



dott. agr. Elena Barbone



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

ASTE  **UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE**
ASTE  **GIUDIZIARIE.it**

Procedimento di Esecuzione Immobiliare

n° 479/2009 Ruolo Generale Esecuzioni

promosso da :

BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA

in danno di

xxxxx e xxxx



Giudice dell' Esecuzione:

dott. Giuseppe Rana

C.T.U. :

dott. agr. Elena Barbone

LOTTO 9

*Immobile sito in Gravina in Puglia (Ba) alla
contrada "Lamacolma" in catasto al fg. 48 p.lle 283,284*

Relazione

del Consulente 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

Pubblicazione: Bitti 15/07/2009 esclusivo per il periodo 10/07/2009 - 27/07/2009.
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



II C.T.U.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale -
di Elena Barbone
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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 in agro di Gravina in Puglia (Ba), contrada Lamacolma , riportato in catasto al fg. 48, p.lle 283,284 della superficie complessiva di ha 1.78.86

Relativamente ai citati beni pignorati 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 al debitore.

Per la p.lla 284 nella nota di trascrizione non vi è riferimento alla esclusione del bene dalla comunione legale per cui non vi è corrispondenza con il pignoramento.

3. PROVENIENZA DEL BENE PIGNORATO





⇒ La p.lla 283 del fg. 48 pervenne al signorxxxx con atto di vendita per notar N.Berloco del 4-08-1986, trascritto il 30-08-1986 al n.26488/21194 contro (allegato

B)

⇒ La p.lla 284 del fg. 48 pervenne al signorxxxx con atto di vendita per notar N.Berloco del 21-02-1996, trascritto il 18-03-1996 al n.8247/6521 contro
(allegato C)

4. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

- RELATIVA ALLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PRODOTTA DAL CREDITORE PROCEDENTE

La certificazione notarile è stata dalla scrivente integrata con :

- copie atti di provenienza (allegati B,C);
- RELATIVA ALLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE:

La certificazione notarile è stata dalla scrivente integrata con :

- n° 2 visure per soggetto aggiornate all'8 aprile 2010 (allegato 1);
- estratto di mappa aggiornato al 9 agosto 2010 (allegato 2).

5. INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

Il fondo rustico sito a Gravina in Puglia alla contrada Lamacolma a circa 14,5 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 40° 51' 08,42"; E 16° 17' 01,90" (allegato 3 :



II C.T.U.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - ~~di via Ettore Barbone~~ ~~Ettore Barbone~~
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ubicazione su foto satellitare).

6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

TABELLA 1 - Comune di Gravina in Puglia

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

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO			REDDITO	
foglio	particella	qualità	classe	ha	R.D.€	R.A.€
48	283	Seminativo	3	0,7841	34,42	20,25
48	284	seminativo	3	1,0045	44,10	25,94
		TOTALE		1,7886		

TABELLA 1.1 - Intestati

	Dati anagrafici	codice fiscale	Diritti e oneri reali
1	xxxxxx, nato ad	xxxx	Proprietà per 1/1

Coerenze (ESTRATTO DI MAPPA : ALLEGATO 2)

- Gravina in Puglia fg. 48 : *nord-est*, strada; *nord-ovest*, p.lla 282 di xxxxxx; *sud-est*, p.lla 285 di xxxxxx ; *sud-ovest*, strada.

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

Non sono presenti fabbricati rurali.



II C.T.U.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - ~~di via Ettore Barbone~~
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



8. DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica (*allegato D1*) si evince che secondo la Variante Generale del P.R.G. vigente nel comune di Gravina di Puglia le p.lle 283,284 del fg.48 hanno 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

Le particelle 283 e 284 fanno 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 dette particelle.

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 sono 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 paragone 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.lle 283,284	1.78.86	25.000,00	44.715,00
Abattimento forfettario del 15%			6.707,25
VALORE STIMATO			38.007,75

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	Copia atto di provenienza
D	Raccomandata AR al Comune di Gravina in Puglia
D1	Certificato di destinazione urbanistica
1	Visure catastali per soggetto comune di Gravina





	in Puglia fg. 48 p.lle 283,284
2	Estratto di mappa comune di Gravina in Puglia fg. 48 p.lle 283,284
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 precedente 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



II C.T.U.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - ~~di Vittorio Emanuele Barbone~~
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL CTU

dott.agr.Elena Barbone

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

II C.T.U.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale -
dott.agr.Elena Barbone
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009