
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° 3

FONDI RUSTICI

AGRO DI SANTERAMO IN COLLE

CONTRADA LAGO LAGUARDIA

IL CTU

dott.agr. Antonella Cillo 1

INDICE GENERALE

1.INCARICO	3
2.PREMESSA.	3.
3PRECISAZIONI	3
4.COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	4
5.DATI CATASTALI	4
6.CRONISTORIA DATI CATASTALI	5
7.DESCRIZIONE.	5
7.1 COORDINATE GEOGRAFICHE ED ACCESSO	5
7.2.CONFINI	5
7.3.QUALITÀ DI COLTURA	6
7.4. STATO CONSERVATIVO	6
7.5. DESTINAZIONE URBANISTICA	6
7.6.GIUDIZI PENDENTI	6
8. TITOLARITÀ	7
9. STATO DI OCCUPAZIONE	7
10. PROVENIENZE VENTENNALI.	7
11.FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	8
12.STIMA	9
ALLEGATI	10

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 c.da Lago Laguardia
Identificati nel Catasto Terreni :
Fg 33 p.lle 382-383.

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

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
IL CTU

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.lla 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

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

. da parte dell'erede sig.ri

del Tribunale di Bari , sede di Bari, del 07/03/2022, trascritta in data 21/03/2022 ai nn.13653/10166.

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, ed ha effettuato l'aggiornamento delle formalità pregiudizievoli.

5.DATI CATASTALI

TABELLA n°1 (Visura storica catastale datata 27/01/2023) (allegato.1)

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	33	382			Uliveto	U	0.52.20	€ 28,31	€ 13,48
2	33	384	AA		Uliveto	U	0.14.27	€ 7,74	€ 3,68
3	33	384	AB		Seminativo	3	0.22.73	€ 7,04	€ 5,28
Indirizzo							0.89.20		

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 del bene pignorato e degli intestati corrispondono precisamente a quelli individuati nel N.C.T .

IL CTU

dott.agr. Antonella Cillo 4

6. CRONISTORIA DATI CATASTALI

Dalla verifica effettuata si è evinto quanto segue :

- Tipo mappale del 26/03/2012. Pratica n° BA0122835 in atti dal 26/03/2012 presentato il 23/03/2012 (n° 122835.1/2012). Sono stati variati/soppressi i seguenti immobili: Comune di Santeramo in Colle Fg 33 p.lla -186-303- 384-386-385-383. Da cui si evince che la p.lla 382 deriva dalla p.lla 303 del Fg 33 e la p.lla 384 deriva dalla p.lla 186

7. DESCRIZIONE

Trattasi di due appezzamenti di terreno accorpati tra loro tali da costituire un unico corpo fondiario di forma irregolare. L'unità produttiva ricade nell'ambito dell'Alta Murgia ed è collocata nel sottostima 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 364 e i 390 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'unità produttiva è delimitata sul lato frontale da muretto a secco mentre, sui restanti lati la perimetrazione, sempre in muretto a secco, non è continua ed è da ripristinare. I fondi si affacciano direttamente sulla strada comunale Lago La Guardia e l'accesso è impedito da un cancello in ferro battuto, di tipo carrabile, a due ante (foto n° 1) All'interno della p.lla 384 è presente un pagliaro o casedda di antichissima costruzione (foto n.ri da 10 a 13), in stato di avanzato abbandono, edificato con la tecnica del muro a secco con conci di pietra poste con la tecnica dell'opus incerto e volte in conci di pietra con sovrapposte tegole alla romana. Per via della vetustà non ottempera più alla sua funzionalità, (impermeabilizzazione delle volte che si presentano con vastissime aree a pioggia) che di fatto hanno reso instabile l'intera struttura, che presenta puntellature e pertanto a parere della scrivente detto immobile è da demolirsi in quanto antieconomico risulta essere la sua ristrutturazione e il suo consolidamento statico. Pertanto il costo della demolizione, sarà quantizzato ai fini della presente stima.

7.1. COORDINATE GEOGRAFICHE ED ACCESSO

Coordinate geografiche : 40°48'47"N, 16°48'08"E; (Stralcio planimetrico Allegato 2)

Accesso : L'unità colturale è ubicata a circa 6 Km a nord-est di Santeramo in Colle ed è raggiungibile attraverso la Strada Prov.le 127 per Acquaviva delle Fonti e la Strada comunale Lago Laguardia .

7.2. CONFINI

Gli appezzamenti allibrati nel N.C.T. al Fg. 33 p.lle, 382-384, confino a nord con la Strada comunale Lagolaguardia, a sud con le p.lle 387-388-389, a Est con le p.lle 47-298-187-408 e a Ovest con la p.lla 46-48.

IL CTU

dott.agr. Antonella Cillo 5

7.3. QUALITA' DI COLTURA

L'unità colturale si presenta investita ad olivo ed essenze arboree caratteristiche del paesaggio della Murgia, le piante di olivo della varietà Coratina sono disetanee, presentano sesto regolare ed è presente l'impianto irriguo. Da indagini effettuate presso il servizio Ambiente, Protezione Civile e Polizia Provinciale non ci sono fonti idriche in loco. Attualmente i fondi sono condotti senza titolo da un soggetto estraneo alla proprietà che ha installato l'impianto irriguo.

Il fondo rustico s'inserisce in un contesto agricolo a destinazione produttiva ordinaria olivicola e cerealicola.

7.4. STATO CONSERVATIVO

Nel corso del sopralluogo, al fine di effettuare i controlli visivi si è evinto che lo stato colturale in generale è discreto. Gli oliveti presentavano uno discreto stato vegetativo e nel complesso, considerando il periodo, le pratiche agronomiche sono confacenti con la natura del terreno.

7.5. 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.33 p.lle 382 per intero e la p.lla-384 in gran parte risultano avere la seguente destinazione urbanistica: "Zone per attività primarie di tipo "E1" La p.lla 384, distinta in Catasto al foglio 33, ricade in piccola 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 (*allegato 3*), quale parte integrante della presente relazione,. Altresì, con riferimento al P.P.T.R. vigente le p.lle 382-384 distinte in catasto al foglio di mappa 33 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.

Altresì, le particelle 382-384 distinte in catasto al foglio di mappa 33 ricadono:

- nella "Zona di Protezione Speciale Idrogeologica" di tipo "B" individuata dal Piano di Tutela delle Acque della Regione 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.

7.6. GIUDIZI PENDENTI

Da indagini effettuate risulta a carico dei fondi siti in Agro di Santeramo al foglio 33 Il giudizio n° 5332/2022 R.G. dinanzi al Tribunale di Bari-Sezione III Civile, promosso nei confronti di _____, per la condanna del resistente al rilascio dei fondi rustici in Santeramo in Colle alla contrada La Guardia, riportati in catasto terreni al foglio 33 ptc 382-384, illegittimamente occupati e sfruttati dal predetto _____ Il giudizio è in fase istruttoria.

IL CTU

dott.agr. Antonella Cillo 6

8. TITOLARITÀ

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

(Per il diritto di

usufrutto, per la quota di 1/1)

(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.

9. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero.

10. PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/05/1986 al 21/04/2013		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Vol. N°
		Guida Nicola	07/05/1986	39428	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio di Registro di Gioia del Colle	22/05/1986	3551	
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari	13/05/1986	15016	12173		
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/04/2013		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;

IL CTU

dott.agr. Antonella Cillo 7

- La situazione della proprietà non risulta variata.

11.FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari aggiornate al 25/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

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

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 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

IL CTU

dott.agr. Antonella Cillo 8

A favore di Società Cattolica di Assicurazione S.P.A. con sede in Verona, C.F.: 00320160237, contro

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.

- **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 Conegliano (TV), C.F.: 04654140260, contro

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

12.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 due appezzamenti accorpati tra loro, aventi delle buone caratteristiche estrinseche e intrinseche (collocazione sul fronte strada, facile accesso, presenza di recinzione che delimita la proprietà e la presenza all'ingresso del cancello) qualità che ne aumentano l'appetibilità-I valori presi in considerazione per gli appezzamenti sono riferiti all'ordinarietà del contesto locale. Definito lo scopo, la metodologia utilizzata è quella diretta, che utilizza procedimenti sintetici ed è basata sulla comparazione. Nell'approccio di mercato, il bene viene stimato sulla base dei prezzi di beni simili per caratteristiche tecniche ed economiche, estrapolando parametri unitari comuni sufficientemente rappresentativi ed in grado di determinare valori mediamente validi. La condizione indispensabile per l'applicazione del metodo per comparazione è data dall'esistenza di un mercato sufficientemente attivo e concorrenziale di beni tale da consentire un adeguato confronto estimativo e l'acquisizione, da fonte certa, di prezzi pagati in recenti contrattazioni di compravendita. Le indagini sono state esperite presso mediatori della zona, studi notarili (preliminari di compravendita notificati alle parti per esercitare il diritto di prelazione) inoltre, si sono presi in considerazione i valori di aggiudicazione di aste giudiziarie e dell'Osservatorio del mercato immobiliare agricolo edizioni EXEO. Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli Il numero delle transazioni confrontabili, seppur limitato è stato ritenuto sufficiente a formare un quadro valutativo , dal quale è stato ricavato un range oscillante tra euro/ha 6,900,00 a

IL CTU

dott.agr. Antonella Cillo 9

17.000,00euro/ha. Durante il sopralluogo è emerso che sulla p.lla 384 insiste in un Pagliaro in stato di abbandono, le cui strutture sono fatiscenti e di precarie condizioni statiche la sottoscritta ritiene possa essere trascurata la sua influenza sulla stima la sua superficie sarò assimilata a quella della coltura preminente. Il costo stimato per la demolizione e lo smaltimento in loco si aggira intorno ai 1.500,00 euro.

Tabella n° 2 - VALORE STIMATO

Identificativo corpo	Superficie ha	Valore unitario €/ha	Valore complessivo
Fondi agricoli Santeramo in Colle(BA) Fig. 33 ptc 382-384	0.89.20	€/ha 15.000,00	€ 13.380,00
TOTALE			€ 13.380,00

TABELLA n° 3 - VALORE STIMATO LOTTO N° 3

VALORE IMMOBILI	€ 13.380,00
RIDUZIONE DEL 15% COME RICHIESTO DAL G.E	€ 2.007,00
DEMOLIZIONE E SMALTIMENTO MATERIALE DI RISULTA	€ 1500,00
TOTALE VALORE A BASE D' ASTA	€ 9.973,00

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 Visura storica per immobili fg.33 p.lle 382-384
- ✓ N° 2 Stralcio planimetrico fg 33
- ✓ N° 3 CDU
- ✓ Ortofoto n° 1 e 13 fotografie,

IL CTU

dott.agr. Antonella Cillo 10