



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI BARI**

**SECONDA SEZIONE CIVILE**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. Dr. Antonio RUFFINO**

\*\*\*

*Procedura R.G.E. n° 275/2022*

*Creditore Procedente:*

(Avv. [REDACTED])

*Debitori Esecutati:*

\*\*\*

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO 3**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Esperto Stimatore Geom. Laera Antonio

**LOTTO 3** - Immobile sito nel comune di Santeramo in Colle (BA) identificato presso il catasto fabbricati al Foglio 1 Particella 239 Sub. 1, piani terra - 1°, c.da Talpullo n. 61 (**Abitazione in villino**).

**1. CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE**

Esaminati i documenti prodotti dal creditore precedente è stato possibile verificare la titolarità del bene oggetto di pignoramento, che risulta essere in capo al debitore esecutato [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**2. PROVENIENZA DEL BENE PIGNORATO**

L'immobile è pervenuto al debitore esecutato con atto di compravendita del 02/03/2010 repertorio n. 57173/17620, rogato dal Notaio Amendolare Francesco con sede in Santeramo in Colle (Ba), registrato a Gioia del Colle il 04/03/2010 al n. 554 e trascritto a Bari il 05/03/2010 ai nn. 11045/7564 (All. A); atto di compravendita intervenuto tra [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] (parte acquirente) e [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] (parte venditrice).

Ante ventennio, l'immobile in oggetto era pervenuto alla sig.ra [REDACTED] con atto di affrancazione di canone enfiteutico del 08/09/1995 repertorio n. 1093, rogato dal Segretario Comunale del comune di Cassano delle Murge (Ba), registrato a Gioia del Colle il 19/09/1995 al n. 2361 e trascritto a Bari il 05/10/1995 al n. 23645; precedentemente era pervenuto in virtù di Decreto di Trasferimento emesso dal giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Bari del 08/11/1991 repertorio n. 5691, registrato a Bari il 11/11/1991 al n. 1190 e trascritto a Bari il 13/11/1991 al n. 30933.

**3. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE**

La certificazione notarile sostitutiva prodotta dal creditore precedente risulta essere completa, tale da permettere una ricostruzione corretta delle vicende riguardanti il ventennio precedente alla data di trascrizione del bene pignorato.

**4. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO**

**Individuazione dell'immobile**

L'immobile oggetto di pignoramento è nello specifico una villetta unifamiliare ubicata nel comune di Santeramo in Colle (Ba), alla c.da Talpullo n. 61.

Essa si trova nell'agro di Santeramo in Colle, più precisamente a nord del centro cittadino, prospiciente su di un tratturo privato accessibile direttamente attraverso la strada provinciale 236 che mette in collegamento Santeramo in Colle con Cassano delle Murge; all'uopo si precisa che il predetto bene è ubicato in una posizione equidistante tra i due comuni, ossia a circa 5 Km dall'uno ed a circa 5 Km dall'altro. Segnatamente, trattasi di un contesto caratterizzato da costruzioni dislocate in tutta la zona a destinazione residenziale e ad uso continuativo o stagionale, unitamente alla presenza di aziende agricole ed ampi fondi agricoli.

### **Confini**

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, a nord e ad ovest confina con l'unità immobiliare di proprietà dello stesso debitore esecutato (lotto di vendita n. 4), a sud confina con il tratturo privato dal quale si ottiene l'accesso di proprietà del debitore esecutato (lotto di vendita n. 4), ed infine ad est confina con l'unità immobiliare di proprietà della sig.ra [REDACTED].

### **Dati catastali**

Unità immobiliare riportata al Catasto Fabbricati

Visura storica dell'immobile (All. B)

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	1	239	1			A/7	2	7 vani	Tot. 168 m <sup>2</sup>	€ 433,82

### **Descrizione dell'immobile**

Come anzidetto, trattasi di una villetta unifamiliare ubicata nell'agro del comune di Santeramo in Colle (Ba), alla c.da Talpullo n. 61. L'immobile si sviluppa su due livelli, ossia un primo livello a piano terra destinato a cantina e deposito accessibili attraverso il cortile esterno, ed un secondo livello a piano primo destinato ad abitazione al quale si accede attraverso una scala esterna, accessibile anch'essa attraverso il predetto cortile, il tutto così come è possibile verificare dalle planimetrie di rilievo allegate (All. C – pagg. 1, 2 e 3).

Nella fattispecie, il piano terra è composto da un primo grande ambiente destinato a cantina suddiviso in due porzioni. Nella zona retrostante è situato un forno a legna, poi, vi è un secondo ambiente destinato a deposito con accesso diretto dal cortile, ed infine un corpo di fabbrica edificato in

adiacenza, composto da antibagno e due piccoli bagnetti, quest'ultimi a servizio della piscina situata nel cortile esterno. Il piano primo, destinato ad abitazione, come anzidetto, ottiene l'accesso attraverso la scala esterna collegata al cortile; entrando, si accede ad un grande ambiente destinato a salotto, il quale permette l'accesso a tutti i restanti ambienti, difatti lungo la parete a destra sono situate le porte di accesso alla camera da pranzo, al disimpegno ed alla cucina, frontalmente a chi entra è situata la porta di accesso al bagno, ed infine nella parete a destra è situata la porta di accesso alla camera da letto.

Al piano primo, il salotto è provvisto di porta di accesso e portafinestra prospicienti il terrazzino a livello, e di finestra prospiciente il cortile esterno, la camera da pranzo è provvista di portafinestra prospiciente anch'essa il predetto terrazzino, mentre la camera da letto, così come pure il bagno e la cucina, sono tutti provvisti di finestre prospiciente il cortile esterno. Al piano terra, invece, l'ambiente cantina 1 è provvisto di porta di accesso prospiciente il cortile e di finestra che si affaccia nella porzione di cortile adiacente la scala di accesso al piano primo, l'ambiente cantina 2 è provvisto di due finestre, di cui una si affaccia sul cortile dell'immobile adiacente, anch'esso di proprietà del debitore, e l'altra si affaccia nel portico sottostante il terrazzino a livello del piano primo; il vano deposito è provvisto di porta di accesso e finestra prospicienti il cortile di pertinenza, ed infine il corpo di fabbrica destinato a bagni è provvisto di porta di accesso e di due piccoli finestrini, tutti prospicienti in cortile.

Il fabbricato nel complesso al piano primo si presenta in discrete condizioni di manutenzione, mentre i vani accessori al piano terra, in particolar modo i bagni esterni ed il vano deposito versano in cattive condizioni. L'altezza interna utile del piano terra è pari a 2,35 m, mentre l'altezza interna utile del piano primo è pari a 2,90 m.

Il cortile esterno di proprietà esclusiva è provvisto di accesso carrabile chiuso da cancello in ferro e permette di raggiungere il fabbricato, la piscina ed il giardino; esso è pavimentato in parte con chianche di pietra locale ed in parte con battuto di cemento. La piscina, invece, è sopraelevata di circa 1 metro rispetto alla quota di calpestio del cortile e versa in cattive condizioni, in quanto probabilmente nel corso degli anni non è stata utilizzata, ragion per cui non sono stati eseguiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Infine, il giardino situato nella parte retrostante il fabbricato e nella parte laterale della piscina, alla data del sopralluogo risultava essere incolto, adornato di abeti posizionati lungo il muro di confine ovest.

(Documentazione fotografica All. D - foto da 1 a 56).

#### *Consistenza dell'immobile*



<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Superficie utile</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Manutenzione</i>
Salotto	1°	28,28 mq	Sud-Est	discreta
Pranzo	1°	28,55 mq	Sud	discreta
Cucina	1°	7,22 mq	Ovest	discreta
Disimpegno	1°	3,70 mq	/	discreta
Bagno	1°	6,84 mq	Ovest	discreta
Camera da letto	1°	16,67 mq	Est	discreta
Terrazzino a livello	1°	42,10 mq	Sud	discreta
Cantina 1	Terra	46,30 mq	Sud-Est	discreta
Cantina 2	Terra	22,28 mq	Sud-Ovest	discreta
Deposito	Terra	19,05 mq	Est	discreta
Anti-W.C.	Terra	3,48 mq	Ovest	discreta
W.C. 1	Terra	1,85 mq	Nord	discreta
W.C. 2	Terra	1,48 mq	Nord	discreta
Portico	Terra	30,50 mq	Sud	discreta
Piscina	Terra	89,67 mq	/	cattiva
Cortile - Giardino	Terra	1702,13 mq	/	discreta

Totale superficie netta coperta abitazione piano primo 91,26 mq

Totale superficie lorda coperta abitazione piano primo 111,25 mq

Totale superficie netta coperta abitazione piano terra 94,44 mq

Totale superficie lorda coperta abitazione piano terra 125,10 mq

La determinazione della superficie commerciale dell'immobile, riviene facendo riferimento alle norme UNI 10750 del 2005, dal d.p.r. n. 138/98 e da quelle applicate nel mercato delle compravendite degli immobili, pertanto:

	<i>Superficie lorda coperta</i>	<i>Coefficiente di ragguglio</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Abitazione piano primo	111,25 mq	1	111,25 mq
Abitazione piano terra	125,10 mq	0,50	62,55 mq
Terrazzino piano primo	42,10 mq	0,35 (25,00 mq) 0,10 (17,10 mq)	8,75 mq 1,71 mq
Portico piano terra	30,50 mq	0,35 (25,00 mq) 0,10 (5,50 mq)	8,75 m 0,55 mq
Piscina	89,67 mq	0,20	17,93 mq
Cortile - Giardino	1702,13 mq	0,10 (556,25 mq) 0,02 (1145,88 mq)	55,62 mq 22,92 mq
			<b>Totale 290,03 mq</b>

A seguito del calcolo qui sopra effettuato, la superficie commerciale dell'immobile pignorato è pari a **290,03 mq**.

### ***Caratteristiche strutturali e finiture esterne***

L'epoca in cui è avvenuto l'inizio della costruzione dell'immobile, oggetto di pignoramento, risale al 1976 e consta di un piano terra ed un piano primo, realizzata con strutture a muratura portante, orizzontamenti interpiano e falde inclinate di copertura costituiti da solai in "latero-cemento". In sede di sopralluogo, l'intera struttura è sembrata integra e priva di lesioni.

I prospetti del fabbricato al piano terra sono rivestiti con chianche di pietra locale montate a mosaico, mentre i prospetti del piano primo in parte sono intonacati a civile e tinteggiati con pittura al quarzo di tonalità bianca ed in parte sono rivestiti con chianche di pietra locale; la soletta del terrazzino a livello, antistante il piano primo, è in laterocemento, al sottocielo intonacato a civile e tinteggiato con pittura al quarzo di tonalità bianca, provvisto nella parte superiore di ringhiera metallica, il tutto si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

### ***Caratteristiche dell'immobile***

#### *-Infissi esterni*

Al piano primo la porta d'ingresso è in alluminio con inserti e sopra luce in vetrocamera, mentre le finestre e le portefinestre sono in legno e vetro singolo, provvisti di grate metalliche di protezione nella parte esterna, il tutto si presenta in discrete condizioni di manutenzione; al piano terra, la porta di accesso alla cantina e le finestre sono in alluminio e vetro singolo, precisando che le finestre sono provviste di grate metalliche di protezione nella parte esterna, mentre la porta di accesso al deposito e la porta di accesso ai bagni sono in ferro verniciate a smalto, il tutto si presenta in cattive condizioni di manutenzione.

#### *-Porte interne*

Le porte interne di collegamento tra i vari ambienti del piano primo sono in legno tamburato di media qualità, precisando che quella di accesso alla camera da pranzo presenta inserti in vetro all'interno, il tutto in discrete condizioni di manutenzione. Al piano terra, mentre la porta di collegamento tra i due ambienti del vano cantina è in alluminio, le porte che separano l'anti bagno dai due bagnetti, invece, sono in legno tamburato di media qualità in pessime condizioni di manutenzione.

#### *-Pavimenti*

Entrambi i piani sono pavimentati con piastrelle in ceramica, ad eccezione del vano deposito al piano terra provvisto solo di battuto di cemento, il tutto in discrete condizioni di manutenzione.

#### *-Rivestimenti*

Al piano primo, le pareti interne del bagno e della cucina sono rivestite sino all'altezza di circa m 2,20 dalla quota pavimento con piastrelle in ceramica, mentre le restanti porzioni, che dal rivestimento giungono sino all'intradosso del solaio, e le pareti ed i soffitti delle altre stanze sono tutti intonacati a civile e tinteggiati con idropittura e/o smalto murale, il tutto si presenta in discreto stato di

manutenzione ed in tutti gli ambienti non è stata rilevata la presenza di umidità e muffe.

Al piano terra, le pareti dell'antibagno e dei bagni sono interamente rivestite con piastrelle in ceramica; le pareti del vano cantina sono rivestite sino all'altezza di circa 2,00 dalla quota pavimento con piastrelle in ceramica, mentre le restanti porzioni che, dal rivestimento giungono sino all'intradosso del solaio, il soffitto e le pareti ed il soffitto del vano deposito sono tutti intonacati a civile e tinteggiati con idropittura, il tutto si presenta in discreto stato di manutenzione ed in tutti gli ambienti non è stata rilevata la presenza di umidità e muffe.

#### *-Copertura*

L'immobile presenta solai interpiano in latero-cemento ed una copertura con sottotetto non praticabile la quale è costituita da falde inclinate in latero-cemento e strato impermeabilizzante composto da guaina e tegole marsigliesi, il tutto in buone condizioni di manutenzione, difatti la struttura si presenta integra e priva di lesioni.

#### *-Sanitari bagni*

Nel bagno dell'abitazione al piano primo, i sanitari e le rubinetterie sono tutti di media qualità, più precisamente sono presenti la vasca da bagno, il lavandino, il vaso ed il bidet in ceramica di tonalità bianca, il tutto in discreto stato di manutenzione. Mentre al piano terra, nell'antibagno sono presenti due lavandini e nei due bagnetti il vaso, tutti di ceramica di tonalità bianca in cattivo stato di manutenzione.

#### *-Impianti*

L'immobile risulta essere dotato di impianti idrico-fognante, impianto di riscaldamento ed impianto elettrico, non conformi alle vigenti normative.

Nello specifico, sono presenti l'impianto citofonico, elettrico, TV e telefonico, tutti di tipo sottotraccia; è presente l'impianto idrico collegato al pozzo dell'acqua piovana situato al di sotto dell'immobile adiacente di proprietà dello stesso debitore; è presente l'impianto fognante con tubazioni sottotraccia collegato ad una vasca imhoff; è presente l'impianto autonomo di riscaldamento costituito dalle sole tubazioni, in quanto i radiatori al piano terra sono stati rimossi ed il generatore di calore non funzionante; è presente l'impianto di produzione dell'ACS mediante scaldabagno situato all'interno del bagno.

### **5. EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI**

Trattandosi di villetta unifamiliare con area di pertinenza di proprietà esclusiva, non vi sono dotazioni condominiali.

### **6. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

L'immobile allo stato attuale risulta essere in possesso del sig. [REDACTED], giusta contratto di

comodato del 02/01/2014 (All. E). Non vi sono riportati termini di scadenza del contratto in quanto a tempo indeterminato, con la precisazione che il comodatario è obbligato a restituire l'immobile a semplice richiesta del comodante con un preavviso di 30 giorni.

#### **7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

- *domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni:* nessuna;
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:* atto di asservimento e vincolo a parcheggio in favore del Comune di Santeramo in Colle rogato dal Notaio Amendolare Francesco il 21/04/2008, registrato a Gioia del Colle il 21/04/2008 al n. 4674/1T e trascritto a Bari il 23/04/2008 ai nn. 12012/18514;
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:* nessuna;
- *altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.):* nessuno;
- *l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene:* nessuno.

#### **8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

- *iscrizioni e trascrizioni di pignoramento/i risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti ovvero dalla relazione notarile depositata dal creditore procedente in sua vece:*

A) **Ipoteca giudiziale** n. 7391 del 06/08/2009

a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED];

contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

B) **Ipoteca giudiziale** n. 7392 del 06/08/2009

a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED];

contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

C) **Ipoteca volontaria** n. 2037 del 05/03/2010

a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]



■;

contro ■ nato a ■ il ■ C.F. ■

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

D) **Ipoteca giudiziale** n. 6542 del 20/09/2019

a favore di ■ con sede in ■;

contro ■ nato a ■ il ■ C.F. ■

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

E) **Ipoteca giudiziale** n. 1301 del 01/03/2021

a favore di ■ con sede in ■;

contro ■ nato a ■ il ■ C.F. ■

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

F) **Ipoteca giudiziale** n. 4468 del 30/05/2022

a favore di ■ con sede in ■;

contro ■ nato a ■ il ■ C.F. ■

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

G) **Atto di pignoramento immobiliare** del 10/06/2022 repertorio n. 4981 e trascritto il 20/07/2022 ai nn. 38844/28571

A favore di ■ con sede in ■, C.F./P.IVA ■;

contro ■ nato a ■ il ■ C.F. ■

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

- per eventuali difformità urbanistico – catastali - edilizie;

Con richiesta di accesso agli atti (All. F1) inoltrata tramite PEC al comune di Santeramo in Colle in data 04/05/2023, è stata fatta richiesta della documentazione urbanistica riguardante l'immobile oggetto di pignoramento.

Attraverso Pec giunta dal comune di Santeramo in Colle in data 25/05/2023, l'ufficio Settore Sviluppo Assetto e Tutela del Territorio ha inoltrato al sottoscritto le copie dei titoli edilizi riguardanti l'immobile in oggetto; nella fattispecie la licenza edilizia n. 2115 rilasciata il 13/04/1976, la Concessione Edilizia in sanatoria (Condomo edilizio) n. 283/1997 rilasciata il 07/07/1997, la Concessione Edilizia n. 142C/2001 rilasciata il 29/06/2001 e successiva Agibilità prot. n. 16952 rilasciata il 15/03/2002, il Permesso di Costruire in sanatoria n. 25P/2008 rilasciato il 27/06/2008 e successiva Agibilità rilasciata il 09/11/2009 (All. F2).

Dall'analisi dei suddetti titoli edilizi, l'immobile in oggetto risulta essere pienamente conforme con quanto autorizzato e pertanto non si rilevano difformità urbanistiche.

- *difformità Catastali;*

Confrontando il rilievo dello stato di fatto dell'immobile oggetto di pignoramento con la planimetria catastale riportata in atti presso l'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio, presentata in data 23/11/2000 (All. G1), sono emerse piccole difformità. Nella fattispecie, in seguito all'ultimo titolo edilizio rilasciato, ossia il Permesso di Costruire in sanatoria n. 25P/2008 innanzi citato, non è stata effettuata alcuna variazione catastale per cui la planimetria non è stata aggiornata, di guisa che quella in atti non risulta essere conforme.

Pertanto, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare e presentare presso l'Agenzia delle Entrate la variazione catastale e quindi l'aggiornamento della planimetria (All. G2).

- *certificato APE;*

L'immobile oggetto di pignoramento è sprovvisto di APE (Attestato di Prestazione Energetica), pertanto è stato redatto dal sottoscritto Esperto, dal quale è possibile evincere essere in classe "G" con EPgl pari a 305,06 KWh/m<sup>2</sup> anno (All. H).

#### **9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

- *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie):* nessuna;

- *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:* nessuna;

- *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:* nessuna;

- *eventuale assoggettamento dell'immobile a censo, livello o uso civico, se vi sia stata fatta affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli:* nessuno;

- *eventuali cause in corso:* nessuna;

- *vendita soggetta ad IVA ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/1972:* non soggetta.

#### **10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche, dello stato di fatto del bene immobile in questione destinato ad abitazione e della zona in cui si trova, si rende necessaria la scelta dell'idonea metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui esso si colloca, ritenendo opportuno procedere alla stima dell'immobile in oggetto, attraverso il procedimento "sintetico comparativo", che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione (appunto), di beni simili (per tipologia, ubicazione,

destinazione d'uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica.

Effettuando una ricerca approfondita presso uffici di vendita specializzati ed agenzie immobiliari della zona, è stato possibile determinare il seguente più probabile prezzo unitario ordinario di mercato corrente, ottenuto per confronto con beni simili a quello in esame, che oscilla da 700,00 €/mq a 900,00 €/mq.

Consultando le quotazioni immobiliari dell'anno 2022 – II semestre, dell'Osservatorio Immobiliare denominato OMI dell'Agenzia del Territorio, per immobili a destinazione residenziale di tipo ville e villini, per la Fascia Extraurbana/ZONA AGRICOLA, non risultano quotazioni disponibili. Risultano essere disponibili solo le quotazioni di immobili a destinazione residenziale di tipo ville e villini situati nella zona periferica a ridosso del centro urbano, nella fattispecie Fascia/zona: Periferica/LOCALITA MONTEFREDDO-VIGLIONE-LATERZA-STAZIONE, Codice zona: D1, dove il prezzo di mercato oscilla tra 880,00 €/mq e 1.300,00 €/mq.

Inoltre, consultando l'ultimo Listino Ufficiale disponibile della Borsa Immobiliare della C.C.I.A.A. di Bari aggiornato all'anno 2022, non risultano disponibili le quotazioni per immobili siti nella zona "agricola" del comune di Santeramo in Colle.

Pertanto mediando i valori a seguito dell'indagine conoscitiva, precedentemente elencati e rielaborando il tutto in funzione alle specifiche caratteristiche, finiture, stato manutentivo e posizione del bene oggetto di stima, si ritiene opportuno attribuire un prezzo unitario pari a 700,00 €/mq.

Dal calcolo riveniente i rilievi metrici effettuati sull'immobile, così come si evince nei punti precedenti, si ottiene una superficie commerciale pari a 290,03 mq, in base ai criteri stabiliti dalle norme UNI 10750 del 2005 e dal DPR n. 138/98.

In relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione del prezzo unitario e della superficie commerciale, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, risulta così come segue determinato:

$$700,00 \text{ €/mq} \times 290,03 \text{ mq} = 203.021,00 \text{ €}.$$

A tale valore viene applicato un abbattimento forfettario pari al 15%, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti.

Pertanto il valore definitivo dell'immobile oggetto di pignoramento riveniente dal calcolo è pari a 203.021,00 € - 15% = **172.567,85 € (diconsi euro centosettantaduemilacinquecentosessantasette/85).**

## **11. CONCLUSIONI**

Il sottoscritto ringrazia la S.V. per la fiducia a lui accordata, certo di aver adempiuto con coscienza all'incarico affidatogli e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio con i relativi

allegati, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

Noci, 05/06/2023

  
L'Esperto Stimatore  
Geom. Laera Antonio

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ALLEGATI:**

- **A.** Copia Atto di compravendita
- **B.** Visura catastale storica immobile
- **C.** Planimetrie di rilievo dell'immobile
- **D.** Documentazione fotografica
- **E.** Copia contratto di comodato d'uso
- **F1.** Richiesta accesso agli atti comune di Santeramo in Colle
- **F2.** Copia titoli edilizi
- **G1.** Planimetria catastale immobile in atti
- **G2.** Variazione catastale
- **H.** Attestato di prestazione energetica

