



dott. agr. Elena Barbone

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**  
**UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE**

PROSSIMA UDIENZA : 6 NOVEMBRE 2006

*Procedimento di esecuzione immobiliare*  
n° 606/1993 - Ruolo Generale Esecuzioni  
promosso da :

**BANCA NAZIONALE DELL'AGRICOLTURA**  
contro

[REDACTED]

21 FEB. 2006

Giudice dell' Esecuzione:  
C.T.U. :

dott. Maria Luisa Traversa  
dott. agr. Elena Barbone

**Relazione**  
**del Consulente Tecnico d' Ufficio**

STUDIO TECNICO PERITALE

Via Bari 6 n.29 - 70010 CASAMASSIMA (BA)

tel. e fax 080 4572156; 335 5767698 ; E-mail: elenabarbone@libero.it

C.F. 01466280722 - Part. IVA: 04679260722

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 606/'93 R. Generale Esecuzioni 1  
promosso da Banca Nazionale dell'Agricoltura in danno di

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MARIA LUISA TRAVERSA



## PREMESSA

La dott. Maria Luisa Traversa, Giudice del procedimento di Esecuzione Immobiliare n°606/1993 del Ruolo Generale delle Esecuzioni promosso da Banca Nazionale dell'Agricoltura in danno di

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".

Il G.E. ha disposto che "la sottoscritta CTU provveda all'integrazione della consulenza da lei già redatta limitatamente ai beni pignorati in danno di anche relativamente a tutti i restanti lotti del pignoramento".

All'udienza del 24 ottobre 2005 la sottoscritta ha giurato accettando l'incarico.

Gli Immobili riportati nell'atto di pignoramento Immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 16 luglio 1993 ai nn.23391/18217 a favore della Banca Nazionale dell'Agricoltura spa contro:

• nato ad il  
- C.F.;

• nato ad il  
- C.F.;

• nato a

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MARIA LUISA TRAVERSA

[REDACTED]

[REDACTED] nata [REDACTED] - C.F.

[REDACTED]

sono i seguenti :

di proprietà di [REDACTED] :

- 1) Fondo rustico in agro di Acquaviva delle Fonti - contrada Malano , esteso are 51.35; confinanti con eredi di [REDACTED] [REDACTED] eredi [REDACTED] e altra proprietà [REDACTED]. In catasto alla partita 27532 foglio 18 particella 236 are 6.41 vigneto classe 3^ , imponibili lire 13.461 e lire 7.051, e particella 238 are 44.94 vigneto classe 3^ Imponibili lire 94.374 e lire 49.434; con i diritti di servitù attiva di passaggio rinvenienti dal titolo di acquisto.
- 2) Fondo rustico in agro di Acquaviva delle Fonti - contrada Malano, esteso are 49.43, confinante con [REDACTED] [REDACTED] e strada privata. In catasto alla partita 27475 foglio 18 particella 235 are 7.89 vigneto classe 3^ per mancato agglornamento, essendo oggi seminativo, R.D. £16.569 R.A. £8.679; particella 237 are 41.54 vigneto classe 3^ per mancato agglornamento, essendo oggi seminativo R.D. £87.234 R.A. £45.695 ; con i diritti di servitù attiva e passiva derivanti dal titolo d'acquisto".
- 3) Fondo rustico in agro di Acquaviva delle Fonti - contrada Baldassarre, esteso circa ha 2.71.60 , con dentro un vecchio vano rurale e una vecchia cisterna. Confinante con strada ,

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MARIA LUISA TRAVERSA

[REDACTED], e altra proprietà [REDACTED]. In  
catasto alla partita 308265 foglio 106 particella 87, ha 2.71.60,  
uliveto di 4^, R.D. 135.800 e R.A. 149.380.

di proprietà di [REDACTED] :

4) Casa di antica costruzione in abitato di Gioia del Colle, alla via  
Solferino civico 25, composta di tre piccoli vani a primo piano e  
sovrastante soffitta e terrazza, confinante con [REDACTED]

via Solferino, via Procida, e sovrastante al piano terra di  
[REDACTED]. In catasto, alla partita 3974 foglio 61  
particella 3293/3, via Solferino 25, primo piano, vani 3,5 classe  
3^ categoria A/4, rendita €304;

5) Fondo rustico in agro di Gioia del Colle- contrada Marchesana di  
are 66.95. Confinante con [REDACTED], vicinale [REDACTED] e  
proprietà [REDACTED] e [REDACTED]. In catasto, al foglio 11  
particella frazionata 58/a are 38.63 vigneto R.D. £ 270,41, e  
particella frazionata 59/a vigneto are 28,32 R.D. £198,24 R.A.  
£50,98 ;

6) Fondo rustico in agro di Gioia del Colle contrada Marchesana di  
are 64.48. Confinante con [REDACTED] e strada. In catasto  
alla partita 837 foglio 11 particella 41.

7) Fondo rustico in agro di Gioia del Colle contrada Marchesana di  
ha 1.19.29. Confinante con [REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED]. In catasto, alla partita 20985 foglio 11 particelle 58  
e 59. Pervenuto con atto di donazione per notar Villanova  
dell'8/7/1969 trascritto a Trani il 1/8/1969 con formalità

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: OOTT. MARIA LUISA TRAVERSA

n.33286;

- 8) Casa in Acquaviva delle Fonti sita alla vcia Sannicandro civico 14 ( ex 38) di vani catastali 4,5 . In catasto, alla partita 5183 foglio 46 particella 2215 piano terra cat. A/6 classe 2<sup>^</sup> R.C.£ 549.
- 9) Suolo retrostante il fabbricato in Acquaviva delle Fonti al civico 14 ( ex 38) di via Sannicandro; edificatorio - zona B, esteso mq.70 . In catasto, alla partita 1 fg.46 particella 2219".
- 10) Fondo rustico in agro di Acquaviva delle Fonti, esteso ha 1.58.80 . In catasto, alla partita 9613 foglio 18 particella 132 mandorieto classe 4<sup>^</sup> ha 1.58.80 R.D. £71.460 R.A. £39.700;
- 11) Fondo rustico in agro di Acquaviva delle Fonti esteso are 72.74 . In catasto alla partita 24476 foglio 52 particella 46 uliveto 3<sup>^</sup> are 55.22 R.D. £38.654 R.A. £33.132 e particella 182 uliveto 4<sup>^</sup> are 17.52 R.D. £8.760 e R.A. £9.636.
- 12) Fondo rustico in agro di Cassano Murge esteso are 20.00 . In catasto, alla partita 1727 foglio 24 particella 397 mandorieto 3<sup>^</sup> R.D. £13.000 R.A. £6.000 .

Vi sono altri immobili pignorati di proprietà di [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] già oggetto di consulenza tecnica d'ufficio depositata dalla sottoscritta CTU nel 2002.

Relativamente agli elencati beni pignorati il G.E. ha affidato l'incarico di *procedere alla stima disponendo l'effettuazione dei seguenti ulteriori accertamenti:*

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MARIA LUISA TRAVERSA



- 1) *identificazione, ricognizione e descrizione degli immobili accertandone in particolare: : gli esatti dati catastali, le coerenze, lo stato di conservazione, la vetustà, la legittimità o sanabilità urbanistica, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive o passive, di diritti di usufrutto, uso o abitazione;*
- 2) *esatta provenienza dei beni ricostruendo analiticamente le loro vicende traslative nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, accertando altresì se alla data suddetta sussistevano sugli stessi immobili pignoramenti o ipoteche nonché se le trascrizioni o iscrizioni siano state effettuate anche in data successiva; alleggi gli atti di provenienza se non reperiti in atti;*
- 3) *all' esito dei suddetti accertamenti, determinazione del valore dei beni pignorati avuto riguardo ai prezzi correnti di mercato per gli immobili aventi le medesime caratteristiche con espressa indicazione dei parametri di raffronto;*
- 4) *accerti l'esperto presso i competenti uffici se sussista contratto di locazione registrato in data anteriore al pignoramento;*
- 5) *da ultimo, compilazione di apposita relazione estimativa che dovrà depositare entro il termine di 120 giorni, unitamente ad una separata e succinta descrizione del lotto o dei lotti formati, con le coerenze, i dati catastali aggiornati, con il prezzo base attribuitogli ed altri eventuali dati di cui sia opportuno dare atto nella ordinanza di vendita, secondo lo schema consueto dei bandi di vendita immobiliari;*
- 6) *elencazione per ciascun lotto delle formalità ( iscrizioni e*

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 606/'93 R. Generale Esecuzioni 6  
promosso da Banca Nazionale dell'Agricoltura in danno di

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MARIA LUISA TRAVERSA

trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita.

### Alcune precisazioni

Dall'esame del fascicolo d'ufficio contenente la certificazione ipocatastale, la sottoscritta ha verificato l'esistenza di due VISURE IPOTECARIE a nome di

La prima di nato in  
l' e la seconda di nato in pari data a

Alcune visure riguardanti atti di e della moglie riportano quale località di nascita del primo a volte in ( pag. 3 delle visure del fascicolo d'ufficio delle CERTIFICAZIONI IPO-CATASTALI) e altre in ( pag.5 delle visure) ; alcuni immobili pignorati risultano cointestati ad che dalla lettura di altre visure ( pag.3 delle visure) risulta essere coniugata con nato a .

Ciò premesso, la sottoscritta avendo accertato che l'unica copia della trascrizione contro l'eredità di ( denuncia di successione n.28 vol.422) riportata nel fascicolo delle certificazioni ipocatastali include anche immobili pignorati di cui si chiede siano oggetto di consulenza tecnica ( fondi rustici alla contrada Marchesana in Gioia del Colle e casa in via Solferino 25 a Gioia del Colle) si riferisce a nato a ma con un codice fiscale diverso rispetto a

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 606/93 R. Generale Esecuzioni 7  
promosso da Banca Nazionale dell'Agricoltura In danno di

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MARIA LUISA TRAVERSA

quello attribuito al debitore [redacted] e riportato nella trascrizione del pignoramento, al fine di chiarire la vicenda ha richiesto al comune di [redacted] (allegato 1 - lettera indirizzata all'Ufficio Anagrafe del Comune di [redacted]) un certificato storico anagrafico di [redacted]

Dal menzionato certificato (allegato 2) si evince che [redacted] [redacted] conugato con [redacted] è NATO IN [redacted] in data [redacted] e deceduto il [redacted] **NON È IL DEBITORE !**

Il debitore infatti è [redacted] conugato con [redacted] NATO IN [redacted] in data [redacted] e deceduto il [redacted]

**I beni indicati in premessa con i numeri 4,5,6,7 e riportati nella denuncia di successione del sig. [redacted] (den. n.28 vol.422) non sono mai stati di proprietà del debitore [redacted] nato in [redacted] e pertanto non potevano essere oggetto né di ipoteca e né di pignoramento .**

La sottoscritta si è recata quindi presso l'Ufficio del Registro di Gioia del Colle , la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari , il catasto di Bari, la Conservatoria dei RR. II. Di Trani , l'Archivio di Stato di Trani per integrare la documentazione ipocatastale ritirata all'udienza di giuramento .  
Ha verificato che :

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MARIA LUISA TRAVERSA

a) il sig. [REDACTED] è l'unico erede della madre [REDACTED] dalla quale ha ricevuto i beni pignorati indicati in premessa con i numeri **8-9-10-11-12** ( *denuncia di successione n.16 vol.451: allegato 3*);

b) non esiste una denuncia di successione del debitore [REDACTED] nato ad [REDACTED];

c) presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari non vi sono atti trascritti ( neanche la citata denuncia di successione) ove sono menzionati [REDACTED] e/o [REDACTED] [REDACTED] tranne la trascrizione della denuncia di successione n.55 vol.435 del 14 settembre 1994 di [REDACTED] moglie di [REDACTED] ( *visure: allegato 4* );

d) l'atto di provenienza del suolo in Acquaviva delle Fonti fg.46 p.lla 2119 risale al 1942 ( allegato 5 ).

Per chiarezza espositiva nella relazione si procederà per **DISTINTI LOTTI** seguendo l'ordine dei beni elencati in premessa accorpando i fondi rustici lotto 1 , lotto 2 e lotto 10 confinanti che si ritiene più conveniente che siano venduti congiuntamente; verrà quindi indicato il metodo di stima adottato indicando in un'unica tabella i valori attribuiti agli immobili pignorati.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 606/93 R. Generale Esecuzioni 13  
 promosso da Banca Nazionale dell'Agricoltura in danno di

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MARIA LUISA TRAVERSA

Il terreno è coltivato dal debitore

**LOTTO 3**

di proprietà di

Fondo rustico in agro di Acquaviva delle Fonti - contrada Baldassarre esteso circa ha 2.71.60, con dentro un vecchio vano rurale ed una cisterna; foglio 106 particella 87.

**1.3 Identificazione catastale**

**Comune di ACQUAVIVA DELLE FONTI**

**CATASTO Terreni**

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				
foglio	particella	qualità	classe	ha	R.D. €	R.A.€
106	87	uliveto	4	2.71.60	70,13	77,15

**INTESTAZIONE**

Dati anagrafici	codice fiscale	Dritti e oneri reali
		Proprietà per 1/1

**2.3 Provenienza**

L'immobile è pervenuto:

⇒ a da nato ad  
 con atto per notar Nicola Guida di Gioia del Colle in data 30 settembre 1992 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 6 ottobre 1992 al n.35564.

⇒ risulta essere proprietario dell'immobile anteriormente al 1 gennaio 1973 in virtù dell'atto per notar Vito

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 606/93 R. Generale Esecuzioni 14  
promosso da Banca Nazionale dell'Agricoltura in danno di

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MARIA LUISA TRAVERSA

Donato Labellarte in data 2 aprile 1953 registrato a Gioia del Colle l'11 aprile 1953 al numero 6477 e trascritto in Trani il 24 aprile 1953 al numero 14993.

### 3.3 Coerenze

Strada, beni di [REDACTED] e altra proprietà di [REDACTED] [REDACTED] salvo altri.

### 4.3 Descrizione

Il fondo rustico si raggiunge ( *allegato 11 : ubicazione fondo rustico su foglio IGM in scala 1:25.000* ) percorrendo la strada vicinale Regione Cellamare non asfaltata ( foto 1-2 pag.4 ) , ubicata al confine ovest. .

È delimitato da muretto in pietra a secco , in piano, coltivato ad oliveto ( foto 3-5-6 pagg.5-6 ) e privo di acqua e luce.

Il terreno si presenta ben coltivato e libero da infestanti.

È presente un piccolo vecchio vano rurale non indicato sulla mappa catastale ( foto 7-8 pag.7 ) e del quale non sono state trovate concessioni edilizie , né esplicita dichiarazione nella nota di trascrizione dell'atto di vendita che è stato realizzato anteriormente al 1967.

Per tale motivo non se ne è tenuto conto nella stima .

### 5.3 Destinazione urbanistica

Il fondo rustico ricade in zona omogenea E1 ( agricola normale ); si veda certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Acquaviva delle Fonti in data 16 /02/2006 ( *allegato 7* ).

### 6.3 Diritto d'uso



1  
12

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 606/93 R. Generale Esecuzioni 15  
promosso da Banca Nazionale dell'Agricoltura in danno di

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MARIA LUISA TRAVERSA



Il terreno è coltivato dal debitore



Fondo rustico in agro di Gioia del Colle - contrada Campo Sportivo di

  
 C.T.U. dott. agr. Elena Barbone 14

**LOTTO 8**

Casa in Acquaviva delle Fonti sita alla via Sannicandro civico 14 ( ex 38) ; foglio 46 particella 2215 piano terra .

**1.8 Identificazione catastale**

**Comune di Acquaviva delle Fonti**

**CATASTO del Fabbricati**

foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	Rendita €
46	2215	---	A/6	2	4,5 vani	169,66
<b>dirizzo</b>	v. Sannicandro n.38		piano T			

**INTESTAZIONE**

Dati anagrafici	codice fiscale	Diritti e oneri reali
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1

Si allega la planimetria dell'unità immobiliare urbana (allegato 13) .

La planimetria dell'unità immobiliare urbana 2215 include nella p.lla 2215 delle zone che sull'estratto mappale ( allegati 12-13 ) sono invece identificate come p.lle 1913 , parte della p.lla 2220 e p.lla 6623, che risultano al catasto identificate come segue (

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 606/93 R. Generale Esecuzioni 19  
promosso da Banca Nazionale dell'Agricoltura in danno di

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MARIA LUISA TRAVERSA

allegato 14) :

**Comune di Acquaviva delle Fonti**

**CATASTO dei Fabbricati**

foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	Rendita €
46	1913 2220	---	A/6	2	2,5	94,25
<b>indirizzo</b>	v. Sannicandro piano T					

**INTESTAZIONE**

Dati anagrafici	codice fiscale	Diritti e oneri reali
		Proprietà

Si fa presente che [redacted] è figlia di [redacted] maritata [redacted] e sorella di [redacted]

**Comune di Acquaviva delle Fonti**

**CATASTO dei Fabbricati**

foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	Rendita €
46	6623					
<b>indirizzo</b>	v. Sannicandro piano T					

Si ritiene pertanto che sia indispensabile prima che venga disposta la vendita immobiliare procedere alla effettuazione di un nuovo tipo mappale.

**2.8 Provenienza**

L'immobile è pervenuto :

→ a [redacted] - quale unico erede di [redacted]  
nata ad [redacted] il [redacted] e deceduta il [redacted]

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 606/93 R. Generale Esecuzioni 20  
promosso da Banca Nazionale dell'Agricoltura in danno di

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MARIA LUISA TRAVERSA

██████████ - dichiarazione di successione n.16 vol.451 ( *allegato*  
3)

⇒ ██████████ risulta essere proprietaria dell'immobile  
anterlormente al 1 gennaio 1973.

### 3.8 Descrizione

Nella descrizione dell'immobile si veda la planimetria ( *allegato 15*  
) elaborata dalla sottoscritta con rilievi in loco .

Al fabbricato ( foto 1-2 pag.8 ) si accede da una vecchio portone in  
legno in via Sannicandro n.14 ( foto 3-4 pag. 9 ) ;la prima stanza di  
ingresso ( in planimetria A ) ha forma trapezoidale e conduce da una  
porta in legno e vetro( foto 5-6 pag.10 ) ad una camera (B) a destra  
della quale c'è una piccola nicchia-ripostiglio ( foto 7-8 pag.11 ) .

Qui vi sono due porte :una si apre nella cucina ( C ) con un vano  
WC ( D ) ( foto 9-10 pag.12 ) e l'altra nel cortile ( foto 11 pag.13 ) .

Al cortile si può accedere anche direttamente dalla cucina ( foto 12  
pag.13 ) .

Nel cortile aperto ( E ) è presente una tettoia ( foto 13-14 pag. 14 ) con  
muratura in tufo ( F ) ; il cortile piega a sinistra ( foto 15-16 pag.15 )  
e ( foto 17 pag. 16 ) e termina con un'altra tettoia (G) con muratura in  
tufo ( foto 18-19-20 pagg. 16-17 ) e retrostante cortile delimitato da una  
muratura in tufo posta al confine con vico Sannicandro ( foto 21-22  
pag.18 ) .

Superficie coperta fabbricato : mq.58,00

Superficie tettoie : mq.31

Cortili : mq.51,00

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MARIA LUISA TRAVERSA



Il fabbricato pur non avendo problemi strutturali, necessita di lavori di manutenzione straordinaria e ordinaria con rifacimento impianti idrico, fognante ed elettrico e ripristino pareti e soffitto con intonaco e tinteggiatura.

#### 4.8 Destinazione urbanistica

Il fabbricato ricade in zona omogenea B2 (di completamento intensivo). Per gli indici e parametri si veda certificato di destinazione urbanistica (*allegato 7*).

#### 5.8 Concessione edilizia ed abitabilità

Il fabbricato è stato realizzato anteriormente al 1965 (data della compilazione della planimetria dell'u.i.u. catastale).

Al comune di Acquaviva risulta la licenza n.207/1975 (*allegati 15.1 e 15.2*) rilasciata a [redacted] per ottenere la licenza "di trasformazione della copertura a tetto in terrazzo praticabile, nonché ad eseguire un muro divisorio sul confine ad altezza legale".

#### 6.8 Diritto d'uso

Il fabbricato è attualmente libero.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 606/93 R. Generale Esecuzioni 26  
promosso da Banca Nazionale dell'Agricoltura in danno di

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MARIA LUISA TRAVERSA

**LOTTO 11**

di proprietà di [REDACTED] :

Fondo rustico in agro di Acquaviva delle Fonti ; foglio 52 particella  
46-182.

**1.11 Identificazione catastale**

**Comune di ACQUAVIVA DELLE FONTI**

**CATASTO Terreni**

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				
foglio	particella	qualità	classe	ha	R.D. €	R.A.€
52	46	ullveto	3	0.55.22	19,96	17,11
52	182	ullveto	4	0.17.52	4,52	4,98

**INTESTAZIONE**

Dati anagrafici	codice fiscale	Diritti e oneri reali
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1

**2.11 Provenienza**

L'immobile è pervenuto :

⇒ a [REDACTED] - quale unico erede di [REDACTED]  
nata ad [REDACTED] e deceduta il  
[REDACTED] dichiarazione di successione n.16 vol.451 ( allegato

⇒ [REDACTED] risulta essere proprietaria dell'immobile  
anteriormente al 1 gennaio 1973.

**3.11 Coerenze**

Confina da nord in senso orario : strada prov.le per Sammichele di

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 606/'93 R. Generale Esecuzioni 27  
promosso da Banca Nazionale dell'Agricoltura in danno di

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MARIA LUISA TRAVERSA

Barl, p.lla 15, p.lla 18, p.lla 1, p.lla 220, p.lla 226, p.lla 969, p.lla  
968.

#### 4.11 Descrizione

Il fondo rustico della superficie complessiva di are 72.74 è ubicato  
nelle immediate vicinanze del paese ( *allegato 11: ubicazione  
fondo rustico su foglio IGM in scala 1:25.000*) e quasi di fronte al  
cimitero .

L'accesso è dalla provinciale per Sammichele ( *foto 1-2 pag.20*).

I primi 100 m. sono costituiti da una stretta strada ( parte della  
p.lla 46) che conduce all'oliveto ( *foto 3-4 pag.21*).

Il terreno risulta libero da Infestanti e regolarmente coltivato .

È privo di acqua e luce.

#### 5.11 Destinazione urbanistica

Il fondo rustico ricade in zona omogenea E1 ( agricola normale); si  
veda certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di  
Acquaviva delle Fonti ( *allegato 7*).

#### 6. 11 Diritto d'uso

Il terreno è coltivato dal debitore [REDACTED]

### LOTTO 12

di proprietà di [REDACTED] :

Fondo rustico in agro di Cassano Murge; foglio 24 particella 397.

#### 1.12 Identificazione catastale

Comune di **CASSANO DELLE MURGE**

**CATASTO Terreni**

DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO
---------------------	---------------------

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 606/93 R. Generale Esecuzioni 28  
promosso da Banca Nazionale dell'Agricoltura in danno di

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MARIA LUISA TRAVERSA

foglio	particella	qualità	classe	ha	R.D. €	R.A.€
24	397	mandorleto	3	0.20.00	6,71	3,10

INTESTAZIONE

Dati anagrafici	codice fiscale	Diritti e oneri reali
		Proprietà per 1/1

2.12 Provenienza

L'immobile è pervenuto :

⇒ a [redacted] - quale unico erede di [redacted]  
nata ad [redacted] e deceduta il  
[redacted] - dichiarazione di successione n.16 vol.451 ( allegato

)  
⇒ [redacted] risulta essere proprietaria dell'immobile  
anteriore al 1 gennaio 1973.

3.12 Coerenze

Da nord in senso orario : strada comunale Vera Fredda, p.lla 65,  
p.lla 98, p.lla 64, p.lla 63, p.lla 62, p.lla 51.

4.12 Descrizione

Il fondo rustico è situato circa 100 m. dal confine del territorio di  
Acquaviva delle Fonti ( allegato 22 : ubicazione su foglio IGM in  
scala 1:25.000 e allegato 23 : ubicazione in scala 1: 5.000 ).

Si tratta di un piccolo terreno a circa 300 m. s.l.m. coltivato ad  
oliveto , in piano e privo di acqua e luce ( foto 1-2 pag.22).

5.12 Destinazione urbanistica

Il terreno ricade in zona agricola E1 con ambito territoriale esteso

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 606/93 R. Generale Esecuzioni 29  
promosso da Banca Nazionale dell'Agricoltura in danno di

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MARIA LUISA TRAVERSA



"C", ed è soggetto al vincolo PUTT/Paesaggio approvato con delibera G.R. n.1748/2.000 ATE "C" (NTA, art.31.3) ATD area annessa a tratturo ( NTA , art.32.4.1 b).

Si vedano *allegati 9, 9.1 e 9.2.*

#### 6. 12 Diritto d'uso

Il terreno è coltivato dal debitore

#### 7. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

##### ISCRIZIONI

**1) Ipoteca giudiziale** iscritta alla Conservatoria dei RR. II . di Bari\_in data 16 febbraio 1993 al **n.5646** del R.G. ed al **n.537** del R.P. a favore della Banca Nazionale dell'Agricoltura Spa Roma e contro \_\_\_\_\_, nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, nato in \_\_\_\_\_

In forza di decreto n.5620/92 del Presidente del Tribunale di Bari con il quale si ingiunge il pagamento di £208.626.788 oltre interessi e competenze e si chiede iscriversi ipoteca giudiziale per la somma di £330.000.000 e spese successive sui beni elencati in premessa e sui seguenti beni di proprietà di \_\_\_\_\_,

1. Quota pro indiviso, pari a un ottavo, dell'alloggio sito in Gioia del Colle, alla Piazza L .Sturzo n.4, piano rialzato, interno due, composto di tre vani utili oltre gli accessori. In catasto, alla partita 1007828 foglio 44 particela 317 sub 2 st.7;

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 606/93 R. Generale Esecuzioni 30  
promosso da Banca Nazionale dell'Agricoltura in danno di

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MARIA LUISA TRAVERSA

2. Quota pro indiviso, pari a un novantaseiesimo, del fondo rustico in agro di Gioia del Colle - contrada Terzi, di are 66.70. In catasto alla partita 29555 foglio 73, particella 191 mandorleto classe 4^ are 66.70. R.D. 26.680 R.A. 16.675;

3. Quota pro indiviso del pianterreno in Gioia del Colle alla via IV Moncenisio civico 11. In catasto alla partita 1004409, foglio 61 particella 1405 sub. 1 Via Moncenisio n.11, p.t., cat. A/5, cl. 4 vani 1,0 rendita £132;

4. Quota pro indiviso del pianterreno in Gioia del Colle a Via Eva civico 42. In catasto, alla partita 6417, foglio 61 particella 3093 sub 2 via Eva n.42, p.t. cat. A/5 classe 5\* vani 1,5 rendita £237;

5. Fondo rustico in agro di Gioia del Colle - contrada Campo Sportivo di are 26.20. In catasto, alla partita 1267 foglio 69 particella 196 orto imp. £340,60 e £52,40.

#### TRASCRIZIONI

- 2) trascrizione Conservatoria dei RR. II . di Bari in data 29 marzo 1995 n.10239 del R.G. ed al n.7726 del R.P. sentenza di fallimento in estensione di precedente formalità trascritta alla Conservatoria dei RR. II . di Bari in data 22 febbraio 1995 al n.5902 del R.G. ed al n.4470 del R.P. a favore della Curatela Fallimento [redacted] e della società di fatto collaterale costituita da [redacted] nato a [redacted] nato ad [redacted] e [redacted] nato ad [redacted] il [redacted] sui beni indicati in premessa ai nn.1-2-3-8-9-

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 606/93 R. Generale Esecuzioni 31  
promosso da Banca Nazionale dell'Agricoltura in danno di

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MARIA LUISA TRAVERSA

10-11 (fg.52 p.lla 46- errore :indicata intera superficie ma solo la p.lla 46!), 12 e su altri beni in Gioia del Colle in via Moncenisio e via Eva oggetto di consulenza tecnica nella precedente relazione.

- 3) Trascrizione pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 16 luglio 1993 al nn.23391/18217 a favore della Banca Nazionale dell'Agricoltura spa eseguito in data 9/7/1993 indicato in premessa ;

## 7.2 Formalità pregiudizievoli successive alla certificazione notarile

Non vi sono altre formalità relative agli Immobili oggetto di consulenza tecnica.

## 8. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI PIGNORATI

### 8.1 Metodologia di stima

La sottoscritta ha svolto le operazioni peritali provvedendo:

- a prendere visione e misura degli immobili ;
- a valutarne il relativo stato di conservazione;
- a verificare la regolarità edilizia.

Al fine di dare una risposta circostanziata al quesito di stima e così come richiesto dal G.E. , la sottoscritta ha adottato una procedura comparativa di stima tenendo conto per i fabbricati: della ubicazione, dell'età, della qualità delle costruzioni e dello stato di manutenzione e per i terreni : della destinazione urbanistica e dei mc. realizzabili per il suolo edificatorio ,e per quelli in zona



Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 606/93 R. Generale Esecuzioni 32  
promosso da Banca Nazionale dell'Agricoltura in danno di

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MARIA LUISA TRAVERSA

agricola della qualità di coltura valutandone i principali elementi differenziali (giacitura, produttività, presenza o meno dell'irrigazione, distanza dal centro urbano, facilità di accesso e di coltivazione con mezzi meccanici, ....) che possono contribuire al relativo apprezzamento.

Quale parametro di valutazione si è adottato il mq. per i fabbricati e per il suolo edificatorio, l'ettaro per i terreni.

Per quanto concerne la casa in via Sannicandro (lotto 8) si è tenuto conto del valore del suolo edificatorio e della possibilità di costruzione e di sopraelevazione.

**Il lotto 9 - oggetto di accessione - non è stato oggetto di valutazione riservandosi la sottoscritta CTU di integrare la presente consulenza tecnica se richiesto dal G.E.**

Effettuate le ricerche di mercato presso agenzie di intermediazione e studi notarili relative alle quotazioni di immobili paragonabili a quelli oggetto di stima e analizzando la distribuzione dei prezzi di mercato per alcuni casi di compravendita nel circondario, si è giunti ai valori riportati nella tabella seguente:

**VALORE STIMATO IMMOBILI PIGNORATI**

agricola della qualità di coltura valutandone i principali elementi differenziali ( giacitura, produttività, presenza o meno dell'irrigazione, distanza dal centro urbano, facilità di accesso e di coltivazione con mezzi meccanici ,....) che possono contribuire al relativo apprezzamento .

Quale parametro di valutazione si è adottato il mq. per i fabbricati e per il suolo edificatorio, l'ettaro per i terreni.

Per quanto concerne la casa in via Sannicandro ( lotto 8) si è tenuto conto del valore del suolo edificatorio e della possibilità di costruzione e di sopraelevazione.

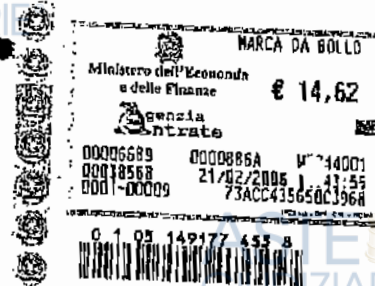
**Il lotto 9 – oggetto di accessione – non è stato oggetto di valutazione riservandosi la sottoscritta CTU di integrare la presente consulenza tecnica se richiesto dal G.E.**

Effettuate le ricerche di mercato presso agenzie di Intermediazione e studi notarili relative alle quotazioni di Immobili paragonabili a quelli oggetto di stima e analizzando la distribuzione dei prezzi di mercato per alcuni casi di compravendita nel circondario, si è giunti ai valori riportati nella tabella seguente:

**VALORE STIMATO IMMOBILI PIGNORATI**

	<b>LOTTI</b>	<b>ha – mq.</b>	<b>€/ha - mq</b>	<b>Valore €</b>
<b>1+2+10</b>	Acquaviva d. F. fondo rustico fg.18 p.Ila 236-238-235-237-132; deposito e sistema – a corpo	ha 2.59.58	20.000,00	51.916,00 <u>1.000,00</u> <b>52.916,00</b>
<b>3</b>	Acquaviva d. F. fondo rustico fg.106 p.Ila 87	ha 2.71.60	18.000,00	<b>48.888,00</b>

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MARIA LUISA TRAVERSA



4	casa in via Solferino	IMMOBILE	NON	STIMATO
5	Gioia del Colle fondo rustico c.da Marchesana	IMMOBILE	NON	STIMATO
6	Gioia del Colle fondo rustico c.da Marchesana	IMMOBILE	NON	STIMATO
7	Gioia del Colle fondo rustico c.da Marchesana	IMMOBILE	NON	STIMATO
8	Acquaviva delle Fonti casa in via Sannicandro n.14 ( ex 38) fg.46 p.lla 2215	mq.58,00 mq.82,00	480,00 300,00	27.840,00 24.600,00 <b>52.440,00</b>
9	Acquaviva delle Fonti suolo retrostante fabbricato v.Sannicandro n.14 fg.46 p.lla 2219	IMMOBILE	NON	STIMATO
11	Acquaviva d. F. fondo rustico fg.52 p.lle 46-182	ha 0.72.74	22.000,00	<b>16.003,00</b>
12	<del>CASSANO MORGE</del> Acquaviva d. F. fondo rustico fg.24 p.lla 397	ha 0.20.00	16.000,00	<b>3.200,00</b>

**9. FORMALITÀ ( ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI) DELLE QUALI DOVRÀ ESSERE ORDINATA LA CANCELLAZIONE DOPO LA VENDITA.**

Dopo la vendita dovrà essere ordinata la cancellazione delle formalità elencate al paragrafo 7 .

**10 .CONCLUSIONI**

La sottoscritta con la presente relazione che si compone di 35 pagine ( escluso la copertina) , n.43 fotografie e gli allegati , elencati qui di seguito , ritiene di avere assolto al mandato conferitole .

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

21 FEB 2006

ASTE GIUDIZIARIE  
FRANCESCO FIDELLIS

