruzione ad uso abitativo, dotata di più ingressi sui prospetti, composta da due piani fuori terra e un piano interrato, censita al Catasto Fabbricati al fg. 86, p.lla 487, sub. 1, 2, 3 e 4.

L'accesso alla predetta costruzione avviene attualmente attraverso i varchi xx e yy su Via Vecchia Andria, con attraversamento di porzione del terreno oggetto della presente vendita.

Il medesimo terreno risulta inoltre attraversato dalle linee di alimentazione dei servizi e delle utenze a servizio della suddetta costruzione, con l'ammissibile configurazione di servitù di passaggio, di fatto costituite.

REV/3



Quesito n.12: spese condominiali.

L'esperto stimatore provveda a indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Gli immobili esecutati costituiscono un opificio.

REV/3



Quesito n.13: determinazione del valore degli immobili pignorati.

L'esperto stimatore provveda a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero immobile e della quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.

Criteri di calcolo

La determinazione del valore commerciale del bene immobile, inteso come il più probabile valore di mercato, viene eseguita applicando il procedimento sintetico-comparativo monoparametrico. Tale procedimento di stima consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro applicato è il metro quadrato di superficie commerciale. Il procedimento adottato rientra nel metodo del confronto di mercato o market comparison approach (MCA) che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo.

Le caratteristiche estrinseche considerate sono: ubicazione, collegamento con il centro, attività limitrofe, qualificazione ambientale, traffico e rumorosità, disponibilità di parcheggio, prossimità al verde pubblico o privato, prossimità ai servizi pubblici o commerciali.

Le caratteristiche intrinseche considerate sono: epoca di costruzione, dimensioni, caratteristiche architettoniche, stato conservativo, dotazioni impianti, pertinenze e locali esclusivi, qualità delle finiture, affacci, orientamento, panoramicità, luminosità, qualità distributiva e funzionalità ambienti, dimensione dei vani e numero dei servizi, altezza di piano, numero dei servizi, serramenti interni ed esterni, isolamento termico, lavori di risanamento conservativo facciate, regolarità edilizia ed urbanistica.

Tali caratteristiche unitamente ad indagini esperite in loco contattando agenzie immobiliari del luogo hanno contribuito alla determinazione del valore unitario ordinario, utilizzato per la stima, che è risultato essere pari a 520,00 €/mq per le costruzioni, mentre per le aree scoperte è risultato essere pari a 50,00 €/mq.

Il valore unitario delle costruzioni è stato confrontato con le quotazioni dell'OMI ed è risultato inferiore del 35% per lo stato manutentivo degli immobili e per la loro scarsa finitura.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio del registro di Barletta (BT), conservatoria dei registri immobiliari di TRANI (BT), ufficio tecnico di Barletta (BT), agenzie: Barletta (BT), osservatori del mercato immobiliare Barletta (BT), ed inoltre: Conoscenza personale del mercato.

Consistenza

Per il calcolo della superficie commerciale lo scrivente ha fatto riferimento alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili riportate nel manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Di seguito sono sintetizzati i valori ottenuti dal calcolo esplicitato nelle tavole "grafici" relative ai diversi immobili catastali il cui risultato finale è esplicitato nella tavola 1 dei grafici allegati alla presente.



Consistenza degli edifici

ID	Superficie utile mq	Superficie lorda mq	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Convenzionale mq	Altezza mt	Piano	Tavola
13 _b	221,92	238,13	1	238,13	4,22/4,45	T	2/6
13 _c	263,40	283,61	1	283,61	6,98/7,67	T	2/6
2	419,14	489,81	1	489,81	7,41/7,95	T	3/6
4	60,68	68,19	1	68,19	3,95	T	3/6
10	49,15	59,75	0,33	19,72	3,08/3,38	T	3/6
11	91,66	99,49	1	99,49	4,82/4,86	T	3/6
12	130,91	146,63	1	146,63	4,46/2,93	T	3/6
O	/	252,35	0,10	25,23	2,80	T	3/6
E	/	472,50	0,25	118,13	3,00/4,40	T	4/6
F	/	550,73	0,25	137,68	3,00/5,05	T	4/6
H	/	214,20	0,25	53,55	3,00/5,05	T	4/6
P	/	6,50	0,10	0,65	2,03	T	4/6
7	/	687,15	0,30	206,15	2,50/6,80	T	5/6
13 _a	124,11	135,59	1	135,59	4,10/4,42	T	5/6
D	/	210,42	0,10	21,04	3,00/5,17	T	5/6
M	141,32	210,56	0,25	105,28	2,02/2,08	S1	6/6
Superficie convenzionale complessiva				2.148,88	/	/	/
Incidenza condominiale				0,00	%		

Consistenza delle aree scoperte

Descrizione	Superficie lotto mq	Superficie manufatti mq	Superficie convenzionale mq	Coeff.	Tavola
FG. 86 p.lla 486	15.543,00	4.218,08	554,95	/	1/6
Superficie convenzionale complessiva			554,95	/	/

Valore di stima

Identificativo	Superficie convenzionale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €	Quota in vendita %	Totale €
Manufatti	2.148,88	520,00	1.117.417,60	100,00	1.117.417,60
Aree scoperte	554,95	50,00	27.747,50	100,00	27.747,50
Valore di stima:					1.145.165,10



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Tipo	valore	Totale €
Rischio assunto per mancata garanzia	%	15	-171.774,76
Pratica catastale e onorari: PREGEO e DOCFA	€	5.600,00€	-5.600,00€
A sanatoria: SCIA, PdC e SCA	€	4.784,00€	-4.874,00€
Oneri amministrativi	€	132.639,72€	-132.639,72€
Lavorazioni messa in pristino	€	135.000,00€	-135.000,00€
Onorari tecnici per pratiche amministrative e lavorazioni	€	24.000,00€	-24.000,00€
Totale deprezzamenti			-473.888,48€

Valore di stima finale

Il valore di stima finale è di 671.276,62 € (1.145.165,10 – 473.888,48)

REV3



Quesito n.14: descrizione sintetica del lotto.

L'esperto stimatore provveda a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Si consulti l'allegato A1.1

REV/3



Quesito n.15: rilievo planimetrico e documentazione fotografica.

L'esperto stimatore provveda ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Si consultino gli allegati A1.2, A1.2.1, A1.2.2, A1.2.3, A1.2.4, A1.2.5, A1.3.

REV/3



Quesito n.16: perizia versione privacy.

L'esperto stimatore provveda ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

Si consulti gli allegati: A1.4, A1.4.1, A1.4.2.

REV/3



ALLEGATI

- A1.0 Certificati anagrafici
- A1.1 Descrizione sintetica del lotto
- A1.2 Rilievo planimetrico generale con calcolo superfici commerciali
 - A1.2.1 Rilievo planimetrico del bene 1a (opificio) con calcolo superfici commerciali
 - A1.2.2 Rilievo planimetrico del bene 1b (opificio) parte I con calcolo superfici commerciali
 - A1.2.3 Rilievo planimetrico immobili non censiti con calcolo superfici commerciali
 - A1.2.4 Rilievo planimetrico del bene 1a (deposito) parte II con calcolo superfici commerciali
 - A1.2.5 Rilievo planimetrico del bene 1c (opificio) con calcolo superfici commerciali
- A1.3 Documentazione fotografica
- A1.4 Perizia versione "privacy"
 - A1.4.1 Grafici versione "privacy"
 - A1.4.2 Documentazione fotografica versione "privacy"
- A1.5 Atti di provenienza
- A1.6 Documentazione catastale/ipotecaria
- A1.7 Verbalì
- A1.8 Titoli edilizi: CDU
 - A1.8.1 Titoli edilizi: Licenza 68/76
 - A1.8.2 Titoli edilizi: C.E. 91/78
 - A1.8.3 Titoli edilizi: C.E. 114/80
 - A1.8.4 Titoli edilizi: Autorizzazione 162/86
 - A1.8.5 Titoli edilizi: CE 166/86
 - A1.8.6 Titoli edilizi: Condonò CE in sanatoria del 10 mar 2000
 - A1.8.7 Titoli edilizi: SCIA 61053 del 28 agosto 2018
- A1.9 A.E. Quotazioni immobiliari
- A1.10 Corrispondenza A.E.

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

Trani, 20.02.2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Firma dell'esperto stimatore

