



Barbone
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE dott. Gius

dott. agr. Elena Barbone



del Consulente Tecnico d'Ufficio



ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



PREMESSA

Il dott. Giuseppe Rana, Giudice del procedimento di Esecuzione Immobiliare n°479/2009 del Ruolo Generale delle Esecuzioni promosso da Banca Popolare di Puglia e Basilicata contro xxxxx e xxxxx, ha disposto una consulenza tecnica d'ufficio nominando la sottoscritta dott. agr. Elena Barbone, iscritta all'albo dei dottori agronomi e dei dottori forestali della provincia di Bari al n.525 ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Bari al n.157 della categoria "dottori agronomi".

I beni oggetto di stima sono stati suddivisi in diversi lotti distinti e valutati separatamente poiché vendibili singolarmente.

Sono stati accorpati i terreni costituenti un unico corpo fondiario e nella divisione in lotti si è tenuta presente l'esistenza di strade che separano le particelle catastali nonché la superficie totale dei fondi rustici.

La divisione effettuata rende più appetibili e accessibili i beni in funzione del minore prezzo a base d'asta che può incoraggiare all'acquisto maggiori imprenditori; in sede di vendita i potenziali acquirenti potranno se credono comprare più lotti vicini.

• BENE OGGETTO DELL'ESECUZIONE

L'immobile riportato (tra gli altri) nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso il Tribunale Civile di Bari – sez. dist. di Altamura - in data 2 luglio 2009, al n° 29.287 Reg. Gen. ed al n° 19.687 Reg. Part., a favore di:

- BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SOC.COOPERATIVA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PER AZIONI con sede a Matera, codice fiscale 00604840777
in danno di :

— **XXXXX**, nato a, codice fiscale
XXXX;

— **XXXXX**, nata a, codice fiscale
XXXX

è così identificato:

*terreno sito in Gravina in Puglia (Ba) alla contrada Lamacolma e
riportato in catasto al fg. 48, p.lla 84 di ha 0.96.07*

Relativamente al citato bene pignorato il G.E. ha affidato l'incarico
di procedere alla stima disponendo l'effettuazione di ulteriori
accertamenti il cui risultato è esposto qui di seguito.

1. OPERAZIONI PERITALI

In data 26 marzo 2010 è stata inviata alle parti con
raccomandata A.R. (*allegato A*) la comunicazione dell'inizio
delle operazioni peritali che si sono svolte alla presenza del
debitore.

2. CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITÀ IN CAPO AI DEBITORI

C'è corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo ai
debitori.

3. PROVENIENZA DEL BENE PIGNORATO

⇒ La p.lla 374 del fg. 48 pervenne ai signori xxxxx e xxxxx con
atto di vendita per notar N.Berloco del 07-04-1982, trascritto il
04-05-1982 al n.14357/12321 contro e -

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

..... (allegato B)

4. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

- RELATIVA ALLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PRODOTTA DAL
CREDITORE PROCEDENTE

La certificazione notarile è stata dalla scrivente integrata con :

- copia atto di provenienza (allegato B);
- RELATIVA ALLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE:

La certificazione notarile è stata dalla scrivente integrata con :

- n° 1 visura catastale per soggetto aggiornata all'8 aprile 2010 (allegato 1);
- estratto di mappa aggiornato al 9 aprile 2010 (allegato 2).

5. INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

Il fondo rustico sito a Gravina in Puglia alla contrada Lamacolma a circa 14,8 km dal paese è raggiungibile prendendo la SP 230, quindi la Strada Statale Gravina - Irsina SS 96, e la SP 26.

Le coordinate geografiche sono le seguenti :

N 41° 50' 58,51"; E 16° 16' 46,83" (allegato 3 :
ubicazione su foto satellitare).

6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

TABELLA 1 - Comune di Gravina in Puglia

CATASTO TERRENI (visura catastale del 08/04/2010 allegato- 1)

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO			REDDITO	
foglio	particella	qualità	classe	ha	R.D.€	R.A.€
48	374	seminativo	4	0,9607	34,73	22,33

TABELLA 1.1 - Intestati

	Dati anagrafici	codice fiscale	Diritti e oneri reali
1	xxxxxx, nato ad	Xxxxxx	Proprietà per 1/2
2	xxxxxx, nata a	xxxxx	Proprietà per 1/2

Coerenze (ESTRATTO DI MAPPA : ALLEGATO 2)

- Gravina in Puglia fg. 48 p.lla 374: *nord* : p.lla 375 di p.lla 376 di; *est* : p.lla 429 di; *sud* : strada ; *ovest* : p.lla 645 di Comune di Gravina in Puglia e
Si precisa che gli intestatari delle particelle confinanti sono stati desunti da visure catastali effettuate dalla scrivente e pertanto – non essendo il catasto probatorio - la effettiva proprietà potrebbe non corrispondere a quella indicata.

7. DESCRIZIONE

Il fondo rustico sito a Gravina in Puglia alla contrada Lamacolma, di forma regolare, in piano, posto a 431 m. s.l.m., è un seminativo irriguo, e attinge l'acqua direttamente da un canale. (*foto 1-2*)

Non sono presenti fabbricati rurali.

8. DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica (*allegato C1*) si evince che secondo la Variante Generale del P.R.G. vigente nel comune di Gravina di Puglia la p.lla 374 del fg. 48 ha la seguente destinazione urbanistica:

Zone agricole E1

La zona E1 prevede le prescrizioni urbanistiche come descritte all'articolo 21 delle "norme tecniche di attuazione" del P.R.G .vigente.

9. VINCOLI

La particella 374 fa parte di un progetto denominato: PATTO SPECIALIZZATO PER L'AGRICOLTURA DEL SISTEMA MURGIANO ed in particolare del progetto di fabbricati rurali da realizzare nell'azienda Agricola sita in agro di Gravina in Puglia alla contrada Lamacolma .

Le tavole allegate si riferiscono al progetto – pratica n.117/1996 del 19 maggio 2000, Permesso di Costruire n°120/2003 del 3 dicembre 2003, e Concessione Edilizia n ° Pratica n.79/2004 del 13 ottobre 2004 ed alla successiva variante.(*allegato 4-4.1*)

Non risultano tuttavia nella certificazione notarile atti di vincolo per l'utilizzo della cubatura di detta particella.

10. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Il fondo rustico è condotto dal signor xxxxx, coltivatore diretto coadiuvato dalla sua famiglia .

11. FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non presenti in atti.

12. FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Non presenti in atti.

ISCRIZIONI CONTRO

– **IPOTECA VOLONTARIA nn. 8296/1260** del 24/02/2003 a favore di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SCRL con sede a Matera, contro xxxxx nato ad e xxxxx nata a, atto del notar P. Speranza del 21/02/2003, importo di € 360.000,00, capitale € 180.000,00 con scadenza al 28/02/2018;

TRASCRIZIONI CONTRO

– **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso il Tribunale Civile di Bari – sez. dist. di Altamura - in data 2 luglio 2009, al n° 29.287 Reg. Gen. ed al n° 19.687 Reg. Part., a favore della BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA – SCRL con sede a Matera, contro xxxxx nato ad e xxxxx nata a già indicato in premessa.

13. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE PIGNORATO

La sottoscritta ha svolto le operazioni peritali provvedendo:

- a prendere visione del fondo rustico;
- a verificare sui luoghi e con l'ausilio delle mappe catastali la S.A.U. , le caratteristiche tecnico – agronomiche dei terreni e delle coltivazioni presenti, nonché le condizioni fitosanitarie delle stesse.

Il fondo rustico è stato stimato “ *per comparazione con i prezzi di mercato .*”

La comparazione si è basata sulla individuazione di beni confrontabili cioè di “ beni con caratteristiche analoghe “e quindi appartenenti allo stesso segmento di mercato del bene oggetto di

stima e dei quali si conosce il prezzo di mercato.

Le caratteristiche considerate per l'identificazione del segmento di mercato al quale il terreno appartiene sono state :

- ubicazione : provincia di Bari, Regione Agraria n°4(solo atti comune di Gravina in Puglia);

- indirizzo produttivo : seminativo

Le fonti di informazioni sono state : mediatori ed agenzie immobiliari della zona, studi notarili (preliminari di compravendita notificati alle parti per esercitare il diritto di prelazione) , Ministero delle Finanze (Osservatorio del Mercato Immobiliare) , valori di aggiudicazione di aste giudiziarie .

Il numero delle transazioni "confrontabili" seppure limitato si è ritenuto sufficiente a formare un quadro valutativo dal quale è stato ricavato il valore medio riportato nella tabella " corretto " tenendo conto della distanza dal centro urbano , della viabilità ed accessibilità del fondo, della eventuale pendenza e della presenza di una fonte idrica.

Quale parametro di valutazione si è adottato l'ettaro.

Effettuate le ricerche di mercato relative alle quotazioni di fondi rustici paragonabili a quelli oggetto di stima e analizzando la distribuzione dei prezzi di mercato per alcuni casi di compravendita nel circondario è giunta al valore riportato nella tabella 2 .

Tabella 2 - VALORE STIMATO

Identificazione	ha	€/ ha	Valore €
-----------------	----	-------	----------

Gravina in Puglia fg. 48 p.lla 374	0.96.07	25.000,00	24.017,50
Abbattimento forfettario del 15%			3.602,60
VALORE STIMATO			20.414,90

14. CONCLUSIONI

La sottoscritta con la presente relazione, n° 1 fotografia e gli allegati, elencati qui di seguito, ritiene di avere assolto al mandato conferitole.

ELENCO ALLEGATI

	Descrizione
A	Raccomandata AR avviso operazioni peritali con ricevute di ritorno
B	Copia atto di provenienza
C	Raccomandata AR al Comune di Gravina in Puglia
C1	Certificato di destinazione urbanistica
1	Visura catastale per soggetto comune di Gravina in Puglia fg. 48 p.lla 374
2	Estratto di mappa comune di Gravina in Puglia fg. 48 p.lla 374
3	Foto satellitare
4-4.1	Tavole del progetto - pratica n.117/1996 del 19 maggio 2000.
5	Quadri catastali - vincoli ex L.n.1497/39
5.1	Quadri catastali - vincoli idrogeologici
5.2	Quadri catastali - vincoli usi civici



La cartella contenente:

- relazioni con rilievi fotografici e allegati tecnici ;
- CD 1 file con relazione tecnica ;
- CD 2 file con rilievi fotografici;
- CD 3 file con estratti i di mappa;

viene depositata in cancelleria unitamente a:

- certificazione notarile ritirata all'udienza di giuramento;
- copia della email inviata al creditore procedente con l'avviso del deposito della consulenza tecnica allegata;
- copia della raccomandata inviata ai debitori con l'avviso del deposito della consulenza tecnica allegata;
- parcella con richiesta di liquidazione onorario e spese con ricevute raccomandate e spese per atti tecnici.

Casamassima, 17 settembre 2010



IL CTU

dott.agr.Elena Barbone

