



dott. agr. Elena Barbone

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedimento di Esecuzione Immobiliare

n° 479/2009 Ruolo Generale Esecuzioni

promosso da :

BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA

in danno di

XXXXXX e XXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Publicazione: Officiosa n. 40662 del 19/07/2009
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



Il C.T.U.



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



Il C.T.U.



⇒ La p.lla 283 del fg. 48 pervenne al signor xxxxx 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 signor xxxxx 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* :



Il C.T.U.



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 xxxxx; *sud-est*, p.lla 285 di xxxxx ; *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.



Il C.T.U.



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:

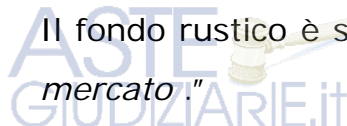
- a prendere visione del fondo rustico;
- a verificare sui luoghi e con l'ausilio delle mappe catastali la



Il C.T.U.



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.lle 283,284	1.78.86	25.000,00	44.715,00
Abbattimento 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



Il C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

	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 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.



IL CTU

dott.agr.Elena Barbone



Il C.T.U.