

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

FASCICOLETTO SEPARATO EPURATO INERENTE IL LOTTO N. 2 DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 462/2020 R.G.E. PROMOSSA DAL FALLIMENTO DELLA BETON PREFABBRICATI IN LIQUIDAZIONE S.R.L. CONTRO XXXXXX.

B) – DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO N. 2

- INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile da valutare è costituito dalla quota indivisa pari ad un mezzo (1/2) di un suolo con due entrostanti manufatti al rustico, sito nel Comune di Monopoli (BA), in contrada Grotta dell'Acqua.



L'immobile è ubicato in zona suburbana del Comune di Monopoli, Codice di Zona E4, microzona catastale 1, in una zona urbanizzata a livello primario e a pochi passi dalla Strada provinciale 113, ad una distanza di circa Km 2,5 dal centro cittadino.



ortofoto

Le coordinate geografiche di riferimento sono nello specifico: 40°56'6.03"N e 17°17'4.67"E.

COSTITUZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: il suolo in oggetto è costituito da sette particelle catastali di figura geometrica irregolare allibrate nel catasto terreni del Comune censuario di Monopoli (BA) al foglio di mappa 26, particelle 176-419-420-421-422-423-424 di complessivi ettari 1.82.71.



STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA IMMOBILIARE DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell. 3389524182 - E.Mail: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 462/2020 R.G.E.**









Nell'attuale situazione dei luoghi all'interno del suddetto suolo, che risulta interessato da colture arboree di ulivo in atto, sono presenti due manufatti in cemento armato allo stato rustico.

Risultano realizzate per la prima costruzione: le strutture fondazioni, alcuni pilastri, travi e solai in cemento armato precompresso; mentre per la seconda costruzione risultano realizzate: le strutture fondazioni, ed alcuni pilastri e travi in cemento armato precompresso.

Lo stato di conservazione e di manutenzione generale, tenuto conto della normale usura dei materiali adoperati, e l'esposizione agli agenti atmosferici da circa dieci anni, può definirsi molto mediocre.

- **RILIEVI DELLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE:** si è calcolato che l'immobile in oggetto possiede le seguenti superfici catastali:

DESTINAZIONE TERRENO	ESPOSIZIONE	SUPERFICIE CATASTALE (Mq)	CONDIZIONI
particella 176 del foglio 26	Nord-est-ovest-sud	2936	mediocri
particella 419 del foglio 26	Nord-est-ovest-sud	2964	mediocri
particella 420 del foglio 26	Nord-est-ovest-sud	3236	mediocri
particella 421 del foglio 26	Nord-est-ovest-sud	2042	mediocri
particella 422 del foglio 26	Nord-est-ovest-sud	2643	mediocri
particella 423 del foglio 26	Nord-est-ovest-sud	794	mediocri
particella 424 del foglio 26	Nord-est-ovest-sud	3656	mediocri
	Sommano	18271	

Alla luce di quanto sopra esposto, la superficie catastale del suolo in oggetto è pari a complessivi **Mq 18271**.

- **CONFINI**: il suolo in oggetto confina: a **Sud** con particelle 41 e 44 del foglio di mappa 26, ad **Est** con particelle 396 e 397 del foglio di mappa 26, ad **Ovest** con strada vicinale, a **Nord** con particella 178 del foglio di mappa 26, salvo altri.

- **DATI CATASTALI**: il suolo in oggetto risulta censito nel **catasto terreni** del comune censuario di Monopoli, in ditta xxxxxxx nato a _____, proprietario per ½ ed in ditta _____

Società a Responsabilità Limitata Semplificata con sede in Monopoli, al **foglio di mappa 26, particella 176**, uliveto, classe 3, are 29,36, reddito dominicale € 12,13, reddito agrario € 9,10, **particella 419**, uliveto, classe 2, are 29,64, reddito dominicale € 14,54, reddito agrario € 9,95, **particella 420**, uliveto, classe 2, are 32,36, reddito dominicale € 15,88, reddito agrario € 10,86, **particella 421**, uliveto, classe 2, are 20,42, reddito dominicale € 10,02, reddito agrario € 6,85, **particella 422**, uliveto, classe 2, are 26,43, reddito dominicale € 12,97, reddito agrario € 8,87, **particella 423**, uliveto, classe 3, are 07,94, reddito dominicale € 3,28, reddito agrario € 2,46, **particella 424**, uliveto, classe 3, are 36,56, reddito dominicale € 15,11, reddito agrario € 11,33.

Si precisa che le suddette particelle derivano dalle particelle nel dettaglio indicate nelle allegate visure

storico catastali (Cfr. allegato 3).

I descritti manufatti in cemento armato al rustico non risultano essere accatastati.

- **STATO DI CONSERVAZIONE:** complessivamente possiamo definire mediocre lo stato di manutenzione del suolo.

-**INQUADRAMENTO URBANISTICO:** il suolo in esame, censito nel catasto terreni del Comune censuario di Monopoli (BA) al foglio di mappa 26, particelle 176-419-420-421-422-423-424, risulta tipizzato nel Piano urbanistico generale vigente nel Comune di Monopoli, come di seguito:

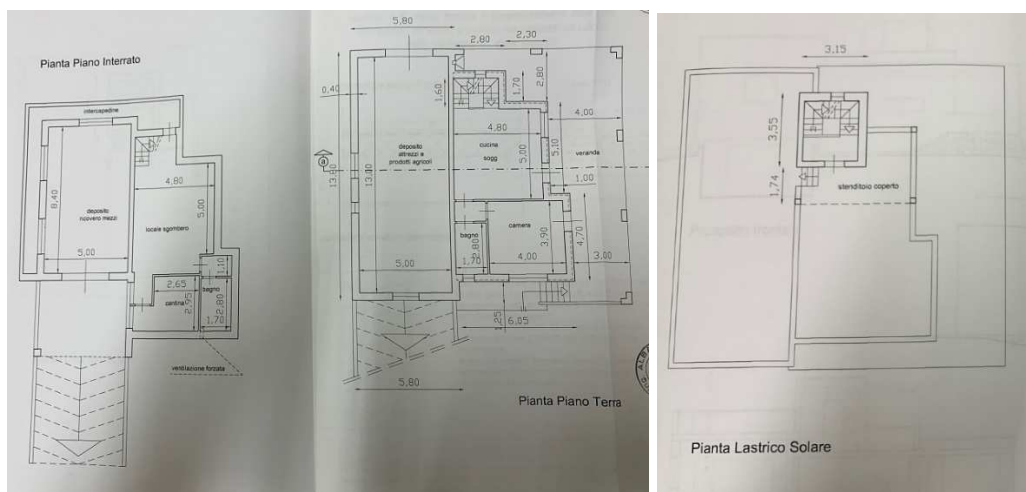
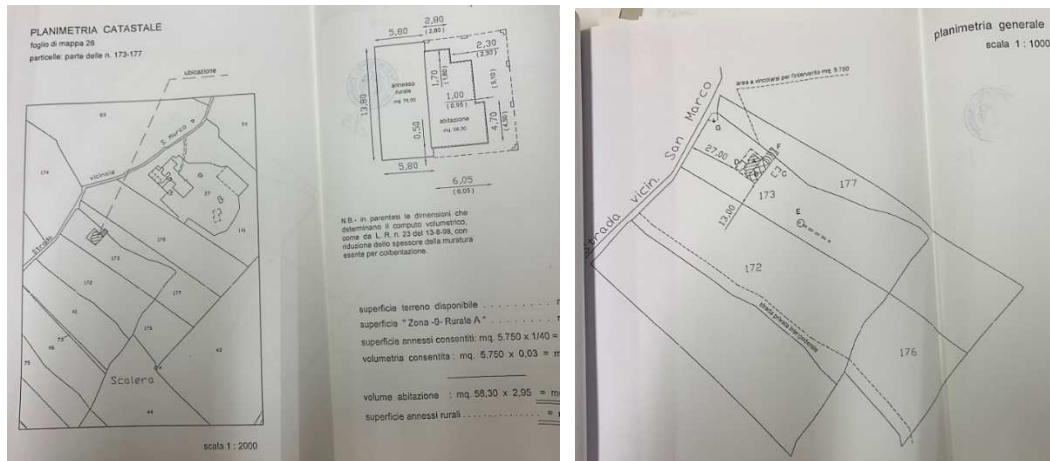
FOGLIO 26 - PARTICELLA 176				
Piano urb.	Tipo zona	Articoli norme	Superf. gis zona (mq)	% superf. partic.
P.U.G. Programmatico adeguato al PPTR	Contesti rurali a prevalente funzione agricola da tutelare e rafforzare	Art. 32/P; Capo III - Contesti rurali	2.775,0	100,0
P.U.G. Strutturale adeguato al PPTR	Componenti culturali - UCP - Paesaggio rurale - Parco Agricolo Multifunzionale di Valorizzazione degli Ulivi Monumentali	Art. 10/S	2.774,0	100,0
P.U.G. Strutturale adeguato al PPTR	Contesti rurali a prevalente funzione agricola da tutelare e rafforzare	Art. 18/S; Art. 20/S; Art. 30/S; Art. 33/S	2.775,0	100,0
P.U.G. Strutturale adeguato al PPTR	Contesti rurali rurale A da PRG Piccinato	Art. 33/S	2.775,0	100,0
FOGLIO 26 - PARTICELLA 419				
Piano urb.	Tipo zona	Articoli norme	Superf. gis zona (mq)	% superf. partic.
P.U.G. Programmatico adeguato al PPTR	Contesti rurali a prevalente funzione agricola da tutelare e rafforzare	Art. 32/P; Capo III - Contesti rurali	3.021,0	100,0
P.U.G. Strutturale adeguato al PPTR	Componenti culturali - UCP - Paesaggio rurale - Parco Agricolo Multifunzionale di Valorizzazione degli Ulivi Monumentali	Art. 10/S	3.018,0	99,9
P.U.G. Strutturale adeguato al PPTR	Contesti rurali a prevalente funzione agricola da tutelare e rafforzare	Art. 18/S; Art. 20/S; Art. 30/S; Art. 33/S	3.021,0	100,0
P.U.G. Strutturale adeguato al PPTR	Contesti rurali rurale A da PRG Piccinato	Art. 33/S	3.021,0	100,0
FOGLIO 26 - PARTICELLA 420				
Piano urb.	Tipo zona	Articoli norme	Superf. gis zona (mq)	% superf. partic.
P.U.G. Programmatico adeguato al PPTR	Contesti rurali a prevalente funzione agricola da tutelare e rafforzare	Art. 32/P; Capo III - Contesti rurali	3.288,0	100,0
P.U.G. Strutturale adeguato al PPTR	Componenti culturali - UCP - Paesaggio rurale - Parco Agricolo Multifunzionale di Valorizzazione degli Ulivi Monumentali	Art. 10/S	3.288,0	100,0
P.U.G. Strutturale adeguato al PPTR	Contesti rurali a prevalente funzione agricola da tutelare e rafforzare	Art. 18/S; Art. 20/S; Art. 30/S; Art. 33/S	3.288,0	100,0
P.U.G. Strutturale adeguato al PPTR	Contesti rurali rurale A da PRG Piccinato	Art. 33/S	3.288,0	100,0
FOGLIO 26 - PARTICELLA 421				
Piano urb.	Tipo zona	Articoli norme	Superf. gis zona (mq)	% superf. partic.
P.U.G. Programmatico adeguato al PPTR	Contesti rurali a prevalente funzione agricola da tutelare e rafforzare	Art. 32/P; Capo III - Contesti rurali	2.040,0	100,0
P.U.G. Strutturale adeguato al PPTR	Componenti culturali - UCP - Paesaggio rurale - Parco Agricolo Multifunzionale di Valorizzazione degli Ulivi Monumentali	Art. 10/S	2.027,0	99,4
P.U.G. Strutturale adeguato al PPTR	Contesti rurali a prevalente funzione agricola da tutelare e rafforzare	Art. 18/S; Art. 20/S; Art. 30/S; Art. 33/S	2.040,0	100,0
P.U.G. Strutturale adeguato al PPTR	Contesti rurali rurale A da PRG Piccinato	Art. 33/S	2.040,0	100,0
FOGLIO 26 - PARTICELLA 422				
Piano urb.	Tipo zona	Articoli norme	Superf. gis zona (mq)	% superf. partic.
P.U.G. Programmatico adeguato al PPTR	Contesti rurali a prevalente funzione agricola da tutelare e rafforzare	Art. 32/P; Capo III - Contesti rurali	2.643,0	100,0
P.U.G. Strutturale adeguato al PPTR	Componenti culturali - UCP - Paesaggio rurale - Parco Agricolo Multifunzionale di Valorizzazione degli Ulivi Monumentali	Art. 10/S	2.643,0	100,0
P.U.G. Strutturale adeguato al PPTR	Contesti rurali a prevalente funzione agricola da tutelare e rafforzare	Art. 18/S; Art. 20/S; Art. 30/S; Art. 33/S	2.643,0	100,0
P.U.G. Strutturale adeguato al PPTR	Contesti rurali rurale A da PRG Piccinato	Art. 33/S	2.643,0	100,0
FOGLIO 26 - PARTICELLA 423				
Piano urb.	Tipo zona	Articoli norme	Superf. gis zona (mq)	% superf. partic.
P.U.G. Programmatico adeguato al PPTR	Contesti rurali a prevalente funzione agricola da tutelare e rafforzare	Art. 32/P; Capo III - Contesti rurali	802,0	100,0
P.U.G. Strutturale adeguato al PPTR	Componenti culturali - UCP - Paesaggio rurale - Parco Agricolo Multifunzionale di Valorizzazione degli Ulivi Monumentali	Art. 10/S	802,0	100,0
P.U.G. Strutturale adeguato al PPTR	Contesti rurali a prevalente funzione agricola da tutelare e rafforzare	Art. 18/S; Art. 20/S; Art. 30/S; Art. 33/S	802,0	100,0
P.U.G. Strutturale adeguato al PPTR	Contesti rurali rurale A da PRG Piccinato	Art. 33/S	802,0	100,0
FOGLIO 26 - PARTICELLA 424				
Piano urb.	Tipo zona	Articoli norme	Superf. gis zona (mq)	% superf. partic.
P.U.G. Programmatico adeguato al PPTR	Contesti rurali a prevalente funzione agricola da tutelare e rafforzare	Art. 32/P; Capo III - Contesti rurali	3.722,0	100,0
P.U.G. Strutturale adeguato al PPTR	Componenti culturali - UCP - Paesaggio rurale - Parco Agricolo Multifunzionale di Valorizzazione degli Ulivi Monumentali	Art. 10/S	3.722,0	100,0
P.U.G. Strutturale adeguato al PPTR	Contesti rurali a prevalente funzione agricola da tutelare e rafforzare	Art. 18/S; Art. 20/S; Art. 30/S; Art. 33/S	3.722,0	100,0
P.U.G. Strutturale adeguato al PPTR	Contesti rurali rurale A da PRG Piccinato	Art. 33/S	3.722,0	100,0

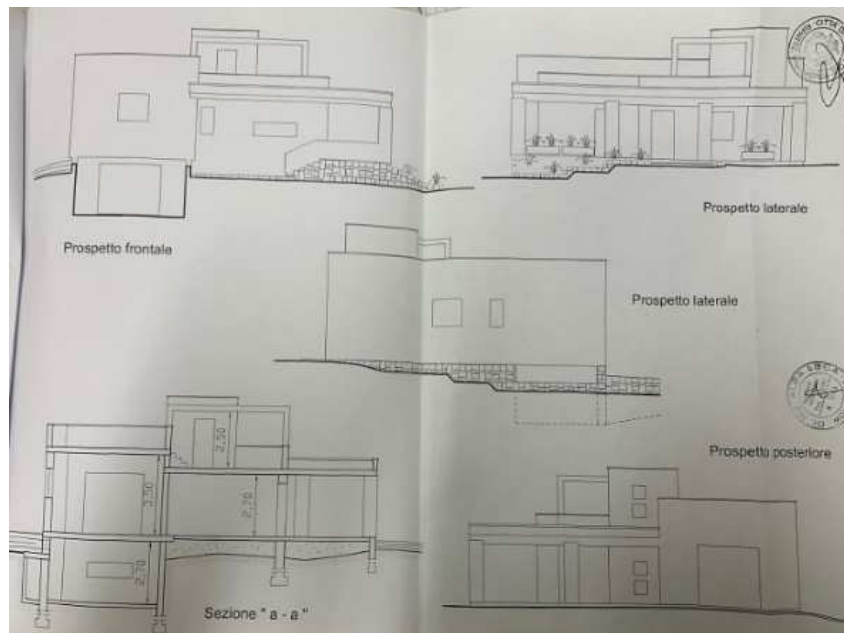
secondo gli indici e norme specificati nelle relative norme tecniche di attuazione.

Il tutto come meglio precisato nell'allegato certificato di destinazione urbanistica (Cfr. allegato 2).

-LICENZA EDILIZIA, ABITABILITA' E SANABILITA' URBANISTICA: dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio tecnico del Comune di Monopoli, ove è stata protocollata apposita istanza di accesso agli atti, sulla base della documentazione messa a disposizione dai funzionari incaricati del Comune di Monopoli (Cfr. allegato 5), risulta che i manufatti al rustico insistenti nel suddetto suolo, risultano essere stati edificati in virtù:

- di permesso di costruire N. 48949 rilasciato dal Sindaco del Comune di Monopoli in data 14.12.2007 (pratica edilizia n. 135/2007), intestato ad xxxx, relativo alla costruzione di un fabbricato per abitazione rurale, a servizio di fondo agricolo, composto da piano terra (parte abitazione e parte deposito agricolo) e da piano interrato (parte a deposito agricolo e parte a pertinenza dell'abitazione) da destinare al proprietario del fondo o al fittavolo conduttore dello stesso.





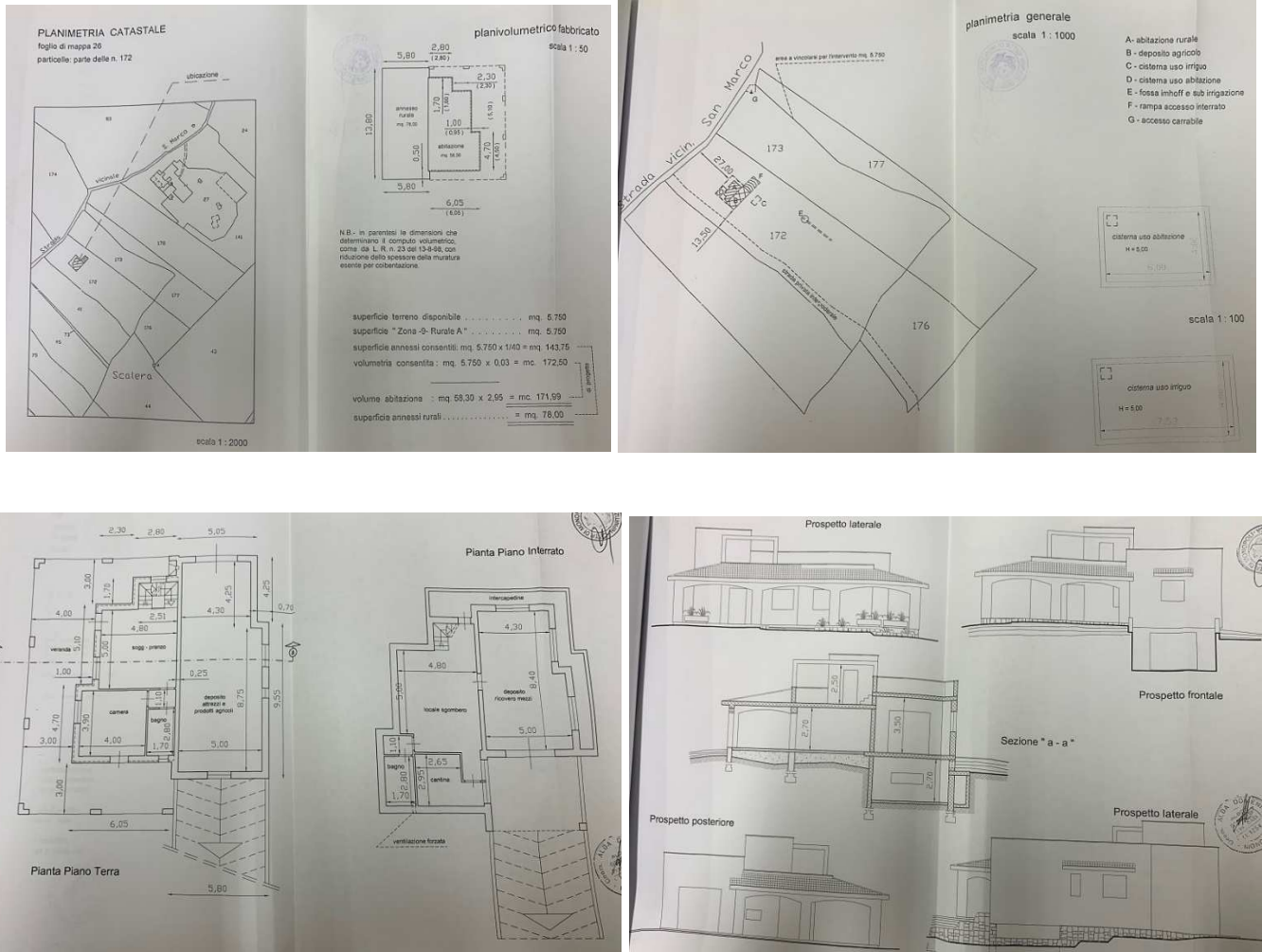
STRALCI DI PROGETTO ALLEGATI AL PDC

Progettista e direttore dei lavori risulta essere stato il Geom. xxxxx.

I lavori come da nota in data 04.12.2008 a firma del geom. xxxx, giunta al protocollo del Comune di Monopoli in data 15.12.2008, n. 58835, ebbero inizio in data 04.12.2008.

Con nota in data 30.11.2011, giunta al protocollo del Comune di Monopoli in data 05.12.2011, n. 56365, l'amministratore unico della Beton Prefabbricati geom. xxxxx chiedeva una proroga di 24 mesi per l'ultimazione dei lavori e per l'approntamento della documentazione necessaria allo spostamento di alcuni alberi di ulivo. Il dirigente del Comune di Monopoli con nota in data 06.12.2011, prot. n. 56451 concedeva proroga sino al 03.12.2012 per l'ultimazione dei lavori.

- permesso di costruire N. 48950 rilasciato dal Sindaco del Comune di Monopoli in data 14.12.2007 (pratica edilizia n. 137/2007), intestato ad xxxx, relativo alla costruzione di un fabbricato per abitazione rurale, a servizio di fondo agricolo, composto da piano terra (parte abitazione e parte deposito agricolo) e da piano interrato (parte a deposito agricolo e parte a pertinenza dell'abitazione) da destinare al proprietario del fondo o al fittavolo conduttore dello stesso.



STRALCI DI PROGETTO ALLEGATO AL PDC

Progettista e direttore dei lavori risulta essere stato il Geom. xxxxx.

I lavori come da nota in data 04.12.2008 a firma del geom. xxxxx, giunta al protocollo del Comune di Monopoli in data 15.12.2008, n. 56366, ebbero inizio in data 04.12.2008.

Con nota in data 30.11.2011, giunta al protocollo del Comune di Monopoli in data 05.12.2011, n. 56366, l'amministratore unico della Beton Prefabbricati geom. xxxxx chiedeva una proroga di 24 mesi per l'ultimazione dei lavori e per l'approntamento della documentazione necessaria allo spostamento di alcuni alberi di ulivo. Il dirigente del Comune di Monopoli con nota in data 06.12.2011, prot. n. 56448 concedeva proroga sino al 03.12.2012 per l'ultimazione dei lavori.

Le suddette concessioni edilizie, essendo scaduti i termini per l'ultimazione dei lavori previsti dai rispettivi titoli edilizi sono da ritenersi decadute.

Il tutto come meglio e in dettaglio precisato nelle suddette pratiche edilizia agli atti del Comune di Monopoli ed a cui integralmente ci si riporta.

Per l'eventuale ripresa delle attività edilizie dovranno essere presentati nuovi progetti conformi alle norme urbanistiche oggi vigenti.

Saranno quindi a carico dell'aggiudicatario tutte le spese conseguenti ivi comprese quelle per le eventuali demolizioni e/o adeguamenti e/o ripristini dei rustici in parte realizzati.

Nel giudizio di stima che segue si è comunque tenuto conto della situazione urbanistica del predetto immobile e delle spese a sostenersi dall'aggiudicatario, per eventuali demolizioni e ripristini dei luoghi decrementando opportunamente i prezzi unitari di una percentuale **Ku=15%**.

- STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile in esame, per quanto constatato nel corso delle operazioni peritali, risulta nel possesso dei proprietari.

Non può comunque escludersi che il fondo possa essere di fatto coltivato da terzi.

Con posta elettronica certificata in data 06.06.2021, allo stato attuale rimasta priva di riscontro, lo scrivente c.t.u. ha peraltro richiesto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari, accesso agli atti finalizzato a conoscere ed acquisire copia di eventuali contratti di locazione e/o comodato in essere.

- DIVISIBILITA': l'immobile in questione non è ad opinione dello scrivente convenientemente divisibile.

- PROVENIENZA: dall'esame delle certificazioni ipotecarie in atti si desume che la quota indivisa pari ad un mezzo (1/2) dell'immobile in oggetto pervenne al Sig. xxxxx nato a _____ con scrittura privata in data 27.10.1997, autenticata nelle firme dal Dr. Roberto Carino, notaio in Monopoli, repertorio 91116, trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 17.11.1997, ai nn. 36874/27302 da parte dei Sigg.ri. xxxxx nata a _____,

xxxxxx nato a _____, xxxxx nata a Monopoli
i _____, xxxxx nata a _____, ai quali era pervenuta:

- in parte in forza di successione legittima apertasi in Monopoli il 24.07.1991, Den. 82, Vol. 1157, trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 12.04.1995 ai nn.

12099/9146, da parte del de cuius xxxx nato a _____ in favore di: xxxxx nata a Monopoli il 1 _____ relativamente alla quota indivisa pari ad un 1/6; xxxxx nata a _____ relativamente alla quota indivisa pari a 1/15; xxxxx nato a _____, relativamente alla quota indivisa pari a 1/15; xxxxx nato a _____, relativamente alla quota indivisa pari a 1/15; xxxxx nata a _____, relativamente alla quota indivisa pari a 1/15; xxxxx nata a _____, relativamente alla quota indivisa pari a 1/15; xxxxx nata a Monopoli il 21.10.1957, relativamente alla quota indivisa pari a 1/15;

- in parte in forza di successione testamentaria apertasi in Monopoli il 26.02.1993, trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 22.02.2010 ai nn. 8762/6107, da parte del de cuius xxxxx nata a _____ in favore di: xxxxx nata a Monopoli il _____ relativamente alla quota indivisa pari ad 1/10; xxxxx nato a _____ relativamente alla quota indivisa pari ad 1/10; xxxxx nato a _____, relativamente alla quota indivisa pari ad 1/10; xxxx nata a _____, relativamente alla quota indivisa pari ad un 1/10; xxxx nata a _____, relativamente alla quota indivisa pari ad un 1/10;

- in parte in forza di successione testamentaria apertasi in Monopoli il 11.10.1997, trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 22.02.2010 ai nn. 8763/6108, da parte del de cuius xxxxx nato a _____ in favore di: xxxx nata a Monopoli il _____ relativamente alla quota indivisa pari a 50/500; xxxx nato a _____, relativamente alla quota indivisa pari a 50/500; xxx nato a _____, relativamente alla quota indivisa pari a 50/500; xxxxx nata a _____, relativamente alla quota indivisa pari a 50/500; xxx nata a _____, relativamente alla quota indivisa pari a 50/500.

Si evidenzia inoltre che con atto tra vivi di costituzione in trust di beni immobili in data 06.11.2013, a rogito Dr. Roberto Carino, notaio in Monopoli, repertorio 132957, raccolta 42743, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 13.11.2013 ai nn. 37849/28269, il Sig. xxxxx nato a _____ in qualità di cedente, cedeva la quota indivisa pari ad ½ (un mezzo) di sua proprietà alla _____ società a responsabilità limitata (C.F. _____) quale cessionaria.

Secondo tutte le norme e regolamentazioni contenute nel suddetto atto ed alle quali esplicitamente ci si

riporta.

Si evidenzia altresì che con atto tra vivi di costituzione in trust di beni immobili in data 06.11.2013 a rogito Dr. Roberto Carino, notaio in Monopoli, repertorio 132957, raccolta 42743, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 13.11.2013 ai nn. 37850/28270, la xxxx società a responsabilità limitata (C.F. 07533800723) quale cessionaria in qualità di cedente, cedeva la quota indivisa pari ad ½ (un mezzo) di sua proprietà alla xxxx (C.F. 93440520729). Secondo tutte le norme e regolamentazioni contenute nel suddetto atto ed alle quali esplicitamente ci si riporta.

- REGIME PATRIMONIALE

Dall'esame della certificazione notarile in atti e dei titoli di provenienza, si desume che il signor Sig. _____ ha acquisto i diritti dell'immobile in oggetto in regime di separazione dei beni.

ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, PESI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO O ABITAZIONE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

-Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: dall'esame delle certificazioni ipotecarie in atti, si desume che sull'immobile in oggetto, censito nel catasto terreni del Comune censuario di Monopoli (BA) al foglio di mappa 26, particelle 176-419-420-421-422-423-424, gravano:

1) Nota di trascrizione di domanda giudiziale contenente revoca atti soggetti a trascrizione pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 28.07.2015, ai nn. 29760/22565, a favore della **Banca di Credito Cooperativo di Monopoli Soc. coop.**, con sede in (C.F.04787450727) contro xxxxx nato a _____, xxxxx nato a _____, la xxxxx società a responsabilità limitata (C.F. _____).

2) Nota di trascrizione di sequestro conservativo pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 24.01.2017, ai nn. 2730/2036, a favore del **Fallimento della Beton prefabbricati in liquidazione S.r.l.**, con sede in Napoli, contro i signori xxxxx, nato a Monopoli il _____ e xxxxx, nata a _____ e contro altri soggetti, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Bari del 13.01.207, repertorio n. 863 -> segue: -annotazione di revoca parziale (relativamente

alla quota di proprietà di) pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 14.06.2017, ai nn. 24336/3324, a **favore del Fallimento della Beton prefabbricati in liquidazione S.r.l.**, con sede in Napoli, **contro** i signori **xxxxx**, nato a

e **xxxxx**, nata a e altri soggetti

3) Nota di trascrizione di sentenza di condanna definitiva pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 24.12.2020, ai nn. 53226/7921, a **favore del Fallimento della Beton prefabbricati in liquidazione S.r.l.**, con sede in Napoli, **contro** i signori **xxxxx**, nato a e **xxxxx**, nata a e contro altri soggetti, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Bari del 06.11.2020, repertorio n. 3420;

4) Nota di trascrizione di domanda giudiziale contenente revoca atti soggetti a trascrizione pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 21.03.2017, ai nn. 11318/8006, a **favore del Fallimento della Beton prefabbricati in liquidazione S.r.l.**, con sede in Napoli, **contro** i signori **xxxxx**, nato a . semplificata, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Bari del 15.02.2017, repertorio n. 3214;

5) Nota di trascrizione di domanda giudiziale contenente revoca atti soggetti a trascrizione pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 04.05.2018, ai nn. 20266/14834, a **favore di xxxx**, nata a , **xxxxx**, nata a , **xxxxx**, nata a contro **xxxxx** nato a , **xxxxx** nato a , **xxxxx** nato a la xxx società a responsabilità limitata (C.F.

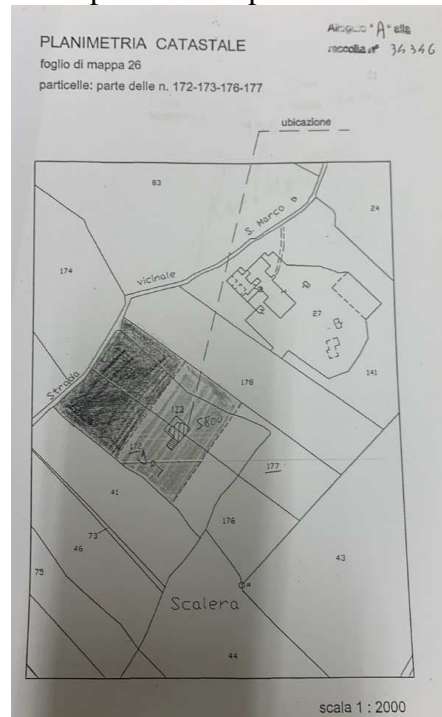
. Si segnala la seguente annotazione: "Raccolto il rifiuto del Conservatore (come da presentazione n.95). In data odierna, l'avvocato richiedente ne chiede la trascrizione con riserva.

6) Nota di trascrizione di domanda giudiziale contenente revoca atti soggetti a trascrizione pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 21.05.2018, ai nn. 22741/16638, a **favore di xxxx**, nata a , **xxxxx**, nata a , **xxxxx**, nata a contro **xxxxx** nato a , **xxxxx** nato a

, xxxxx nato a _____, la xxx società a responsabilità limitata (C.F. _____).

-Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: dall'esame della certificazione ipotecaria in atti, si desume che sull'immobile in oggetto gravano:

1) Nota di trascrizione di scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 10.12.2007 dal notaio Roberto Carino, repertorio 119273, raccolta 34346, contenente atto unilaterale d'obbligo edilizio pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 14.12.2007, ai nn. 67078/42277, a favore del **Comune di Monopoli contro xxxxx**, nato a Monopoli il _____ e **xxx**, nata a _____. Trattasi nello specifico di asservimento a favore di quanto a realizzarsi giusta pratica edilizia n. 135/2007 della superficie di circa mq 5800 colorato con tinta rossa nella planimetria allegata al suddetto atto sotto la lettera A ed a favore di quanto a realizzarsi giusta pratica edilizia n. 137/2007 della superficie di mq 5800 colorata in tinta di colore celeste nella planimetria citata allegata sub A al suddetto atto. Con il suddetto atto, inoltre, i signori xxxx e xxxx si sono impegnati a non effettuare sul detto suolo, che resta vincolato ad uso agricolo, ulteriori costruzioni su quanto asservito ad eccezione di quanto a realizzarsi con le sopra indicate pratiche edilizie.



-Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: non sussistenti.

-Altri pesi e limitazioni d'uso anche di natura condominiale: l'immobile in oggetto dovrà inoltre intendersi trasferito a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con ogni accessorio, accessione, adiacenza, dipendenza, pertinenza, uso, diritto, ragione, azione, servitù attive e passive così come legalmente esistenti e come posseduto, fisso ed infisso e con tutte le precisazioni, vincoli ed oneri di cui ai titoli di provenienza, a cui si fa esplicito riferimento e che devono ritenersi parte integrante della presente relazione peritale.

Si evidenzia altresì che nell'atto di vendita in data 26.01.1993, per notar dr. Cesare, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 29.01.1993 ai nn. 3809/3205 è precisato che: *“Le parti dichiarano e riconoscono concordemente, a qualunque effetto di legge, che, fino a quando non sarà stato realizzato il previsto viale di Piano Regolatore Generale, la sezione oggetto del detto atto risulterà priva di accesso”*.

-Esistenza di un usufrutto: non risultante dall'esame della certificazione ipotecaria in atti.

- ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI, FORMALITA', GRAVAMI IPOTECARI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

-Iscrizioni e trascrizioni: dall'esame della documentazione ipocatastale in atti, si desume che sull'immobile in oggetto, censito nel catasto terreni del Comune censuario di Monopoli (BA) al foglio di mappa 26, particelle 176-419-420-421-422-423-424, gravano:

1) Nota di iscrizione di ipoteca giudiziale contenente sentenza di condanna pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 24.07.2014, ai nn. 25597/3067, a **favore** di **xxxxx**, nata a _____) contro **xxxxx**, nato a Monopoli i _____ e altri.

2) Nota di iscrizione di ipoteca giudiziale contenente sentenza di condanna pubblicata presso il Servizio di

Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 24.07.2014, ai nn. 25597/3068, a **favore** di **xxxxx**, nata a _____ contro **xxxxx**, nato a _____ e altri.

3) Nota di trascrizione di domanda giudiziale contenente revoca atti soggetti a trascrizione pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 28.07.2015, ai nn. 29760/22565, a **favore** della **Banca di Credito Cooperativo di Monopoli Soc. coop.**, con sede in (C.F.04787450727) contro **xxxxx** nato a _____, **xxx** nato a _____, la **xxxx** società a responsabilità limitata (C.F. _____).

4) Nota di trascrizione di sequestro conservativo pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 24.01.2017, ai nn. 2730/2036, a **favore** del **Fallimento della xxx prefabbricati in liquidazione S.r.l.**, con sede in Napoli, **contro** i signori **xxxx**, nato a Monopoli il _____ e **xxxx**, nata a _____ e contro altri soggetti, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Bari del 13.01.2017, repertorio n. 863 -> segue: -annotazione di revoca parziale (relativamente alla quota di proprietà di _____) pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 14.06.2017, ai nn. 24336/3324, a **favore** del **Fallimento della Beton prefabbricati in liquidazione S.r.l.**, con sede in Napoli, **contro** i signori **xxxx**, nato a Monopoli il _____ e **xxxx**, nata a _____ e altri soggetti

5) Nota di trascrizione di sentenza di condanna definitiva pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 24.12.2020, ai nn. 53226/7921, a **favore** del **Fallimento della xxxx prefabbricati in liquidazione S.r.l.**, con sede in Napoli, **contro** i signori **xxxxx**, nato a _____ e **xxxxx**, nata a _____ e contro altri soggetti, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Bari del 06.11.2020, repertorio n. 3420;

6) Nota di trascrizione di domanda giudiziale contenente revoca atti soggetti a trascrizione pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 21.03.2017, ai nn. 11318/8006, a **favore** del **Fallimento della xxxx prefabbricati in liquidazione S.r.l.**, con sede in Napoli, **contro** i signori **xxxx**, nato a _____, **xxxx** semplificata, **xxx**, nato a Monopoli il _____

in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Bari del 15.02.2017, repertorio n. 3214;

7) Nota di trascrizione di domanda giudiziale contenente revoca atti soggetti a trascrizione pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 04.05.2018, ai nn. 20266/14834, a **favore** di **xxxx**, nata a Bitetto il 20.07.1952, **xxx**, nata a Grumo Appula il 31.03.1977, **xxxxx**, nata a _____ contro **xxxx** nato a _____ **xxxx** nato a _____, **xxxx** nato a _____, la _____ società a responsabilità limitata (C.F. _____ 3). Si segnala la seguente annotazione: "Raccolto il rifiuto del Conservatore

(come da presentazione n.95). In data odierna, l'avvocato richiedente ne chiede la trascrizione con riserva.

8) Nota di trascrizione di domanda giudiziale contenente revoca atti soggetti a trascrizione pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 21.05.2018, ai nn. 22741/16638, a **favore** di **xxxx**, nata a _____, **xxxx**, nata a _____, **xxxxxxx**, nata a _____ contro **xxxx** nato a _____, **xxxx** nato a _____, **xxxx** nato a _____, la xxx società a responsabilità limitata (C.F. _____).

ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.

-Difformità urbanistico - catastali - difformità urbanistico-edilizie - difformità catastali: ci si riporta a quanto sopra relazionato.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE

-Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie) -Spese straordinarie condominiali già deliberate ma non ancora scadute -Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: non sussistenti.

-Eventuali cause in corso: dall'esame della certificazione notarile in atti risultano, come già evidenziato, le seguenti formalità:

1) Nota di trascrizione di domanda giudiziale contenente revoca atti soggetti a trascrizione pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 28.07.2015, ai nn.

29760/22565, a favore della **Banca di Credito Cooperativo di Monopoli Soc. coop.**, con sede in (C.F.04787450727) contro xxxx nato a , nato a il , la xxxx società a responsabilità limitata (C.F.).

2) Nota di trascrizione di domanda giudiziale contenente revoca atti soggetti a trascrizione pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 04.05.2018, ai nn. 20266/14834, a favore di xxxxx, nata a xxxxx, nata a , xxxxx, nata a contro xxxx nato a , xxxx nato a , xxxx nato a , la società a responsabilità limitata (C.F.).

3) Nota di trascrizione di domanda giudiziale contenente revoca atti soggetti a trascrizione pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 21.05.2018, ai nn. 22741/16638, a favore di xxxx, nata a , xxxx, nata a , xxxx, nata a contro xxxx nato a , xxxx nato a xxxxx nato a , la xxxx società a responsabilità limitata (C.F.).

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE E PREZZO A BASE D'ASTA NELL'IPOTESI IN CUI GLI EVENTUALI ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA O CATASTALE O PER LA BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI SIANO LASCIATI INTERAMENTE A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento:

Il sottoscritto C.T.U.,

- Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fondo rustico oggetto della presente stima, la sua ubicazione, la sua natura ed i suoi accessi;
- Considerata la giacitura, l'esposizione, il tipo di suolo, le risorse idriche, la piovosità e la tipologia produttiva;
- Esaminati i documenti della proprietà di cui trattasi;

- Vagliate tutte le informazioni desunte presso l'ufficio tecnico del suddetto comune e l'Agenzia del Territorio;
- Visionato il listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli Exeo edizioni 2018 : della Provincia di Bari, riferito al Comune di Monopoli;
- Dopo indagini di mercato in zone limitrofe eseguite ricercando, tramite il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Bari, dati comparabili sintetico comparativi, ovvero dati di vendita di immobili dello stesso segmento di mercato di quello oggetto di stima ed anche in funzione della personale conoscenza del mercato fondiario del suddetto comune;
- Seguendo il sistema di stima di "*assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale*", ha definito come più probabile valore unitario del terreno in esame quello di €/mq 3,00.

Nello specifico, dalle ricerche sopra indicate eseguite per immobili dello stesso segmento di mercato di quello oggetto di stima (il subject), non sono scaturiti idonei campioni comparabili.

- Consultando la Banca dati dell'Osservatorio dei Valori agricoli della Puglia – Edizioni Exeo e nello specifico i valori agricoli riferiti al Comune di *Monopoli*- (annualità 2019) si desumono: per terreni a "uliveto" valori variabili da €/mq 1,10 a €/mq 2,20.

In definitiva quindi ad un terreno statisticamente medio ideale di riferimento, a cui quello in esame potrà essere utilmente comparato, si ritiene congruo attribuire un valore corrente di mercato unitario pari a: **La = €/mq 2,20.**

-COMPARAZIONE PARAMETRICA DELL'IMMOBILE A QUELLO DI RIFERIMENTO

Tanto premesso, con separata comparazione dei parametri relativi ai terreni in esame a quello prima definito ideale di riferimento, ed applicazione di un coefficiente incrementale o decrementale, a seconda dell'accertamento, in positivo o negativo, di situazioni migliorative o peggiorative, rispetto alla classificazione unitaria media di riferimento assunta, si ha:

Fertilità

La natura chimico e fisica del terreno in esame e le conseguenti potenzialità produttive connotano una "buona" fertilità dello stesso; conseguentemente il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico,

può essere identificato, tenendo anche conto dello stato di manutenzione, con applicazione di un coefficiente incrementale assunto pari a **Kcf= 1,05**.

Giacitura

Il terreno in esame può definirsi con pendenze non superiori a circa il 15%, senza eccessivi problemi di deflusso delle acque meteoriche. Si assume pertanto un coefficiente invariante pari a **Kg= 1,00**.

Accesso

Le condizioni di accesso al terreno in esame, considerata l'attuale situazione dei luoghi, possono definirsi agevoli; si assume pertanto un coefficiente invariante pari a **Kca= 1,00**.

Forma

La forma del terreno in oggetto, induce a dover contemplare un parametro incrementale pari a **Kf=1,10**.

Ubicazione

L'ubicazione, del terreno in oggetto, considerata la vicinanza al centro abitato di Monopoli, induce a dover considerare un parametro incrementale pari a **Ku=1,10**.

Ampiezza

L'ampiezza del terreno in oggetto, induce a dover contemplare un parametro incrementale pari a **Kb=1,05**

Comparazione di parametri giuridici.

Considerato che il suolo risulta libero, si assume un parametro invariante pari a **Kg = 1,00**.

-DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE TOTALE DI COMPARAZIONE.

Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici dell'immobile di che trattasi, risulta pari a:

$$\mathbf{Ka\ tot.} = 1,05 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,10 \times 1,10 \times 1,05 \times 1,00 = 1,334025$$

-DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Applicando un coefficiente totale **K tot.** trasposto numerico delle differenze dal valore medio si ottiene per il fondo rustico in questione il valore unitario di: €/mq 2,20 x 1,334025= €/mq **2,93486**

che si arrotondano ad €/mq 3,00.

* * *

Alla luce di quanto sopra esposto, riepilogando, si definisce come più probabile valore unitario del fondo rustico in questione, quello di **€/mq 3,00**, valore che moltiplicato per la superficie vendibile somma: €/mq 3,00.x Mq 18271 = € **54.813,00 #**

Quanto al valore dei manufatti al rustico esistenti, si stima a corpo pari ad € **50.000,00**.

* * *

IL VALORE COMMERCIALE del suolo in questione con gli entrostanti manufatti allo stato rustico, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si stima pertanto pari ad: € 54.813,00 + € 50.000,00 = € **104.813,00#**

-ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

- Riduzione per tener conto del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, della corretta identificazione catastale dell'immobile e per le conseguenti spese a sostenersi dall'aggiudicatario, necessarie per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale, e per le eventuali demolizioni e ripristini dei luoghi, nonché per la eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi: **Ku= 15% → € 15.721,95 #**

IL VALORE COMMERCIALE dell'immobile in questione si stima pertanto pari ad:

€ 104.813,00 - € 15.721,95 = € **89.091,05 #**

- Riduzione forfettaria (richiesta dai quesiti conferiti) del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, nonché per eventuali spese insolite: € **13.363,66 #**

IL PREZZO BASE A BASE D'ASTA dell'immobile in oggetto, **relativamente alla quota indivisa pignorata pari ad un mezzo (un mezzo)**, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si fissa pertanto pari ad: (€ 89.091,05 - € 13.363,66) : 2 = € **37.863,70**

che si arrotondano ad € 38.000,00

(diconsi Euro trentottomila/00).

* * *

Si precisa che i risultati sopra esposti sono da intendersi rigorosamente riferiti e limitati alla data in cui sono

state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

Bari lì 25 novembre 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Ugo De Corato

