

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

G.E.: Dott.ssa Traversa

INTEGRAZIONE ALLA PRECEDENTE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

relativa alla E.I. a R.G. Es. Imm. n. 53/2002

promossa da BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA

in danno del Sig. [REDACTED]

PREMESSA. A seguito di incarico ricevuto all'udienza del 12.04.2006 il sottoscritto dott. agr. Digregorio Francesco, nominato CTU nella causa in epigrafe, prestava giuramento accogliendo i quesiti posti dal G.E. Alla CTU depositata in data 15.01.2007 veniva eccepito un difetto di completezza da parte della Creditrice accompagnando i rilievi con una relazione di parte a firma dell'ing. Costantino e nota dell'Avv. Azzollini del 14.04.2008. Il GE chiede al Notaio Trono, delegato alla vendita, di interpellare lo scrivente onde procedere ad eventuale integrazione di perizia. Il CTU si determina a raggugliare il GE, verbalmente e con nota scritta agli atti di causa del 10.12.2007, circa il comportamento tenuto dal momento che il certificato notarile non individua in maniera univoca e certa l'avvenuto pignoramento dei beni oggetto della presente integrazione. Al CTU che già in sede di primo incarico avrebbe voluto inserirli nella stima, si è opposto il Debitore sostenendo appunto il mancato pignoramento. Il CTU ribadisce anche in questa sede che se il pignoramento si riferisce ai beni originariamente ipotecati, fra questi vanno considerati anche quelli di cui ora si tratta, ma nessuno, se non i Procedenti, costantemente assenti in tutte le fasi della prima perizia, avrebbero potuto dire (in contraddittorio) quale fosse la loro reale intenzione. Il GE si convince in un primo momento che non si debba far luogo a procedere per poi insistere con una sua seconda

nota affinché si valuti ulteriormente la situazione, stante l'ulteriore insistenza della Creditrice, di cui alla nota dell'Avv. Azzollini del 14.04.2008.

Il CTU a questo punto chiede alla Creditrice la produzione di ogni elemento utile ritenuto dirimente; in queste circostanze si apprende, infine, che vi è stata cessione del credito e che la mandataria Pirelli RE Credit Servicing della cessionaria Elipso Finance srl è disponibile al contraddittorio con un proprio Legale e un CTP. A questo punto il CTU si sente autorizzato a procedere (rimanendo convinto di quanto più volte asserito circa la ricomprensione nel pignoramento citato dei beni oggetto di stima. Per concludere sul punto, e non ritornarci, le notevoli variazioni catastali succedutesi nel tempo sulle particelle di cui si tratta, hanno potuto indurre un po' tutti ad avere qualche dubbio o a commettere qualche errore presupponendo l'invarianza dello stato di fatto dei beni o per non adeguata ponderazione delle variazioni intervenute) lasciando ad Altri l'attività dirimente definitiva.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con il primo sopralluogo del 10.07.2008 (All.to 1, verbale di sopralluogo, a seguito di formale comunicazione alle Parti) e sono proseguite con sopralluoghi del 21 luglio, del 4 settembre e dell'8 ottobre del 2008.

In estrema sintesi, avuto riguardo di tutte le variazioni catastali intervenute nel tempo dall'ipoteca ad oggi ivi compreso gli espropri che per espressa indicazione della Creditrice non saranno considerati, scopo della presente CTU INTEGRATIVA è la valutazione di beni immobili soggetti a pignoramento siti nell'agro di Noicattaro costituiti dalle attuali particelle 268 e 418 del foglio 8; data la situazione dei luoghi si ritiene opportuno costituire un unico lotto pur in presenza di due distinti immobili insistenti sulle predette particelle. Su questo punto il CTU ritornerà a fine trattazione.

RISPOSTA AI QUESITI

LOTTO UNICO: fondo rustico della estensione catastale complessiva di are 61.05 in agro di Noicattaro, ovvero complesso edilizio costituito da casa di abitazione, autorimessa, capannone industriale, pozzo profondo, cabina elettrica di trasformazione e vani tecnici. L'intero fondo è situato in 'Zona E', rurale del vigente PRG di Noicattaro, e per esso quindi valgono le norme di cui al certificato di destinazione urbanistica allegato alla CTU con il n. 16.

1.A. Proceda (l'esperto) alla **identificazione, ricognizione e descrizione degli immobili accertandone in particolare: gli esatti dati catastali, le coerenze, ...**

LOTTO UNICO. Gli immobili all'attualità risultano iscritti in catasto terreni del comune di Noicattaro, in ditta agli Esecutati, al foglio n. 8 n (All.ti 2 e 3, visure catastali attuali):

- particella 268 di are 06.97, fabbricato promiscuo, senza RD e RA;
- particella 418 di are 54.08, ente urbano, senza RD e RA;

mentre in catasto fabbricati l'immobile sito sulla particella 418 risulta iscritto con cat. D/1, Ctd Paradiso, piano T, con RC € 9.280,73 (All.to 4, visura catastale attuale).

Dalla visura storica di cui all'All.to 2 relativa alla particella 268 si evince che essa deriva dalla particella 75 per frazionamento del 20.01.1995 e che l'attuale consistenza deriva dal frazionamento del 13.01.1996. Infatti nelle 'precisazioni catastali' della relazione notarile si riporta che l'originaria particella 75, di are 87.29 soggetta a pignoramento e quindi alla presenta procedura esecutiva, ha originato la particella 268 di are 06.97, la particella 418 di are 54.08 intestate agli esecutati, nonché le particelle 308 e 387 oggetto di esproprio ed ora intestate al Demanio della Regione Puglia.

Dalla visura storica di cui all'All.to 3 relativa alla particella 418 si evince che essa assume l'identificativo a seguito di introduzione in mappa con TM del 30.07.1998 staccandosi l'attuale consistenza di are 54.08 dalla particella 307; quest'ultima varia nella

consistenza con la particella 417 e derivano insieme dalla originaria particella 75 con frazionamento del 13.01.1996. Nelle 'precisazioni catastali' della relazione notarile si riporta che le originarie particelle 29-78-79 del foglio 10 assumono un nuovo identificativo a seguito di variazione di ufficio, n. 417, passando al finitimo foglio 8; le originarie, ovvero l'attuale 417 e l'originaria particella 75, sono, come già detto, soggette a pignoramento e quindi alla presente procedura esecutiva.

Si dà atto che quanto appena rappresentato risulta adeguatamente ricostruito nella relazione del Consulente Ing. Nicola Costantino (per Banca Antonveneta SpA) agli atti di causa con le note dell'Avv. Azzollini.

1.B. Proceda (l'esperto) alla identificazione, ricognizione e descrizione degli immobili accertandone in particolare: ... lo stato di conservazione, la vetustà, la legittimità o sanabilità urbanistica, ...

LOTTO UNICO. Gli immobili di cui trattasi sono posti su area finitima al Lotto n. 2 di cui alla precedente relazione peritale e quindi vi si accede percorrendo per circa 600 m la comunale 'Paradiso', poi a sinistra alla prima biforcazione per 300 m circa e, dopo aver superato 'Lama S. Giorgio' e aver oltrepassato 'Casino Siciliano', la strada di accesso diviene confine Nord del lotto (All.to 5, stralcio planimetrico catastale). Confina a Est e a Sud con stessa proprietà, con Altri a Ovest.

L'intero lotto, accessibile da strada comunale con ampio cancello attraversando le particelle 387 e 308 in parte (assoggettate ad esproprio dal Consorzio di Bonifica Apulo Lucano a seguito di realizzazione di condotto interrato di rete irrigua), è praticamente pianeggiante; le aree pertinenziali non occupate dalla sagoma dei fabbricati sono sostanzialmente impermeabilizzate e utilizzate come spazio di manovra per automezzi o comunque a protezione dei corpi di fabbrica dei quali ne costituiscono pertinenze.

Sull'intero lotto costituito dalle due particelle 268 e 418, i cui confini reali sono praticamente coincidenti con quelli catastali come da stralcio planimetrico attuale di cui all'All.to 5 citato, insistono i seguenti fabbricati: 1. cabina elettrica di trasformazione; 2. casa rurale di abitazione; 3. ricovero macchine agricole; 4. capannone industriale.

Di seguito si descrive la situazione di ogni singolo edificio; la documentazione edilizia è stata rilasciata dal comune di Noicattaro a seguito di domanda del CTU (All.to 6, richiesta di accesso alla documentazione amministrativa).

1. cabina elettrica di trasformazione e locali deposito annessi.

Il nucleo edilizio più antico esistente è costituito da cabina elettrica di trasformazione (Foto 1 e 2) a servizio della pompa sommersa in pozzo profondo trivellato ed edificata nelle immediate vicinanze di esso e dell'accesso. Infatti poco a Nord della cabina, nella quale è alloggiato anche il quadro elettrico di comando della pompa, è situato un recinto a protezione del boccapozzo e delle saracinesche sui condotti di mandata che in questo punto vengono interrati (Foto 3 e 4). A ridosso della cabina vi sono locali di pertinenza e di deposito di materiali. Tanto si evince anche dall'elaborato progettuale allegato alla Concessione edilizia di cui all'All.to 7 (Concessione edilizia del 19 luglio 1984 per casa rurale e locale per ricovero macchine agricole). Da ciò si evince anche che il pozzo profondo, la cabina di trasformazione e i locali annessi esistevano all'epoca del rilascio di tale concessione, ma non si hanno notizie circa gli atti autorizzativi, le caratteristiche del pozzo (profondità, incamiciatura, portata, tipo di pompa sommersa, ecc.). A tal ultimo proposito valgono qui le considerazioni e le conclusioni già riportate nella relazione di CTU (vedasi pagg. 6-7, e All.to 12), e cioè che a nome degli esecutari presso l'Ufficio del Genio Civile della Regione Puglia non risulta intestata nessuna pratica e perciò non risulta autorizzato nessun emungimento (allo stato dovrebbe essere inibito l'emungimento essendo fuori termine una eventuale domanda in sanatoria). Per quanto

concerne il vano annesso alla cabina elettrica individuato come locale di pertinenza, oggi risulta sistemato con pavimentazione ceramica, intonacato e pitturato, cioè reso abitabile ed utilizzato come soggiorno-pranzo annesso all'abitazione contigua della quale ne rappresenta una estensione ed ampliamento. L'esterno di questo nucleo edilizio è intonacato; le coperture sono a solaio piano verosimilmente in latero-cemento. La superficie utile del vano cabina elettrica, dell'alloggiamento del quadro elettrico e comandi della pompa sommersa e vani annessi è pari a circa 21 mq; il locale di pertinenza ha superficie utile pari a circa 32 mq.

Gli immobili descritti vengono utilizzati dai coniugi [redacted] proprietari esecutati; del possesso dovrebbe essere titolare il Sig. [redacted] figlio dei Coniugi esecutati, in forza di contratto di affitto già citato e allegato alla relazione di CTU. Il condizionale discende dalla considerazione che il citato contratto menziona immobili e mobili oggetto di contratto – e tra essi vi è un locale deposito, ma non l'abitazione e il capannone industriale – dopo aver menzionato le particelle catastali costituenti i fondi rustici, e fra queste la particella 75 che ha originato quelle di cui qui si tratta.

Si ritiene acquisita di fatto, ove mancasse quella originaria, la legittimità urbanistica della cabina elettrica vera e propria e dell'annesso locale di pertinenza, senza il descritto cambio di destinazione, essendo stato riconosciuto lo stato di fatto dei luoghi nel momento in cui è stata rilasciata la concessione edilizia citata e di cui si dirà anche ai punti 2 e 3 seguenti.

2. casa rurale di abitazione

attraverso una veranda esterna raggiunta salendo tre gradini ci si immette in un androne dal quale si accede, a destra, alla casa di abitazione che si estende tutta su piano appena rialzato. Sempre dall'androne si raggiunge una scala a chiocciola (costituente

praticamente un corpo aggiunto) che porta a piani superiori mai realizzati. Dall'androne, contrariamente a quanto riportato in planimetria allegata, si accede non al corridoio ma ad salone divenuto tale modificando la destinazione d'uso della cucina-pranzo. Per la restante parte la suddivisione e la distribuzione interna risulta conforme a quanto progettato (All.to 7, citato); le varianti, quindi, riguardano un cambio di destinazione d'uso: la cucina-pranzo è destinata a salone e ha accesso anch'esso dalla veranda con autonomia porta, il deposito è stato adibito a cucinino a servizio del vano di pertinenza della cabina elettrica convertito in soggiorno-pranzo, come detto al punto precedente. La casa si presenta molto decorosa, arredata e abitata dagli esecutati che la occupano con la propria famiglia; presenta pavimento in piastrelle ceramiche, le pareti intonacate e pitturate, infissi esterni in opera e funzionanti, le porte interne in legno, impianti a rete presenti e funzionanti: idrico e fognante, di riscaldamento, elettrico sotto traccia (da adeguare alle più recenti norme di sicurezza) e comandi a incasso; il bagno con tutti i pezzi sanitari in opera e funzionanti. La struttura portante è in cemento armato, il solaio di copertura è piano a 3 metri dal pavimento e lastrico solare in estradosso. L'esterno è intonacato, la pitturazione se mai esistita è antica; in diversi punti si notano scrostamenti, ovvero si rende opportuna una manutenzione straordinaria anche se di non elevato impegno economico (e ciò vale anche per i fabbricati descritti al punto precedente costituendone ora praticamente un corpo unico). La superficie lorda complessiva, compreso il vano scala, è pari a circa 140 mq cui si aggiungono circa 10 mq di veranda; la superficie utile calpestabile della sola abitazione risulta pari a circa 105 mq. L'abitazione come descritta è adibita a propria dimora dalla famiglia dei coniugi [REDACTED] per il possesso vale quanto detto al punto 1 precedente.

Dal punto di vista urbanistico l'edificazione è legittimata da Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Noicattaro in data 19.07.1984 ai coniugi [REDACTED]

[redacted] gata al n. 7 compreso l'elaborato progettuale a firma dell'Ing.

Giardinelli (All.to 7).

3. ricovero macchine agricole

In prosecuzione verso Sud e in allineamento con la sagoma dell'abitazione vi è un ricovero per macchine e attrezzi agricoli al quale si accede da una porta posta sul lato Sud dello stesso (Foto 5). Il locale costituisce un unico ambiente della larghezza utile di 9 metri e lunghezza pari a 10 metri, esattamente pari alla metà di quanto assentito con la Concessione edilizia citata al n. 2 precedente (All.to 7, citato), vero è infatti che, in vista di un eventuale allungamento come da progetto, emergono dalle travi perimetrali in clst i ferri d'armatura per la ripresa (sono ben visibili dalla Foto 5). Il pavimento è in battuto di cemento a livello del piano campagna, l'altezza al soffitto è di 4 metri circa, la copertura è solaio piano con lastrico solare all'estradosso. Le pareti di compagno ad unico paramento in tufo sono intonacate sui lati, non sul fronte Sud; non sono intonacate quelle interne. Il possesso di tale comodo rurale dovrebbe essere del sig. [redacted] con l'eliminazione del condizionale se questo è il locale rimessa ad uso deposito attrezzi agricoli menzionato nel contratto di affitto più volte citato.

Dal punto di vista urbanistico vale quanto riportato al punto 2 precedente.

4. capannone industriale

Trattasi di tipico opificio in struttura prefabbricata atto ad ospitare attività produttive, nel caso di specie attività di lavorazione-trasformazione di prodotti agro-industriali (tipicamente uva da tavola). La struttura, a pianta rettangolare con asse maggiore in direzione N-E/S-O, è ben posizionata nel lotto al quale si accede comodamente per ampio cancello scorrevole posto su limite della proprietà e la strada comunale 'Paradiso'; da adeguato spazio di manovra si può accedere direttamente al capannone per tramite un ampio varco sul lato di testa protetto da portone scorrevole e il livello del pavimento

interno al capannone è situato su modesto e appropriato rilevato rispetto al piano campagna originario (Foto 6 e 7); a tutta l'area di pertinenza sono state date appropriate pendenze onde consentire agli automezzi (tipicamente autocarri con celle frigo) di attestarsi alla banchina di carico e scarico, posta sull'opposto lato di testa, ad altezza utile di pianale (Foto 8-9-10).

Il capannone, che misura 20 x 50 m e quindi una superficie utile interna di 1.000 mq, presenta pavimento di tipo industriale idoneo alla movimentazione anche di automezzi pesanti (Foto 11); le strutture in elevazione sono prefabbricate: le travi poggiano su pilastri in cls armato ad altezza utile libera e netta di 6,0 m e coprono una luce netta di 20,0 m; la copertura a doppia falda è realizzata con traloni autoportanti poggianti sulle travi con lunghezza pari a 10,0 m; la compagnatura è realizzata con pannelli in cemento presso vibrato autoportanti; l'illuminazione naturale è assicurata da una fascia finestrata praticamente continua a livello di falda sulle pareti laterali (Foto 8-9) (quella artificiale è assicurata da impianto elettrico e corpi illuminanti in opera e funzionanti (Foto 12)).

All'interno del capannone sono ricavati ambienti idonei ai servizi connessi: un vano ufficio di circa 20 mq è ricavato allo spigolo NE; sul lato opposto, spigolo NO, sono stati realizzati lo spogliatoio e i servizi igienici per donne; allo spigolo SO è ricavato lo spogliatoio maschile e i servizi igienici relativi che hanno accesso dall'interno del capannone ma sistemati in involucro edilizio esterno e a ridosso della parete SO del capannone occupando in minima parte la banchina di carico e scarico. Tutti gli ambienti e i servizi igienici sono funzionali e funzionanti. All'interno e a ridosso delle pareti dello spigolo SE del capannone risulta impiantata una cella frigorifero atta alla conservazione di derrate alimentari; essa misura 7,20 x 15,00 m pari a 108,00 mq lordi, ovvero con una superficie interna utile di circa 100 mq poiché la cella è costituita da pannelli coibentati affogati in cordolo di cls di circa 50 cm di altezza che ne costituisce anche la protezione



alzo zoccolo (Foto 12-13). L'altezza della cella è di circa 5,5 m; è dotata di ampia porta coibentata ed è funzionante; il gruppo frigorifero trova alloggiamento all'esterno del capannone, sulla banchina di carico e scarico protetto da rete metallica (Foto 8-14-15).

Al momento del sopralluogo nel capannone vi era modesta attività di lavorazione; per quanto concerne il possesso vale qui quanto dedotto ai punti precedenti.

Urbanisticamente la struttura è legittimata da Concessione edilizia n. 42/91 rilasciata dal Comune di Noicattaro il 13.12.1993 ai coniugi ██████████ eseguita, (All.to 8, Concessione edilizia ed elaborato progettuale a firma dell'Ing. Giardinelli) che viene reiterata il 13.11.1995 essendo dichiarata decaduta con provvedimento sindacale del 09.03.1995 (All.to 9, Concessione edilizia del 13.11.1995); quest'ultima viene rinnovata il 23.03.1999 "per la esecuzione di lavori di completamento delle opere di cui alle concessioni edilizie rilasciate in data 13.12.1993 e 13.11.1995, prat. edil. 42/91" (All.to 10, rinnovo Concessione edilizia n.42/91). Sulla struttura si interviene legittimamente a seguito di DIA dell'11.11.2005 al prot. il 14.11.2005 al n. 23773 del Comune di Noicattaro per "realizzazione di nuovi servizi igienici, installazione di cella frigorifera, realizzazione di un vano destinato ad ufficio" (All.to 11, DIA, Dichiarazione di Inizio Attività con elaborato progettuale a firma dell'Ing. Giardinelli). Trattasi quindi della realizzazione dei servizi all'interno del capannone descritti allo spigolo NO, del vano ufficio allo spigolo NE e della citata cella frigorifera posta allo spigolo SE.

Le opere come descritte ai punti precedenti hanno il suggello della agibilità con certificato rilasciato dal Comune di Noicattaro il 03.05.2006 (All.to 12, agibilità)

Nota conclusiva al punto 1.B. in trattazione. In merito alla legittimità urbanistica degli immobili descritti si esprime l'opinione che non sia necessario/opportuna una richiesta di sanatoria potendo, i locali che oggi vengono utilizzati con variazione di destinazione

d'uso, ritornare alle condizioni primigenie senza menomazioni o condizionamenti negativi della complessiva funzionalità.

1.C. Proceda (l'esperto) alla identificazione, ricognizione e descrizione degli immobili accertandone in particolare: ... la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione.

I fondi rustici descritti sono gravati, come descritto nel certificato notarile, da ipoteche giudiziali e volontarie e dal pignoramento immobiliare n. 7218/5327 trascritto il 20.02.2002. Per ogni elemento puntuale circa le ipoteche volontarie e giudiziali si fa rimando alla 'dichiarazione' della certificazione notarile riportata a pagg. 6-7.

Invece, sulle 'osservazioni' di pag. 7 si evidenzia che gli asservimenti edilizi a favore del comune di Noicattaro menzionati sono preordinati al rilascio dei titoli edilizi abilitativi, il primo per la realizzazione della casa rurale di abitazione, il secondo per la realizzazione del capannone industriale (vedasi allegato 8: la Conc. ed. riporta i dati dell'atto di asservimento).

Il fondo potrebbe attingere acqua irrigua da rete collettiva pubblica (che corre al limite di confine), interrata in pressione, realizzata dal Consorzio di Bonifica Terre d'Apulia mediante idranti collocati in maniera razionale. Come detto in CTU, il Consorzio per ora non riscuote contributi consortili in virtù di provvedimenti legislativi regionali, ma neanche eroga acqua.

Ma a proposito di acqua irrigua v'è da rilevare che in realtà il pozzo profondo descritto al punto 1.B.1. serve oltre che per il rifornimento di acqua per uso domestico ed eventuale acqua di processo per la lavorazione dei prodotti agro-industriali, anche per l'irrigazione del vigneto a tendone descritto in relazione di CTU come LOTTO 2, finitimo al lotto in descrizione riconoscendosi quindi un collegamento funzionale fra i due.

2. Accerti (l'esperto) la esatta provenienza dei beni ricostruendo analiticamente le loro vicende traslative nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento indicando altresì se alla data suddetta sussistevano sugli stessi immobili pignoramenti o ipoteche nonché le trascrizioni o iscrizioni che siano state effettuate anche in data successiva; alleggi gli atti di provenienza se non reperiti in atti.

Dal certificato notarile agli atti di causa risulta che il fondo rustico costituente il LOTTO UNICO in descrizione è pervenuto agli Esecutati per atto del notaio Fornaro del 15.02.1978, trascritto a Bari il 23.02.1978 al n. 5279/4766 dalla Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] legittima proprietaria per titoli antecedenti il ventennio.

3. Proceda (l'esperto) all'esito dei suddetti accertamenti alla determinazione del valore dei beni pignorati avuto riguardo ai prezzi correnti di mercato, per gli immobili aventi le medesime caratteristiche con espressa indicazione dei parametri di raffronto.

Metodo di stima. Il metodo seguito è quello diretto poiché vi è la possibilità di reperire prezzi di beni simili realizzati in un arco di tempo sufficientemente breve. All'acquisizione di tali elementi è seguita l'attribuzione del valore al bene oggetto di stima procedendo con parametri tecnici, cioè con valori riferiti all'unità di superficie, il metro quadrato. Gli elementi di stima sono stati acquisiti presso Operatori locali e Tecnici liberi professionisti del luogo appropriatamente integrati da elementi di valutazione propri del CTU per conoscenze dirette circa prezzi di realizzazione di fabbricati rurali e industriali. Si è optato per questo tipo di ricerca e stima non risultando validamente percorribili altre strade estimative quali la determinazione del valore dei beni in funzione del reddito ritraibile che nella fattispecie potrebbe essere il canone di locazione: in realtà non è istituto usuale per la tipologia di beni in esame (sebbene sussista il citato contratto di locazione tra gli Esecutati e il di loro figlio [REDACTED])

considerarlo in questa circostanza si ritiene non estimativamente corretto). Non percorribile risulta la via della comparazione/determinazione con i valori derivabili dalle rendite catastali sia perché non aggiornate sia perché i coefficienti utilizzati per la determinazione automatica del valore rispondono soprattutto a esigenze fiscali e di limitazione del contenzioso. Ciò nondimeno questi sono fatti che hanno una sia pur minima influenza sul valore di mercato degli immobili (di cui, ovviamente, si terrà conto). Una attenzione particolare è stata dedicata alla 'Borsa Immobiliare' della CCLAA di Bari che ha fornito utili elementi di valutazione per i capannoni industriali, tenuto conto che i dati forniti sono desunti da dati storici, ovvero da prezzi già realizzatisi. Infine il CTU ha tenuto conto dell'"elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche" redatto dal Provveditorato Regionale alle OOPP (BUR Puglia n. 36-2006, con gli aggiornamenti annuali) nonché dei dati relativi ai costi determinati dalla Regione Puglia per l'edilizia residenziale agevolata (BUR Puglia n. 47-2006).

Ai fini dell'attribuzione del valore finale, un'attenzione particolare è stata posta ai cosiddetti *comodi e scomodi estimativi* derivanti dalle *caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni*, che canonicamente vanno a rettificare il saggio di capitalizzazione; dato il metodo di stima qui adottato e le particolari condizioni di specie, essi determineranno una rettifica del valore unitario dopo aver determinato quello medio ponderato.

Tra le *caratteristiche intrinseche* degli immobili ad uso abitativo si considerano le soluzioni architettoniche e tecnologiche di costruzione, la distribuzione interna e la dimensione complessiva e dei singoli ambienti, vedute particolari ed esposizione, zone di pregio; gli accessori (autorimessa, lavatoio, cantina, deposito, giardino, terrazzo, balconi).

Per le *caratteristiche estrinseche* degli immobili ad uso abitativo si fa riferimento a posizione rispetto al centro urbano o ai centri di interesse quali servizi pubblici, uffici pubblici, centri culturali, centri commerciali; le dimensioni delle città, le comunicazioni, i servizi pubblici e privati nonché i servizi di quartiere; zone di pregio, flussi turistici; funzione di bene rifugio.

Tra le *caratteristiche intrinseche* degli opifici si considerano le soluzioni tecnologiche di costruzione, la distribuzione e dimensione degli ambienti per servizi connessi, la dotazione di mezzi e attrezzature tecnologiche, la dimensione complessiva rispetto alla destinazione d'uso ovvero l'eventuale adattabilità anche ad usi diversi, accessibilità e spazi di manovra, parcheggi adeguati e sufficienti, ecc..

Per le *caratteristiche estrinseche* degli opifici si fa riferimento a posizione rispetto ai centri urbani, rispetto alle vie di comunicazione, la presenza in zona industriale ovvero la dotazione di servizi tipici per attività produttive (smaltimento rifiuti, servizi di sorveglianza, reti antincendio, servizi comuni di segretariato, postale, mense, ecc.)

Tra le caratteristiche che determinano *'aggiunte e detrazioni'* al valore finale si devono considerare quelle che direttamente incidono sulla possibilità di ritrarre subito un reddito medio ordinario ovvero la immediata utilizzabilità, la necessità di manutenzioni ordinarie e manutenzioni straordinarie necessarie e/o indifferibili, la sanabilità urbanistica di eventuali abusi edilizi.

Determinazione dei valori. Considerazioni particolari. Entro il quadro generale teorico-dottrinario di cui sopra, che informa il processo di stima, è necessario dare ora nozione di tutti gli elementi particolari evidenziatisi in corso di sopralluogo e susseguenti, alle informazioni di vario tipo assunte che hanno influenza notevole, ovvero più o meno rilevante, sul giudizio finale di stima.

Si ritiene appropriato attribuire un valore ai singoli organismi edilizi differenziandosi per tipologia costruttiva e destinazione d'uso, quindi coacervare con rettifica, se necessario.

1. cabina elettrica di trasformazione e locali deposito annessi.

Per quanto detto avanti si ritiene congruo attribuire un valore di 320,00 €/mq di superficie utile netta a questo nucleo edilizio, il più antico esistente. Essendo la superficie utile complessiva pari a 52,0 mq ne consegue che il valore attribuito è pari a € 16.640,00 (= 320,00 €/mq x 52,0 mq). Si è tenuto conto che il corpo centrale ha altezza pari a 7,0 m circa con solaio intermedio per il vano di alloggiamento dei trasformatori.

2. casa rurale di abitazione

Considerata la vetustà, la tipologia e la tecnica edilizia utilizzate nella realizzazione, si ritiene adeguato un valore unitario di 710,00 €/mq di superficie utile netta. Considerata la superficie utile interna compreso l'androne pari a circa 118,0 mq, ne deriva un valore attribuibile pari a € 83.780,00 (= 710,00 €/mq x 118,00 mq). Nell'attribuzione del valore si è tenuto conto dell'eventuale ripristino della distribuzione interna secondo progetto originario, della possibilità di sopraelevazione.

3. ricovero macchine agricole

È da considerare un organismo edilizio a se stante, anche se addossato al lato Sud dell'abitazione, di semplicissima fattura, a rustico; è ritenuto congruo un valore di 210,00 €/mq di superficie utile netta. Data la superficie pari a 90,0 mq ne deriva un valore pari a € 18.900,00 (= 210,00 €/mq x 90,0 mq).

4. capannone industriale

Non presenta particolari problemi estimativi determinare il costo di costruzione a nuovo di una struttura simile a quella in oggetto: possono essere sufficienti tre preventivi redatti da imprese specializzate nel settore. Qui si impongono considerazioni di più pertinente stringenza per via della destinazione d'uso e della ubicazione; poi anche dello stato, dei

servizi e della sistemazione al contorno. Pare appropriato partire da un valore medio di 600 €/mq come costo di costruzione a nuovo. A tale valore si ritiene opportuno applicare una formula in uso in campo industriale (ed assicurativo) per determinare quello che estimativamente viene definito 'costo di riproduzione deprezzato' per tenere conto quindi, della vetustà fisica della struttura. In realtà va fatto un appropriato ragionamento anche sulla vetustà funzionale, ovvero sulla obsolescenza degli impianti ma, per quel che qui più importa, anche sulla funzione che questa struttura potrà avere tra alcuni decenni in ragione della sua attuale destinazione e ubicazione: in sostanza è opportuno considerare che una struttura tipicamente industriale ospita un'attività di trasformazione di prodotti agro-industriali ed è ubicata fuori da aree tipicamente industriali legandosi perciò al destino delle attività agricole cui è asservita (è opportuno considerare che tale struttura potrebbe risultare molto sovradimensionata, e secondo lo scrivente lo è già, rispetto a nuovi ordinamenti colturali futuri quando essa diverrà un onere e non già un beneficio).

Si determina quindi un coefficiente di deprezzamento in ragione della vetustà fisica di anni 13 con una previsione di vita fisica e funzionale di 40 anni.

La formula cui si fa riferimento è stata proposta dall'Unione europea dei Periti contabili, reperita dal CTU in M. Polelli - Nuovo trattato di estimo - 2006, Maggioli ed., pag 416 così definita: $d = [(n/N * 100 + 20)^2 / 140] - 2,86$ dove: d = coefficiente di deprezzamento; n = numero di anni di vita, nel caso di specie pari a 13; N = numero di anni di vita fisica e funzionale della struttura, assunta pari a 40. Risulta che $d = 16,83\%$. Pertanto il costo deprezzato risulta pari a $600,00 \text{ €/mq} - 16,83\% = 499,00 \text{ €/mq}$. Per l'intero il valore attribuito è pari a $499,00 \text{ €/mq} \times 1.000,0 \text{ mq} = € 499.000,00$.

Il CTU, a margine, si permette una considerazione finale: conscio di non poter fare altro tipo di ragionamento estimativo, ovvero di poter giungere a conclusioni estimative di pari

valore anche percorrendo altre strade, rimane del parere che il mercato non potrà apprezzare l'immobile per il valore attribuito a causa della sua ubicazione, della dimensione sicuramente esorbitante le necessità e le connesse prospettive di una sua futura destinazione.

Infine si fa presente che non si procede ad una, diversamente, doverosa aggiunta rappresentata dalla cella frigo impiantata all'interno come avanti descritto poiché gli Esecutari producono fatture di acquisto della detta cella (All.to 13, fattura n. 112/98, n. 32/99, n. 71/99, n. 99/2000) emesse da [REDACTED] pe [REDACTED]

[REDACTED] società che risulta soggetta a procedura fallimentare presso il Tribunale di Bari.

LOTTO UNICO. In definitiva il valore dell'intero lotto, come descritto, risulta pari a € 16.640,00 + € 83.780,00 + € 18.900 + € 499.000,00 = € 618.320,00 (euro seicentodiciottomilatrecentoventi/00).

Pare opportuno a questo punto suggerire, ai fini del bando, costituire un unico lotto comprendendo quanto testè determinato e il Lotto 2 descritto e definito nella CTU in quanto andrebbero a costituire una azienda agricola costituita da centro aziendale, con centro di lavorazione/trasformazione dei prodotti, e terreni finitimi destinati alla produzione, andando a costituire anche di più della 'minima unità colturale' codicistica. Un'altra ragione per costituire un unico lotto è data dal fatto che il pozzo profondo, ancorchè del tutto legittimo, ora si deduce essere anche al servizio del vigneto di cui al Lotto 2 citato. Ove si volesse accedere a tale soluzione il valore complessivo degli immobili sarebbe pari a Lotto unico + Lotto 2 = € 618.320,00 + € 84.000,00 = € 702.320,00 (euro settecentoduemilatrecentoventi/00).

4. Accerti l'esperto presso i competenti uffici se sussista contratto di locazione registrato in data anteriore al pignoramento.

Come più volte detto, esiste contratto di affitto anche qui richiamato e allegato alla relazione di CTU al n. 20 con il quale gli Esecutati concedono i fondi rustici di cui ai Lotti 1 e 2 individuandoli con le particelle catastali, fra queste anche quelle che hanno originato quelle soggette alla presente stima e relazione integrativa rimandando al tenore letterale delle clausole contrattuali per la risoluzione di eventuali dubbi.

5. ... formalità delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita.

Con riferimento al Certificato notarile agli atti di causa e per quanto da esso dedotto al punto 2 di cui sopra, sul fondo oggetto di causa gravano ipoteche giudiziali e volontarie oltre che il pignoramento immobiliare del 20.02.2002 trascritto al n. 7218/5327 gravante sui beni stimati a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta scarl di Padova, od aventi causa, dei quali si dovrebbe procedere alla cancellazione.

6. ... descrizione dei lotti e valore attribuito ...

LOTTO UNICO piena proprietà di fondo rustico sito in agro di Noicattaro, Contrada Paradiso, in catasto terreni al foglio 8, particella 268 di are 06.97, fabbricato promiscuo, senza RD e RA; particella 418 di are 54.08, ente urbano, senza RD e RA; mentre in catasto fabbricati l'immobile sito sulla particella 418 risulta iscritto con cat. D/1, Ctd Paradiso, piano T, con RC € 9.280,73. Trattasi in realtà di complesso edilizio costituito da casa di abitazione di oltre 110 mq (con alcune difformità edilizie), autorimessa di 90 mq, capannone industriale di 1.000 mq, pozzo profondo con pompa sommersa (non sembra autorizzato l'emungimento), cabina elettrica di trasformazione e vani tecnici. L'intero fondo è situato in 'Zona E', rurale del vigente PRG di Noicattaro.

PREZZO A BASE D'ASTA € 618.320,00 (euro seicentodiciottomilatrecentoventi/00).

Santeramo in Colle, novembre 2008



In fede

Francesco Digregorio