

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. Es. [REDACTED] nei confronti di:
[REDACTED]

Ill.mo Sig. GE **Dr.ssa Chiara Cutolo**

LOTTO N° 5

Relazione dell'Esperto

[Empty box for the expert's report content]

Terreno in agro di Turi lungo la strada provinciale n° 215 Casamassima - Gioia Del Colle.

L'Esperto
Ing. Luigi Cea

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu

LOTTO N° 5	5
1 ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE	5
1.1. DATI CATASTALI -	5
1.2 CONFINI	5
2. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO-LOTTO N° 5	6
2.1. DESCRIZIONE	6
2.2. OPZIONE I.V.A.	7
3 ACCERTAMENTI URBANISTICO - EDILIZI	7
4 ESATTA RISPONDENZA DEI DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI	16
4.1 ACCERTAMENTO DELLA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON I DATI CATASTALI ATTUALI	16
5 CERTIFICAZIONE APE	16
6. I PROPRIETARI CHE SI SONO SUCCEDEUTI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO	16
6.1 - STORIA CATASTALE	17
6.2) INTESAZIONE PROPRIETÀ - STORIA CATASTALE - CATASTO TERRENI/URBANO	17
6.3 VERIFICA DELL'ESATTA PROVENIENZA RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUL BENE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE ALLA DATA DI NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO	19
6.3.1. PREMESSA	19
6.3.2 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI RILEVATE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO	19
7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	35
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	36
8. CONSISTENZA	36
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	36
9.1 CRITERIO DI STIMA	36
LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	38

9.1.1 ADEGUAMENTI IN RIDUZIONE E CORREZIONI DELLA STIMA	38
9.1.2 PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO N° 5	38
10 STATO DI POSSESSO DEL BENE IMMOBILE	39
11 DESCRIZIONE SINTETICA PER IL BANDO D'ASTA LOTTO 5	39
SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA'	41
FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO	42
ALLEGATI	50

PREMESSA

L'atto di pignoramento afferisce a molteplici beni immobili.

La separata relazione peritale redatta dall'Esperto ed intitolata **“Relazione generale di sintesi”** enumera progressivamente ciascun lotto che sarà oggetto di vendita e identifica i territori comunali in cui ricadono.

La detta relazione a cui si rimanda per i contenuti è caratterizzata dai seguenti paragrafi intitolati : **“PREMESSA GENERALE; PREMESSA; CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 II° COMMA C.P.C.; PRECISAZIONE DELL'ESPERTO”**, intendendosi detti paragrafi parti integranti e sostanziali di questa perizia immobiliare afferente il **LOTTO N° 5**.

Il LOTTO di che trattasi è identificato nell'atto di pignoramento e nell'atto di vendita nel seguente modo: -omissis-



- omissis.

LOTTO N° 5

Terreno in agro di Turi con accesso dalla strada Provinciale n° 215
Casamassima - Gioia Del Colle.

1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE PIGNORATO

LOTTO N° 5

Si tratta di un terreno di forma regolare con accesso diretto

La superficie è pari a mq 4.824 (catastali); è recintata a giorno con cancelli per l'accesso; è un incolto improduttivo in cui risultano depositati talune basi di conglomerato cementizio armato per stabilizzare le gru fisse unitamente ad alcune cataste di travi di legno.

Il sito è pianeggiante.

1.1 Dati Catastali.

I beni staggiti sono identificati in Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali – - come di seguito:

Intestazione:

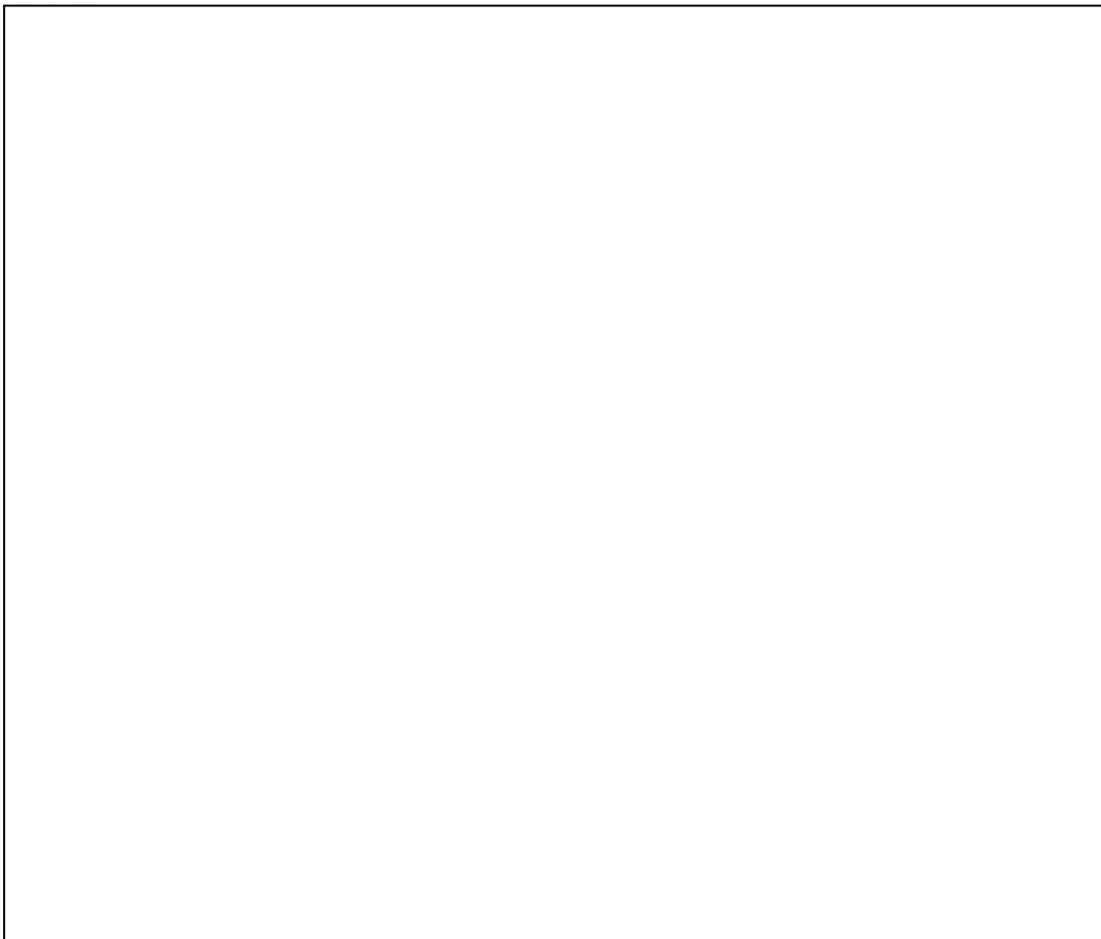
-



2) DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO - LOTTO N° 5

(All. n° 1- raccolta di nn° 8 fotografie - elaborato grafico unico)

2.1 Le generalità sulla descrizione dello stato dei luoghi e sulla localizzazione del bene staggito trattate nella separata relazione peritale intitolata “**Relazione generale di sintesi**“ costituiscono premessa al presente paragrafo e pertanto si intendono pedissequamente riportate e integralmente trascritte.



Il terreno è collocato a ovest [redacted] ed ha accesso principale da un cancello a due ante posto in arretramento rispetto al ciglio stradale, a mano destra di chi percorre [redacted] (All. n° 1, foto nn° 1 - 2 - 3 - 4 - 5).

In posizione simmetrica al detto accesso il terreno confina con la strada [redacted] (All. n° 1, foto nn° 6 - 7).

Per quanto è stato possibile osservare e da taluni oggetti e materiali presenti nell'area, il terreno avrebbe avuto una funzione di deposito di attrezzi e di macchinari per l'utilizzo in cantieri edili (All. n° 1, foto n° 8).

La superficie è di forma regolare assimilabile ad un rettangolo, pari a mq 4.824 (catastali); il terreno è recintato a giorno per la parte che prospetta [redacted], con cancello principale a due ante per l'accesso; gli altri confini sono recintati in muratura di blocchetti di calcestruzzo alleggerito tipo Lecablocco su base in conglomerato cementizio armato con intervallati pilastri e sovrastante mappetta, di altezza complessiva pari a circa m 2,20.

2.2 Opzione IVA

La vendita immobiliare non è assoggettata a I.V.A. in quanto trattasi di vendita successiva ad altre vendite.

3) ACCERTAMENTI URBANISTICO - EDILIZI

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato [redacted] (allegato) è il seguente e certifica che il terreno ha destinazione agricola e agricolo-produttiva nonchè destinazione a fascia di rispetto stradale e ferroviaria oltre ad essere gravato dal regime vincolistico del del PUTT e del PAI.

- omissis -

“ [redacted]

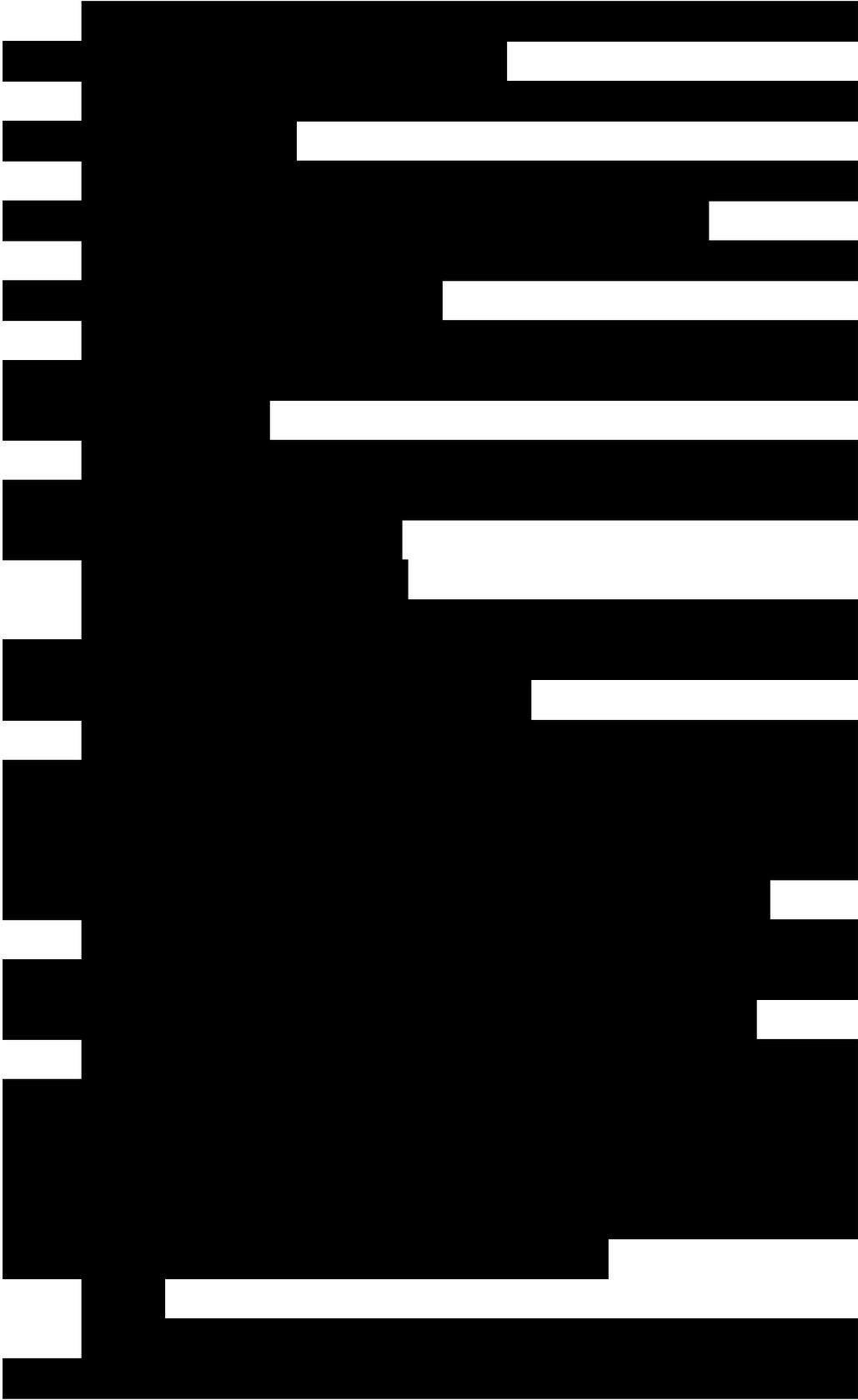
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





[REDACTED]

4) ESATTA RISPONDENZA DEI DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI IDENTIFICAZIONE CATASTALE – LOTTO N° 5.

4.1 Accertamento della rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con i dati catastali attuali.

Il LOTTO di che trattasi è identificato nell'atto di pignoramento e nell'atto di vendita nel seguente modo: -omissis-

[REDACTED]

Intestazione:

[REDACTED]

[REDACTED]						
[REDACTED]						
[REDACTED]						

5) Certificazione A.P.E.

La tipologia dell'immobile non richiede l'attestazione di prestazione energetica.

6) I proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

6.1 Storia catastale.

L'immobile costituente il LOTTO N° 5 è identificato in Agenzia delle Entrate- Servizi Catastali



6.2) Intestazione proprietà - Storia catastale - Catasto Terreni/Urbano

N.C.T. Comune di



Immobile predecessore

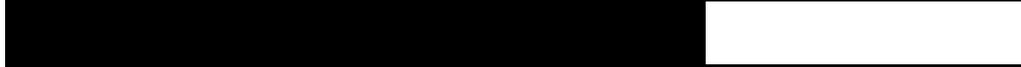
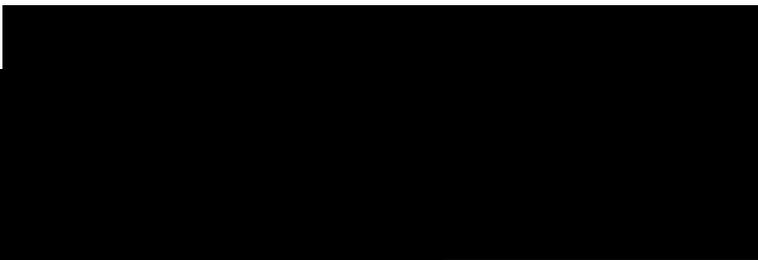


Dall'impianto meccanografico del 21/03/1977 e fino al 7/12/1979.

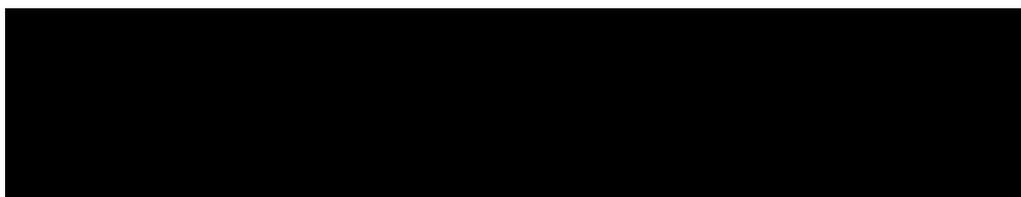


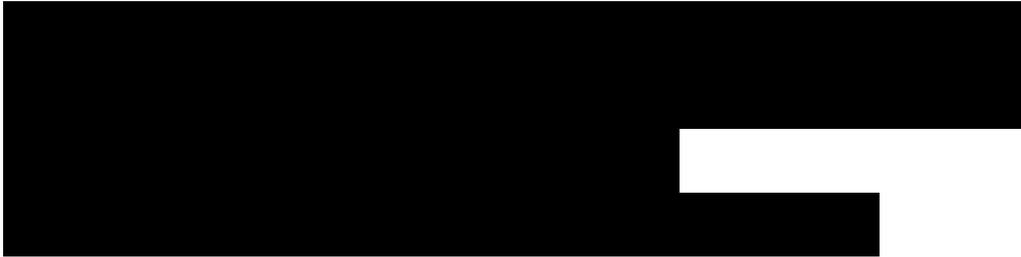
Dal 7/12/1979 al 29/08/1985.

Nudo proprietario



Dal 29/08/1985 al 9/05/1990.





Dal 9/05/1990 al 9/03/1998.



Dal 9/03/1998 al 16/09/2009.



Dal 16/09/2009 all'attualità.



pignoramento ed oltre, fino al 1996, che risultano pubblicate le seguenti formalità per l'immobile sopra identificati catastalmente nonché per la proprietaria

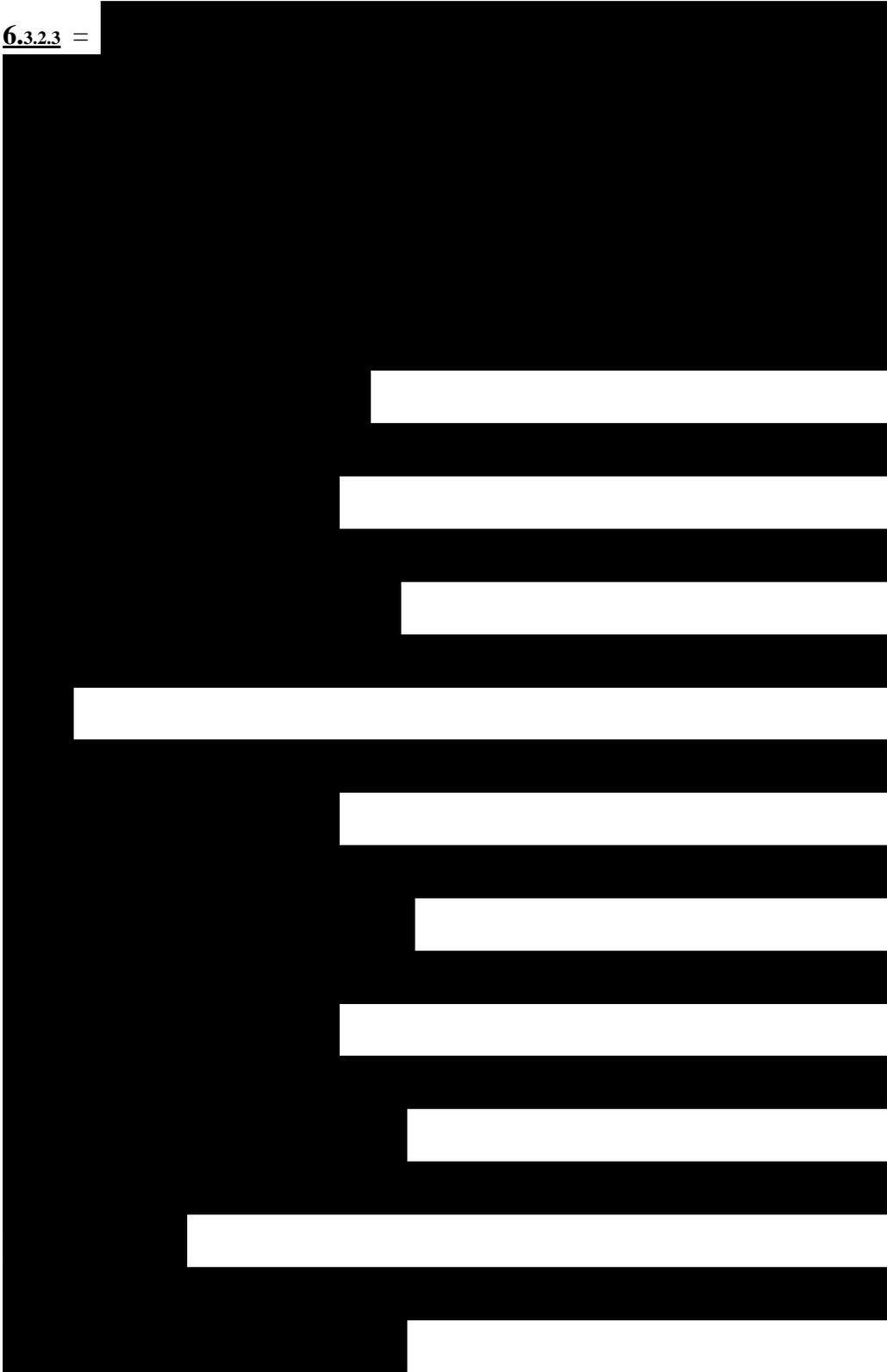
ELENCO DELLE FORMALITA' AFFERENTI L'UNITA' IMMOBILIARE

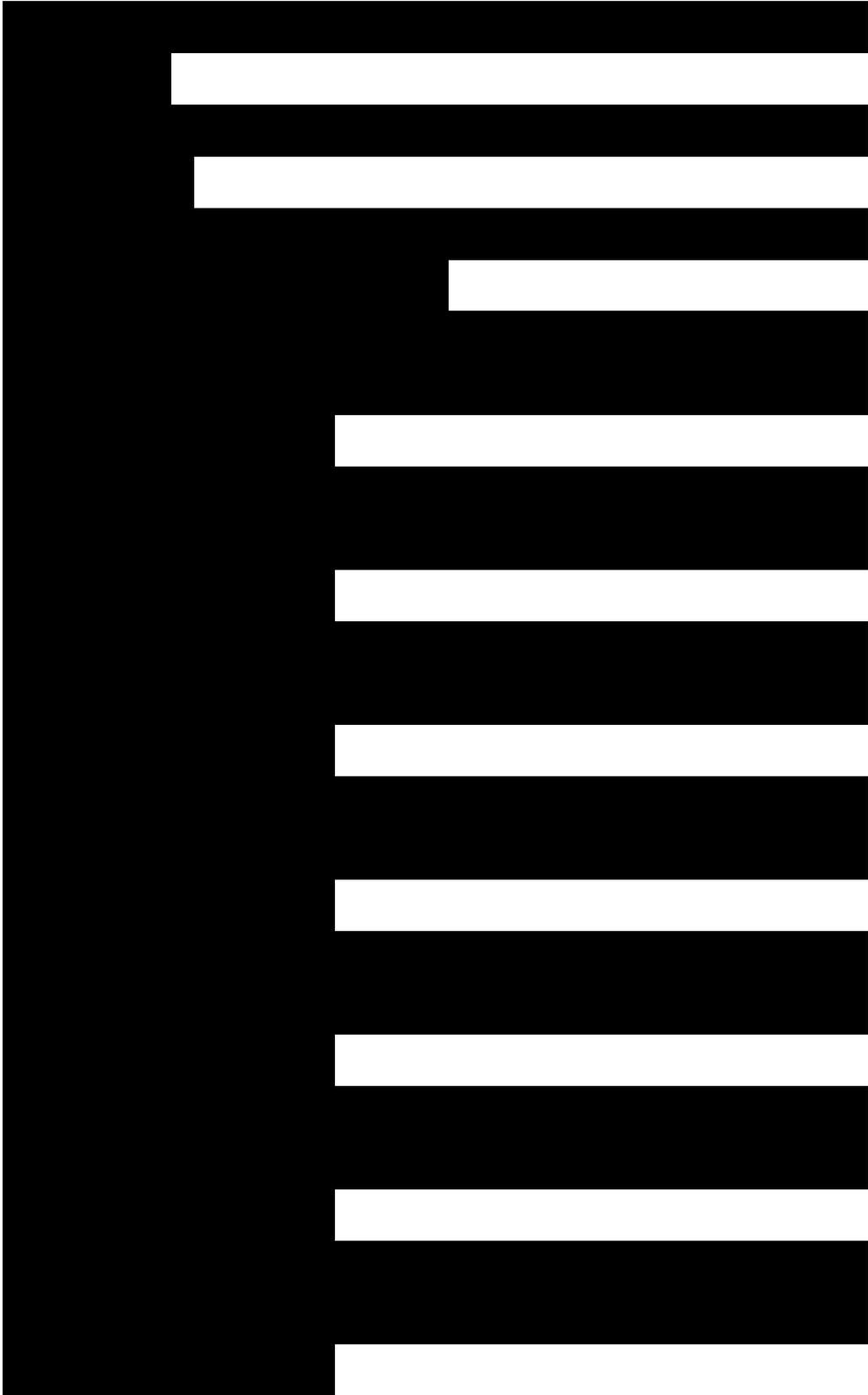
UNITA' IMMOBILIARI IDENTIFICATA IN CATASTO TERRENI

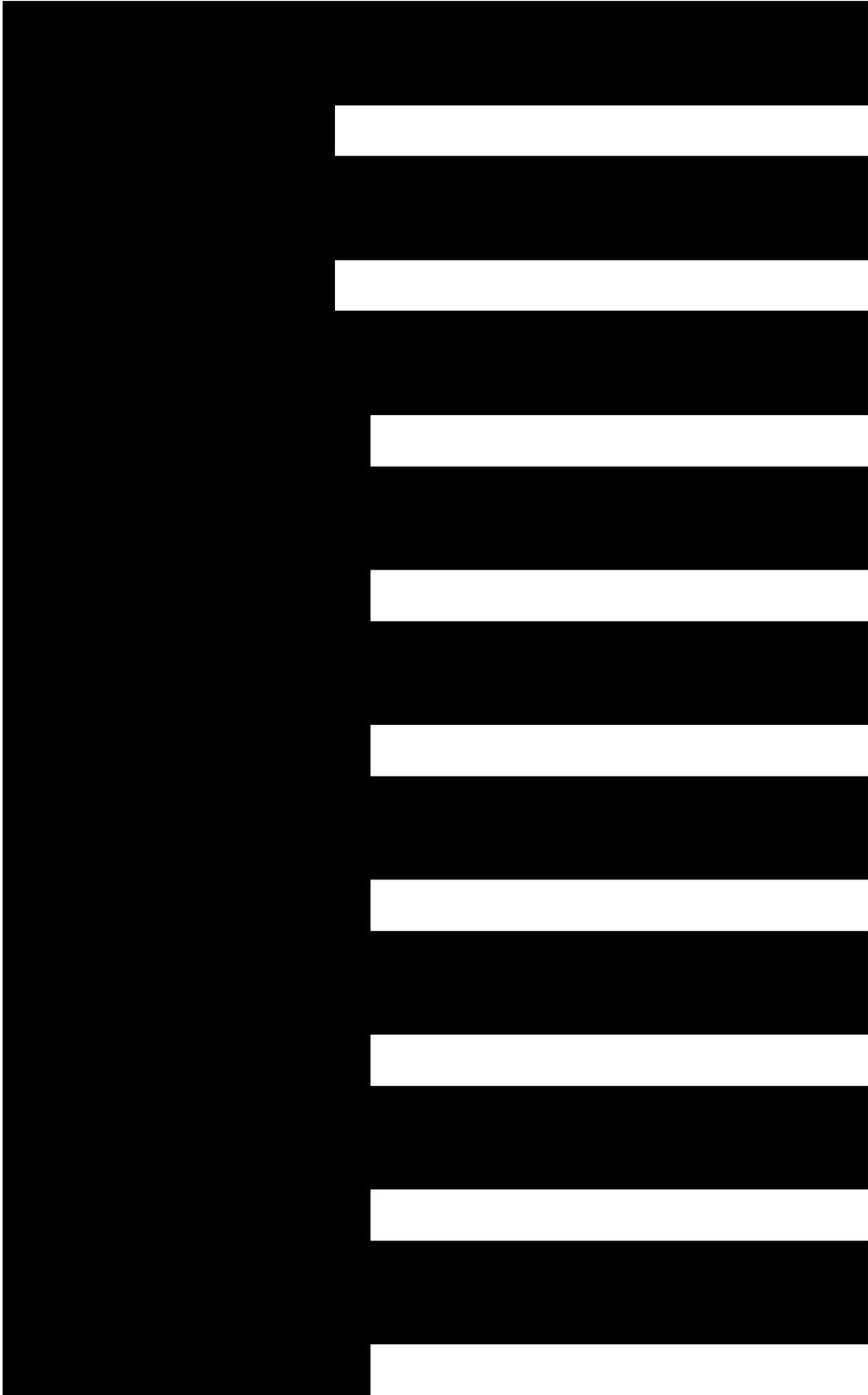
6.3.2.1 =

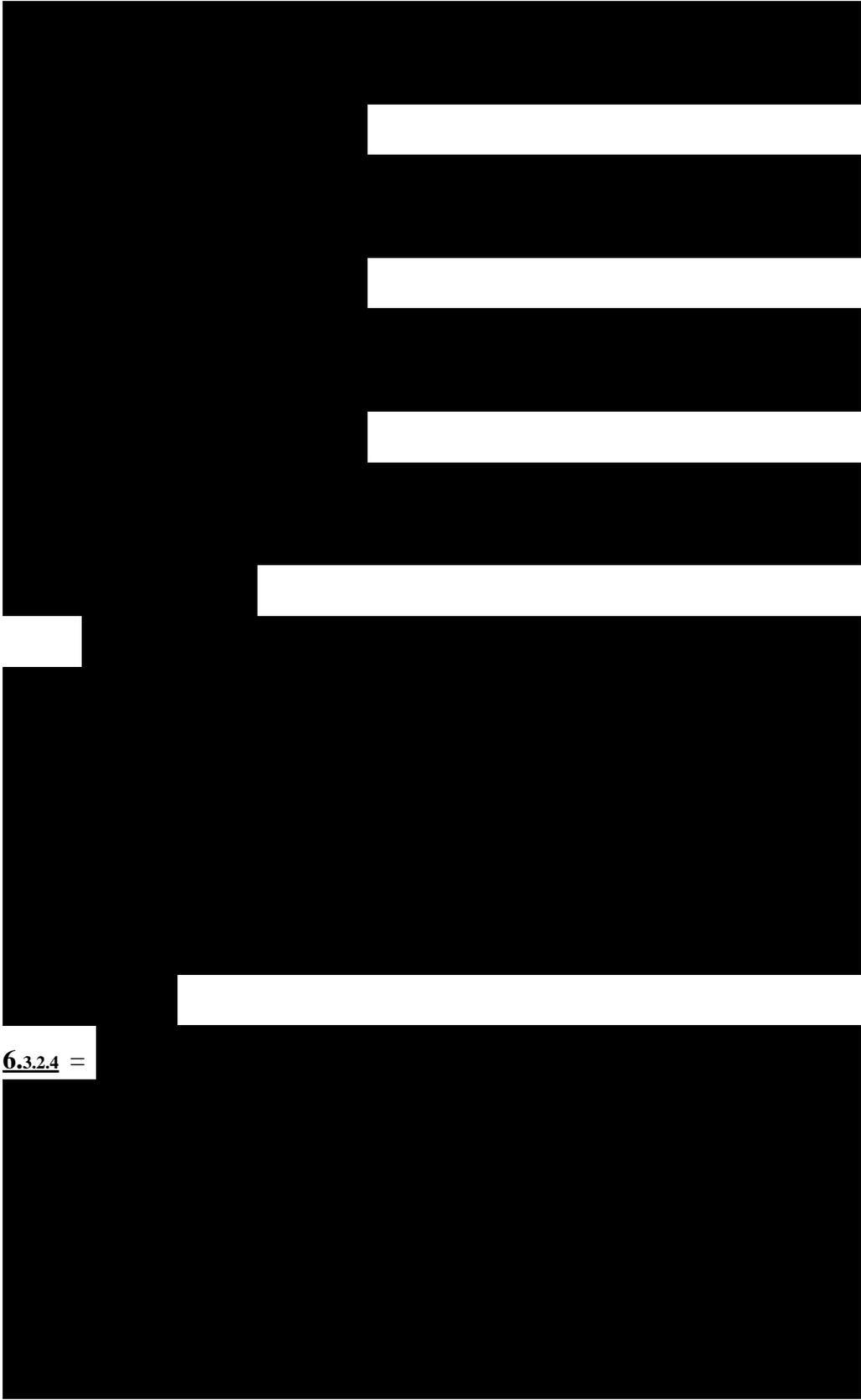
6.3.2.2 =

6.3.2.3 =









6.3.2.4 =

6.3.2.6 =

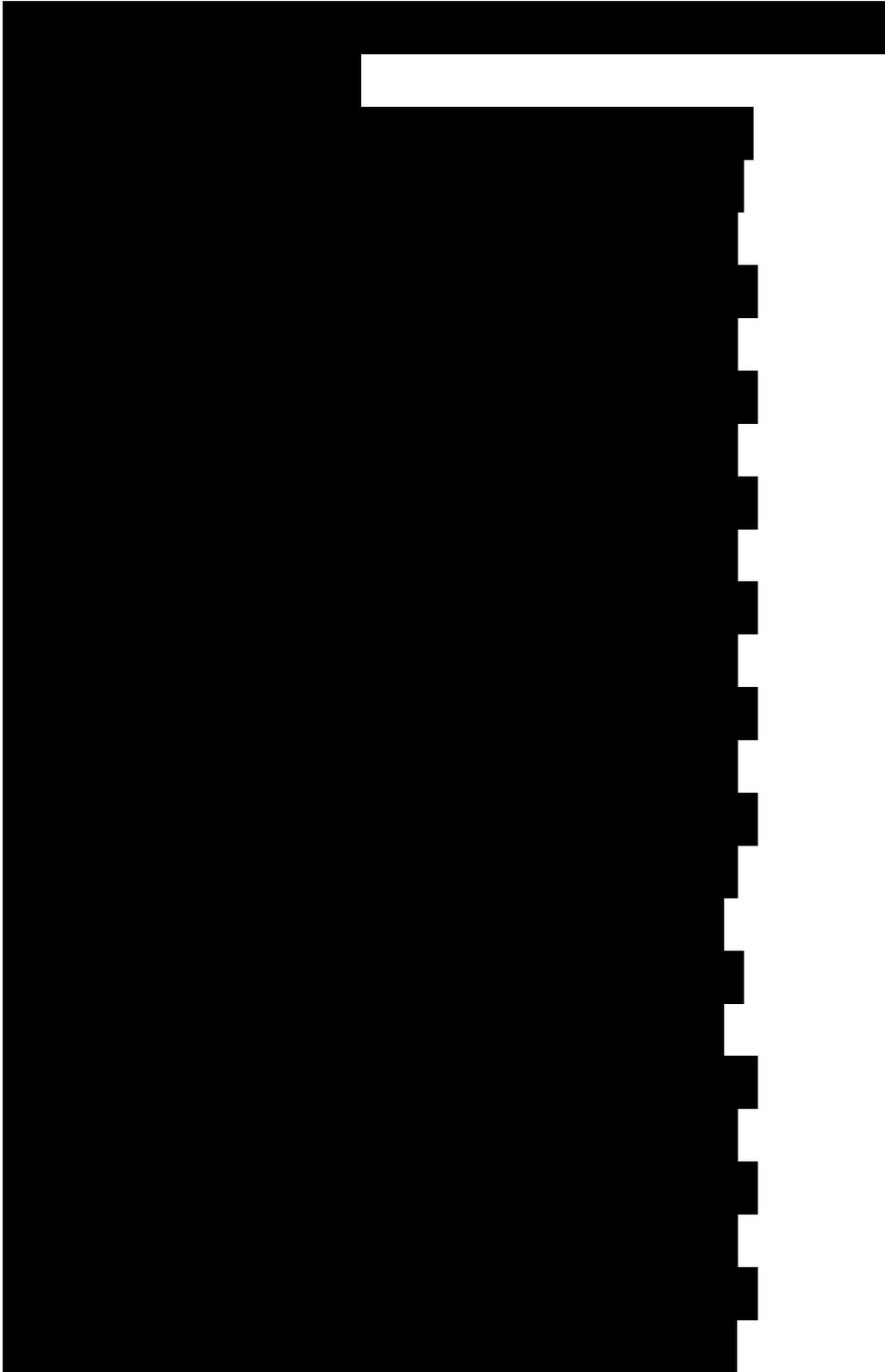
ELENCO DELLE FORMALITA' AFFERENTI

6.3.2.8 = -

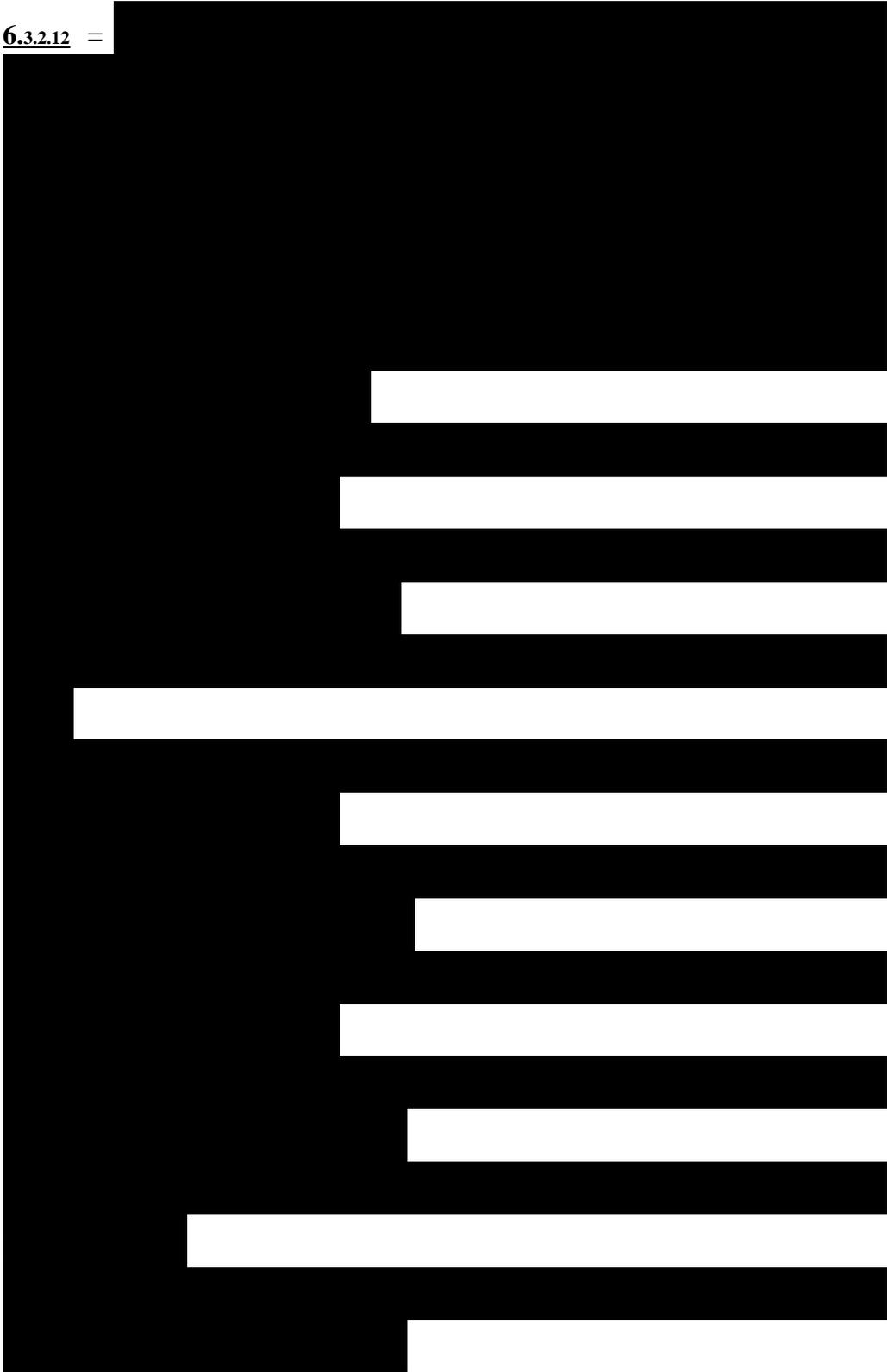
6.3.2.9 = -

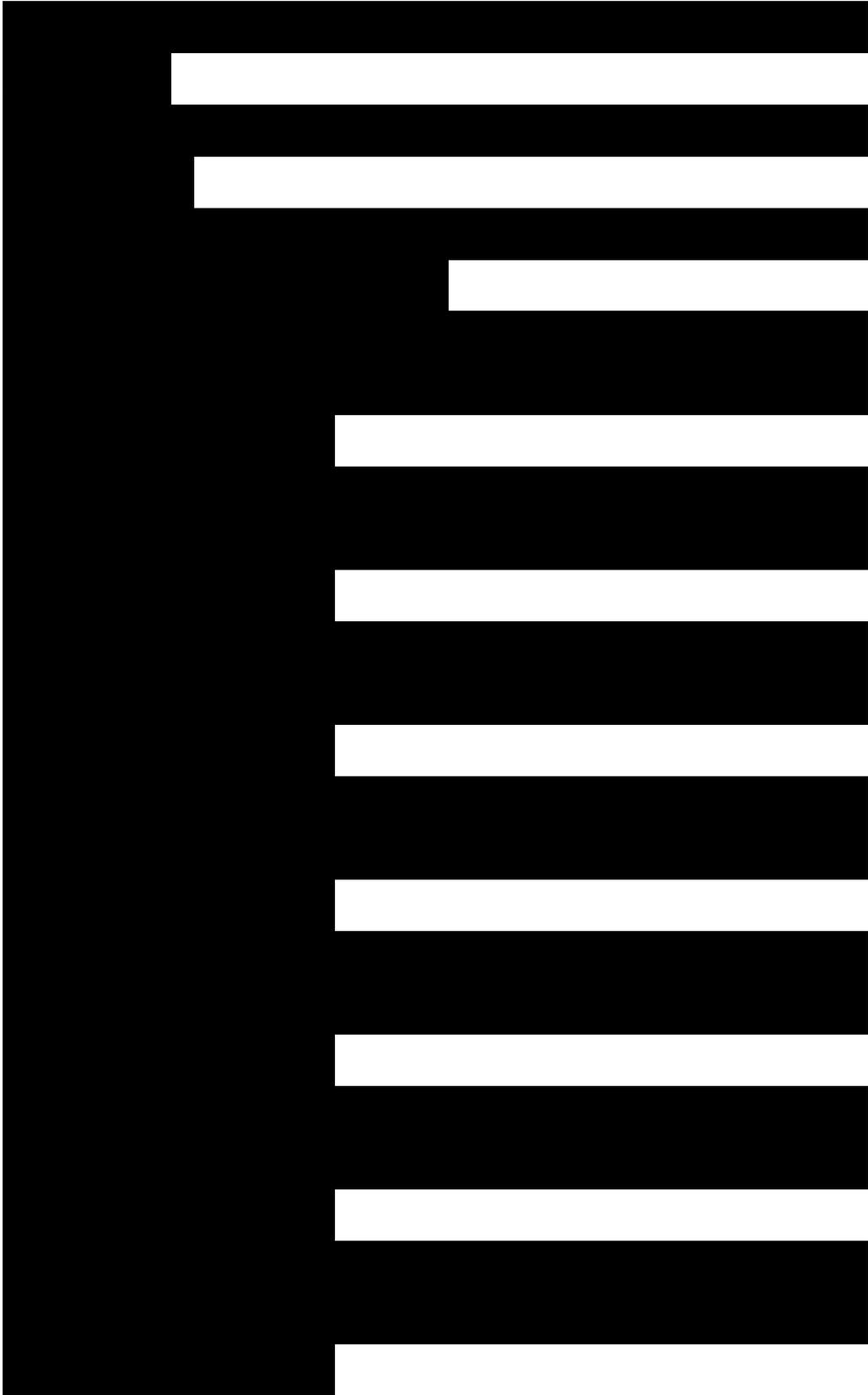
6.3.2.10 = -

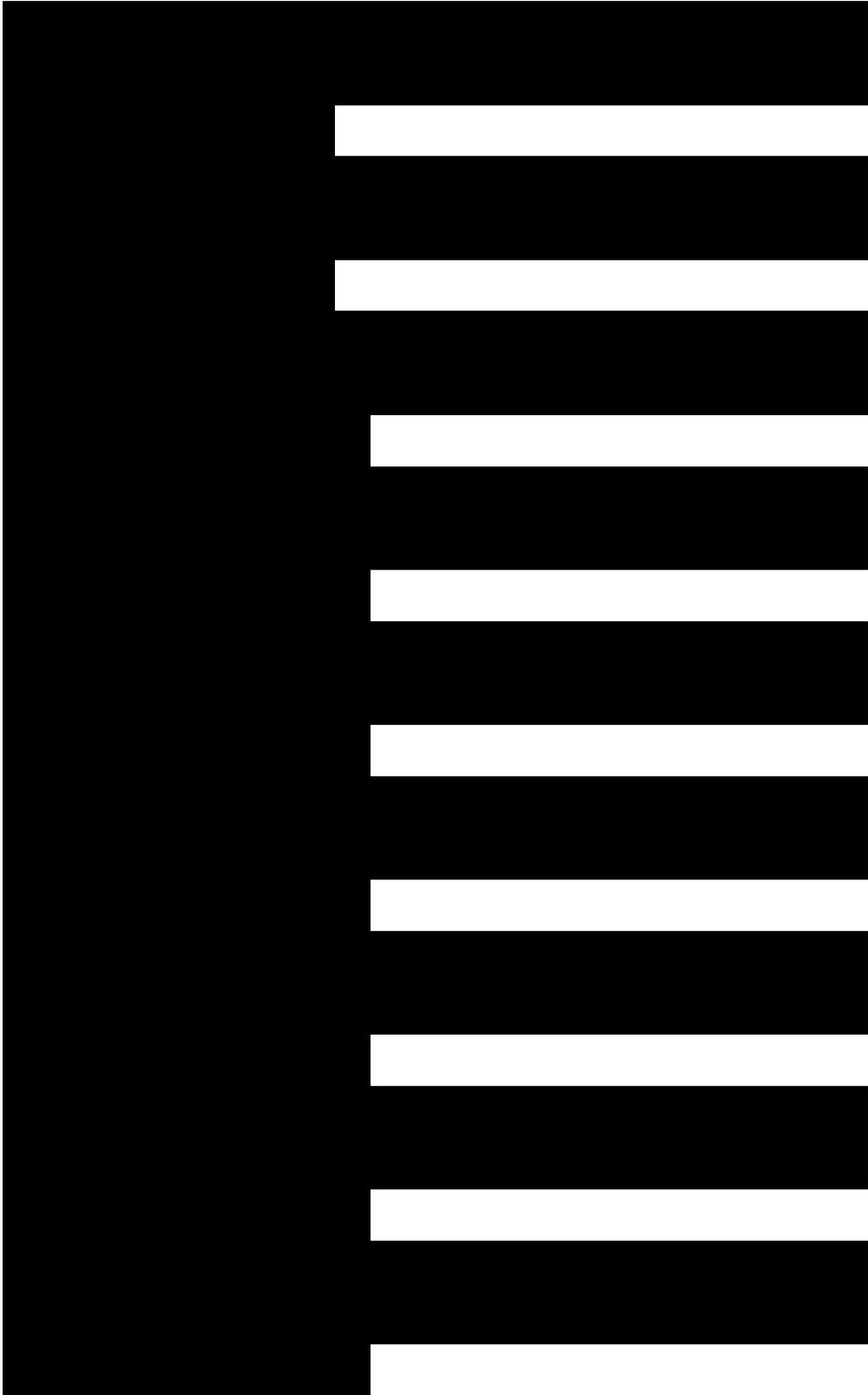
6.3.2.11 = -

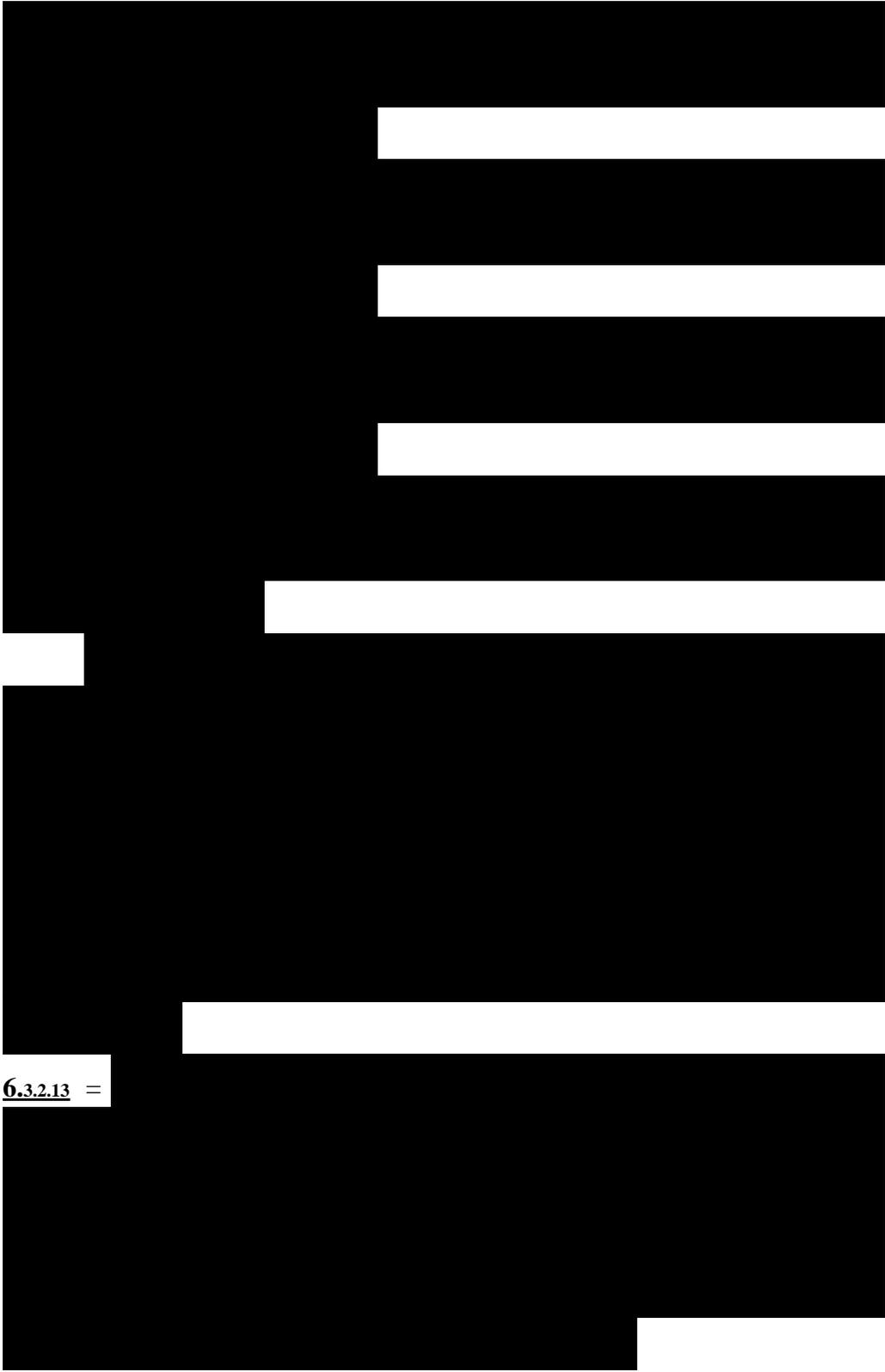


6.3.2.12 =









6.3.2.13 =

6.3.2.14 =

[REDACTED]

6.3.2.15 =

[REDACTED]

6.3.2.16 =

[REDACTED]

6.3.2.17 =

[REDACTED]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

6.3.2.18 =

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

6.3.2.19 =

[Redacted]

6.3.2.20 =

6.3.2.21 =

7) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente, rilevati per il ventennio antecedente alla data del pignoramento.

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: no.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione: no

Atti di asservimento urbanistico: **no**

Altre limitazioni d'uso: ***no***.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione: *non dichiarate.*

Spese straordinarie di gestione: *non dichiarate.*

8) CONSISTENZA

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 Criterio di stima

La metodologia ritenuta più idonea è risultata la comparazione dei valori correnti di mercato reperiti attraverso la consultazione di operatori specializzati del settore e delle più recenti compravendite di terreni simili a quello staggito.

Queste ultime sono state reperite in via indiretta mediante operatori del settore agricolo ed altresì mediante il servizio di pubblicità immobiliare fornito dall'Agenzia delle Entrate estrapolando dall'area riservata del sito web "Sister" gli atti di compravendita e le denunce di successione afferenti la microzona catastale coincidente con il foglio di mappa n° 19, a partire dall'anno 2022 fino all'attualità.

I dati reperiti in via indiretta mediante operatori del settore agricolo pongono in evidenza i seguenti valori unitari per metro quadro di tipologia di coltivazione e per immobili ricadenti nella zona in cui è sito il bene da stimare:

seminativo irriguo, €/mq 1,50 - €/mq 2,50;

uliveto, €/mq 1,00 - €/mq 1,50;

vigneto alberello, €/mq 1,50 - €/mq 2,00;

vigneto uva da tavola, €/mq 2,50 - €/mq 3,00;

vigneto alto uva da vino, €/mq 3,00 - €/mq 3,50.

La consultazione degli atti riferisce quanto di seguito.

1)

2)

3)



[REDACTED]

I dati sopra riportati e desunti dagli atti non possono essere presi in considerazione in quanto sono molto riduttivi del mercato immobiliare di beni simili.

Peraltro l'atto di acquisto del terreno staggito rogato [REDACTED]

La grande differenza tra i prezzi esaminati consente di ritenere congruo un prezzo unitario per metro quadrato pari a € 5,00, richiamando i molteplici fattori che caratterizzano il bene immobile negli aspetti intrinseci ed estrinseci.

Si ribadisce che il terreno di che trattasi è un incolto ed ha avuto la funzione di deposito di attrezzi vari da cantiere.

Consegue la seguente valutazione.

[REDACTED]: mq 4.824 x €/mq 5,00 = € 24.120,00 e in c.t.= € **24.000,00**.

VALORE DI DIRITTO E QUOTA € 24.000,00 (1/1).

9.1.1 Adeguamenti in riduzione e correzione della stima.

-Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 3.600,00
Totale decurtazioni	€ 3.600,00

9.1.2 Prezzo a base d'asta del Lotto n° 5.

Il prezzo base del "LOTTO N° 5" nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **al netto delle decurtazioni ed in c.t.**, è pari a **€ 20.400,00**.

Valore del terreno al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 20.400,00
Corrispondente quota dell'esecutata	€ 20.400,00

10) STATO DI POSSESSO DEL BENE IMMOBILE.

10.1 Alla data della notifica del pignoramento, il bene immobile conformante il LOTTO N° 5 è di piena proprietà di

Pervenne per atto

10.2 STATO DI LOCAZIONE.

Il terreno costituente il LOTTO n° 5 non è concesso in locazione.

10.3 non è gravato da censo, livello o uso civico.

10.4 Non è assoggettato a procedura di espropriazione per pubblica utilità.

11) DESCRIZIONE SINTETICA PER IL BANDO D'ASTA

LOTTO N° 5

Si tratta di

Per quanto è stato possibile osservare e da taluni oggetti e materiali presenti nell'area, il terreno avrebbe avuto una funzione di deposito di attrezzi e di macchinari per l'utilizzo in cantieri edili.

La superficie è di forma regolare assimilabile ad un rettangolo, pari a mq 4.824 (catastali); il terreno è recintato a giorno per la parte che prospetta con cancello principale a due ante per l'accesso; gli altri confini sono recintati in muratura di blocchetti di calcestruzzo alleggerito tipo

Lecablocco su base in conglomerato cementizio armato con intervallati pilastri e sovrastante mappetta, di altezza complessiva pari a circa m 2,20.

Il sito è pianeggiante.

Diritto di proprietà dell'esecutata, per l'intero, quota 1/1.

I beni staggiti sono identificati in Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali – [redacted] - come di seguito:

Intestazione:

- [redacted]

[redacted]						
[redacted]						
[redacted]						
[redacted]						

[redacted]

Consistenza mq 4.824

Prezzo a base d'asta del LOTTO N° 5 € 20.400,00

SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA'
Esecuzione Immobiliare n° [REDACTED] del r.g.e.

LOTTO N° 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.400,00.

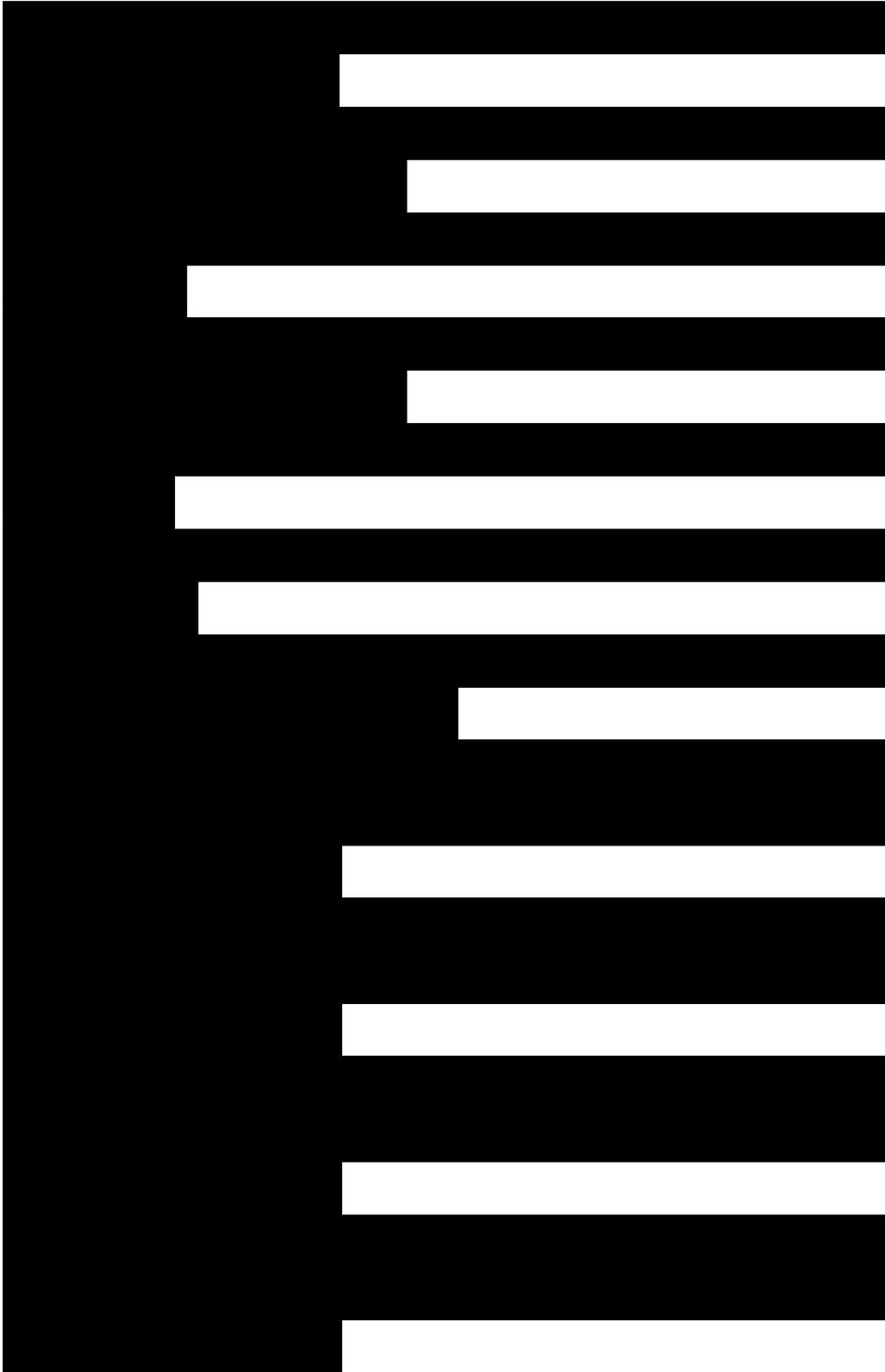
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
<i>Ubicazione</i>	[REDACTED]		
<i>Diritto reale</i>	Proprietà	<i>Quota</i>	[REDACTED]
<i>Tipologia immobile</i>	[REDACTED]	1/1	superficie mq 4.824
<i>Stato conservativo</i>	Discreto		
<i>Descrizione</i>	[REDACTED]		
<i>Vendita soggetta a IVA</i>	No, trattasi di vendita successiva ad altre riguardanti lo stesso bene immobile.		

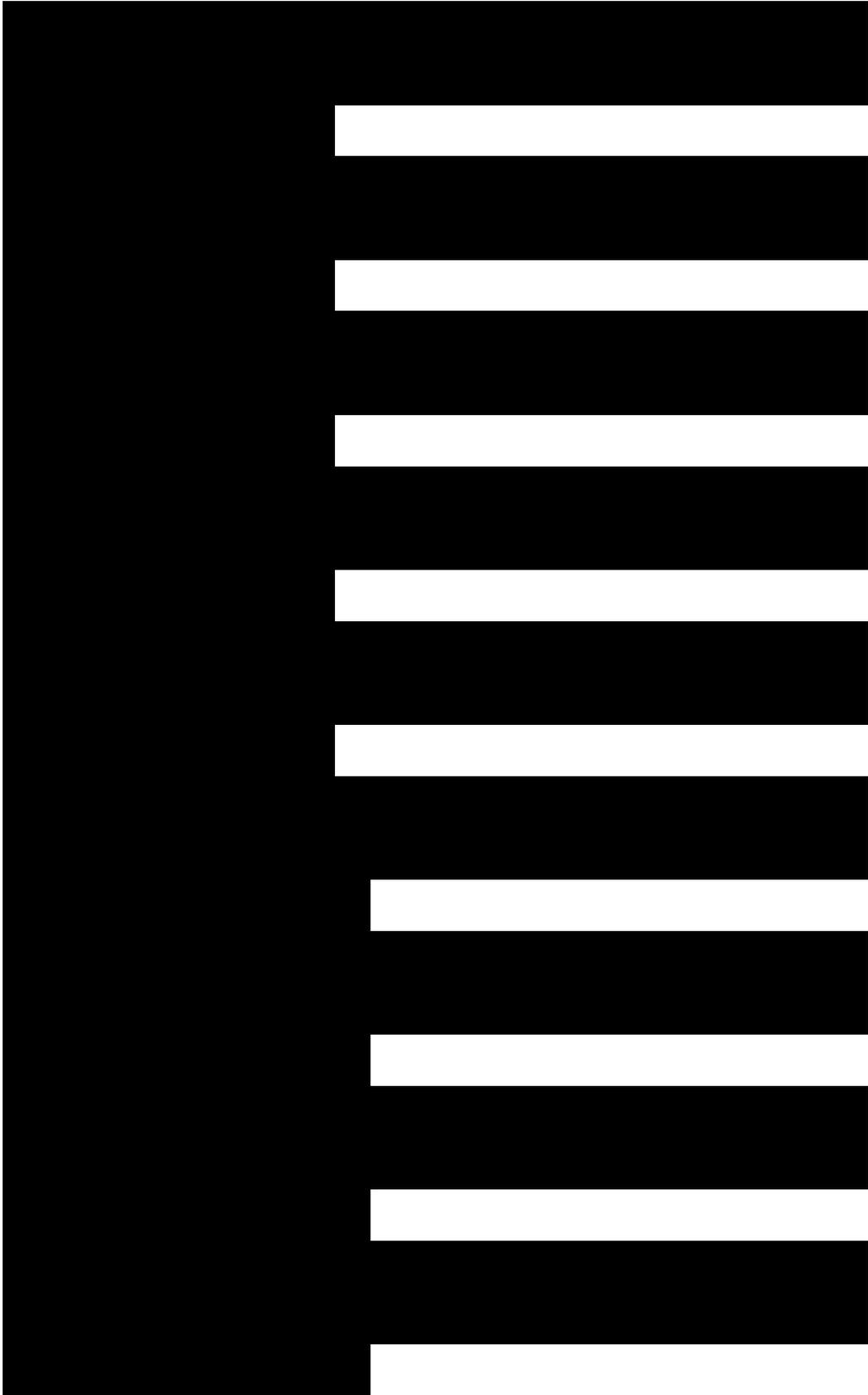
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento



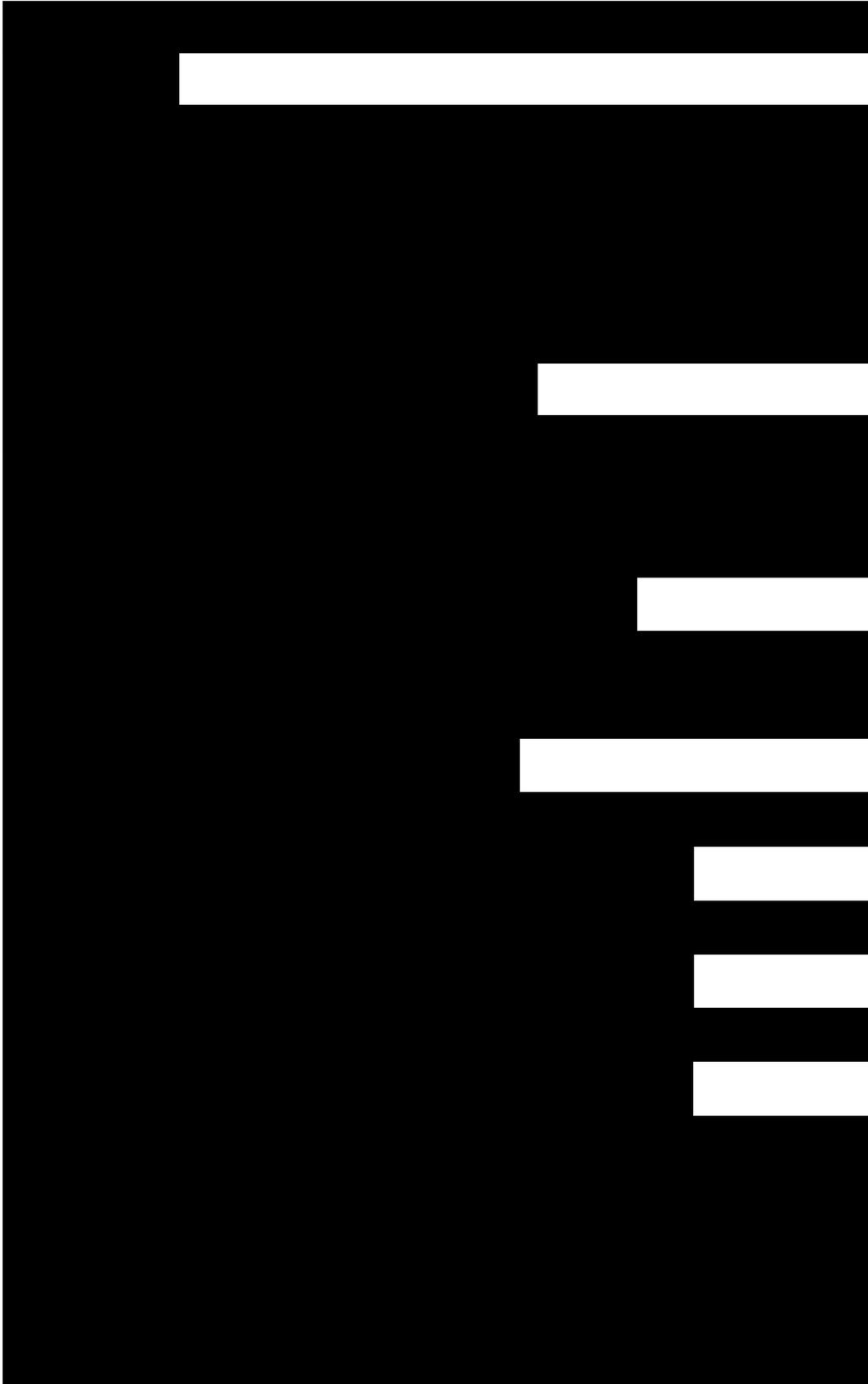


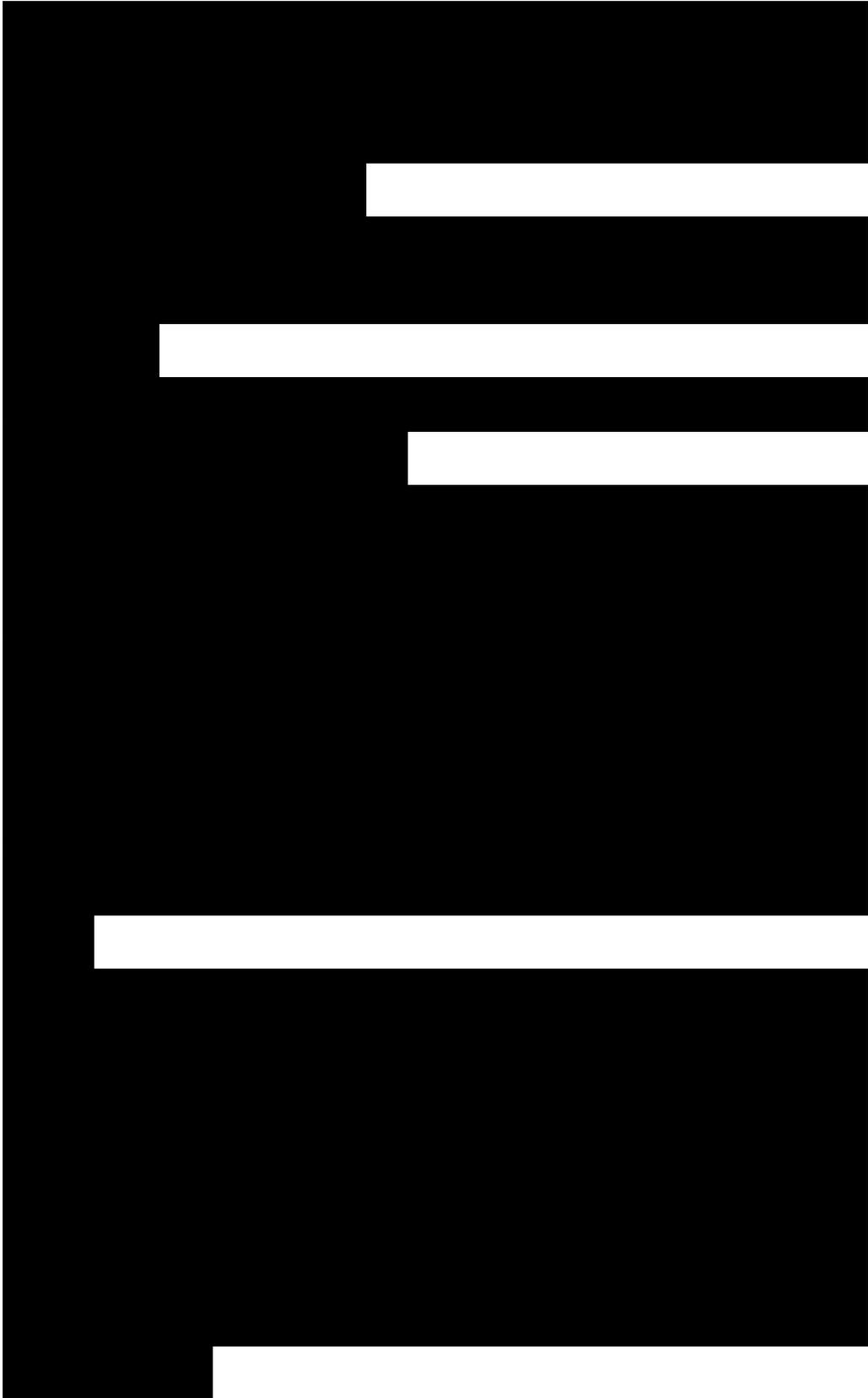












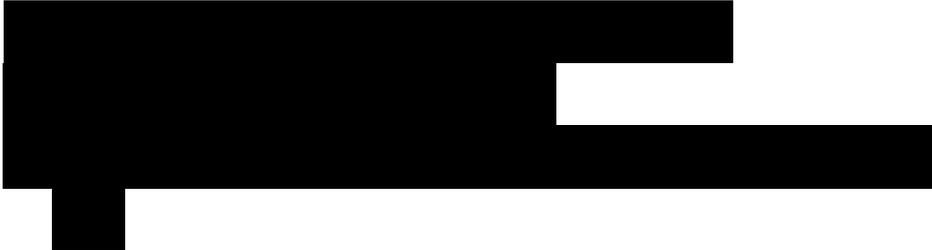
Tanto il sottoscritto rassegna all'attenzione della V.S. Ill.ma, in ossequio al mandato di fiducia conferito, con il convincimento di avere bene e fedelmente adempiuto.

Bari, febbraio 2023

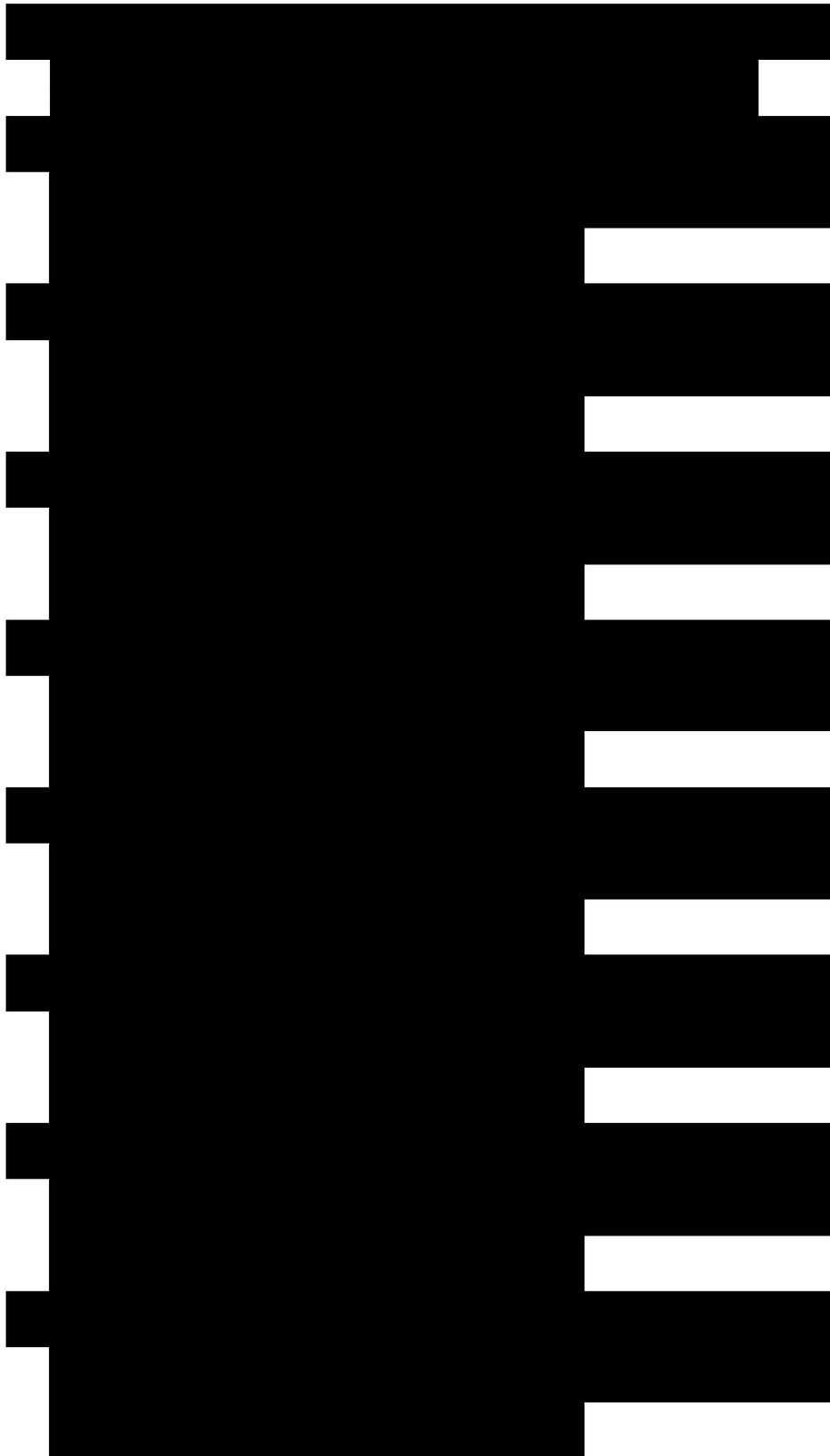
L'Esperto

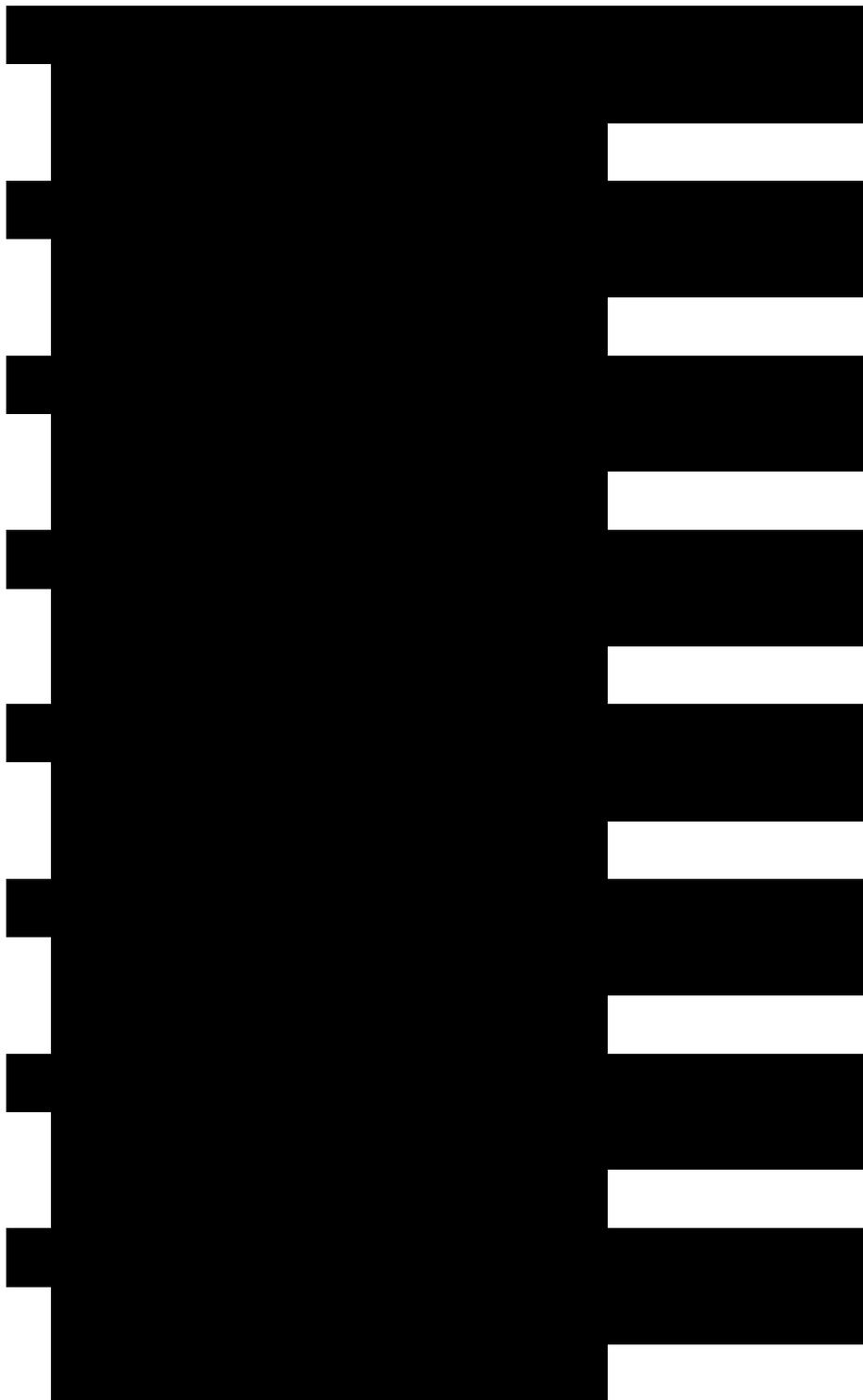
Ing. Luigi Cea

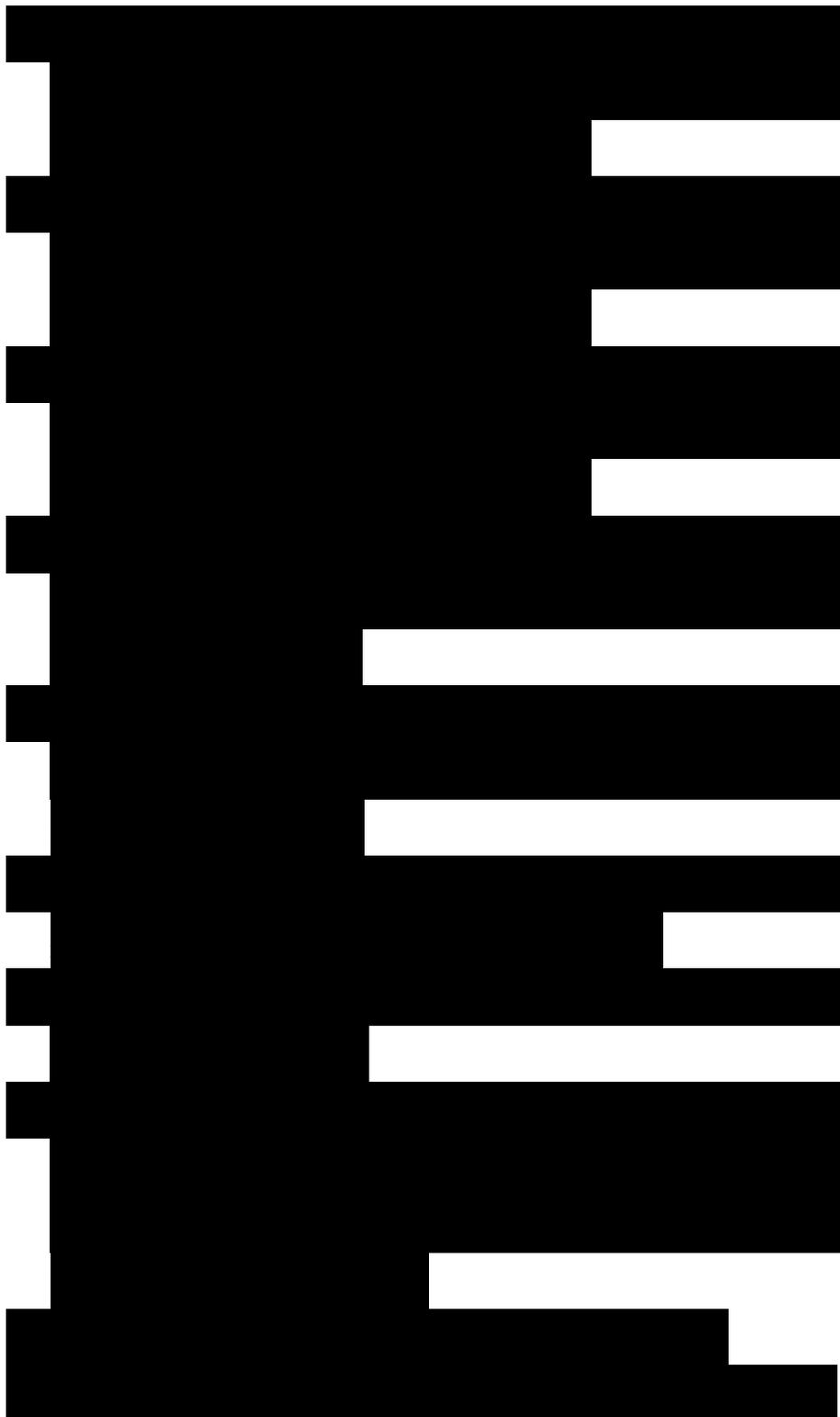
Allegati

- (i verbali di sopralluogo sono allegati nella cartella della relazione generale di sintesi);
- raccolta di nn° 8 fotografie illustrative lo stato dei luoghi;
- Elaborato grafico unico;

- questa relazione peritale, priva dei nomi nel rispetto della Legge sulla privacy,
- Checklist;
- relazione: separata succinta descrizione del lotto n° 5 secondo lo schema per la pubblicazione del bando di vendita immobiliare;
- foglio riassuntivo in formato word zip degli identificativi catastali del bene periziato Lotto N° 5.

La seguente documentazione non viene allegata in quanto è già presente nel fascicolo peritale con l'avvenuto deposito degli atti afferenti al LOTTO n° 1.







[REDACTED]

- La seguente documentazione non viene allegata in quanto è già presente nel fascicolo peritale con l'avvenuto deposito degli atti afferenti al LOTTO n° 2.

[REDACTED]

- Il certificato di destinazione urbanistica è stato allegato agli atti del fascicolo peritale afferenti al LOTTO n° 4.