

STUDIO TECNICO
ALESSANDRO MAIO

Ingegnere Civile

Via Camillo Rosalba, 41/A – 70124

Tel. e Fax 080.5020403

Cell.: 347.5871357

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. /

N.RO 1164/2014 R.G.Es.

ILL.MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.^{SSA} ROSA PASCULLI

OGGETTO:

Relazione di Stima – Lotto 2

* * *



SOMMARIO

1	IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA.....	3
1.1	Confini.....	3
1.2	Accessi.....	4
1.3	Pertinenze e accessori	5
1.4	Millesimi di parti comuni.....	5
1.5	Individuazione dei beni componenti il lotto per la vendita.....	5
2	DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO 2.....	5
2.1	Tipologia.....	5
2.1.1	Descrizione del fondo rustico di cui alla particella 104 del foglio 100 di Gioia del Colle.....	6
2.1.2	Altezza interna utile	9
2.2	Descrizione del fabbricato rurale di cui alla particella 106 del foglio 100 di Gioia del Colle.	9
2.2.1	Composizione interna.....	9
2.3	Caratteristiche Strutturali	11
3	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.....	13
3.1	Utilizzo del Lotto 2	13
4	V INCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	14
4.1	Regime patrimoniale del debitore	14
4.2	Formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente.....	14
4.3	Formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni non opponibili all'acquirente che saranno cancellati.....	15
4.4	Difformità catastali	16
5	LA VALUTAZIONE DEL LOTTO	18
5.1	Valutazione della sola quota indivisa	25
5.2	Divisibilità del bene	25



1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

Oggetto del procedimento, tratto dall'Atto di Pignoramento del 19/11/2014 numero di Repertorio 6285:

"1. diritti di proprietà pari a ½:

- Abitazione di tipo popolare Cat. A/4 vani 3, sito nel Comune di Gioia del Colle (BA) in via Giacomo Argento n. 16, piano 1 – 2 il tutto riportato in catasto Urbano del Comune di Gioia del Colle al foglio 61, particella 3249, subalterno 3, graffato con particella 3461 subalterno 5.

2. la piena proprietà dei seguenti immobili:

- terreno sito in Gioia del Colle (BA) alla contrada Corvello riportato in catasto al foglio 100 particella 104 di are 59 centiare 31 (si dimostrerà nel seguito che tale superficie è errata);
- fabbricato rurale sito in Gioia del Colle (BA) alla contrada Corvello riportato in Catasto al foglio 100 particella 106 di are 1 centiare 13"

Si sono individuati due lotti indicati come Lotto 1 e Lotto 2: il primo costituito dall'immobile sito al piano terra, al primo piano e al piano secondo di via Giacomo Argento 16 a Gioia del Colle ed il secondo costituito dal fondo rustico in Contrada Corvello individuato al foglio 100, particella 104, sul quale insiste un fabbricato rurale individuato al foglio 100, particella 106.

Nella presente trattazione faremo riferimento al:

Lotto 2 - Fondo Rustico e Fabbricato rurale

1.1 Confini

Nord/est: particella 38 del foglio 100

Nord/ovest: particella 96 del foglio 100

sud/est: particella 93 del foglio 100



sud/ovest: particella 96 del foglio 100

1.2 Accessi

Il fondo rustico, particella 104, non ha un accesso diretto da una strada pubblica: infatti è necessario percorrere un tratto di circa 150 metri all'interno della particella n. 98 confinante con la particella 104, per raggiungere il tratturo di campagna asfaltato indicato come strada Carraro-Cappella: si percorrono quindi 600 metri e si raggiunge la Strada Provinciale Gioia-Matera; percorsi 7,5 chilometri si raggiunge la Strada Statale 171 per Santeramo. Il fondo rustico dista da Gioia del Colle circa 8 chilometri.

Dati catastali:

Comune: Gioia del Colle

Foglio: 100

Particella: 104

Qualità: seminativo

Classe: 4

Superficie: 59 are e 31 ca

R.D.: Euro 18,38

R.A. Euro 15,32

Intestato: Proprietà
per 1000/1000

L'accesso al fabbricato rurale corrisponde all'ingresso ad uno dei due trulli cui si accede percorrendo il viale interno alla particella 104.

Dati catastali:

Comune: Gioia del Colle



Foglio: 100

Particella: 106

Qualità: Fabbricato Rurale

Superficie: 01 are e 13 ca

Intestato: per 1000/10000 proprietà

1.3 Pertinenze e accessori

Nulla da segnalare.

1.4 Millesimi di parti comuni

Trattasi di fondo rustico con annesso fabbricato rurale, privo di condominio.

1.5 Individuazione dei beni componenti il lotto per la vendita

- Fondo rustico con annesso fabbricato rurale, identificato dalla dicitura "Lotto 2"

2 DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO 2

Rif. doc. fotografica: dall'istantanea n. 43 alla n. 103

Rif. elaborati grafici: Tav. n. A02, Tav. n. A03

2.1 Tipologia

Il fondo rustico individuato dalla particella n. 104 è a vocazione agricola, destinato alla coltivazione di alberi da frutto.

Il fabbricato rurale che insiste sulla particella 106 riveste il ruolo di deposito per le attrezzature utilizzate in agricoltura



2.1.1 Descrizione del fondo rustico di cui alla particella 104 del foglio 100 di Gioia del Colle.

Il fondo rustico di cui alla particella 104, risulta erroneamente avere superficie di 59 are e 31 ca (per quanto indicato nella visura catastale e nella documentazione ipocatastale): infatti dall'atto di Donazione del 1995 con il quale il sig. _____ entrò in possesso del suddetto fondo si è stralciato quanto segue:

"in catasto alla partita 29746, ditta del donante, foglio 100, particella 104, are 18.87, seminativo 4^a, R.D. 11322 ed A. 9.435 e non di are 59.31 come erroneamente riportato in catasto, per errore imputabile all'ufficio e commesso nella introduzione della tabella di variazione n. 40/88 e per la quale è in corso la richiesta di rettifica e particella 106, are 1.13, seminativo 4^a, R.D. 678 ed A. 565;"

Stesso errore è presente nella Certificazione notarile, dove al fondo rustico è indicata una superficie complessiva di 59 are e 31 centiare: al contrario la superficie del fondo oggetto di pignoramento ha superficie complessiva di 20 are, comprensiva dell'area di ingombro del fabbricato rurale.

La tavola A02 mostra la sagoma delle due particelle, la n. 104 e la n. 106 del foglio 100 come indicate nello stralcio di mappa catastale (allegato 10 e 11). Nella Tavola A02 ho riprodotto lo stato dei luoghi come rilevati in sede di sopralluogo e nella tavola A03 ho indicato le planimetrie del fabbricato rurale.

Sulla particella 104 insiste il fabbricato rurale (particella 106) rappresentato nella Tavola A03.

Con riferimento alla Tavola A02, la particella 104 del foglio 100, ha forma irregolare, prossima ad un trapezio scaleno le cui dimensioni dei lati sono le seguenti:

lato a nord-ovest: 42,58 m

lato a sud-ovest: 55,78 m



lato a sud-est: 50,49 m

lato a nord-est: 40,33 m

All'interno della particella 104 si sono distinte due aree: la prima che circonda il fabbricato rurale delimitata in parte da un muretto basso e dai lati a nord-est, nord-ovest e a sud-ovest, della particella 104 ed il cui accesso avviene attraverso un cancello interno alla particella 104; ed una seconda area confinante con la precedente delimitata dal muretto basso di cui sopra e dai lati nord-est, sud-est e sud-ovest della particella 104.

Alla prima area appartengono:

il fabbricato rurale che insiste sulla particella 106;

un'area destinata all'allevamento di galline;

il viale di accesso al fabbricato rurale;

due aree confinanti con il fabbricato rurale, la cui copertura è costituita da lastre ondulate tipo eternit;

un cancello (indicato nella Tavola A02 come "Secondo cancello") che dà accesso al viale che conduce al fabbricato rurale;

un rudere in tufo.

Alla seconda area appartengono:

un'area recintata prossima al primo cancello destinata ad accogliere i cani;

una cisterna dell'acqua interrata da 8000 litri;

un'area destinata alla piantagione di alberi da frutto;

il tratto che costituisce la servitù di passaggio di cui si dirà nel seguito;

è presente inoltre un tratto del lato a sud-est che non è delimitato da alcuna struttura muraria, e che mette in comunicazione la proprietà del sig. _____ con quella del germano Nicola.



Confini della particella 104

Nord/est: particella 38 del foglio 100

Nord/ovest: particella 96 del foglio 100

sud/est: particella 93 del foglio 100

sud/ovest: particella 96 del foglio 100

I confini della particella 104 sono delimitati da:

un muretto in tufo con soprastante rete metallica a nord-ovest e a sud-ovest

alcuna delimitazione a sud-est

muretto a secco a est e nord-est

Nell'area destinata alla piantagione di alberi da frutto si sono rilevate le seguenti piante:

N. 1 Olivo più N. 1 Olivo selvatico

N. 3 Piantе ornamentali più una pianta di rosmarino

N. 3 alberi di Lotti

N. 2 alberi di prugne

N. 4 Ciliegi

N. 23 Pini

N. 10 Fichi

N. 3 albicocche

N. 2 Percochi

N. 1 Pesco

N. 2 alberi di Noci

N. 1 Melograno



N. 2 Ceppi di uva (3 metri x 3 metri)

Nella Tavola A02 si è indicata un'area oggetto di servitù di passaggio: infatti dall'Atto di Donazione del 6/07/1995 (allegato 21), per Notar Michele Vollanova, con il quale il sig. donava al nipote il fondo rustico in Agro di Gioia del Colle, foglio 100 particella 104-106, si rileva quanto segue: *"Si da atto che il fondo donato gode della servitù di passaggio in ogni tempo e con ogni mezzo su una striscia di terreno larga costantemente metri tre e corrente nel primo tratto lungo il confine est della particella 98, lungo il canale dell'Acquedotto Pugliese, ..."*.

Si accede alla particella n. 104 attraverso il primo cancello posto sul lato a nord-est: la servitù di passaggio si esplicita superando il primo cancello. Il sig. a quindi realizzato un secondo cancello che delimita il fabbricato rurale.

Inoltre confinante con la particella 104, si rileva dallo stralcio catastale, la particella 93 che corrisponde all'area nel cui sottosuolo è presente una doppia condotta idrica dell'Acquedotto Pugliese.

2.1.2 Altezza interna utile

Trattasi di fondo rustico

2.2 Descrizione del fabbricato rurale di cui alla particella 106 del foglio 100 di Gioia del Colle.

2.2.1 Composizione interna

Il fabbricato rurale è costituito da due trulli affiancati, e da un vano deposito e bagno di nuova realizzazione, oltre a due aree esterne aperte e coperte con lastre ondulate tipo eternit.



Il Trullo principale ha la superficie calpestabile di 10,50 mq ed un'altezza massima di 3,94 metri. Il secondo trullo affiancato e comunicante con il primo ha superficie calpestabile di circa 6 mq ed altezza massima di 2,64 m. Si precisa che nel secondo trullo l'area dove è possibile mantenere la posizione eretta è di soli 2,83 mq, in quanto la restante area ha un'altezza di circa 1,50 m. Il secondo trullo presenta sulla sommità del cono un foro di collegamento con l'esterno.

In epoca successiva a quella di realizzazione dei trulli, è stato costruito il vano deposito con annesso vano bagno, comunicante con il primo trullo. Si sono rilevati un anti bagno, il bagno ed il vano deposito. L'altezza è di 2,77 m. L'accesso a tale vano si ha dall'esterno, dalla parete esposta a nord-est oppure attraverso un varco realizzato in una delle pareti del primo trullo.

Sono presenti inoltre due aree coperte: la prima antistante la porta di accesso al primo trullo e la seconda confinante con il vano di recente realizzazione.

L'area antistante l'accesso al trullo è delimitata in parte da un muretto alto 1,07 metri ed in parte da un muro la cui altezza è di 2,33 metri. La copertura è in lastre ondulate tipo eternit con altezza massima in corrispondenza della parete esterna del trullo, $h = 2,60$ metri e altezza minima in corrispondenza del varco di accesso a tale area: $h = 2,33$ metri.

La seconda area coperta confinante con il vano deposito si presenta in pessime condizioni: la muratura perimetrale è fatiscente e la copertura anch'essa in lastre ondulate tipo eternit.

Nella tabella che segue si sono indicate, per ciascun locale, la superficie secondo la norma UNI 10750, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale e la superficie commerciale stessa. I coefficienti per la determinazione della superficie commerciale sono stati ricavati dalla norma UNI 10750.



locale	Sup. secondo UNI 10750	coefficiente utilizzato	superficie commerciale
Piano terra			
Primo Trullo	13,92	100	13,92
Secondo Trullo	10,86	100	10,86
Corridoio 1	2,75	100	2,75
Accesso	4,56	100	4,56
Vano deposito	24,84	100	24,84
Anti-bagno	4,82	100	4,82
Bagno	4,67	100	4,67
Area coperta antistante i due trulli	35,29	25	8,82
Area coperta confinante con il primo trullo	25,9	20	5,18
Totale			80,42

2.3 Caratteristiche Strutturali

La struttura dei trulli richiama molto quella di una cupola. Il perimetro di base ha una forma circolare e funge da base per le murature portanti realizzate in muratura a secco, senza quindi l'uso di leganti, di spessore molto ampio.

Il vano deposito realizzato nella metà degli anni 80, ha una struttura portante verticale costituita da pareti in tufo, da orizzontamenti costituiti da solai alleggeriti in latero-cemento, ed intonaco civile interno ed esterno.

2.4 Caratteristiche interne

I Trulli sono utilizzati come vani deposito per le attrezzature da utilizzare in campagna. si presentano in pessime condizioni di manutenzione: nel trullo principale, le pareti laterali presentano le pietre a vista, mentre nel secondo le pareti sono state intonacate e dipinte di bianco.

Sono presenti la porta di accesso al primo trullo, un arco in pietra che mette in comunicazione i due trulli la cui altezza massima è di 1,59 metri, una porta in legno che



permette l'accesso al vano deposito ed un piccolo finestrino sulla parete est del secondo trullo. Il pavimento è costituito da un massetto in calcestruzzo.

Il locale deposito adiacente ai due trulli, ha gli infissi in legno sia interni, che esterni: questi ultimi non sono muniti di vetro camera né a taglio termico

Il pavimento è in piastrelle di cotto 30x30 cm di colore marrone, uguale in tutto il locale con l'esclusione del vano bagno dove è presente un pavimento in piastrelle di gres 20x20 cm.

Le pareti del locale deposito sono intonacate a civile ed hanno colorazione bianca, con esclusione del vano bagno che è rivestito con piastrelle in ceramica delle dimensioni 25x25 cm di colore bianco.

I soffitti sono intonacati a civile ed hanno colorazione bianca

L'impianto elettrico necessita di un approfondito controllo e conseguente Certificazione di Conformità in base alla DM 37/08 (ex 46/90). Il fabbricato è privo dell'impianto di riscaldamento.

Il fabbricato è in pessime condizioni di manutenzione.

L'area coperta, a ovest del trullo principale, è in pessime condizioni: la copertura è in lastre tipo eternit, che andrebbero smaltite opportunamente.

L'area coperta antistante l'accesso ai trulli, presenta anch'essa la copertura in lastre tipo eternit sorretta in parte dalla muratura esistente ed in parte da tubolari metallici.

La documentazione fotografica e le Tavole A02 e A03 descrivono compiutamente le condizioni del fabbricato rurale.



3 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Atto di provenienza in favore del debitore esecutato (allegato 21)



Il sig. _____ proprietario al 1000/1000 del Lotto 2.

Documenti relativi a rapporti di locazione

In data 01 ottobre 2015 ho fatto richiesta di indagine presso l'Ufficio delle Entrate BA2: chiedevo di prendere visione e produrne copia degli eventuali contratti di locazione stipulati dal soggetto esecutato, sig. _____ alla data del 31 luglio 1996 fino ai giorni nostri. La ricerca ha dato esito negativo.

3.1 Utilizzo del Lotto 2

Trattasi di fondo rustico ed annesso fabbricato rurale, utilizzato il primo per la coltivazione di alberi da frutto ed il secondo come deposito delle attrezzature agricole.



4 V INCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

4.1 Regime patrimoniale del debitore

Il sig. 

fisc. 

è divorziato dalla sig.ra 

4.2 Formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che resteranno al carico dell'acquirente

Vincoli

Dall'Atto di Donazione del 6/07/1995 (allegato 21), per Notar Michele Vollanova, con il quale il sig.  nava al nipote il fondo rustico in Agro di Gioia del Colle, foglio 100 particella 104-106, si rileva la seguente servitù: *"Si da atto che il fondo donat Pasquale gode della servitù di passaggio in ogni tempo e con ogni mezzo su una striscia di terreno larga costantemente metri tre e corrente nel primo tratto lungo il confine est della particella 98, lungo il canale dell'Acquedotto Pugliese e nel secondo tratto superando il detto canale attraverso la particella 82 sempre lungo il confine est della stessa fino al raggiungimento della particella 42 del foglio 100, così come costituita con atto Notar Guida di Gioia del Colle del 26/03/1987, qui registrato il 7/04/1987 al n. 3106. Ad ogni buon fine di legge, ed in particolare ai fini della voltura catastale, le parti dichiarano che il fondo donato a  ttc. 104 e 106, foglio 100), corrisponde alla particella 104 ex 98/b) di are 20.00, di cui al tipo di frazionamento n. 43/86 prodotto a corredo dell'innanzi richiamato atto Notar Guida".*



Tale servitù di passaggio ha trovato conferma nelle parole del sig. [redacted] fratello della parte [redacted] che ha accompagnato il sottoscritto sul fondo rustico. Questi ha dichiarato che lui in prima persona ed il vicino, sig. [redacted]

[redacted] esercitavano il diritto di passaggio sulla proprietà del sig. [redacted]

4.3 Formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni non opponibili all'acquirente che saranno cancellati

Gravante sul Lotto N. 1 e Lotto N. 2

Iscrizione di ipoteca giudiziale nn. 40990/4926 in data 29 ottobre 2012, per lire 150.000.000 (centocinquantamila/00), derivante da decreto ingiuntivo per € 83.571,95 (ottantatremilacinquecentosettantuno/95)

a favore

"FIDINDUSTRIA PUGLIA – CONSORZIO GARANZIA COLLETTIVA FIDI", con sede in Bari, cod. fisc. 80035290727

contro

sig. [redacted]

Iscrizione di ipoteca giudiziale nn. 26542/3221 in data 31 luglio 2014, per euro 70.000.000 (settantamila/00), derivante da decreto ingiuntivo per € 46.577,02 (quarantaseimilacinquecentosettantasette/02)

a favore

"BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A." con sede in Siena, cod. fisc. 00884060526, domicilio ipotecario eletto: Bari, Via di Vagno n. 19, c/o Avv. Capobianco Ernesto



~~Salvo D'Amico~~ contro
sig. nato a cod. fisc.

trascrizione nn. 43083/32974 in data 17 ~~dicembre 2014~~ ~~dicembre 2014~~, portante verbale di
pignoramento di immobili

a favore
"BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A." con sede in Siena,
contro

sig. nato a |

4.4 Difformità catastali

Le Visura storiche per immobile allegate alla presente relazione ai nn. 10 e 11,
confermano gli estremi catastali già indicati nella documentazione ipocatastale:

I dati catastali riportati nel Certificato sono:

Fondo Rustico

Comune: Gioia del Colle

Foglio: 100

Particella: 104

Qualità: seminativo

Classe: 4

Superficie: 59 are e 31 ca

R.D.: Euro 18,38

R.A. Euro 15,32



Intestato:

Proprietà

per 1000/1000

Fabbricato Rurale

Comune: Gioia del Colle

Foglio: 100

Particella: 106

Qualità: Fabbricato Rurale

Superficie: 01 are e 13 ca

Intestato:

roprietà

per 1000/10000

Con riferimento al fondo rustico di cui alla particella 104, questa risulta erroneamente avere superficie di 59 are e 31 ca: la superficie effettiva non è di 59 are bensì di 18,87 are. Infatti dall'atto di Donazione del 1995 con il quale il sig. _____ entrò in possesso del suddetto fondo si è stralciato quanto segue:

"in catasto alla partita 29746, ditta del donante, foglio 100, particella 104, are 18.87, seminativo 4^, R.D. 11322 ed A. 9.435 e non di are 59.31 come erroneamente riportato in catasto, per errore imputabile all'ufficio e commesso nella introduzione della tabella di variazione n. 40/88 e per la quale è in corso la richiesta di rettifica e particella 106, are 1.13, seminativo 4^, R.D. 678 ed A. 565;"

Stesso errore è presente nella Certificazione notarile, dove al fondo rustico è indicata una superficie complessiva di 59 are e 31 centiare: al contrario la superficie del fondo oggetto di pignoramento ha superficie complessiva di 20 are, comprensiva dell'area di ingombro del fabbricato rurale.



5 LA VALUTAZIONE DEL LOTTO

Criteri di stima utilizzati

Il C.T.U. ha effettuato le ricerche di mercato attingendo informazioni presso le agenzie immobiliari del Comune di Gioia del Colle, nonché presso operatori del settore operanti sul luogo e dalle Tabelle VAM (Valutazione Agricola Media) 2013 della Provincia di Bari. Le ricerche effettuate hanno permesso di ottenere dati attendibili, poiché relativi a beni del tutto simili a quelli peritati.

Il C.T.U. ha determinato il valore al metro quadrato da applicare ai beni in oggetto, tenendo conto delle offerte di fondi simili, ubicati nella stessa zona del Comune di Gioia del Colle, tenendo presente anche le caratteristiche dei beni da valutare.

La superficie complessiva del fondo è di circa 2.000,00 mq: l'intera area si può considerare suddivisa in due aree:

Aree	Superficie (mq)
Fondo rustico	1878,39
Trulli, deposito e aree coperte (ingombro)	127,61

Stima fondo rustico

a) Fonte banca OMI dell'Agenzia del Territorio di Bari - Valori Agricoli Medi della provincia – Annualità 2012 Pubblicazione sul BUR n. del n.139 del 24/10/2013

	REGIONE AGRARIA N°: 5 MURGE DI GIOIA DEL COLLE Comuni di: CASSANO DELLE MURGE, GIOIA DEL COLLE, NOCI, SANTERAMO IN COLLE
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)
Frutteto	15.800,00
Seminativo arborato irriguo	8.200,00



Sulla scorta delle ricerche effettuate dal sottoscritto, si assume come valore unitario,
€/ha 11.000, pari a €/mq 1,1.

Considerata quindi la superficie pari a 1878,39 mq il valore complessivo del fondo rustico è pari a € 4.456,65

	Superficie Commerciale (mq)	€/mq	Quotazione (€)
Fondo rustico	1878,39	1,1	2066,229

Adeguamenti e correzioni della stima

Dopo aver determinato il valore del fondo mediante il metodo comparativo, è necessario considerare le caratteristiche intrinseche dello stesso che determinano riduzione e/o aumento del valore. Utilizzeremo la seguente formula:

$$V_c = V_t \times k$$

Dove:

V_c = valore del fondo nello stato di fatto

V_t = valore medio del fondo

K = coefficiente di svalutazione/valutazione

Dal sopralluogo effettuato e da un'attenta ispezione presso il fondo rustico in oggetto, se ne sono dedotte le caratteristiche proprie che determinano aumento o riduzione del valore del fondo. Nella tabella che segue si sono indicate le caratteristiche prese in esame e i coefficienti applicati.

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DEI FONDI RUSTICI

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
FERTILITA'	Ottima	1
	Buona	0,9
	Discreta	0,8
GIACITURA	Pianeggiante	1
	Acclive	0,95
	Mediocre	0,9



ACCESSO	Buono	1
	Sufficiente	0,95
	Insufficiente	0,9
FORMA	Regolare	1
	Normale	0,95
	Penalizzante	0,9
UBICAZIONE	Eccellente	1,1
	Normale	1
	Cattiva	0,9
AMPIEZZA	Medio appezzamento	1,3
	Piccolo appezzamento	0,98
	Grande appezzamento	0,96
Coefficiente globale		0,716

Il prodotto dei coefficienti ha fornito il termine 0.716

Nella tabella che segue si è indicato il calcolo che conduce al valore dell'immobile.

VALORE COMPLESSIVO (€)		COEFFICIENTE DI SVALUTAZIONE (€)		VALORE IMMOBILE ATTUALE (€)
2066,23	x	0,7164	=	1480,26

Trulli, deposito e aree coperte

Fonti delle informazioni utilizzate per la stima

Il C.T.U. ha effettuato le ricerche di mercato attingendo informazioni presso le agenzie immobiliari del comune di Gioia del Colle, nonché dalla banca OMI dell'Agenzia del Territorio e la Camera di Commercio di Bari. Le ricerche effettuate hanno permesso di ottenere dati attendibili, poiché relativi a beni del tutto simili a quelli peritati.

Il C.T.U. ha determinato il valore al metro quadrato da applicare ai beni in oggetto, tenendo conto delle offerte di immobili simili, ubicati nella stessa zona del Comune di Gioia del Colle, tenendo presente anche delle caratteristiche intrinseche dei beni da valutare.



a) Fonte banca OMI dell'Agenzia del Territorio di Bari -

La banca OMI dell'Agenzia del Territorio di Bari, attribuisce i seguenti valori unitari per immobili, nell'area Gioia del Colle – Suburbana/ZONA INDUSTRIALE, SS. 100, AEROPORTO MILITARE, CONTRADE VARIE, in cui risulta ubicato l'immobile :

Provincia: BARI

Comune: GIOIA DEL COLLE

Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE, SS. 100, AEROPORTO MILITARE, CONTRADE VARIE

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Capannoni industriali	NORMALE	385	530
Capannoni tipici	NORMALE	335	460

b) Fonte Camera di Commercio di Bari - Borsino immobiliare (2013).

La Camera di Commercio di Bari, attribuisce i seguenti valori unitari per immobili, nel Comune di Gioia del Colle – in zona Periferia, in cui risulta ubicato l'immobile :



	Abitazioni di nuova costruz. o complet. ristrutturati.	Abitazioni Recenti (fino a 30 anni)	Abitazioni Semi recenti (da 30 a 45 anni)	Abitazioni Vetuste (oltre 45 anni)
periferia	1300,00	1000,00	800,00	600,00

Sulla scorta delle ricerche effettuate dal sottoscritto e dei dati rivenienti dalla Banca OMI dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Bari si assume come valore unitario, **€/mq 350,00**

Considerata quindi la superficie commerciale pari a 80,42 mq il valore complessivo dell'opera è pari a € 28.147,00

	Superficie Commerciale	€/mq	Quotazione
Trulli e vano deposito (superficie commerciale)	80,42	350,00	28147,00

Adegamenti e correzioni della stima

Dopo aver determinato il valore dell'immobile mediante il metodo comparativo, è necessario considerare le caratteristiche intrinseche dell'immobile che determinano riduzione e/o aumento del valore dell'immobile. Utilizzeremo la seguente formula:

$$V_c = V_t \times k$$

Dove:

V_c = valore della costruzione nello stato di fatto

V_t = valore medio della costruzione

K = coefficiente di svalutazione/valutazione



Dal sopralluogo effettuato e da un'attenta ispezione presso l'immobile in oggetto, si sono dedotte le caratteristiche proprie dell'immobile che determinano aumento o riduzione del valore dell'immobile. Nella tabella che segue si sono indicate le caratteristiche prese in esame e i coefficienti applicati.

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
SERVIZI PRESENTI E INFRASTRUTTURE	Buoni	1,1
	Normali	1
	Scarsi	0,9
STATO DEGLI IMPIANTI	Ottimo	1,1
	A norma	1
	A norma ma da Certificare	0,98
	Da mettere a norma	0,96
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1
	Casa a schiera	1,02
	Casa singola	1,05
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,1
	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	1
	Da 20 a 40 anni	0,9
	Più di 40 anni	0,85
FINITURE	Storiche	1,1
	Signorili	1,05
	Civili	1
	Economiche	0,95
MANUTENZIONE	Ottima	1,04
	Buona	1,02
	Normale	1
	Scadente	0,98
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1
	Singolo	0,95
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Centrale	1
	Assente	0,95



FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03
	Doppi vetri	1
	Vetro singolo	0,98

Coefficiente globale	0,7470
-----------------------------	---------------

Si precisa che il coefficiente di vetustà non è stato considerato in quanto il prezzo unitario in €/mq considerato, teneva conto di tale condizione.

Il prodotto dei coefficienti ha fornito il termine 0,7470

Nella tabella che segue si è indicato il calcolo che conduce al valore dell'immobile.

VALORE IMMOBILE COMPLESSIVO (€)		COEFFICIENTE DI VALUTAZIONE		VALORE IMMOBILE ATTUALE (€)
28147,00	x	0,7470	=	21026,07

Si è sottratto quindi il costo dovuto allo smaltimento delle lastre di copertura, tipo eternit, delle aree esterne:

Smaltimento delle lastre di copertura tipo eternit	€	700,00
--	---	--------

Il costo per la demolizione e lo smaltimento del rudere presente a nord della particella 104:

Demolizione e smaltimento del rudere nello spigolo nord della particella 104	€	900
--	---	-----

Il costo per la pratica da inoltrare presso il Comune di Gioia del Colle, finalizzata all'acquisizione del Certificato di Abitabilità

Certificato di Abitabilità	€	1000
----------------------------	---	------

Sommando i valori ottenuti:

$$€ 1480,26 + € 21026,07 - € 700,00 - 900 - 1000 = € 19.906,33$$



In merito all'abbattimento forfettario pari al 15%, si ritiene che tale percentuale sia eccessiva considerato l'assenza di spese condominiali, restando da stimare solo la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, e la presenza di un vincolo rappresentato dalla servitù di passaggio, che si stima complessivamente nel 3%.

abbattimento forfettario pari al 3%		VALORE IMMOBILE (€)		VALORE IMMOBILE ATTUALE (€)
0,97	x	19906,33	=	19309,14

Valore del Lotto 1 attuale **19.309,14 €** approssimabili ad **19.309,00 €** (valore totale di mercato del lotto con abbattimento del 3%).

Valore finale del lotto

Il valore del lotto è pari a **19.309,00 €**

5.1 Valutazione della sola quota indivisa

Il bene è intestato alla parte esecutata:

- Sig. _____ proprietario per la quota di 100/100,

Il valore del lotto è pari a **19.309,00 €**

5.2 Divisibilità del bene

Il bene non è comodamente divisibile.

Dopo quanto sopra esposto, il sottoscritto consulente ritiene di aver evaso, in maniera esauriente, l'incarico affidatogli.

Allegati:

- Documentazione fotografica 1: dalla n. 43 alla n. 103



- Allegati: n. 29
- Elaborati grafici: n. 2 (Tavola A02 e Tavola A03)

Novembre 2015

Ing. Alessandro Maio

