

NICOLA LOCURATOLO

ingegnere

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

Procedimento civile

**RG n. 454/2019 - Tribunale di Bari**

Giudice Istruttore

Dott.ssa LAURA FAZIO

***Incarico e quesiti***

Con provvedimento ex art. 596 c.p.c. notificato a mezzo PEC in data 09/12/2019, la S.V. Ill.ma nominava lo scrivente Ing. Nicola Locuratolo quale Esperto estimatore nella procedura esecutiva immobiliare registrata al n°454 /2019 R.G. del Tribunale di Bari promossa da ....., rinviando il procedimento all'udienza del 20.05.2020.

Successivamente, con provvedimento in data 08/05/2020 il GI rinviava la suddetta udienza al 17/03/2021.

Ciò stante, il Consulente nominato provvedeva a trasmettere atto di giuramento e accettazione dell'incarico mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo presente sul sito del Tribunale in data 16/12/2019.

All'Esperto nominato venivano concessi giorni 120 dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati in modalità telematica PCT, assegnando altresì un fondo spese a proprio favore pari ad € 500,00, da versarsi a cura del creditore procedente entro 10 giorni dal giuramento dell'esperto.

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico si autorizzava a:

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Inoltre, al sottoscritto, si chiedeva di rispondere ai quesiti formulati e seguito riportati integralmente:

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonei.

In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a



ciascuno degli immobili pignorati:

- Se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data and antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

☐ se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al codice comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;*
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione.



In caso di opere abusive effettuati il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero

dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi.

In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

10) a determinare il valore degli immobili pignorati.

Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);

11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;



12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza

di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà

indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

17) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip."

Dapprima il sottoscritto si è recato sui luoghi oggetto di causa in presenza del custode Giudiziario Avv. Claudia De Napoli, il giorno 29/06/2020, facendo a meno della presenza del debitore esecutato, il quale, sebbene invitato formalmente non dava la sua disponibilità. In occasione del primo accesso si redigeva un verbale, che si allega, e contestualmente si effettuavano rilievi metrici e fotografici. La fase istruttoria è stata completata attraverso indagini ed istanze presso gli Uffici ed Enti competenti: Ufficio tecnico Comunale, Agenzia del territorio, Conservatoria dei RR. II Di Bari.

### **1. Individuazione del lotto**

Scopo della stima è quello di determinare, ai fini della vendita, il più probabile valore di mercato all'attualità del **LOTTO UNICO** costituito da :



- 1) **fondo rustico in agro di Grumo Appula alla contrada " Corte del Re" , dell'estensione catastale di ettari uno, are cinquantasei e centiare settanta ,riportato nel catasto terreni del Comune di Grumo Appula al foglio 21, particella 126, catastalmente classato "Uliveto" ;**
- 2) **fondo rustico in agro di Grumo Appula alla contrada " Corte del Re" , dell'estensione catastale di are quarantaottantadue,riportato nel catasto terreni del Comune di Grumo Appula al foglio 21, particella 125, catastalmente classato "Uliveto" ;**
- 3) **fondo rustico in agro di Grumo Appula alla contrada "Corte del RE", dell'estensione catastale di are cinquanta, riportato nel catasto terreni del Comune di Grumo Appula al foglio 21 , particella 221, catastalmente classato "Uliveto"**

## 2. Completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.

- a) ai sensi dell'art 567 secondo comma del c.p.c. , il creditore precedente e piu' precisamente il....., ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. Si precisa che:
  - 1) la certificazione della conservatoria allegata riporta le trascrizioni antecedenti il ventennio dalla data del pignoramento, ed e' stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulta proprietario per il periodo considerato;
  - 2) La certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la data di trascrizione del pignoramento ed e' stata richiesta per ciascun soggetto che risulti proprietario.
- b) Non risulta allegata dal creditore precedente l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico, da cui si evincono le provenienze catastali antecedenti il ventennio del pignoramento. Pertanto si allegano l'estratto catastale attuale nonche' la visura catastale storica relative al bene oggetto di valutazione;
- c) Il creditore precedente, e piu' precisamente il....., non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; pertanto si allega documentazione dello stato civile .....

Il sottoscritto CTU nella verifica della documentazione, riscontrava delle anomalie che prontamente venivano comunicate al G.E. e al Custode Giudiziario Avv. Claudia De Napoli. Quest'ultima provvedeva a comunicare al creditore precedente quanto necessario per regolarizzare la completezza della documentazione al fine di poter dare seguito alla procedura.

Si riporta qui di seguito la nota pec a firma dell'Avv. Claudia De Napoli:

.....

In data 12/10/2020 Il G.E. autorizzava I sottoscritto CTU a periziare solo i lotti per i quali la documentazione e' completa ad eccezione del bene in Sannicandro di cui al fg. 40 ptc.10 erroneamente pignorato in luogo della ptc. 100.

## 3. Identificazione del bene

### 3.1 Urbanizzazioni, ubicazioni e confini

I terreni

- **fondo rustico in agro di Grumo Appula alla contrada " Corte del Re" , dell'estensione catastale di ettari uno, are cinquantasei e centiare settanta ,riportato nel catasto terreni del Comune di Grumo Appula al foglio 21, particella 126, catastalmente classato "Uliveto" ; ", confinante con strada da due lati, con proprieta' e con proprieta' ;**



- fondo rustico in agro di Grumo Appula alla contrada "Corte del Re", dell'estensione catastale di are quarantaeottantadue, riportato nel catasto terreni del Comune di Grumo Appula al foglio 21, particella 125, catastalmente classato "Uliveto". Confinante con proprieta' , con proprieta' , con proprieta' ;

- fondo rustico in agro di Grumo Appula alla contrada "Corte del RE", dell'estensione catastale di are cinquanta, riportato nel catasto terreni del Comune di Grumo Appula al foglio 21 , particella 221, catastalmente classato "Uliveto", confinante con strada , con proprieta' e con proprieta'

Sono inquadri in una zona caratterizzata da un classico tessuto rurale ,privo di residenze ed attivita' commerciali e terziarie, uffici e servizi pubblici. Le particelle non sono dotate di impianto irriguo.I terreni non sono occupati .....e, da indagini effettuate dal sottoscritto CTU, non risultano locati .

### **3.2 Identificativi catastali**

I fondi rustici sono censiti al N.C.E.U., Catasto terreni siti nel Comune di Grumo Appula:

1) Comune : E223 Grumo Appula;

foglio 21, part. 126, , Qualita' ULIVETO classe 3;

Superficie catastale: 1 ettaro , are 06 , centiare 70 ;

Rendita dominicale : € 44,08;

Rendita agraria : € 27,55;

Intestati : .....

Comune : E223 Grumo Appula;

foglio 21, part. 125, , Qualita' ULIVETO classe 3;

Superficie catastale: are 40 , centiare 82 ;

Rendita dominicale : € 16,87;

Rendita agraria : € 10,54 ;

Intestati : .....

Comune : E223 Grumo Appula;

foglio 21, part. 221, , Qualita' ULIVETO classe 4;

Superficie catastale: are 50 , centiare 00 ;

Rendita dominicale : € 15,49;

Rendita agraria : € 11,69 ;

Intestati : .....

### **4. Descrizione analitica degli'Immobili**



- Il fondo rustico in agro di Grumo Appula alla contrada “ Corte del Re” , dell’estensione catastale di ettari uno, are cinquantasei e centiare settanta ,riportato nel catasto terreni del Comune di Grumo Appula al foglio 21, particella 126, catastalmente classato “Uliveto” . A seguito di sopralluogo effettuato , risulta che il terreno agricolo e’ effettivamente coltivato ad Uliveto, come risulta anche dalla documentazione fotografica allegata
- Il fondo rustico in agro di Grumo Appula alla contrada “ Corte del Re” , dell’estensione catastale di are quarantaeottadue, riportata nel catasto terreni del Comune di Grumo Appula al foglio 21, particella 125, catastalmente classato “Uliveto” . A seguito di sopralluogo effettuato , risulta che il terreno agricolo e’ effettivamente coltivato ad Uliveto, come risulta anche dalla documentazione fotografica allegata
- Il fondo rustico in agro di Grumo Appula alla contrada “Corte del RE”, dell’estensione catastale di are cinquanta, riportata nel catasto terreni del Comune di Grumo Appula al foglio 21 , particella 221, catastalmente classato “Uliveto” . A seguito di sopralluogo effettuato , risulta che il terreno agricolo e’ effettivamente coltivato ad Uliveto, come risulta anche dalla documentazione fotografica allegata

La zona e’ caratterizzata da un classico tessuto rurale , privo di residenze ed attivita’ commerciali e terziarie, uffici e servizi pubblici.

Le tre particelle non sono dotate di impianto irriguo.

I terreni non sono occupati dal debitore .....e, da indagini effettuate dal sottoscritto CTU, non risultano locati .

## **5. Esame degli atti amministrativi e dati identificativi**

Al fine di verificare lo stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente i terreni, sono state esaminate le documentazioni ricevute e prodotte, di seguito elencate per categorie.

### **5.1 Pratiche edilizie e regolarita’ ai fini urbanistici**

In data 21/02/2020 , a seguito di richiesta inoltrata dal sottoscritto presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Grumo Appula, veniva rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni di cui al foglio 21, particelle 125-126. In detto certificato si attestava che :

- Le suddette particelle non ricadono in aree comprese tra i siti di importanza Comunitaria ( PSIC) e tra le Zone di Protezione Speciale (ZPS) , con relativo inquadramento territoriale dell’area rispetto ai siti di Natura 2000 piu’ prossimi;
- Le aree non sono comprese nel Parco Nazionale dell’Alta Murgia;
- Al riguardo dei vincoli vigenti in base al Piano Paesaggistico Territoriale Particolareggiato (PPTR) , si specifica quanto segue:
  - a) La particella 125 non e’ interessata;
  - b) La particella 126 e’ interessata in parte dai seguenti vincoli:
- “Ulteriori contesti paesaggistici” – “ Componenti geomorfologiche -Lame e Gravine” .

Gli immobili non ricadono nelle mappature delle aree alluvionali a diversa pericolosita’ idraulica, secondo il vigente PAI approvato con delibera del Comitato Istituzionale dell’Autorita’ di Bacino della Puglia e non risultano interessati secondo la variante al Piano stralcio per l’assetto idrogeologico dell’ex Autorita’ di Bacino della Puglia relativamente ai Comuni di Bitonto, Bitetto, Binetto, Grumo Appula, Toritto e Palo del Colle. Considerata l’adiacenza della particella 221 con la particella 126 non si e’ ritenuto richiedere il CDU anche per la ptc. 221.



**6. Corrispondenza tra i beni pignorati e titolarita' in capo al debitore:  
cronistoria delle vicende proprietarie.**

Lo scrivente ha preliminarmente verificato la corrispondenza fra il bene pignorato e la titolarita' in capo al debitore, esaminando la documentazione relativa alle iscrizioni/trascrizioni prodotta dal creditore precedente, nonche' la certificazione ipocatastale del 07/10/2019 depositato dal creditore precedente, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per il ventennio anteriore alla data del pignoramento. Secondo quanto riportato nell'atto di pignoramento del 18/06/2019 e notificato in data 16/07/2019, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari in data 24/07/2019 ai n.34521 del Registro Generale e n. **24836** del Registro Particolare, gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva corrispondono a:

**A) piena proprieta' del fondo rustico in agro di Grumo Appula alla Contrada "Corte del RE", dell'estensione catastale di ettari uno, are cinquantasei e centiare settanta, confinante con strada da due lati, con proprieta' e con Proprieta', salvo altri; riportato nel catasto terreni del Comune di Grumo Appula, al foglio 21, particelle 126, ha 1.06.70, uliveto di 3° classe, reddito dominicale € 44,08 e reddito agrario € 27,55; - particella 221, are 50, uliveto di 4° classe, reddito dominicale € 15,49 e reddito agrario € 11,62;**

**B) piena proprieta' del fondo rustico in Agro di Grumo Appula alla contrada "Corte del RE", dell'estensione catastale di are 40,82, confinante con proprieta', con proprieta' con proprieta', o aventi causa; riportato nel catasto terreni del Comune di Grumo Appula al foglio 21, particella 125, uliveto di 3° classe, di are 40,82, reddito dominicale € 16,87 e reddito agrario € 10,54.**

*Proprieta' :.....* Lo scrivente ha potuto accertare che la certificazione ipocatastale prodotta dal creditore precedente, risale ad almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento. Detta certificazione si riferisce ai seguenti immobili:

- Comune di Grumo Appula (BA), Tipo Catasto :Terreno foglio 21, part. 125;
- Comune di Grumo Appula (BA), Tipo Catasto : terreno foglio 21, part 126;
- Comune di Grumo Appula (BA) Tipo catasto: terreno foglio 21, particella 221

A seguito di ulteriori indagini eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. dal sottoscritto perito estimatore il giorno 03/07/2020, non esistono, sugli immobili facenti parte del compendio pignorato, ulteriori gravami.

In ragione di quanto riportato nel certificato ipotecario e da una verifica congiunta delle visure catastali, si evince la seguente **cronistoria delle vicende proprietarie** :

- Il terreno agricolo sito in GRUMO APPULA, **al foglio 21 part 126** e' stato venduto da nato a

,a ....., che ha acquistato ed accettato la piena proprieta' dell'immobile, " *piena proprieta' del fondo rustico in agro di Grumo Appula alla Contrada "Corte del RE", dell'estensione catastale di ettari uno, are cinquantasei e centiare settanta, confinante con strada da due lati, con proprieta' e con Proprieta' salvo altri; riportato nel catasto terreni del Comune di Grumo Appula, al foglio 21, particelle 126, ha 1.06.70, uliveto di 3° classe, reddito dominicale € 15,49 e reddito agrario € 11,62, giusto atto di compravendita a firma del Notaio GALLO EUGENIA IN Bari, il 25/09/2012 Rep. N° 6197/4173. E trascritto a Bari il 23/10/2012 Reg. Generale 40061, Registro particolare n° 28919 ;*





- Il terreno agricolo sito in Grumo Appula , **al foglio 21 particella 125** e' stato venduto da  
proprietario di 8/12,  
proprietaria di 1/12;  
, proprietaria di 1/12;  
, proprietaria di 1/12;  
proprietaria di 1/12, a .....che ha acquistato ed  
accettato la piena proprieta' dell'immobile " *piena proprieta' del fondo rustico in Agro di Grumo Appula  
alla contrada "Corte del RE" , dell'estensione catastale di are 40,82, confinante con proprieta'  
con proprieta' , con proprieta' , o aventi causa; riportato nel catasto terreni del  
Comune di Grumo Appula al foglio 21 , particella 125, uliveto di 3° classe, di are 40,82, reddito dominicale  
€16,87 e reddito agrario € 10,54.*" , giusto atto di compravendita a firma del Notaio Gallo Eugenia, il  
31/01/2014 Rep. 7151/5022 trascritto presso la Conservatoria di Bari il 13/02/2014 R.G. 4887, R.P. 3829 ;
- Il terreno agricolo sito in Grumo Appula , **al foglio 21 particella 221** e' stato venduto da  
proprietario di 1/2;  
, proprietaria di 1/2;  
a....., che ha acquistato ed accettato la piena proprieta' dell'immobile " *fondo  
rustico in agro di Grumo Appula alla contrada "Corte del RE" , dell'estensione catastale di are cinquanta,  
riportato nel catasto terreni del Comune di Grumo Appula al foglio 21 , particella 221, catastalmente  
classato "Uliveto" , , confinante con strada , con proprieta' e con proprieta'*  
giusto atto di compravendita a firma del Notaio Gallo Eugenia, il 25/09/2012 Rep. 6197/4173 trascritto  
presso la Conservatoria di Bari il 23/10/2012 R.G. 40061, R.P. 28919.

## **7. Vincoli ed oneri giuridici gravanti su beni**

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge : L'esecutato,  
.....risulta **CELIBE** , giusto Certificato di Stato Civile rilasciato su richiesta del sottoscritto  
in data 28/01/2020 dal Comune di Grumo Appula.

Limitazioni d'uso anche di natura condominiale **NESSUNO**

Usufrutto : **Assente**;

Vincoli urbanistici : **Assenti**

### **7.1 Vincoli ed oneri cancellati o cancellabili dalla procedura**

Iscrizioni e trascrizioni di pignoramento relative alla procedura e risultante dalla documentazione ipotecaria  
agli atti.

#### **7.1.1 Iscrizioni**

- **Ipoteca legale** iscritta il 17/06/2019 Rep. 6001/1419 a favore di AGENZIA DELL ENTRATE-RISCOSSIONE  
R.G. 27877, R.P.4269 , contro Il Sig....., iscritta sulle particelle di cui al LOTTO 1 e 2

#### **7.1.2 Trascrizioni**

- **pignoramento Immobili** del 05/07/2019 rep 6522/2019 trascritto presso la Conservatoria di Bari il  
24/07/2019 R.G. 34521 R.P. 24836 , a favore di.....

## **8. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale.**

**8.1** Conformità urbanistico-edilizia: lo stato reale dei luoghi periziati in data 29/06/2020 risulta conforme



alla situazione urbanistico-edilizia acclarata in atti presso l'Ufficio tecnico comunale.

**8.2** Conformità catastale: lo stato reale dei luoghi periziati in data 29/06/2020, risulta conforme catastalmente in quanto la planimetria dell'immobile oggetto di perizia risulta conforme con lo stato dei luoghi.

### **9 . Stato di possesso e di utilizzo del bene**

Gli immobili su descritti, non risultano occupati dall'esecutato alla data del sopralluogo effettuato il giorno 29/06/2020.

### **10. Determinazione del valore del lotto**

#### **10.1 Criterio di Stima**

La stima del più probabile valore di mercato dell'immobile periziato è stata effettuata con il criterio Stima sintetica comparativa parametrica mediante un'attenta indagine di mercato presso agenzie immobiliari locali con l'individuazione di possibili beni immobili aventi analoghe caratteristiche intrinseche in termini di consistenza, natura ed ubicazione e di caratteristiche oggettive delle aree, tenuto conto sia della collocazione rispetto allo strumento urbanistico vigente che dello stato delle opere di urbanizzazione.

Tale criterio di riferimento si è ritenuto opportuno confrontarlo, sia pur in maniera indicativa e statistica, con le informazioni desunte dalla Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, in conformità con quanto stabilito dalla Quinta Sezione civile della Cassazione con Sentenza n. 21569/2016 e pubblicata il 26/10/2016, che ha ribadito *"...le quotazioni OMI, risultanti dal sito web dell'Agenzia delle Entrate, ove sono gratuitamente e liberamente consultabili, non costituiscono fonte tipica di prova ma strumento di ausilio ed indirizzo per l'esercizio della potestà di valutazione estimativa, sicché, quali nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza, utilizzabili dal giudice ai sensi dell'art. 115, comma 2, c.p.c., sono idonee solamente a condurre ad indicazioni di valori di larga massima"* (Cassazione Sez. 6 – 5, Ordinanza n. 25707 del 21/12/2015) ed anticipando quanto poi recepito con Circolare n. 16 del 28/04/2016 da parte della medesima Agenzia.

#### **LOTTO UNICO**

Per opportuna conoscenza, si riportano le informazioni di interesse per l'ultima annualità disponibile:

Anno 2013:

- Regione Agraria n°2;
- Comune di Grumo Appula;
- Tipo di coltura : uliveto ;
- Stato conservativo: ottimo;
- Valore di mercato: 16.000 €/Ha;
- Superficie: lorda

Sulla scorta dei di valori di mercato segnalati, l'incremento di tale valore dipende da:

- Stato di conservazione del terreno;
- Attualizzazione dei valori;
- Caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- Irrigazione del terreno.

Ciò stante, analizzando compiutamente le caratteristiche e le potenzialità agricole i della zona in cui è



ubicato il fondo rustico, le caratteristiche intrinseche, lo stato di conservazione, la presenza degli impianti tecnologici principali, l'appetibilità del bene sul mercato immobiliare, si può assumere quale più probabile valore unitario di mercato €/ha 37.000,00;

stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Tipo di coltura	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Uliveto			
	Ptc 126 Ha 1,0670	€ /ha 37.000	€ 39.479,00
	Ptc.125 Ha 0,4082	€/ha 37.000	€ 15.103,40
	Ptc.221 Ha 0,5000	€/ha 37.000	€ 18.500,00
			<b><u>Totale € 73.082,24</u></b>

## 10.2 adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfettaria del valore di stima pari al 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria di:

**€ 10.962,33**

## 10.3 Prezzo base d'asta del lotto unico

**€ 62.119,90**

Bari, lì 13/10/2020

L'Esperto estimatore  
**F.to** Ing. Nicola Locuratolo

Allegati

- 1 Documentazione fotografica (n. 8 reperti);
2. Verbali di sopralluogo;
3. certificati anagrafici;
4. Visure, estratti catastali;
5. Ispezioni Ipotecarie;
6. Tabelle OMI.









FG 21 PART. 126







