
TRIBUNALE DI BARI

Sezione EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. dott. agr. Cillo Antonella, nell'Esecuzione Immobiliare 155/2023 del R.G.E.

promossa da

BNT PORTFOLIO SPV S.R.L.

C.F.: 04654140260

Contro

LOTTO N° 2

AZIENDA AGRICOLA CON PERTINENZIALE FABBRICATO RURALE E FONDI

RUSTICI - POZZO ARTESIANO

AGRO DI SANTERAMO IN COLLE

CONTRADA CELLAMARE/SPINELLI

IL CTU

dott.agr. Antonella Cillo 1

INDICE

1.INCARICO.	3
2.PREMESSA.	3
3.PRECISAZIONI	4
4.COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	5
5.DATI CATASTALI RUSTICO "CORPO A"	5
5.1.CRONISTORIA DATI CATASTALI FG 24	5
6.DATI CATASTALI FONDI AGRICOLI "CORPO B"	6
6.1. CRONISTORIA DATI CATASTALI FG 23	7
6.2. CRONISTORIA DATI CATASTALI FG 24	7
7.DESCRIZIONE RUSTICO "CORPO "A"	7
7.1. COORDINATE GEOGRAFICHE ED ACCESSO	8
7.2. CONFINI	8
7.3.CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	8
7.4. STATO CONSERVATIVO	8
7.5. TITOLI ABILITATIVI	9
7.6 CONFORMITÀ URBANISTICA-EDIZIA E CATASTALE	9
7.7 CONSISTENZA	9
8. DESCRIZIONE FONDI RUSTICI "CORPO "B"	10
8.1. QUALITA' DI COLTURA	10
8.2. STATO CONSERVATIVO	11
8.3. COORDINATE GEOGRAFICHE ED ACCESSO	11
8.4. CONFINI	11
8.5. DESTINAZIONE URBANISTICA :	11
8.6. GIUDIZI PENDENTI	12
9. TITOLARITÀ	12
10.STATO DI OCCUPAZIONE	12
11.PROVENIENZE VENTENNALI	12
12.FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	13
13.STIMA	15
ALLEGATI	17

1. INCARICO

All'udienza del 27/07/2023, la sottoscritta dott. agr. Cillo Antonella, con studio in Corso Sonnino, 140/b - 70121 - Bari (BA), email antonellacillo@virgilio.it, PEC a.cillo@epap.conafpec.it, Fax 080/2472272, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/08/2023 accettava l'incarico prestando giuramento di rito .

2. PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento e della presente relazione sono costituiti dagli immobili identificati nell'atto trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Bari il 03/05/2023 ai nn° R.G.. 21235/ Reg. Part 16063, promossa da

BNT PORTFOLIO SPV S.R.L.

C.F.: 04654140260

Contro

– Beni immobili ubicati nel Comune di Santeramo in Colle

identificato in Catasto Urbano :

Fg. 24 p.lla 287 Ctg. F/6,- Fabbricato in attesa di dichiarazione;

Fg. 24-p.lla 289 Ctg. F/6 Fabbricato in attesa di dichiarazione;

Fg 24 P.lla 275 sub 1 Ctg D/1

Fg 24 P.lla 276 sub 1 Ctg D/1

Beni immobili identificati in Catasto terreni

Fg 23 P.lle 45-46-47-48-74.129-130-144

Fg 24 P.lle 5-134-288-112-113-137-138-139-177-273-16-3-149-93

Fg 24 P.lle 275-276-290 Ente Urbano

IL CTU

dott.agr. Antonella Cillo 3

3.PRECISAZIONI -

La relazione notarile riporta un'inesattezza in riferimento alle date di accettazione con beneficio d'inventario(per) e l'accettazione tacita dell'eredità da parte dell'esecutata , ponendo per entrambe lo stesso riferimento temporale. Da indagini effettuate presso l'Ufficio-Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare si è evinto quanto segue: L'esecutata in nome e per conto della figlia minore

ha reso la dichiarazione di accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario, (giusta autorizzazione del G.T. del Tribunale di Bari GOT. Maddalena Di Bari, del 28/10/2014 Proc. n°3818/2014); dichiarazione del 16/12/2014 n° rep. 4927/2014 effettuata presso il Tribunale di Bari, sede di Bari, trascritta il 09/01/2015 al nn, 452/365 a favore di i

. In seguito, in data 07/03/2022 con n° di rep. 11561/2022 veniva trascritta, il 04/04/2022 ai nn. 17044/12681, a favore di degli immobili in Santeramo in Colle, Fg. 24 P.lle 289 e 290, contro

, in rettifica della formalità trascritta a Bari il 16/06/2014 ai nn. 20416/15773, atto per causa di morte certificato di denunciata successione. Quadro "D" della nota : " Costituisce titolo della presente rettifica l'ordinanza depositata c/o l'Agenzia delle Entrate -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 21/03/2022 ai nn. 13653 rg. e 10166 rp. il giudice così provvede: autorizza parte ricorrente ad effettuare la trascrizione dell'accettazione dell'eredità e la voltura catastale in luogo delle eredi, dei due beni immobili iscritti al NCEU del comune di Santeramo in Colle al Fg. 24, P.lle 289 ed al NCT. del comune di Santeramo in Colle Fg. 24, P.lle 290 area rurale, beni omessi, per errore materiale, nella trascrizione dell'accettazione con beneficio d'inventario, effettuata il 16/06/2014 rg. 20416 e 15773, nell'interesse di Teodora, a propria cura e spese ma con diritto di rimborso nei confronti degli eredi". Si evidenzia, inoltre, l'accettazione tacita dell'eredità, in morte di a Santeramo in da parte dell'erede sig.ri , nascente da atto del Tribunale di Bari , sede di Bari, del 07/03/2022, trascritta in data 21/03/2022 ai nn.13653/10166.

Il lotto è costituito da due corpi, l'uno rappresentato dal centro aziendale, (fabbricato rurale, vano deposito, piccola cisterna e pozzo artesiano) Corpo "A", strumentale all'attività agricola, e l'altro rappresentato dai terreni in aderenza destinati al mantenimento dell'attività produttiva aziendale. Si evidenzia che nella Nota di Trascrizioni tra i beni staggiti figurano le p.lle 275 sub 1 e 276 sub 1, che corrispondono alle pale eoliche, beni oggetto di trattazione nel Lotto n° 2 e Lotto n° 3 del Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 345/2022, per cui non saranno presi in considerazione nella seguente relazione. Inoltre, si specifica che la dicitura "Ente Urbano", riferibili alle p.lle 275-276, individua un terreno che non è più censito nel Catasto Terreni ma, bensì, nel Catasto fabbricati, ragion per cui

IL CTU

dott.agr. Antonella Cillo 4

costituendo l'area di sedime delle pale eoliche, anch'esse sono state oggetto di trattazione e di valutazione nei Lotti succitati.

Infine la Nota di Trascrizione indica erroneamente la p.lla 290 del foglio 24 come Ente Urbano e non come Area Rurale iscritta nel NCT.

4.COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta, che, la documentazione, di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa. Gli atti derivativi, lungo il ventennio antecedenti, la trascrizione del pignoramento, le formalità pregiudizievoli e le risultanze catastali attuali, sono stati prodotti con Certificazione notarile, resa in data 8 maggio 2023, dalla Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Perugia. Tuttavia, la scrivente ha integrato la certificazione notarile con una visura storica per immobili, e ha effettuato l'aggiornamento delle formalità pregiudizievoli.

5.DATI CATASTALI RUSTICO "CORPO A"

TABELLA n°1 (Visura storica catastale datata 25/02/2024) (allegato.1)

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
N.	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	24	287	1		F/3				€.
	24	289	1		F/3				€
Indirizzo				STRADA VICINALE S. CHIARA n. NC Piano T					

Intestazione Immobile

N.	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1			Usufrutto 1/1 Nuda proprietà 1/1

Dalla verifica effettuata si è constatato che gli identificativi catastali dei beni pignorati e degl'intestati corrispondono precisamente a quelli individuati nel N.C.E.U ..

5.1.CRONISTORIA DATI CATASTALI FG 24

Dalla verifica effettuata si è evinto quanto segue :

- Tipo mappale del 19/07/2016. Pratica n° BA0216224 in atti dal 19/07/2016 presentato il 19/07/2016 (n°216224.1/2016). E' stata soppressa la p.lla 110 e 111 e si sono originati i seguenti immobili: Comune di Santeramo in Colle Fg 24 p.lle .287-288-290
- P.lle 287-289 Costituzione del 25/02/2024 Pratica n. BA0141294 in atti dal 26/02/2024 Costituzione (n. 141294.1/2024)

IL CTU

dott.agr. Antonella Cillo 5

6.DATI CATASTALI FONDI AGRICOLI "CORPO" B"

TABELLA n°2 (Visura storica catastale datata 06/11/2023) (allegato.2)

Catasto Terreni (N.C.T.)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
N.	Foglio	Part.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie Ha-Are Ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
1	23	45			Seminativo	4	0.30.36	€ 7,84	€ 6,27
2	23	46			Seminativo	4	0.74.06	€ 19,12	€ 15,30
3	23	47			Seminativo	4	0.63.67	€ 16,44	€ 13,15
4	23	48			Seminativo	4	2.28.70	€ 59,06	€ 47,25
5	23	74			Seminativo	4	0.93.04	€ 24,03	€ 19,22
6	23	129			Seminativo	4	0.42.47	€ 10,97	€ 8,77
7	23	130			Seminativo	4	0.53.27	€ 13,76	€ 11,00
8	23	144			Uliveto	U	0.07.70	€ 4,18	€ 1,99
9	24	149	AA		Seminativo arb	2	0.05.35	€ 2,90	€ 1,38
10	24	149	AB		Uliveto	U	0.37.00	€ 20,06	€ 9,55
11	24	134	AA		Uliveto	U	1.13.54	€ 61,57	€ 29,32
12	24	134	AB		Frutteto	U	0.0046	€ 0,25	€ 0,12
13	24	288			Uliveto	U	0.79.68	€ 43,21	€ 20,58
14	24	112	AA		Seminativo arb.	2	0.03.87	€ 2,10	€ 1,00
15	24	112	AB		Frutteto	U	0.38.13	€ 20,68	€ 9,85
16	24	113			Seminativo	4	0.12.90	€ 3,33	€ 2,66
17	24	137			Seminativo	4	1.10.40	€ 28,51	€ 22,81
18	24	138			Seminativo	4	0.03.24	€ 0,84	€ 0,67
19	24	139	AA		Uliveto	U	0.00.01	€ 0,01	€ 0,01
20	24	139	AB		Frutteto	U	1.19.82	€ 64,98	€ 30,94
21	24	177	AA		Seminativo	4	0.0015	€ 0,04	€ 0,03
22	24	177	AB		Uliveto	U	0.31.46	€ 17,06	€ 8,12
23	24	273			Seminativo	4	0.59.38	€ 15,33	€ 12,27
24	24	93			Uliveto	U	0.86.20	€ 46,74	€ 22,26
25	24	3	AA		Seminativo arb.	3	0.13.34	€ 3,10	€ 2,41
26	24	3	AB		Uliveto	U	1.15.00	€ 62,36	€ 29,70
27	24	16			Seminativo	4	0.34.45	€ 8,90	€ 7,12
28	24	5	AA		Seminativo	4	0.04.90	€ 1,27	€ 1,01
29	24	5	AB		Uliveto	U	1.10.04	€ 59,67	€ 28,42
30	24	290			Area Rurale		0.16.89		
Totale							15.89.48		

Intestazione Immobile

N.	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1			Usufrutto 1/1 Nuda proprietà 1/1

Dalla verifica effettuata si è constatato che gli identificativi catastali dei beni pignorati e degli intestati corrispondono precisamente a quelli individuati nel N.C.T

IL CTU

dott.agr. Antonella Cillo 6

6.1. CRONISTORIA DATI CATASTALI FG 23

Dalla verifica effettuata si è evinto quanto segue

La p.lla 144 del Fg 23 si è originata dalla soppressione della p.lla 74 in seguito a frazionamento del 07/04/1979 in atti dal 17/06/1986 (n° 11783)

6.2. CRONISTORIA DATI CATASTALI FG 24

Dalla verifica effettuata si è evinto quanto segue

Fg 24 p.lla 273 risulta derivata dalla soppressione della p.lla 15 :Tipo mappale del 17/01/2012. Pratica n° BA0015878, in atti dal 17/01/2012 presentato il 16/01/2012(n° 15878.1/2012).

P.lla 288 risulta derivata dalla soppressione della p.lla110 per tipo Mappale del19/07/2016. Pratica n° BA0216224 in atti dal 19/07/2016, presentato il 19/07/2016(n° 216224.1/2016).

P.lla 177 risulta derivata dalla soppressione della p.lla 93. Frazionamento del 07/04/1979 in atti dal 17/06/1986 De Luise (n°11783).

P.lla 290 risulta derivata dalla soppressione della p.lla 111 con tipo Mappale del 19/07/2016. Pratica n° BA0216223 in atti dal 19/07/2016, presentato il 19/07/2016 (n° 216223.1/2016).

7.DESCRIZIONE RUSTICO "CORPO A"

Trattasi di un fabbricato funzionale all'attività agricola, risalente ai primi del 1900, che è stato oggetto di alcuni lavori edili nel 2007. Esso si sviluppa planimetricamente al piano terra e al piano interrato, dove si trova la cantina, sviluppando una superficie lorda di circa mq 116 al piano terra e mq 49 al piano S1 (foto da n° 4 a n° 28). Al piano terra sono presenti due grandi ambienti comunicanti, la cui costruzione rispecchia la tipologia dei fabbricati rurali o lamioni, nel secondo vano è stato creato un piccolo vano privo di destinazione (foto n°20). Dal punto di vista strutturale il lamione è molto semplice, ha murature in conci di pietra a secco e copertura semicilindrica (a botte) sempre in conci di tufo, che costituisce la struttura portante composta da massicci muri laterali in pietra e chiusa all'estremità da una terza parete in cui si apre la porta d'ingresso. Il lamione ha un tetto con copertura in tegole che presenta pareti perimetrali leggermente sopraelevate per favorire la canalizzazione e la successiva raccolta delle acque piovane che sono raccolte in una cisterna posta all'esterno dello stabile. Il fabbricato si presenta allo stato rustico ed è privo di rifiniture. Alle spalle del fabbricato ,(lato est foto n° 7-8-9-) è presente un terrazzino che, di fatto, è la copertura del vano cantina costruito sempre con murature in conci di tufo e volte a del tipo a botte.

All'interno della p.lla 288, originatasi dalla p.lla 110, è stata distaccata una piccola porzione di terreno che costituisce la p.lla 287 di circa 12 mq che ha originato un vano ricovero del pozzo artesiano realizzato nel 2009 (foto n°9-11-12-13), anche esso allo stato rustico ed attualmente oggetto di atti vandalici come

IL CTU

dott.agr. Antonella Cillo 7

testimoniato dalle foto allegate. Nella parte nord e ovest a pertinenza del fabbricato c'è l'aia o corte (foto n°26-27-28), delimitato da una cinta in muretto. Sul lato ovest è inoltre presente una cisterna per la raccolta delle acque (foto n°25).

Il fabbricato riportato in catasto al fg 24 p.lla 289 sub 1 ha accesso tramite l'attraversamento della particella 290 la quale ha accesso diretto tramite la strada interpodereale Santa Chiara che lo costeggia sul lato sud (foto n° 3); mentre, il fabbricato contraddistinto in catasto al fg 24 p.lla 287 sub 1 ha accesso per mezzo dell'attraversamento sia della p.lla 290 che della p.lla 288.

Entrambi i fabbricati, pur essendo una dotazione che esubera dalla normale dotazione fondiaria, di fatto, non possono essere, a parere della scrivente, alienabili dalla stessa unità produttiva, senza che ciò pregiudichi la fungibilità del fondo nei termini previsti dall'ordinamento colturale. Inoltre, gli immobili si trovano, come anzidetto, inglobati all'interno degli appezzamenti delle p.lle 290-288 e 112.

7.1. COORDINATE GEOGRAFICHE ED ACCESSO

Coordinate geografiche : 40°49'03"N, 16°49'21"E, p.lle 289-287.

Accesso : Il fabbricato è ubicato a circa 6,8 Km a sud di Santeramo in Colle, si raggiunge percorrendo la Strada Provinciale 127 per Aquaviva delle Fonti e la Strada comunale Santa Chiara e Lago Laguardia.

7.2. CONFINI

L'immobile allibrato nel N.C.E.U. al Fg. 24 p.lla 287-289, confinano a nord con la p.lle288-137, a sud con la strada comunale S.Chiana, a Est con le p.lle 290, e a Ovest con la p.lle 112-288.

7.3. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

TABELLA n° 3 - Caratteristiche costruttive prevalenti del fabbricato

Struttura	<i>In muratura portante</i>
Esposizione	<i>est- ovest.</i>
Altezza interna utile	<i>p.lla 289 Mt. 4,08 - p.lla 287 Mt 2,30</i>
Copertura	<i>p.lla 289 volta a botte - p.lla 287 piana</i>
Rivestimenti	<i>Nessuno</i>
Pavimentazione interna	<i>Battuto di cemento</i>
Accessi	<i>Non presente</i>
Impianti elettrico ed idrico-fognario	<i>Non presenti</i>

7.4. STATO CONSERVATIVO

L'immobile alla particella 289 sub 1 si presenta allo stato rustico con vistose macchie di umidità sul soffitto da carenza di impermeabilizzazione, mentre, il fabbricato afferente alla particella 287 sub. 1 sempre allo stato rustico, ma alla data del sopralluogo si presentava vandalizzato, per un grave incendio doloso sviluppatosi all'interno.

IL CTU

dott.agr. Antonella Cillo 8

7.5. TITOLI ABILITATIVI

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente CTU presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santeramo in Colle non risultano pratiche edilizie riferibili a tale unità immobiliare

E' stata reperita solo la Denuncia di inizio Attività presentata in data 23/07/2007, n° di protocollo 11837 al Comune di Santeramo in Colle con la quale si richiedeva l'autorizzazione per l'ammodernamento, realizzazione degli impianti irrigui, e ristrutturazione del fabbricato rurale con annesso pozzo artesiano. A cui seguiva una missiva del Comune di Santeramo in Colle, datata 18/08/2007 n°prot. 12800, con la quale si richiedeva di integrare l'Istanza presentata, a cui non seguiva alcuna autorizzazione, per cui tale pratica è di fatto non valida. (allegato n°3)

7.6. CONFORMITÀ URBANISTICA - EDILIZIA E CATASTALE:

Conformità Urbanistica:

Preesistenza ante 67.

Conformità Edilizia :

Preesistenza ante 67.

Conformità catastale : (allegato 4)

La scrivente ha provveduto ad inoltrare e completare l'accatastamento del fabbricato insistente sulle p.lle 287 e 289 inoltrando la Dichiarazione DOCFA con la quale si è effettuato il rilievo catastale immobiliare. (allegato n° 5)

7.7. CONSISTENZA

TABELLA n° 4

Destinazione	Superficie Netta (MQ)	Superficie Lorda (MQ)	Coefficiente destinazione	Coefficiente finitura	Superficie Convenzionale (MQE)	Altezza	Piano
Fabbricato rurale P T	84	116	1	0.5	42,00	Mt 4,08	T
Cantina P S1	25	49	0,5	0.5	6,25	Mt 2,92	S1
Terrazzo	49	49	0.1	0.5	2,45		T
Area scoperta	163	163	0.1	1	16,30		T
Totale superficie convenzionale mqe: 67,00							

I predetti beni non sono comodamente divisibili in natura.

8. DESCRIZIONE FONDI RUSTICI "CORPO B"

Trattasi di 30 appezzamenti accorpati tra loro, tali da costituire un unico corpo fondiario (foto n° 5-6-9-10 e da n°28 a n°48). L'unità produttiva ricade nell'ambito dell'Alta Murgia ed è collocata nel sottosistema di paesaggio "Barese Occidentale". Il paesaggio è caratterizzato da una morfologia nel complesso ondulata con quote comprese tra i 350 ed i 500 metri s.l.m.. L'area in oggetto ha una quota tra i 390 e i 398 s.l.m.. Le caratteristiche pedologiche sono legate al tipo litologico della rocciamadre da cui si origina lo strato coltivato. I suoli più diffusi sono quelli impostati su substrato calcareo cretaceo. Essi si caratterizzano per profondità modesta e per valori di pietrosità e roccia generalmente elevati, tessitura da media a moderatamente fine, poco idonei alla messa a coltura se non di specie arboree molto rustiche come il mandorlo e l'olivo. L'indirizzo produttivo ordinario dell'area in oggetto è essenzialmente arboricolo/cerealicolo. L'unità produttiva è delimitata su tutti i lati da muretto a secco con sovrastante rete metallica, l'accesso è agevole ed è consentito direttamente dalla strada interpodereale Santa Chiara, a sud e dalla strada carrabile Lago Laguardia, a nord, che costeggiano l'unità produttiva (foto n°1-2-3), ai due ingressi è presente un cancello, che difatto ne limita il passaggio. L'area in oggetto ricade, secondo la Direttiva CEE 268/75 art.3 paragr.4 in zona svantaggiata., afferente alla Comunità Montana Murgia - Barese sud/est.

8.1. QUALITÀ DI COLTURA

L'unità produttiva è interessata per ettari 11.20.70 da colture erbacee, e per ettari 4.68.78 da colture arboree quali l'olivo. Le colture erbacee (graminacee da foraggio) sono improntate su un avvicendamento colturale chiuso. Viene effettuato per esse un solo ciclo colturale. La coltura arborea, rappresentata dall'olivo, è praticata in coltura tradizionale in parte a sesto irregolare e in parte a sesto regolare; le piante della varietà Coratina sono disetanee con densità d'impianto pari a 300-330 piante ad ettaro. L'impianto è condotto in asciutto sebbene, ci sia un pozzo artesiano (p.lla 288 ex 110, foto n°9-10-11-12-13), ma non è presente l'impianto irriguo. Il pozzo realizzato nel 2009 con autorizzazione prot. U.O 1/208 del 23/01/2009, Fascicolo PI 1272 dalla Regione Puglia-Settore lavori Pubblici e successiva Autorizzazione all'emungimento Determina Dirigenziale n° 2280, del 25/03/2014 protocollo n° 47759/2014, è profondo 324 mt, ed ha una portata di 5,6 l/s con un volume massimo annuo di 36,04 mc, attualmente, non risulta essere stata rinnovata l'autorizzazione all'emungimento, scaduta dal 2010 per cui sarà necessario rinnovare la stessa con una spesa così ripartita (allegato n°6).

VOCI	IMPORTI €
Oneri istruttori	€ 77,47
Tassa sulle concessioni	€ 25,82
Canoni regressi 2010/2024	€243,04
Sanzione amministrativa	€360,00
Analisi chimiche e batteriologiche	€150,00
Onorario geologo	€700,00
Onorario agronomo	€1.000,00
TOTALE	€ 2.556,33

IL CTU

dott.agr. Antonella Cillo 10

8.2. STATO CONSERVATIVO

Nel corso del sopralluogo, al fine di effettuare i controlli visivi, si è evinto che lo stato colturale è buono, i seminativi non presentano pietrame affiorante e seguono le pratiche agronomiche confacenti con le caratteristiche pedologiche. Gli oliveti non presentavano uno stato vegetativo ottimale, soprattutto gli impianti datati, con terreno inerbito e pietrame affiorante che denota una scarsa cura agronomica.

8.3. COORDINATE GEOGRAFICHE ED ACCESSO

Coordinate geografiche : 40°49'12"N, 16°49'19"E, ingresso dalla strada comunale Lago Laguardia. 40°49'02"N, 16°49'21", ingresso dalla strada interpodereale sterrata Santa Chiara.

Accesso : L'unità produttiva è ubicata a circa 6,8 Km a sud di Santeramo in Colle, si raggiunge percorrendo la Strada Provinciale 127 per Aquaviva delle Fonti e la Strada comunale Lago Laguardia.

8.4. CONFINI

I fondi agricoli costituenti l'unità produttiva, allibrati nel N.C.T. al Fg. 23 e 24, confinano a nord con la strada carrabile comunale Lago Laguardia, a sud con la strada interpodereale S.Chiera/ Spinelli, a Est con le p.lle 155-173-e 85, e a Ovest con la p.lla 73.

8.5. DESTINAZIONE URBANISTICA :

Secondo il vigente P.R.G. approvato con D.G.R. n°775 del 16/06/1999 e il PPTR approvato con delibera G.R. n°176 del 16/02/2015 pubblicata su BURP n°40 del 23/03/2015 i terreni :

- Di cui al Fg.23, p.lle 45-36-47-48-74-129-130-144 risultano avere la seguente destinazione urbanistica: **"Zone per attività primarie di tipo E1"**
- Di cui al Fg 24; p.lle 3-5-93-134-138-149-177- per intero e le p.lle 16-112-113-137-139-273-288 in parte ricadono in **"Zone per attività primarie di tipo E1"**;
- Le particelle 287-289 e le particelle 16-112-113-137-273-288 e 290 in parte ricadono in **"Aree E6"** contenenti elementi puntuali (pietrefitte, trulli, cappelle rurali) o lineari (percorsi) di interesse storico e/o archeologico;
- le p.lle 16-112-113-273-290 del fg. 24 ricadono in parte su strada.

Per quanto attiene le disposizioni e i vincoli in materia ambientale e paesaggistica si rimanda all' art. 45 delle N.T.A. del PRG al C.D.U. quale parte integrante della presente relazione (allegato 7-8) .

Con riferimento al P.P.T.R. vigente le particelle 45-46-48-74-129-130-144 distinte in catasto al foglio 23 ricadono:

- Nell'ambito di Paesaggio "Alta Murgia"

Per quanto di interesse si rimanda a quanto previsto dalla N.T.A. del P.P.T.R.

IL CTU

dott.agr. Antonella Cillo 11

- Con riferimento alle particelle 48 e 129 distinte in catasto al Fg 23 ricadono nelle vicinanze di "Cigli e Ripe," come da Carta Idrogeomorfologica dell'Autorità di Bacino della Puglia.

Per quanto riguarda i predetti vincoli si rimanda a quanto previsto dalle N.T.A. del P.A.I.

Altresì, con riferimento al P.P.T.R. vigente, le particelle 3-5-16-93-112-113-134-137-138-139-149-177-273-276-287-288-289-290 distinte in catasto al foglio di mappa 24 ricadono:

- nell'Ambito di Paesaggio "Alta Murgia".

Per quanto di interesse si rimanda a quanto previsto dalle N.T.A. del P.P.T.R. Puglia.

Non risultano presenti vincoli *demaniali di uso civico su terreni* in oggetto 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 come si desume dal Certificato di Destinazione Urbanistica Non presenti.

8.6. GIUDIZI PENDENTI

Non presenti.

9. TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, risulta intestato a:

_____, nata in R _____ (Per il diritto di usufrutto, per la quota di 1/1)

N _____ (Per il diritto di nuda proprietà, per la quota di 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

10. STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili sono attualmente liberi. Il contratto stipulato in data 14/09/2023 con il Sig.

_____ non è opponibile alla Procedura (*allegato 9*).

11. PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Vol. N°
Dal 26/09/1996 al 02/04/2007		Amendolare Francesco	26/09/1996	8295	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio di Registro di Gioia del Colle	14/10/1996	4309	
Trascrizione					
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari	18/10/1996	21628	28815		
Proprietà		Atti			
		Atto di Compravendita			

IL CTU

dott.agr. Antonella Cillo 12

Dal 03/08/1998 al 02/04/2007		Rogante	Data	Repertorio N°	Vol. N°
		Amendolare Francesco	03/08/1998	16280	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/04/2007 al 21/04/2013		Ufficio di Registro di Gioia del Colle	12/08/1998	4132	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari	11/08/1998	26565-26566	18963-18964
Dal 21/04/2013		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Volume N°
		Demichele Roberto	02/04/2007	7530	3628
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Volume N°
		Ufficio di Registro di Gioia del Colle			
Dal 21/04/2013		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari	05/04/2007	21259-21260	14259-14260
		Atti			
		Successione per Testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Vol. N°
		Scafarelli Alberto	27/05/2013	17998	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Serie N°
		Ufficio di Registro di Gioia del Colle	28/05/2013	4803	1T
		Denuncia			
		Registrazione			
Presso	Data	N°.	VOLUME		
Ufficio di Registro di Gioia del Colle	13/03/2014	477	9990/14		
Trascrizione					
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari	16/06/2014	20416	15773		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà non risulta variata.

12.FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari aggiornate al 26/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

IL CTU

dott.agr. Antonella Cillo 13

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria**

Iscritto il 05/04/2007

Reg. gen. 21261- Reg. part. 4020

Rogante: Demichele Roberto

Importo: € 500,000,00 Capitale: € 1.000.000,00

A favore della Banca della Nuova Terra S.P.A. . con sede di Milano. C. F. 03944450968 contro

Avente come oggetto: Santeramo in Colle Santeramo in Colle Fg. 108, Particelle 197,206.209,269,270.336,44,701, Fg 23 p.lle 129,130,144,45,46,47,48,74; Fg. 24 P.lle 110,111,112,113,134,137,138,139,149,15,16,3,177,5,93, Fg. 33 P.lle 186 e 303. Per diritto di proprietà per la quota di 1/1

- Annotazione n°10324 del 18/12/2007 (Erogazione a saldo)

- **Ipoteca Volontaria**

Iscritto il 12/05/2011

Reg. gen. 21005 - Reg. part. 4761

Rogante: Scafarelli Alberto

Importo: € 360.000,00 Capitale: € 720.000,00

A favore della Banca della Nuova Terra S.P.A. . con sede di Milano. C. F. 03944450968 contro

197,206.209,269,270.336,44,701, Santeramo in Colle Fg. 23, p.lle 129,130,144,45,46,47,48,74; Santeramo in Colle Fg. 24 P.lle 110,111,112,113,134,137,138,139,149,15,16,3,177,5,93, Fg. 33 P.lle 186 e 303. . Per diritto di proprietà per la quota di 1/1

- Annotazione n° 1664 del 11/04/2013 (Erogazione a saldo)

- **Ipoteca Volontaria**

Iscritto il 15/07/2013

Reg. gen. 24974 - Reg. part. 3338

Rogante: Banco di Credito Cooperativo di Santeramo in Colle

Importo: € 45.000,00 Capitale: € 35.304,41

A favore della Banco di Credito Cooperativo di Santeramo in Colle C. F. 00256750720 contro

Avente come oggetto Santeramo in Colle Colle Fg. 108, Particelle 197,206.209,269,270.336,44,701, Santeramo in Colle Fg. 23, p.lle 129,130,144,45,46,47,48,74; Santeramo in Colle Fg. 24 P.lle 15,16,110,111,112,113,134,137,138,139,149,3,5,177,93; Santeramo in Colle Fg. 33 P.lle 186 e 303. . Per diritto di proprietà per la quota di 1/1. Per diritto di proprietà per la quota di 1/1

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Bari il 12/08/2022

Reg. gen. 44804- Reg. part. 33101

A favore di Società Cattolica di Assicurazione S.P.A. con sede in Verona, C.F.: 00320160237, contro
, Per il diritto di
Usufrutto, per la quota di 1/1 e

. Per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 . Avente per oggetto
Santeramo in Colle Fg 108, p.lla 738, sub 1, c.da Viglione, Santeramo in Colle Fg. 24 p.lla 274 sub 1,
p.lla 275 sub 1, p.lla 276 sub 1, c.da Cellamare, Santeramo in Colle Fg. 33 P.lla 383 sub 1, P.lla 385
sub 1, P.lla 386 sub 1 c.da Lago Laguardia.

IL CTU

dott.agr. Antonella Cillo 14

• **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Bari il 03/05/2023

Reg. gen 21235- Reg. part. 16063

A favore di BNT Portfolio SPV S.r.l. con sede in Cone liano (TV) C.F.: 04654140260, contro
Y , Per il diritto di

Usufrutto per la quota di 1/1 e

Per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 . Avente per oggetto ,
Santeramo in Colle Fg. 108, Particelle Fg 108 p.lle 206-209-336-767-197-269-270-765 sub 1 e sub
2, c.da Viglione, Santeramo in Colle Fg. 23, p.lle 45-46-47-48-74-129-130-144,; Santeramo in Colle
Fg. 24 P.lle 5-134-287-288-289-290-112-113-137-138-139-177-273-275-276-16-3-149-93;
Santeramo in Colle Fg. 33 P.lle 382-384.

Formalità a carico della procedura

13.STIMA

Scopo della presente relazione è l'individuazione del più probabile valore di mercato. La valutazione del più probabile valore di mercato di un bene altro non è che la stima del valore commerciale che quel bene possiede in virtù delle caratteristiche tecniche ed economiche che lo contraddistinguono. Nel caso di specie la ragion pratica della stima è quella di pervenire al valore di un bene immobile, costituito da terreno e da strutture stabilmente infisse su di esso, considerandolo nel suo complesso economico quale unità produttiva organica, e, dunque, in grado di fornire reddito, Definito lo scopo, la metodologia utilizzata è quella indiretta o per capitalizzazione dei redditi. La stima analitica la si applica nei casi in cui non vi è un affidabile mercato cui fare riferimento per poter applicare il metodo di stima sintetico-comparativo .La stima indiretta del valore di mercato di una unità produttiva la si ottiene attraverso la capitalizzazione del reddito netto annuo , ossia del compenso che nell'ambito di una attività produttiva, spetta al proprietario del fondo agricolo. Il reddito medio annuo o Beneficio fondiario (Bf) lo si può ottenere attraverso due procedure ed esattamente : o

- 1) Attraverso il bilancio aziendale
- 2) Attraverso il canone di affitto.

Nella fattispecie il beneficio fondiario è stato calcolato attraverso il canone di affitto operando il cumulo dei ricavi lordi medi annui, riferiti alla fine dell'anno, che il proprietario può normalmente ritrarre dal fondo, a cui sono state detratte le spese medie annue che il proprietario deve normalmente sostenere per realizzare quell cumulo di ricavi ugualmente riferite alla fine dell'anno.

Il Bf sarà desunto dall'espressione:

$$\mathbf{Bf= Rpl- [Spese (Q+Am+Tr+Ines+I)]}$$

Bf = beneficio fondiario

Rpl = reddito padronale lordo = Canone di fitto

IL CTU

dott.agr. Antonella Cillo 15

Q = quote di ammortamento

Am = spese di amministrazione

T = Tributi a carico del proprietario

Ines = inesigibilità e sfritto

I = Interessi annui

Si è stimato che l'incidenza di tali voci sul canone di fitto sia pari al 25%.

Il canone di fitto è pari a **€/anno 4.800,00** da corrispondere in due tempi diversi con rate di € 2400,00, la prima rata viene corrisposta a novembre e la seconda rata a luglio dell'anno successivo, I due valori per poter essere tra loro addizionati, devono essere resi omogenei e cioè riferiti allo stesso momento, che, nel nostro caso è la fine dell'anno. Tale omogeneità si ottiene addizionando alle due rate gli interessi semplici che esse hanno maturato nel tempo intercorrente tra il momento in cui sono state versate e quello a cui vanno riferite. Ciò si ottiene riportando alla fine dell'anno le due rate con il coefficiente di posticipazione ad interesse semplice $1+rn$.

r= saggio di interesse

n =Tempo intercorrente tra il momento in cui sono state versate e quello a cui vanno riferite

ipotizzando un saggio di interesse pari al 5%

		Posticipazione Rpl		
Rpl annuo	Quota rata	Coefficiente di posticipazione $1+r*n$	$1+r*n$	Canone posticipato
4.800,00 €	2.400,00 €	$1+0,05*12/12$	1,05	2.520,00 €
4.800,00 €	2.400,00 €	$1+0,05*5/12$	1,0049	2.411,80 €
				4.931,80 €
INCIDENZA SPESE 25%		Rpl annuo		Spese
		4.800,00 €		1.200,00 €
		Posticipazione spese		
Spese Totali €	Spese ripartite	Coefficiente di posticipazione $1+r*n$	$1+r*n$	Spese posticipate
1.200,00 €	600,00 €	$1+0,05*12/12$	1,05	630,00 €
	600,00 €	$1+0,05*6/12$	1,025	615,00 €
				1.245,00 €
		Bf		
Rpl Posticipato	Spese posticipate	Bf = Rpl-Spese		
4.931,80 €	1.245,00 €	3.686,80 €		

Determinato il Bf attraverso l'equazione del Reddito padronale lordo il valore dell'unità colturale è data dall'espressione:

IL CTU

$$V = Bf/r$$

Dove r costituisce il saggio di capitalizzazione

Il saggio di interesse, costituisce l'interesse dell'unità di moneta nell'unità di tempo, esprime, in linea generale, il rapporto tra il reddito di un dato bene e il valore capitale del bene stesso. Considerando le caratteristiche di comodità o scomodità del bene oggetto di stima (presenza di fabbricato allo stato rustico, pozzo artesiano da sanare e da ripristinare, localizzazione dell'unità produttiva) si è stimato un saggio di capitalizzazione pari al 3,5%.

		Bf		
Rpl Posticipato	Spese posticipate	Bf = Rpl-Spese		
4.931,80 €	1.245,00 €	3.686,80 €		
		VALORE DI MERCATO Lotto n° 2		
		Bf/ r		
	Bf	r=0,035	Valore di mercato	
	3.686,80 €	0,035	105.337,14 €	

TABELLA n° 5 - VALORE STIMATO LOTTO N° 2

VALORE IMMOBILI	€ 105.337,14
RIDUZIONE DEL 15% COME RICHIESTO DAL G.E	€ 15.800,57
TOTALE VALORE A BASE D'ASTA	€ 87.049,44

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

Bari, li 27/02/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Visure Catasto Fabbricato p.lle 287 sub 1 e p.lla 289 sub 1
- ✓ N° 2 - Visure Catasto Terreni fg 23 e fg 24
- ✓ N° 3 - Denuncia inizio attività edilizia
- ✓ N° 4 - Planimetria catastale
- ✓ N° 5- Modello DOCFA
- ✓ N° 6 - Autorizzazione all'emungimento N° 7 -CDU fg23
- ✓ N° 8 -CDU fg 24
- ✓ N° 9 - Contratto di fitto -
- ✓ N°. 48 foto, n° 1 ortofoto

IL CTU

dott.agr. Antonella Cillo 17