
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. dott. agr. Antonella Cillo, nell'Esecuzione Immobiliare n° 475/2016 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]

LOTTO 1

Terreni ubicati a Monopoli (BA)

Contrada Carrassa fg. 74 p.lle 84-87

INDICE

1. INCARICO.....	3
2. PREMESSA.....	3
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	3
4. DESCRIZIONE.....	4
4.1 COORDINATE GEOGRAFICHE ED ACCESSO.....	4
4.2 CONFINI.....	4
4.3 QUALITÀ DI COLTURA.....	4
4.4 TITOLARITÀ.....	5
5. STATO DI OCCUPAZIONE.....	5
6. PROVENIENZE VENTENNALI	5
7. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	6
8. NORMATIVA URBANISTICA.....	7
8.1 VINCOLI ED ONERI.....	8
9.STIMA.....	8
9.1 METODOLOGIA DI STIMA.....	8
ALLEGATI.....	10

1. INCARICO

In data 26/10/2016, la sottoscritta dott. agr. Antonella Cillo, libero professionista, con studio in Bari, Via A. Vaccaro n° 33 , email :antonellacillo@virgilio.it, PEC: a.cillo@epap.conafpec.it Tel. 080 5537821, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ,e in data 31/10/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito .

2. PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dagli immobili, come identificati nell'atto trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Bari , il 20/07/2016 ai nn° 32222/23364 a favore [REDACTED] e contro :

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

- Beni immobili ubicati nel comune di Monopoli (BA), C.da Carrassa

Catasto Terreni fg. 74 p.lla 84 ha : 0.03.50

fg 74 p.lla 87 ha 0.80.62

SUPERFICIE TOTALE ha 0.84.12

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Tabella A (visure catastali in atti datate 02/09/2016)

Catasto terreni (NCT)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
1	74	84	-	-	-	Uliveto	4	0.03.50	€ 1,08	€ 0,99
2	74	87	-	-	-	Uliveto	4	0.80.62	€ 24,98	€ 22,90
TOTALE								0.84.12		

INTESTATARIO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1

4. DESCRIZIONE

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati in agro di Monopoli, c.da Carrassa. Trattasi di due appezzamenti non contigui, dislocati a 300 mt l'uno dall'altro. Il primo, la p.lla 84, è di piccole dimensioni ed ha forma triangolare; il secondo, p.lla 87, ha forma irregolare e presenta una superficie più ampia.

4.1 COORDINATE GEOGRAFICHE ED ACCESSO

Coordinate geografiche : 40°54'7.053"N 17°18'35.984"E (p.lla 84) ,40° 54'8.712"N, 17°18'45.115"E, (p.lla 87); (allegato 1 e 2)

Accesso : I terreni sono ubicati a circa 7 Km a Sud-Est di Monopoli, si raggiungono percorrendo la Strada Provinciale 16 bis, le strade Comunali Staveta e Gradone. Quest'ultima costeggia il lato Est della p.lla 87 consentendone l'accesso diretto(foto 2-3-7). Sul lato Nord, della p.lla 87, perpendicolare alla strada Comunale Gradone, si trova una strada interpodereale sterrata attraverso la quale è possibile accedere alla p.lla 84. (foto 8).

4.2 CONFINI

P.lla 84: Nord: fg.74 p.lla 114-81, Sud: strada interpodereale, Est: strada interpodereale, Ovest: fg.74 p.lla 115.

P.lla 87: Nord : strada interpodereale, Sud: fg.74 p.lle 2-47, Est: Strada Comunale Gradone , Ovest: fg. 74 p.lla 86 . (allegato 3 estratto di mappa).

4.3 QUALITÀ DI CULTURA

I fondi in oggetto ricadono nella piana costiera, fascia che dal mare si protende verso l'altopiano murgiano. La zona è caratterizzata da terreni la cui destinazione ordinaria è a

colture arboree ed in particolare ad olivi secolari. Gli appezzamenti presentano giacitura da pianeggiante a lievemente acive con esposizione prevalente a Sud-Est e altitudine 68 mt s.l.m. Sono presenti sulla particella 87, 180 piante di olivo disettane, sesto d'impianto 5x5, varietà : Coratina, Ogliarola e Pecholine (foto 4-5-6). L'impianto è irriguo, non ci sono fonti irrigue, l'approvvigionamento dell'acqua irrigua è garantito da cooperative presenti in zona. L'impianto di irrigazione è di tipo a scorrimento. Sulla p.lla 84 (foto 9-10-11-12) ci sono 4 piante di olivo a sesto irregolare disettanee, della varietà Cima di Mola. Non è presente l'irrigazione. Entrambi gli appezzamenti sono condotti secondo il metodo della agricoltura biologica. La natura dei terreni è di medio impasto ; lo stato di coltivabilità e di fertilità degli stessi è buono, così come la dotazione in sostanza organica. Alla data del sopralluogo(12/11/2016) la coltura presentava un ottimo stato vegetativo e fitosanitario e il terreno si presentava inerbito.

Gli appezzamenti sono delimitati da muretto su tutti i lati.

4.4 TITOLARITÀ

Il terreno oggetto dell'esecuzione, appartiene all'esecutata:

- [REDACTED] proprietà per la quota di 1000/1000

e viene posto in vendita per il diritto di proprietà dell'intero .

5. STATO DI OCCUPAZIONE

Da indagini effettuate presso "l'Agenzia delle Entrate Direzione Prov.le di Bari, Ufficio Territoriale di Bari", si è appurato "che non interviene, come dante causa in alcun contratto di locazione registrato in Anagrafe Tributaria" (allegato 4). L'immobile è nella disponibilità dell' esecutata [REDACTED] e quindi viene considerato ai fini della stima libero.

6. PROVENIENZE VENTENNALI

Tabella 1

Atto di compravendita notaio [REDACTED] di Monopoli dell'8 maggio 1995, Trascritto a Bari il 15/05/1995 al n° 15832 Reg. generale e n° 11980 Reg. particolare.

atto	A favore	contro	diritto	oggetto
Compravendita	██████████ ██████	██████████	Piena proprietà	Fg. 74 p.lla 84

Tabella 2

Atto di compravendita notaio ██████████, di Monopoli dell'8 maggio 1995, Trascritto a Bari il 15/05/1995 al n° 15832 Reg. generale e n° 11980 Reg. particolare.

atto	A favore	contro	diritto	oggetto
Compravendita	██████████ ██████	██████████ ██████████	Piena proprietà	Fg. 74 p.lla 87

7. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso "l'Agenzia del Territorio di Bari", aggiornate al 02/09/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Bari il 22/10/2004

Reg. gen. 52620 - Reg. part. 12453

Importo € 120.000,00 di cui capitale € 60.000,00

A favore di ██████████, con sede in Bologna

Contro ██████████, sui fondi siti in Monopoli c.da Carrassa fg. 74

p.lle 84- 87-91-124 ***(Nota)** . Per il diritto di proprietà

per la quota di 1/1

Rogante: Biagio Franco Spano

Data: 18/10/2004

*** (Nota) Si fa presente che le p.lle 91 e 124 del fg. 74 non sono oggetto di pignoramento; in quanto sono state oggetto di Annotazione a Iscrizione : Restrizione di beni del 07/10/2014 n° 32380 Reg. generale e al n° 3768 Reg. particolare e di Decreto di Trasferimento di immobili dell' 08/07/2014 al n°23414 Reg. generale e al n° 17995 Reg. Particolare.**

- **ipoteca legale**

Iscritto a Bari il 06/07/2015

Reg. gen. 26611 - Reg. Part. 3470

Importo € 80.732,14 di cui capitale € 40.366,07
A favore di [REDACTED] con sede in Roma
Contro [REDACTED] sul fondo sito in Monopoli, c.da Carrassa, fg. 74
p.lla 87. Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
Emesso da [REDACTED]
Data: 03/07/2015

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Bari il 20/07/2016

Reg. gen. 32222 - Reg. part. 23364

A favore di [REDACTED] con sede in Roma

Contro [REDACTED] sui fondi siti in Monopoli, c.da Carrassa, fg. 74 p.lle 84-
87e fg.100 p.lla 275. Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

8. NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente Piano Urbanistico Generale approvato con delibera di C.C. di Monopoli n° 68 del 22/10/2010 e pubblicato sul B.U.R.P. n° 167 del 04/11/2010 e relativa variante approvata con delibere di C.C. NN°34 ,35,36 del 04/08/2014 e pubblicate sul B.U.R.P. n° 130 del 18/09/2014; viste le norme di tutela paesistico-storico-ambientale (D .Lgs n° 42/04, S.I.C., P.A.I.) e il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con delibera della Giunta Regionale della Puglia N° 176 del 16/02/2015, pubblicata sul B.U.R.P. N° 40 del 23/03/2015 e con particolare riferimento alla norma transitoria di cui al comma 3/b dell'art. 106, La destinazione dei fondi oggetto di pignoramento è di seguito schematizzata:

P.U.G./P variante 2014	Contesti rurali a prevalente funzione agricola da tutelare e rafforzare	32/P	totalmente
P.U.G./P variante 2014	Infrastrutture di progetto viabilità esistente da potenziare e o riqualificare	41/P	in parte
P.U.G./P variante 2014	Infrastrutture esistenti fascia di rispetto della viabilità	41/P	in parte
P.U.G./S approvato	Contesti rurali a prevalente funzione agricola da tutelare e rafforzare	30/S	totalmente
P.U.G./S approvato	Contesti rurali rurale A da PRG Piccinato		totalmente
P.U.G./S approvato	Infrastrutture di progetto viabilità esistente da potenziare e o riqualificare	12/S	in parte
P.U.G./S approvato	Infrastrutture esistenti fascia di rispetto della viabilità	12/S	in parte
PPTR Approvato	Ambito di paesaggio "Murgia dei trulli"		totalmente
PPTR Approvato	Componenti Culturali - Paesaggi rurali		totalmente
PPTR Approvato	Componenti dei Valori Percettivi – Cono visuale p.lla 84		totalmente
PPTR Approvato	Componenti dei Valori Percettivi – Cono visuale p.lla 87		in parte
PPTR Approvato	Figura territoriale e paesaggistica "La piana degli ulivi secolari"		totalmente

Per quanto attiene alle prescrizioni regolate dalle Norme Tecniche di Attuazione si rimanda al C.D.U. (allegato 5).

8.1 VINCOLI ED ONERI

L'area in oggetto non è sottoposta a vincolo idrogeologico.

L'area in oggetto non è sottoposta a vincolo demaniale di uso civico ai sensi della Legge 16 giugno 1927, n. 1766, R.D. 26 febbraio 1928, n. 332 e L.R. n. 7/98 e successive modificazioni ed integrazioni (allegato 6).

Servitù passive: nessuna

Servitù attive: nessuna

Si precisa che nell'atto di compravendita notaio ██████████, di Monopoli dell'8 maggio 1995, Trascritto a Bari il 15/05/1995 al n° 15832 Reg. generale e n° 11980 Reg. particolare. contenete vendita a favore di ██████████
██████████ è riportato:

“Quanto sopra descritto viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni ragione, azione, accessione, adiacenza e pertinenza, servitù attive e passive”.

Seguendo la cronologia e analizzando gli atti precedenti, indagine effettuata presso “l'Ufficio Provinciale di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare”, è stato possibile rilevare che gli stessi riportavano egual dicitura, senza specificare altro.

In ordine ad eventuali atti (pratiche edilizie), afferenti gli immobili in oggetto, volti ad ottenere autorizzazioni per opere urbanistiche, il Comune di Monopoli, (“Area Organizzativa – Edilizia Privata -Urbanistica- Ecologia e Ambiente- Demanio -Sportello Unico”), con nota del 21/12/2016 ha attestato che non sono stati reperiti atti al riguardo (allegato 7).

9.STIMA

9.1 METODOLOGIA DI STIMA

Per la determinazione del congruo valore medio del fondo, si è utilizzata una stima sintetica comparativa, utilizzando, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona per beni con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il valore di mercato, determinato con il criterio “sintetico comparativo”, rappresenta il più probabile valore che, a giudizio del perito, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Consiste nella previsione della somma di denaro che, con maggior probabilità, verrebbe scambiata con il bene, se questo fosse posto in vendita. Il buon esito della stima è

pertanto condizionato dalla validità delle fonti di informazione relative ai prezzi di scambio dei beni con i quali s'intende effettuare la comparazione, e dal numero adeguato dei campioni sui quali si fonde la stima.

Sono state prese in considerazione, per l'identificazione del segmento di mercato al quale il terreno appartiene, le seguenti caratteristiche estrinseche ed intrinseche:

Carratteristiche estrinseche: caratteri topografici, climatici ,geologici, idrogeologici e caratteri agrari (classi di ampiezza).

Caratteristiche intrinseche: posizione rispetto al centro abitato, altitudine, giacitura, esposizione, forma geometrica, fertilità, sistemazione del terreno, indirizzo produttivo, ordinamento colturale, presenza di fonti irrigue, impianti di irrigazione, condizioni fitosanitarie e vegetative della coltura, viabilità ed accessibilità con mezzi meccanici, presenza di vincoli e servitù attive e passive.

Quale parametro tecnico si è utilizzata la superficie; come unità di misura l'ettaro o il metro quadrato.

Le fonti di informazioni sono state : mediatori ed agenzie immobiliari della zona, studi notarili (preliminari di compravendita notificati alle parti per esercitare il diritto di prelazione) , Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare) , valori di aggiudicazione di aste giudiziarie e i dati della Commissione Provinciale Espropri di Bari .

Il numero delle transazioni "confrontabili", seppure limitato, è stato ritenuto sufficiente a formare un quadro valutativo, dal quale è stato ricavato il valore medio riportato nella tabella. Tale valore è stato " corretto " in considerazione dell'andamento del mercato fondiario poco dinamico, atteso che si è in presenza di terreni che risentono di una maggior appetibilità dovuta: alla vicinanza alla Strada Statale 16, alla viabilità ed accessibilità del fondo, al metodo colturale e alla presenza dell'irrigazione .

Tabella 3 - VALORE STIMATO

Identificativo corpo	Superficie ha	Valore unitario €/ha	Valore complessivo
Terreno Monopoli (BA) fg. 74 p.lla 84	0.03.50	€/ha 20.000,00	€ 700,00
Terreno Monopoli (BA)	0.80.62	€/ha 30.000,00	€ 24.186,00

fg. 74 p.lla 87			
		TOTALE	€ 24.886,00

Come richiesto dal G.E., il valore del bene dovrà subire un abbattimento forfettario pari al 15% del valore stimato .

Tabella 4 - VALORE A BASE D'ASTA

Identificativo corpo	Superficie ha	Valore complessivo	Valore con abbattimento del 15%
Terreno Monopoli (BA) fg. 74 p.lle 84-87	0.84.12	€ 24.886,00	€ 21.153,10

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c., deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V., resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari , li 14 /02/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
 dott. agr. Antonella Cillo

ELENCO ALLEGATI

- ✓ n° 1- ortofoto fg. 74 p.lla 84
- ✓ n° 2 Ortofoto fg.74 p.lla 87
- ✓ n° 3 Estratto di mappa fg. 74 p.lle 84-87
- ✓ n° 4 Attestazione "Agenzia delle Entrate Direzione Prov.le di Bari Ufficio Territoriale"
- ✓ n° 5 C.D.U.
- ✓ n° 6 Determinazione Dirigente Settore Agricoltura del 23/07/2003 n°692 pubblicato sul B.U.R.P. n° 103 del 11/09/2003
- ✓ n° 7 Attestazione Comune di Monopoli "Area Organizzativa - Edilizia Privata -Urbanistica- Ecologia e Ambiente- Demanio-Sportello Unico" del 21/12/2016
- ✓ n° 11 fotografie e n° 1 ortofoto