

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

G.E.: Dott. Ruffino (già Dott. Rana)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO – seconda integrativa -
relativa alla causa a R. G. Es. Imm. n. 53/2002
promossa da Banca Antoniana Popolare Veneta
in danno di Sig. [REDACTED]

PREMESSA. Il sottoscritto CTU è stato incaricato per gli accertamenti di rito e per la valutazione del compendio rustico degli Esecutati a cominciare dall'udienza del 12.04.2006, reincaricato per ulteriori accertamenti iniziati con il sopralluogo del 10.07.2008; il tutto è stato formalizzato con due relazioni agli atti di causa. Dopo un lungo periodo di oblio, il Delegato Notaio Trono, che si appresta alla vendita, rileva che sono intervenute variazioni catastali rispetto ai dati contenuti nelle relazioni già rassegnate e chiede al GE di provvedere. Con ordinanza del 21.05.2013 (All.to 1, ordinanza di reincarico del 21.05.2013) il GE dispone ulteriori accertamenti che il CTU esegue in via preliminare con sopralluogo del 15.06.2013 (All.to 2, convocazione per sopralluogo; All.to 3, verbale di sopralluogo) e relaziona sui primi riscontri chiedendo al GE autorizzazione a eseguire attività catastali con 'Nota pre-relazione' del 18.06.2013 (All.to 4, nota pre-relazione). Con ordinanza in calce il GE Dott. Rana dispone che il Creditore precedente si esprima in merito. Benchè sollecitato (All.to 5, sollecito al Creditore istante), il Creditore non si è mai espresso. Con la nomina dell'Avv. V. Ragni in qualità di delegato (subentrato al Notaio Trono) da parte del Dott. Ruffino (in sostituzione del Dott. Rana) viene ripreso il processo che, per quel che qui rileva, si concretizza con un incontro a tre (GE-CTU-Delegato) del 25.03.2015 cui segue una 'Nota-istanza' da parte del CTU per ridare impulso alle attività peritali (All.to 6, nota al GE dott. Ruffino).



Con ordinanza del 17.06.2015 (All.to 7, ordinanza) il GE Dott. Ruffino dispone delineando gli accertamenti e le attività da eseguire.

RISPOSTA AI QUESITI di cui all'Ordinanza del 17.06.2015.

Si intende qui riportato l'integrale contenuto delle relazioni già depositate in gennaio 2007 e in novembre 2008 per farne parte integrante e sostanziale. Esse vanno rilette alla luce di quanto segue.

Per chiarezza si riportano i quesiti del Dott. A. Ruffino:

... stima aggiornata dei beni pignorati, segnalando debitamente nella propria relazione di stima sia la necessità di sanare il mutamento di destinazione del locale deposito, sia l'esistenza sul fondo pignorato di costruzioni abusive, fatte oggetto di provvedimenti sindacali di demolizione, tenendone conto (in termini di oneri negativamente incidenti sul bene) ai fini della determinazione del valore.

Si reputa opportuno, date le attuali circostanze, individuare due lotti e precisamente:

LOTTO UNO: come individuato nella perizia del gennaio 2007;

LOTTO DUE: quello di cui alla perizia del gennaio 2007, costituito da soli terreni, a cui si sommano i fabbricati di cui alla perizia del novembre 2008.

Sempre per chiarezza si reputa opportuno frazionare la risposta.

1. **Aggiornamento dei valori di stima di cui alla prima CTU depositata il 15.01.2007.**

LOTTO UNO, quindi. Si richiama qui, per quanto non in contrasto, quanto dedotto nella relazione già rassegnata; si fa luogo poi all'aggiornamento dei valori di stima all'attualità.

Per tale aggiornamento è stata eseguita una ricerca di mercato e sono stati considerati altri indicatori (come da relazione qui richiamata); si è tenuto conto del tempo intercorso dal momento di stima e quindi della vita fisica ed economica residua degli impianti a tendone oltre



che della potenzialità nell'attuale fase congiunturale del mercato dell'uva da tavola, ecc. (il tendone a uva da tavola cv 'Italia' ha oltre 20 anni di impianto). Al termine di tale processo sono stati aggiornati i valori unitari e quindi il valore complessivo del lotto.

La Fig. 1 (Allegato FOTO; dal sito SIAN Sistema Informativo Agricolo Nazionale), confrontata con la planimetria catastale agli atti, consente di avere cognizione del vigneto a tendone coperto da teli costituente corpo unico.

Allo stato attuale l'intestazione catastale dei terreni di cui al LOTTO UNO rimane la seguente:

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta'	½
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta'	½

mentre le singole particelle sono individuate come di seguito:

T	Proprieta' per 1/2	NOICATTARO (BA)	11	15	VIGNETO	3	31 are 42 ca	R.D.Euro:22,72 R.A. Euro: 12,98
T	Proprieta' per 1/2	NOICATTARO (BA)	11	2283	ULIVETO	2	18 are 1 ca	R.D.Euro:9,30 R.A. Euro: 5,58
T	Proprieta' per 1/2	NOICATTARO (BA)	11	2285	ULIVETO	2	38 ca	R.D.Euro:0,20 R.A. Euro: 0,12
T	Proprieta' per 1/2	NOICATTARO (BA)	11	2286	ULIVETO	2	2 are 32 ca	R.D.Euro:1,20 R.A. Euro: 0,72
T	Proprieta' per 1/2	NOICATTARO (BA)	11	38	VIG UVA TAV	2	38 are 4 ca	R.D.Euro:101,18 R.A. Euro: 43,22
T	Proprieta' per 1/2	NOICATTARO (BA)	11	41	VIG UVA TAV	3	2 ha 19 are 66 ca	R.D.Euro:425,42 R.A. Euro: 215,55
T	Proprieta' per 1/2	NOICATTARO (BA)	11	42	VIG UVA TAV	2	46 are 12 ca	R.D.Euro:122,67 R.A. Euro: 52,40
T	Proprieta' per 1/2	NOICATTARO (BA)	11	576	VIG UVA TAV	3	5 are	R.D.Euro:9,68 R.A. Euro: 4,91
T	Proprieta' per 1/2	NOICATTARO (BA)	11	649	MANDORLETO	2	5 are 20 ca	R.D.Euro:2,55 R.A. Euro: 1,07
T	Proprieta' per 1/2	NOICATTARO (BA)	11	658	VIGNETO	2	30 are 38 ca	R.D.Euro:31,38 R.A. Euro: 14,12
SUPERFICIE COMPLESSIVA							3.96.53	

Considerata la senescenza, ovvero il fatto che il vigneto volge a fine ciclo produttivo, allo stato attuale e nello stato di fatto in cui il predio si trova, si attribuisce il valore unitario di 35.000,00



€/ha e quindi il valore complessivo del predio nelle attuali condizioni risulta pari a 3,9 ha x 35.000,00 €/ha = € 136.500,00.

Il contratto di affitto, in essere al tempo della precedente valutazione, è scaduto ad aprile 2014, quindi non si opera nessuna deduzione al valore degli immobili.

Descrizione sintetica:

LOTTO UNO. piena proprietà di fondo rustico sito in agro di Noicattaro, Contrada Paradiso, della estensione catastale complessiva di ha 3.96.53; con SAU (Superficie Agricola Utilizzabile) per ha 3,9 circa investito a vigneto di oltre 30 anni, allevato a tendone con uva da tavola, varietà 'Italia'; la restante parte della superficie catastale è seminativo con entrostante fabbricato rurale in pessime condizioni di conservazione, sua pertinenza e pozzo profondo non autorizzato; tutto ricompreso nel foglio catastale n. 11, part.IIa 15 di are 31.42, vigneto di cl 3, con RD 22,72 e RA 12,98; part.IIa 38 di are 38.04, vigneto uva da tavola di cl 2, con RD 101,18 e RA 43,22; part.IIa 41 di ha 2.19.66, vign. uva da tavola di cl 3, con RD 425,42 e RA 215,55; part.IIa 42 di are 46.12, vigneto uva da tavola di cl 2, con RD 122,67 e RA 52,40; part.IIa 576 di are 05.00, vigneto uva da tavola di cl 3, con RD 9,68 e RA 4,91; part.IIa 649 di are 05.20, mandorleto di cl 2, con RD 2,55 e RA 1,07; part.IIa 658 di are 30.38, vigneto di cl 2, con RD 31,38 e RA 14,12; part.Ia 2283 di are 18.01, uliveto di cl 2, con RD 9,30 e RA 5,58; part.Ia 2285 di are 00.38, uliveto di cl 2, con RD 0,20 e RA 0,12; part.IIa 2286 di are 02.32, uliveto di cl 2 con RD 1,20 e RA 0,72.

Il fondo è situato in prossimità del centro urbano, vi si accede con strade comode; ricade quasi interamente in 'Zona E' del vigente PRG, una parte modesta in 'Zona F' e una minima parte è soggetta a vincolo naturalistico; è servito da rete irrigua consortile interrata e in pressione attualmente non in uso (vi è anche pozzo profondo aziendale attivo ma non autorizzato).

PREZZO A BASE D'ASTA € 136.500,00 (euro centotrentaseimilacinquecento/00).



2. Aggiornamento dei valori di stima di cui alla prima CTU depositata il 15.01.2007 e aggiornamento dei valori di stima di cui alla CTU integrativa depositata il 02.12.2008.



Come già detto nella relazione integrativa del novembre 2008, si ritiene logico comporre un unico lotto costituito dai terreni del Lotto 2 della prima relazione di gennaio 2007 con il Lotto Unico, i fabbricati di abitazione e di esercizio, stimati nella relazione integrativa di novembre 2008.

Il contratto di affitto, in essere al tempo della precedente valutazione, è scaduto ad aprile 2014, quindi non si opera nessuna deduzione al valore degli immobili.

TERRENI DEL LOTTO DUE, quindi. Si richiama qui, per quanto non in contrasto, quanto dedotto nella relazione già rassegnata; si fa luogo poi all'aggiornamento dei valori di stima all'attualità. Come già detto, per tale aggiornamento è stata eseguita una ricerca di mercato e sono stati considerati altri indicatori (come sopra); si è tenuto conto del tempo intercorso dal momento di stima e quindi della vita fisica ed economica residua degli impianti a tendone oltre che della potenzialità nell'attuale fase congiunturale del mercato dell'uva da tavola, ecc..

Si è tenuto conto della circostanza che una porzione di tendone, costituito da circa 2.500 ceppi di uva da tavola cv [REDACTED] che coprono circa 1,6 ha di terreno, è divenuto totalmente improduttivo (verosimilmente in conseguenza di errata potatura di produzione) e per il quale si può solo prevedere l'espianto, quindi un onere per tale operazione, ed eventuale onere per il reimpianto (a seguire, dopo circa due-tre anni dall'espianto); ne consegue che allo stato è da considerare un seminativo nudo con oneri per la necessaria riduzione a tale condizione.



Si è tenuto conto che la rimanente parte del fondo, occupato dal tendone con uva da tavola cv 'Red Globe', di circa 2 ha, è a circa 10 anni dall'impianto, quindi ancora in fase crescente di produttività.

La Fig. 2 (Allegato FOTO; dal sito SIAN Sistema Informativo Agricolo Nazionale), confrontata con la planimetria catastale agli atti, consente di avere cognizione del vigneto a tendone costituente corpo unico, compreso la quota parte da svellere.

Al termine di tale processo sono stati aggiornati i valori unitari e quindi il valore complessivo dell'intero lotto.

Considerata la fase produttiva del vigneto a tendone a uva da tavola cv 'Red Globe' e la quota parte del terreno destinato all'espianto dell'esistente (verosimilmente terreno destinato al reimpianto per vocazione), si attribuisce, allo stato attuale e nello stato di fatto in cui il predio si trova, il valore unitario di 45.000,00 €/ha al vigneto in produttività e il valore unitario di 27.500,00 €/ha al tendone destinato a espianto (nella valutazione è stato considerato che gli oneri di espianto sono in parte compensati dal valore dei materiali di recupero quali pali e fil di ferro); ne consegue che il valore complessivo del predio nelle attuali condizioni risulta pari a $(2,0 \text{ ha} \times 45.000,00 \text{ €/ha}) + (1,6 \text{ ha} \times 27.500,00 \text{ €/ha}) = \text{€ } 134.000,00$.

Allo stato attuale l'intestazione catastale dei terreni di cui al LOTTO DUE rimane la seguente:

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta'	½
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta'	½



con i dati catastali di terreni e fabbricati come di seguito:

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprieta' per 1/2	NOICATTARO (BA) CONTRADA PARADISO, Piano T	8	418		cat. D/1			Euro:9.280,73
F	Proprieta' per 1/2	NOICATTARO (BA) CONTRADA PARADISO, SNC Piano T	8	268	1	cat. C/2	4	30 mq	Euro:103,81
F	Proprieta' per 1/2	NOICATTARO (BA) STRADA COMUNALE PARADISO, SNC Piano T	8	442	1	cat. C/2	4	200 mq	Euro:692,05
T	Proprieta' per 1/2	NOICATTARO (BA)	8	268	1	PORZ RUR FP			R.A. Euro: R.A. Euro:
T	Proprieta' per 1/2	NOICATTARO (BA)	8	303		SEMINATIVO	2	56 are 79 ca	R.D.Euro:27,86 R.A. Euro: 14,66
T	Proprieta' per 1/2	NOICATTARO (BA)	8	305		SEMINATIVO	1	70 are 15 ca	R.D.Euro:52,53 R.A. Euro: 19,93
T	Proprieta' per 1/2	NOICATTARO (BA)	8	307		SEMINATIVO	1	39 are 60 ca	R.D.Euro:29,65 R.A. Euro: 11,25
T	Proprieta' per 1/2	NOICATTARO (BA)	8	417		VIG UVA TAV	2	1 ha 60 are 84 ca	R.D.Euro:427,79 R.A. Euro: 182,75
T	Proprieta' per 1/2	NOICATTARO (BA)	10	829		SEMINATIVO	1	36 are 20 ca	R.D.Euro:27,11 R.A. Euro:10,28
SUPERFICIE COMPLESSIVA DEI SOLI TERRENI								3.63.58	

Descrizione sintetica:

PER I SOLI TERRENI DEL LOTTO 2, piena proprietà di fondo rustico sito in agro di Noicattaro, Contrada Paradiso, della estensione catastale complessiva di ha 3.63.58 investito a vigneto a 10 anni dall'impianto, allevato a tendone con uva da tavola, per circa 1.6 ha con cv 'M. Palieri' destinato all'espianto e per circa 2 ha con cv 'Red Globe'; tutto ricompreso nel foglio catastale n. 8, part.la 303 di are 56.79, seminativo di cl 2, con RD 27,86 e RA 14,66; part.la 305 di are 70.15, seminativo di cl 1, con RD 52,53 e RA 19,93; part.la 307 di are 39.60, seminativo di cl 1, con RD 29,65 e RA 11,25; part.la 417 di ha 1.60.84, vign. uva da tav. di cl 2, con RD 427,79 e RA 182,75; al foglio 10 finitimo la part.la 829 di are 36.20, seminativo di cl 1, con RD 27,11 e RA 10,28. Il fondo è situato in prossimità del centro urbano, vi si accede con strade abbastanza comode;



ricade in 'Zona E' del vigente PRG; è servito da rete irrigua consortile interrata e in pressione attualmente non in uso (vi è anche pozzo profondo aziendale attivo ma non autorizzato).

PREZZO A BASE D'ASTA € 134.000,00 (euro centotrentaquattromila/00).

FABBRICATI DEL LOTTO DUE, quindi. Si richiama qui, se non in contrasto, quanto dedotto nella relazione già rassegnata; si fa luogo poi all'aggiornamento dei valori di stima all'attualità.

Valgono qui le considerazioni già richiamate circa i criteri di stima enunciati nella relazione già rassegnata; qui si fa luogo alle considerazioni pertinenti ai mutamenti intervenuti nell'arco temporale che va dal deposito della CTU, già in atti, all'attualità.

Bisogna far presente, inoltre, che l'Agenzia del Territorio, motu proprio, ha provveduto all'aggiornamento degli atti censuari con un accatastamento d'ufficio dei fabbricati insistenti sul predio pignorato, ivi compreso un fabbricato abusivo oggetto di provvedimento sindacale di demolizione (si intende qui riportato quanto a tal proposito si dirà più avanti, punto 4).

In sostanza, i fabbricati risultavano e risultano introdotti in mappa; all'epoca delle precedenti relazioni peritali non vi era accatastamento se non per l'opificio (All.to 8, planimetria catastale del fabbricato adibito alla lavorazione dei prodotti agro-alimentari che insiste sulla particella 418 del fg 8); di recente, quindi, è intervenuta l'Agenzia del Territorio provvedendo all'accatastamento d'ufficio dei fabbricati, in data 24.11.2011 (in anticipo sull'ultima proroga decorrente il 30.11.2012) mediante attribuzione della Rendita Catastale RC presunta, ma senza provvedere alla redazione delle schede di accatastamento: All.to 9, planimetria della casa rurale e dei locali annessi insistenti sulla particella 268 del fg 8; All.to 10, planimetria dei fabbricati rurali abusivi soggetti a pignoramento identificati al fg 8, part.IIa 442, insistenti sulla particella 417 del fg 8; vedasi anche Fig. 2.

Quindi grava sempre un onere per la presentazione, dovuta, delle schede di accatastamento.



Per dovere professionale si deve anche dire che, a domanda dell'interessato, i fabbricati rurali potrebbero essere esentati da imposizioni fiscali (ma non dall'attribuzione di RC) poiché funzionali all'attività agricola e alla conduzione del fondo condotto da imprenditore agricolo professionale (avente titolo); ciò significa che un eventuale richiesta di tassazioni arretrate (nel quinquennio precedente l'attribuzione di RC presunta) potrebbe non essere dovuta (ciò vale anche per il fabbricato abusivo) se venisse accolta la domanda di esenzione da parte dell'imprenditore. I dati catastali sono riportati nella Tab. precedente.

Di seguito una sintetica descrizione dei singoli elementi.

a. cabina elettrica di trasformazione e locali deposito annessi.

Non vi sono novità di rilievo, se non la considerazione che si aggravano gli oneri per manutenzione straordinaria non risultando eseguita nessuna manutenzione ordinaria.

Si ritiene congruo attribuire un valore di 350,00 €/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 € 18.200,00 (= 350,00 €/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 a servizio della pompa sommersa del pozzo profondo trivellato in adiacenza (per il quale non vi è autorizzazione all'emungimento e, verosimilmente, non ottenibile; infatti esiste nel comprensorio una rete irrigua interrata pubblica, che allo stato è ancora inattiva).

Si è tenuto conto che gli oneri urbanistico-edilizi per cambio di destinazione d'uso di una parte dei locali deposito verranno determinati con calcolo autonomo (per esplicita domanda del GE, e come si dirà avanti).



b. casa rurale di abitazione

Considerata la vetustà, la tipologia e la tecnica edilizia utilizzate nella realizzazione, si ritiene adeguato un valore unitario di 700,00 €/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 € 82.600,00 (= 700,00 €/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.

c. ricovero macchine agricole

Si conferma. 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).

d. capannone industriale

Si conferma, in linea di principio, quanto già dedotto.

Nell'attuale momento storico, in considerazione dello stato dell'immobile e del mercato dei prodotti agro-industriali, si ridetermina il coefficiente di deprezzamento in ragione della vetustà fisica di anni 20 con una previsione di vita fisica e funzionale di 50 anni.

La formula cui si fa riferimento è stata proposta dall'Unione europea dei Periti contabili, reperita dal CTU in ████████ – Nuovo trattato di estimo – 2006, maggioli ed., pag 416 (e non solo, più di recente in G. Castello ¹) 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 20; N = numero di anni di vita fisica e funzionale della struttura, assunta pari a 50.

¹ G. Castello – Manuale operativo degli standard di stima immobiliare; 2013, Wolters Kluwer It.; pag. 381.



Risulta che $d = 22,85\%$. Pertanto il costo deprezzato risulta pari a $600,00 \text{ €/mq} - 22,85\% = 463,00 \text{ €/mq}$. Per l'intero il valore attribuito è pari a $463,00 \text{ €/mq} \times 1.000,0 \text{ mq} = \text{€ } 463.000,00$.

Tab. A - Sinottico del LOTTO DUE, terreni e fabbricati di abitazione e di esercizio.

Elementi estimativi	consistenza UM in ha o mq o mc	Valore unitario in €/ha o €/mq	Valore del bene €	Valore totale €
Vigneto soggetto a espianto	1,6	27.500,00	44.000,00	
Vigneto cv Red Globe	2,0	45.000,00	90.000,00	
Terreni con vigneto a tendone per uva da tavola			134.000,00	134.000,00
Cabina elettrica e deposito	52,0	350,00	18.200,00	
Abitazione	118,0	700,0	82.600,00	
Ricovero macchine agricole	90,0	210,00	18.900,00	
Oneri in deduzione per redazione e presentazione di schede di accatastamento, compreso oneri professionali			- 3.000,00	
Oneri in deduzione per sanatoria edilizia			- 8.800,00	
Complesso abitativo e di esercizio			107.900,00	107.900,00
Capannone industriale	1.000,0	500,00	500.000,00	
Complesso industriale			463.000,00	463.000,00
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 2				704.900,00
Oneri in deduzione per demolizione di fabbricato abusivo			30.232,40	
Oneri in deduzione			30.232,40	30.232,40
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 2 al netto degli oneri di demolizione				674.667,60
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 2 in cifra tonda				675.000,00

Descrizione sintetica:

PER I SOLI FABBRICATI DEL LOTTO DUE 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; poi, a seguito di accatastamento d'ufficio con identificativo al CF al fg 8, part.IIa 268/1, cat C/2, cl 4, 30 mq, RC presunta € 103,81; particella 418 di are 54.08, ente urbano, senza RD e RA; mentre in CF 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. Va aggiunto il corpo di fabbrica abusivo insistente sulla particella 417 del fg 8, soggetto ad accatastamento d'ufficio con identificativo al CF al fg 8, part.lla 442/1, cat C/2, cl 4, di 200 mq, RC presunta € 692,05.

L'intero fondo è situato in 'Zona E', rurale del vigente PRG di Noicattaro. Sui fabbricati grava l'onere della presentazione di schede di accatastamento.

PREZZO A BASE D'ASTA € 570.900,00 (euro cinquecentosettantamilanovecento/00).

3. Oneri edilizi per la sanatoria del mutamento di destinazione d'uso di locale deposito ad abitazione.

Per esplicita domanda del GE, nel seguito si fa luogo alla determinazione degli oneri per cambio di destinazione d'uso di una parte dei locali, da deposito a civile abitazione (nella precedente stima si è tenuto conto degli oneri nella determinazione del valore unitario attribuito).

Si precisa che il cambio è possibile essendo disponibile la volumetria necessaria anche in considerazione del fatto che il progetto originario approvato è stato realizzato solo in parte (non è stato edificato il primo piano sull'attuale abitazione).

La tabella che segue riporta gli elementi di calcolo e l'oblazione totale del cambio di destinazione d'uso del deposito (attualmente una zona 'living') posto tra l'abitazione e i vani deposito e alloggiamento di trasformatore e quadro elettrico comandi elettropompa sommersa a servizio del pozzo profondo.

La superficie di sedime del vano deposito soggetto a condono edilizio per cambio di destinazione d'uso a civile abitazione risulta pari a $4,85 \times 7,45 = 36$ mq.



Gli accertamenti informativi ottenuti presso l'UTC di Noicattaro circa gli oneri oblativi consentono la determinazione degli oneri complessivi, come in Tab. B seguente.

TAB .B – Calcolo oblazione per richiesta di concessione in sanatoria.

N	Voce oblativa	Onere unitario €/mq	Superficie da condonare mq	Oblazione €
1	Urbanizzazione primaria	40,83	36	1.469,88
2	Urbanizzazione secondaria	19,04	36	685,44
3	Costo costruzione	5% di €/mq 681,05	36	1.225,89
4	Sanzione (in uno)	516,00	---	516,00
5	Totale oblazione			3.897,21
6	Per raddoppio degli oneri, come per norma		3.897,21 x 2	7.794,42
7	Oneri professionali per la redazione della pratica (in uno a stima)			1.000,00
8	Onere complessivo per concessione in sanatoria, in cifra tonda (6+7)			8.800,00

4. Oneri per la demolizione di fabbricato abusivo.

L'opera di cui trattasi (Fig 2, citata), gravata di provvedimento sindacale di demolizione per abuso edilizio, insiste su particelle diverse e finitime; in sostanza trattasi di capannone-deposito di attrezzi agricoli, cresciuto nel tempo come edilizia spontanea per soddisfare i fabbisogni aziendali crescenti, che si ritrova ad occupare un suolo di particelle diverse, a titolarità diversa, solo in parte gravato dal pignoramento di cui alla procedura che ci occupa.

In realtà quindi, ci si può, e ci si deve, occupare della sola quota parte del fabbricato che insiste sulla particella 417, pignorata (che a seguito di accatastamento d'ufficio ha assunto l'identificativo al CF al fg 8, part.IIa 442/1), benché il fabbricato si estenda, senza soluzione di continuità, anche sulla particella 77 del fg 10, non soggetta a pignoramento (che a seguito di accatastamento d'ufficio ha assunto l'identificativo al CF al fg 10, part.IIa 1002/1).

Ne deriva che la superficie del fabbricato soggetto a demolizione, per quel che qui rileva, è pari a circa 220 mq con un volume pari a circa 880 mc. Trattasi di locale realizzato con muratura



perimetrale portante in 'poroton' (blocchetti in clst) e copertura in lamiera grecata. Le aperture sono date da porte in ferro scorrevoli a tutt'altezza (Foto 1).

Le voci di costo sono state assunte dal "Listino Prezzi delle Opere Pubbliche della Regione Puglia - ed. 2012", aggiornato a tutto dicembre 2011 (si è poi provveduto ad aggiornare ad oggi le singole voci di costo). Dal Listino sono stati assunti gli elementi di cui ai n. 1 - Demolizione ² e 2 - Smaltimento ³.

Gli oneri di demolizione sono riportati nel sinottico di cui alla Tab. C. seguente.

TAB. C. - sinottico degli oneri di demolizione del fabbricato abusivo.

N	Voce	Dimensioni m	Volume o peso mc o q.li/mc	Prezzo unitario €/mc o €/q.le	Onere €
1	Demolizione	11,0 x 20,0 x 4,0	880,0	26,00	22.880,00
2	Smaltimento	0,3 x (20,0+20,0+11,0+11,0) x 4,0	74,4 mc x 7,0 q.li/mc = 520,8 q.li	5,0	2.604,00
3	Ricostruzione paramento di testa con porta scorrevole, a corpo			2.000,00	2.000,00
4	Totale dell'opera				27.484,00
5	Oneri professionali (direzione, sicurezza, ecc.) - 10% su voce 4				2.748,40
6	Totale complessivo dell'opera (4+5)				30.232,40

Santeramo in Colle, settembre 2015

In fede

Francesco Digregorio



2 E 02.02 Demolizione totale di fabbricati con struttura portante in tufo, pietrame in genere, mattoni pieni e solai di qualsiasi natura. Effettuata con l'ausilio di mezzi meccanici, in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta con successivo carico sull'auto mezzo, tagli anche a fiamma ossidrica dei ferri, cernita dei materiali, accertamenti, stuoie e lamiere per ripari, segnalazione diurna e notturna, recinzioni etc. e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte. Valutata vuoto per pieno. mc € 25,00

3 E 01.30 Smaltimento di materiale da demolizioni e rimozioni privo di ulteriori scorie e frammenti diversi. il prezzo comprende tutti gli oneri, tasse e contributi da conferire alla discarica autorizzata. L'attestazione dello smaltimento dovrà necessariamente essere attestata a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti (ex D.Lgs. 22/97 e s.m.) debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La consegna del modulo da formulario alla D.LL. risulterà evidenza oggettiva dello smaltimento avvenuto autorizzando la corresponsione degli oneri a seguire. Il trasportatore è pienamente responsabile della classificazione dichiarata.
E 01.30c - macerie edili con impurità fino al 30% q.li € 4,90

