
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]
[REDACTED]

LOTTO 2

**Terreno ubicato in Monopoli (BA)
Contrada Pagliericci fg. 100 p.IIa 275**

INDICE

1. INCARICO.....	3
2. PREMESSA.....	3
3. DATI CATASTALI.....	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.....	6
8.1 VINCOLI ED ONERI.....	7
9. STIMA.....	7
9.1 METODOLOGIA DI STIMA.....	7
ALLEGATI.....	9

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

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dall' immobile come identificato nell'atto trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Bari il 20/07/2016 ai nn° 32222/23364 a favore di [REDACTED], e contro :

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

- Bene immobile ubicato nel comune di Monopoli (BA) ,C.da Pagliericci

Catasto Terreni fg. 100 p.lla 275 AA ha : 0.12. 81

fg. 100 p.lla 275 AB ha : 0.12.88

SUPERFICIE TOTALE ha 0.25.69

3. DATI CATASTALI

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	100	275	-	AA	-	Vigneto	2	0.12.81	€ 6,62	€ 5,95
			-	AB	-	Uliveto	3	0.12.88	€ 5,32	€ 3,99
							TOTALE	0.25.69		

INTESTATARIO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1000/1000

4. DESCRIZIONE

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato in agro di Monopoli, c.da Pagliericci. Trattasi di un fondo agricolo posizionato all'interno di un contesto avente come caratteristica una fitta presenza di contrade abitate tutto l'anno.

4.1 COORDINATE GEOGRAFICHE ED ACCESSO

Coordinate geografiche : 40°52'51.123"N -17°14'53.66"E; (allegato 1)

Accesso : Il terreno è ubicato a circa 10 Km a Sud-Ovest di Monopoli, si raggiunge percorrendo la Strada Provinciale 146 e 113, le strade Comunali Scarciglia e la vicinale Pagliericci (foto 2).

4.2 CONFINI

Nord : strada vicinale Pagliericci;- Sud: fg. 100 p.lla 218, Est: strada interpodereale sterrata; Ovest: fg. 100 p.lle 126- 274 (allegato 2 estratto di mappa).

4.3 QUALITÀ DI CULTURA

Posizionato a 306 mt s.l.m., il fondo si trova localizzato lungo la scarpata murgiana, tratto intermedio che unisce l'altopiano murgiano alla pianura costiera olivetata; presenta forma regolare e orografia acive, infatti, procedendo da Nord ad Sud , si rileva un passaggio di quota dai 306 ai 300 mt. s.l.m.. L'esposizione prevalente è a Sud- Ovest. La zona è caratterizzata da terreni la cui destinazione ordinaria è a colture arboree e erbacee quali: il ciliegio, seminativi e boschi. Nella fattispecie l'appezzamento è investito ad olivo e fruttiferi: sono infatti presenti 20 alberi di olivo disettanei a sesto irregolare della varietà Cima di Melfi, Simone e Pasola e

fruttiferi quali : Ciliegio amaro, Cotogno, Pero e Percoche (foto 3-7-9-10). Gli alberi sono localizzati sui lati dell'appezzamento, ed esattamente sui lati Est e Ovest. Non è presente l'irrigazione. La natura del terreno è di medio impasto, lo stato di coltivabilità e di fertilità non è ottimale. Alla data del sopralluogo (12/11/2016), il terreno appariva in condizioni agronomiche non idonee alla coltivazione; il terreno infatti, presentava in più punti roccia affiorante e materiale di vario genere (foto 7-8) . Nella parte centrale, dove si riscontra il dislivello, è presente una baulatura attornata da pietre riconducibile ai resti di una vecchia costruzione in pietra (foto 5). Da accertamenti effettuati presso “ L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Bari- Ufficio Prov.le -Territorio- Servizi Catastali “ si è accertato che non è presente nessun resto di costruzione diruta negli atti censuari e nella cartografia catastale. L'esecutata, ██████████, ha affermato, al riguardo, che la baulatura si è formata negli anni per accumulo di terreno di riporto e altri materiali utilizzati per l'attività edile del figlio. Altro materiale di riporto e cumuli di terra sono presenti sul lato Ovest, dove tra l'altro vi è evidenza di un ricovero per animali costituito da una base in cemento perimetrato da rete metallica, sorretta da pali in ferro, infissi nel cemento, con tettoia in rete metallica (foto 4).

L'appezzamento è delimitato da muretto sul lato Nord e Est. (foto 2-3- 6).

4.4 TITOLARITÀ

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

- ██████████ *proprietà per la quota di 1000/1000*

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

5. STATO DI OCCUPAZIONE

Da indagi 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 3). L'immobile è nella disponibilità della esecutata ██████████ e quindi viene considerato ai fini della stima libero.

6. PROVENIENZE VENTENNALI

Tabella 1

Atto di compravendita notaio [REDACTED], del 15 maggio 1995, trascritto a Bari il 25/05/1995 al n° 17239 Reg. generale e n° 13018 Reg. particolare.(allegato 4)

atto	A favore	contro	diritto	oggetto
Compravendita	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	Piena proprietà	Fg. 100 p.lla 275

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:

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 Pagliericci, 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 del fondo oggetto di pignoramento è di seguito schematizzata:

Piano urb.	Tipo zona	art.norme	Ricade
P.U.G.-Adeguamento P.U.T.T./PA.T.E.	Ambiti Territoriali estesi -C-		totalmente
P.U.G./P variante 2014	Contesti rurali- multifunzionali da tutelare con caratteri di elevata diffusione insediativa	35/P	totalmente
P.U.G./S approvato	Contesti rurali- multifunzionali con caratteri di elevata diffusione insediativa da tutelare e valorizzar	29/S	totalmente
P.U.G./S approvato	Contesti rurali rurale A da PRG Piccinato		totalmente
P.U.G./S approvato	Invarianti strutturali a prevalente valore storico culturale area trulli	10/S	totalmente
PPTR Approvato	Ambito di paesaggio "Murgia dei trulli"		totalmente
PPTR Approvato	Componenti Culturali - Paesaggi rurali		totalmente
PPTR Approvato	Componenti dei Valori Percettivi – Cono visuale		totalmente
PPTR Approvato	Figura territoriale e paesaggistica "Valle d'Itria"		totalmente

Per quanto attiene le 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 [REDACTED], del 15 maggio 1995, trascritto a Bari il 25/05/1995 al n° 17239 Reg. generale e n° 13018 Reg. particolare, contenente vendita a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] 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”.

In ordine ad eventuali atti (pratiche edilizie), afferenti l' immobile 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 fonda 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:

Caratteristiche 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. Inoltre, nella valutazione, si è tenuto conto delle spese necessarie per eliminare dall'appezzamento il materiale di risulta, non potendo quantificare l'esatta entità delle stesse.

Tabella 2 - VALORE STIMATO

Identificativo corpo	Superficie ha	Valore unitario €/ha	Valore complessivo
Terreno Monopoli (BA) fg.100 p.lla 275	0.25.69	€/ha 8.000,00	€ 2.055,20

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

Tabella 3 - VALORE A BASE D'ASTA

IDENTIFICATIVO CORPO	Valore
Terreno in Monopoli fg. 100 p.lla275	€ 2.055,20
riduzione del 15% come richiesto dal G.E.	-€ 308,28
TOTALE VALORE A BASE D'ASTA	€ 1.746,92

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.100 p.lla 275
- ✓ n° 2- Estratto di mappa fg. 100 p.lla 275
- ✓ n° 3- Attestazione "Agenzia delle Entrate Direzione Prov.le di Bari Ufficio Territoriale"
- ✓ n° 4 Atto di compravendita notaio Roberto Carino, del 15 maggio 1995, trascritto a Bari il 25/05/1995 al n° 17239 Reg. generale e n° 13018 Reg. particolare

- ✓ 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° 9 fotografie e n° 1 ortofoto