



ASTE GIUDIZIARIE®

Barbone
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Procedimento di Esecuzione Immobiliare

n° 479/2009 Ruolo Generale Esecuzioni

promosso da :

BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA

in danno di

xxxxxx e xxxxxx

ASTE GIUDIZIARIE Giudice

Giudice dell' Esecuzione:

C.T.U. :

ASTE GIUDIZIARIE dott. Gius

dott. Giuseppe Rana

dott. agr. Elena Barbone

LOTTO 6

Immobile sito in Gravina in Puglia (Ba) alla contrada

"Lamacolma" in catasto al fg. 48 p.lla 326

Relazione

del Consulente Tecnico d'Ufficio

ASTE GIUDIZIARIE®

Tecnico d'Ufficio

STUDIO DI ESTIMO

via Adalberto Libera n.1 - 70010 CASAMASSIMA (BA) tel. 080 4572156
strada Santa Chiara n.13 - 70122 BARI tel.080 5228973 ;fax 080 2198665;
cell. 335 5767698 ; e-mail: studiodiestimo@gmail.com

Publicazioni: Off. Biffinale 5944US6623, Glupino, per. 0479256722, etata ogni

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

ASTE GIUDIZIARIE®



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





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

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

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

è così identificato:

*terreno sito in Gravina in Puglia (Ba) alla contrada Lamacolma e
riportato in catasto al fg. 48, p.lla 326 di ha 0.85.23*

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 326 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



..... (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 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° 51' 05,13"; E 16° 16' 48,18" (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	326	seminativo	3	0,8523	37,41	22,01

TABELLA 1.1 - Intestati

Dati anagrafici	codice fiscale	Diritti e oneri
-----------------	----------------	-----------------

			reali
1	xxxxx, nato ad	xxxx	Proprietà per 1/2
2	xxxxx, nata a	xxxx	Proprietà per 1/2

Coerenze (*ESTRATTO DI MAPPA : ALLEGATO 2*)

• Gravina in Puglia fg. 48 p.lla 326: *nord*, strada; *est* :p.lla 327 di, Comune di Gravina in Puglia; *sud* : p.lle 665-371-372 di Comune di Gravina in Puglia; *ovest* p.lla 736 di

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 438 m. s.l.m., è un seminativo irriguo, e attinge l'acqua da un canale. (*foto 1-2*)

Su detta particella vi è un metanodotto.

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 326 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

Metanodotto : trascrizione nn.31062/20134 del 3 luglio 2008.

La particella 326 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 depositate insieme alle relazioni 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

Metanodotto : trascrizione nn.31062/20134 del 3 luglio 2008.

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

ISCRIZIONI CONTRO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

– **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

– trascrizione nn.31062/20134 del 03/07/2008 a favore di Snam Rete Gas spa con sede in San Donato Milanese, contro xxxxx nato ad e xxxxx nata a, atto notar G. Ladisa del 02/07/2008;

– **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*

Il C.T.U.

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 coltura in atto 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 326	0.85.23	25.000,00	21.307,50
Abbattimento forfettario del 15%			3.196,00
VALORE STIMATO			18.111,50

14. CONCLUSIONI

La sottoscritta con la presente relazione , n° 2 fotografie 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 326
2	Estratto di mappa comune di Gravina in Puglia fg. 48 p.lla 326
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