

**TRIBUNALE CIVILE DI BARI**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n° 606/2005**

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
-----

**G.E. Dr. RANA**

**ISLAND FINANCE 2 (ICR7) SRL**

in danno di:

**XXXXXX XXXXXX**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

in procedura di Esecuzione Immobiliare

**“ LOTTO N° 7”**

**PREMESSA**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Io sottoscritto arch. Francesco Capozzolo, nato a Bari il 22/05/1968 ed ivi residente, domiciliato in Bari alla Via Capruzzi, II° Trav. 5, regolarmente iscritto all'Albo degli Architetti della Prov. di Bari al n° 1131, nonché all'Albo dei Consulenti del Giudice presso il Tribunale di Bari, sono stato nominato C.T.U. dall'ill.mo G.E. Dr. Giuseppe RANA ed invitato a comparire per il giuramento di rito all'udienza del 25/01/2011.

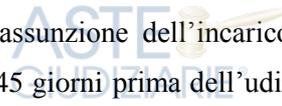
Si ricordano brevemente le tappe principali del procedimento esecutivo n. 606/2005.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

In seguito ad incarico assunto nel 2007, il G.E., allora Dott.ssa Maria Luisa TRAVERSA, chiedeva, mediante i quesiti di rito, lo studio approfondito delle caratteristiche tecnico-economiche dei cospicui immobili sottoposti a pignoramento immobiliare, utilizzando un unico criterio discriminante: quello dei soli immobili sottoposti a ipoteca volontaria. In data 07/05/2008 provvedevo al deposito della relazione e della istanza di liquidazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Per successivo incarico, nell'udienza del giorno 25/01/2011, davanti al dott. Giuseppe RANA, invece, nel riesame della stessa documentazione ipo-catastale, mi è stato chiesto espressamente di utilizzare come criterio discriminante, nel determinare i cespiti da inserire nelle relazioni dei lotti, quello dei soli beni di proprietà esclusiva di XXXXXX XXXXXX. Con l'assunzione dell'incarico mi impegnavo a depositare la relazione tecnica non oltre 45 giorni prima dell'udienza

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

del 20/09/2011, fissata col provvedimento di nomina. Tuttavia a causa dell'impegnativa analisi di tutta la documentazione ipo-catastale finalizzata alla identificazione degli immobili da sottoporre a perizia e a causa di una discordanza fra quanto riportato sul certificato notarile e quanto sostenuto dall'esecutato circa l'inclusione di una unità catastale nella procedura, è stato necessario prolungare le indagini e chiedere in data 15-09-2011 proroga di 90 gg, con scadenza il 15 dicembre. Tuttavia la grande complessità del lavoro, per la costituzione dei vari lotti, per la messa a punto criteri valutativi circa le relazioni di complementarietà di molte delle unità immobiliari analizzate e per il complicato confezionamento dei fascicoli da approntare per la vendita hanno reso necessario un tempo decisamente superiore a quanto stimato inizialmente.

Secondo quanto attestato dalla documentazione ipo-catastale (art. 567, 2° comma, c.p.c) si evince che la ISLAND FINANCE 2 (ICR7) srl, con sede in Perugia, c.f.02438230548, ha chiesto ed ottenuto la trascrizione a proprio favore di numerosi immobili, ordinati secondo i seguenti criteri:

1. comproprietà pari ad 1/3 fra XXXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXXX e XXXXXX
2. proprietà esclusiva di XXXXXX XXXXXX
3. proprietà esclusiva di XXXXXX XXXXXX XXXXXX
4. proprietà esclusiva di XXXXXX XXXXXX

In ottemperanza a quanto recepito in sede di udienza e sulla base dei criteri posti a base dell'incarico di integrazione del 25/01/2011, la presente relazione tecnica ha per oggetto **i soli immobili di proprietà esclusiva di XXXXXX XXXXXX**, che, secondo quanto trascritto nel verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari in data 11 novembre 2005 ai nn. 59775/36237, risultano essere i seguenti:

1. fabbricato in Comune di Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 218, riportato in catasto al foglio 15, particella 443, piano terra e primo;
2. magazzino in Comune di Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 220, riportato in catasto al foglio 15, particella 444 sub 1, piano terra di 108;
3. appartamento in Comune di Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 226, int. 11, riportato in catasto al foglio 15, particella 444 sub 14;

*Il ctu: Arch. Francesco CAPOZZOLO  
Studio tecnico via Napoli, 363/F – 70123 Bari  
Tel. 080.5347099 – Cell. 347.2424648  
E mail-pec francesco.capozzolo@archiworldpec.it*

4. appartamento in Comune di Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 226, int. 12, riportato in catasto al foglio 15, particella 444 sub 15;
5. appartamento in Comune di Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 226, int. 13, riportato in catasto al foglio 15, particella 444 sub 16;
6. deposito in Comune di Triggiano, al piano seminterrato di mq. 161, riportato in catasto al foglio 15, particella 444 sub 17;
7. terreno in Comune di Bitonto, riportato in catasto al foglio 143, particella 98;
8. terreno in Comune di Bitonto, riportato in catasto al foglio 143, particella 102;
9. terreno in Comune di Bitonto, contrada “Pezza Castello”, riportato in catasto al foglio 133, particella 252;
10. ufficio in Comune di Bari, Via Putignano n. 75, riportato in catasto al foglio 94, particella 500, sub. 8;
11. deposito in Comune di Triggiano, via Fermi n. 4, riportato in catasto al foglio 15, part. 439;
12. deposito in Comune di Triggiano, riportato in catasto al foglio 15, part. 546.

Dalle verifiche catastali eseguite e dai necessari raffronti fra documentazioni comunali e atti di provenienza è emerso che tali unità risultano realmente esistenti e con identificativi validi. Pertanto visionati i luoghi, considerate le caratteristiche morfologiche, funzionali e commerciali, verificata ogni possibilità di costituzione di lotti separati in favore della procedura, esclusa ogni possibilità di comoda divisibilità di ognuna delle n. 12 unità immobiliari, sono stati individuati n. 11 lotti. Non è stato possibile ipotizzare ulteriori divisibilità e generare più di n. 11 lotti, ma viceversa è auspicabile, anche se non obbligatoria, una vendita congiunta.

**Per facilitare la lettura del rapporto fra ogni singolo lotto e la complessità dell'intero patrimonio immobiliare sottoposto a procedura esecutiva nella presente fase, occorre fare riferimento a uno “SCHEMA SINOTTICO”, riportato alla pagina 5 e inserito nella prima pagina degli allegati in appendice dell'intero lavoro. Tale schema ha la finalità di facilitare la lettura della collocazione di ogni singola unità in relazione a quelle prossime, allo scopo di rendere più agevole la messa a punto di strategie di acquisto da parte di**

*Il ctu: Arch. Francesco CAPOZZOLO  
Studio tecnico via Napoli, 363/F – 70123 Bari  
Tel. 080.5347099 – Cell. 347.2424648  
E mail-pec francesco.capozzolo@archiworldpec.it*

**eventuali acquirenti. Si vuole evidenziare in questo modo come in molti dei lotti esaminati esistano relazione di complementarietà che generano valenze di tenore diverso e che devono essere chiare a chi si accosta ai beni al fine di un eventuale acquisto.**

1. LOTTO N. 1: fabbricato in Comune di Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 218, riportato in catasto al foglio 15, particella 443, piano terra e primo;
2. LOTTO N. 2: magazzino in Comune di Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 220, riportato in catasto al foglio 15, particella 444 sub 1, piano terra di 108 mq;
3. LOTTO N. 3: appartamento in Comune di Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 226, int. 11, riportato in catasto al foglio 15, particella 444 sub 14;
4. LOTTO N. 4: appartamento in Comune di Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 226, int. 12, riportato in catasto al foglio 15, particella 444 sub 15;
5. LOTTO N. 5: appartamento in Comune di Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 226, int. 13, riportato in catasto al foglio 15, particella 444 sub 16;
6. LOTTO N. 6: deposito in Comune di Triggiano, al piano seminterrato di mq. 161, riportato in catasto al foglio 15, particella 444 sub 17;
7. LOTTO N. 7: terreno in Comune di Bitonto, riportato in catasto al foglio 143, particella 98;
8. LOTTO N. 8: terreno in Comune di Bitonto, riportato in catasto al foglio 143, particella 102;
9. LOTTO N. 9: terreno in Comune di Bitonto, contrada "Pezza Castello", riportato in catasto al foglio 133, particella 252;
10. LOTTO N. 10: ufficio in Comune di Bari, Via Putignano n. 75, riportato in catasto al foglio 94, particella 500, sub. 8;
11. LOTTO N. 11: deposito in Comune di Triggiano, via Fermi n. 4, riportato in catasto al foglio 15, part. 439-546.

*Il ctu: Arch. Francesco CAPOZZOLO  
Studio tecnico via Napoli, 363/F – 70123 Bari  
Tel. 080.5347099 – Cell. 347.2424648  
E mail-pec francesco.capozzolo@archiworldpec.it*

## SCHEMA SINOTTICO DEI LOTTI

LOTTO 1 colore ciano  
LOTTO 2 colore blu  
LOTTO 3 colore verde  
LOTTO 4 colore magenta  
LOTTO 5 colore giallo  
LOTTO 6 colore ocra

Nel grafico sono rappresentati i n. 3 blocchi principali di lotti:

**IMMOBILI A TRIGGIANO**  
**TERRENI A BITONTO**  
**APPARTAMENTO UFFICIO A BARI**

Solo nel caso degli immobili a Triggiano è stata creata una ulteriore classificazione di colori e un esploso prospettico per differenziare i vari lotti

LOTTO 7  
LOTTO 8  
LOTTO 9

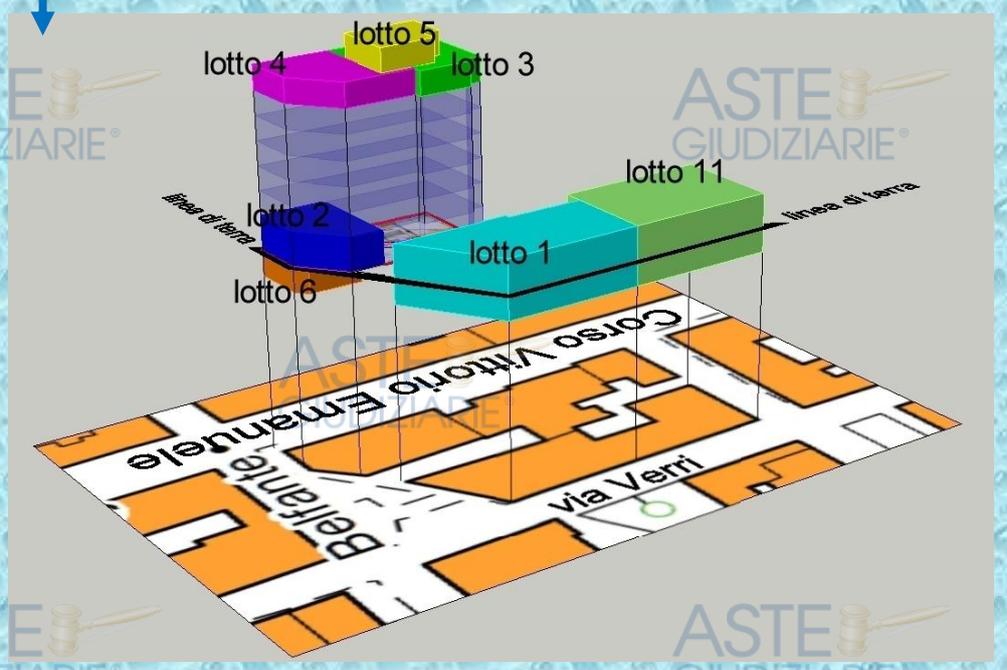
Terreni a Bitonto

LOTTO 10

Appartam. ufficio a Bari

LOTTO 11  
colore verdino

Immobili a Triggiano



Il ctu: Arch. Francesco CAPOZZOLO

Studio tecnico via Napoli, 363/F - 70123 Bari

Tel. 080.5347099 - Cell. 347.2424648

E mail-pec francesco.capozzolo@archiworldpec.it

**CONSIDERAZIONI SULLA COMPLEMENTARIETA' FRA I LOTTI**

Partendo dalla definizione dei lotti e dopo aver ordinato le varie unità immobiliari nello schema sinottico suesposto, ho provveduto - dopo l'identificazione e il sopralluogo di ciascuna delle unità riportate nei paragrafi seguenti di ogni fascicolo di lotto - ad analizzare le relazioni esistenti fra i vari lotti, capaci di condizionare le strategie di vendita. Nella stesura delle relazioni è stato ritenuto dunque necessario anteporre, prima dell'analisi completa di ogni immobile, il presente paragrafo con le giuste chiavi di lettura delle metodologie di analisi finalizzate alla valutazione economica. E' stata individuata la seguente casistica, importante per valutare con l'approccio giusto ogni immobile nell'eterogeneità tipologica complessiva:

**1. CASO 1 - UNITA' IMMOBILIARE SINGOLA ED INDIPENDENTE.**

Criterio: valutazione con metodo sintetico, mettendo a prodotto il valore unitario a metro quadro riveniente dalle indagini di mercato e l'estensione di superficie;

**2. CASO 2 - UNITA' IMMOBILIARE RELAZIONATA CON UNA O PIU' ALTRE UNITA' DELLO STESSO PRESENTE PROCEDIMENTO ESECUTIVO.**

Criterio: valutazione con metodo sintetico, a metro quadro o a metro cubo, applicabile al gruppo di unità potenzialmente unite dalle stesse relazioni di complementarietà. Tali unità vanno a costituire una unità aggregativa di potenzialità economica superiore su cui poter applicare correttamente i parametri urbanistici nell'ottica di possibili trasformazioni edilizie, valutando attraverso il costo di trasformazione;

**3. CASO 3 - UNITA' IMMOBILIARE RELAZIONATA CON UNA O PIU' ALTRE UNITA' GIA' VENDUTE IN ALTRE FASI DELLO STESSO PROCEDIMENTO ESECUTIVO.**

Criterio: la finalità è quella di considerare, nell'analisi e nella valutazione economica, il tentativo di ripristinare le complementarietà precedentemente negate o perdute per le vendite coatte già effettuate, poiché l'unità è complementare ad altre unità esterne alla presente fase esecutiva (il caso di specie è quello del lotto 6 che rappresenta i locali interrati dell'edificio multipiano).

*Il ctu: Arch. Francesco CAPOZZOLO*

*Studio tecnico via Napoli, 363/F – 70123 Bari*

*Tel. 080.5347099 – Cell. 347.2424648*

*E mail-pec francesco.capozzolo@archiworldpec.it*

Data l'eterogeneità dei beni analizzati, tale impostazione è stata necessaria, poiché alcune unità si pongono sul mercato in modo del tutto autonomo e altre in qualche maniera relazionate ad altri immobili interni od esterni alla presente fase di esecuzione immobiliare.

Pertanto, utilizzando sempre la numerazione base che deriva dall'elenco della certificazione notarile, è possibile classificare i vari lotti nel seguente modo:

**LOTTI 1 e 11** (riconducibili insieme al caso 2)

LOTTE COMPLEMENTARI DESTINATI A POSSIBILE VENDITA CONGIUNTA FINALIZZATA AD UNA TRASFORMAZIONE EDILIZIA.

**LOTTO 2** (riconducibile al caso 1)

LOTTO INDIPENDENTE (OPIFICIO) DESTINATO A VENDITA INDIPENDENTE.

**LOTTI 3, 4, 5, 10** (riconducibili ognuno al caso 1)

SINGOLI LOTTI INDIPENDENTI (ABITAZ/UFFICIO), DESTINATI A VENDITE INDIPENDENTI.

**LOTTO 6** (riconducibile al caso 3)

SINGOLO LOTTO DESTINATO A VENDITA INDIPENDENTE, NELL'OTTICA DI RIPRISTINARE LA COMPLEMENTARIETA' CON LE UNITA' DELL'EDIFICIO MULTIPIANO (NEL CASO DI COSTITUZIONE DI SPAZI TECNICI COMUNI CONDOMINIALI) O DI RIPRISTINARE LA COMPLEMENTARIETA' CON IL LOTTO 2 (NEL CASO DI REALIZZARE UN MAGAZZINO PER L'ATTIVITA' COMMERCIALE A PIANO TERRA).

**LOTTI 7, 8, 9.** (riconducibili ognuno al caso 1)

LOTTE SINGOLI ED INDIPENDENTI (TERRENI).

Queste considerazioni sono state affrontate all'uopo in ogni singola relazione. Si noti che in alcuni casi i valori stimati sono più di uno, questo a causa di dell'applicazione di diverse metodologie estimative. Sarà il Giudice dell'Esecuzione, in funzione delle strategie di vendita e della opponibilità o meno di contratti di locazione o in funzione di altre variabili, determinare quale valore applicare o quale media considerare.

*Il ctu: Arch. Francesco CAPOZZOLO  
Studio tecnico via Napoli, 363/F – 70123 Bari  
Tel. 080.5347099 – Cell. 347.2424648  
E mail-pec francesco.capozzolo@archiworldpec.it*

**R E L A Z I O N E L O T T O n . 7**

PREMESSA.....	1
CONSIDERAZIONI SULLA COMPLEMENTARIETA' FRA I LOTTI .....	6
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA .....	8
2. DESCRIZIONE ANALITICA DELL' UNITÀ IMMOBILIARE.....	9
3. STATO DI POSSESSO DELL' UNITÀ IMMOBILIARE.....	10
4. PROVENIENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.....	10
5. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO.....	11
6. STATO DELL' IMMOBILE.....	11
7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE IN OGGETTO .....	11
8. VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	11
9. VINCOLI A CARICO DELLA PROCEDURA .....	14
10. ULTERIORI INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	14
11. CRITERI VALUTATIVI E DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO ..	15
12. VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI IN SEDE DI VENDITA .....	20
13. DESCRIZIONE SINTETICA PER IL BANDO LOTTO N. 7 .....	21
14. CONCLUSIONI .....	22
ALLEGATI.....	22

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA**

Il lotto oggetto della presente relazione è costituito dal seguente immobile:

**PIENA PROPRIETA'**

**APPEZZAMENTO DI TERRENO**

**NEL COMUNE DI BITONTO (BA)**

*Tipologia:* Terreno a destinazione rurale.

*Ubicazione:* Il terreno è situato ai margini del territorio comunale di Bitonto, nel settore sud-ovest, in prossimità della strada vicinale Santagenga e quasi al limite dei confini comunali sul versante del Comune di Ruvo di Puglia. E' raggiungibile senza grandi difficoltà attraverso la strada che dal centro urbano di Bitonto si proietta in rettilineo verso le frazioni di Palombaio e Mariotto. La distanza esatta dal centro di Bitonto è pari a 21 chilometri.

*Il ctu: Arch. Francesco CAPOZZOLO  
Studio tecnico via Napoli, 363/F – 70123 Bari  
Tel. 080.5347099 – Cell. 347.2424648  
E mail-pec francesco.capozzolo@archiworldpec.it*

*Accessi:* il terreno di cui al lotto in oggetto è adiacente alla viabilità vicinale sul lato ovest.

*Confini:* Il terreno confina ad ovest con la viabilità rurale locale, a est con la particella 102, a sud con la particella 99 e a nord con la particella 374.

*Dati catastali:*

**fig. 143, particella 98, seminativo classe 2, 10.120 mq, R.d. € 41,81, R.a. € 26,13**

*Ditta catastale:*

Alla data del pignoramento la ditta catastale risultava essere composta da un unico proprietario:

XXXXXX XXXXXX nato a

c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX( propr. Per 1000/1000)

Gli aggiornamenti presso la Conservatoria non hanno aggiunto cambiamenti e pertanto viene confermato lo stato al momento del pignoramento.



## **2. DESCRIZIONE ANALITICA DELL' UNITÀ IMMOBILIARE**

L'unità immobiliare, costituita da suolo agricolo avente gli identificativi riportati nella sintesi descrittiva al punto 1, è collocata ad ovest di Bitonto (BA) in piena zona agricola in un punto pressoché baricentrico al triangolo descritto dai grandi centri urbani di Bitonto, Corato e Altamura. La distanza dalla località di Bitonto è

*Il ctu: Arch. Francesco CAPOZZOLO*

*Studio tecnico via Napoli, 363/F – 70123 Bari*

*Tel. 080.5347099 – Cell. 347.2424648*

*E mail-pec francesco.capozzolo@archiworldpec.it*

pari a 21 Km. La viabilità provinciale che collega il fondo a Bitonto è la strada provinciale delle Mattine, che attraversa le frazioni di Palombaio e Mariotto. Trattasi di terreno la cui destinazione urbanistica è ovviamente quella agricola. Il certificato di destinazione urbanistica prodotto in data 24 gennaio 2006, allegato alla certificazione notarile agli atti e allegato in fotocopia alla presente relazione, certifica tale status urbanistico. Ricerche presso gli uffici comunali non evidenziano ovviamente nessun cambiamento per la zona in esame. Il terreno è descritto attraverso alcune fotografie incluse nell'allegato fotografico.

### **3. STATO DI POSSESSO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE**

Aggiornando lo stato riportato nella certificazione notarile attraverso ulteriori visure aggiornate eseguite presso i competenti uffici del Catasto e della Conservatoria dei registri, ho accertato che il terreno sito nel Comune di Bitonto (BA) come identificato al paragrafo n.1 risulta appartenere a:

**XXXXXX XXXXXX nato a**

**c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX( propr. Per 1000/1000)**

Sull'immobile è stato rilevato un contratto di locazione trascritto il 19 maggio 2004 n.ri 25591/17767 a favore di XXXXXX XXXXXX e contro XXXXXX XXXXXX e un successivo contratto di locazione trascritto il 23 settembre 2005 ai n.ri 50109/30639 a favore di XXXXXX XXXXXX e contro XXXXXX XXXXXX.

### **4. PROVENIENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE**

Per la ricostruzione delle vicende traslative ventennali, antecedenti la data di trascrizione del pignoramento immobiliare è stato preso in esame il ventennio antecedente tale data, e quindi il periodo compreso tra il 01.01.1985 ed il 11.11.2005, con verifiche estese alla data di redazione della presente perizia.

Alla data del 11.11.2005 il bene in oggetto, identificato in Catasto, nel Comune di Triggiano, al foglio 15, particella 443, risultava intestato a XXXXXX XXXXXX nella quota di 1000/1000 e dai documenti analizzati, segnatamente la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari stilata dal Notaio Giuseppe LADISA di CaXXXXXXXXna, risulta che a XXXXXX

*Il ctu: Arch. Francesco CAPOZZOLO*

*Studio tecnico via Napoli, 363/F – 70123 Bari*

*Tel. 080.5347099 – Cell. 347.2424648*

*E mail-pec francesco.capozzolo@archiworldpec.it*

XXXXXX il titolo di proprietà perviene per atto anteriore al 1° gennaio 1974.

#### **5. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO**

Il terreno in oggetto, come documentato dal certificato di destinazione urbanistica allegato, ricade totalmente in zona E.

#### **6. STATO DELL'IMMOBILE**

Il terreno di cui al presente lotto si presenta in uno stato normale e non sono stati riscontrati effetti particolari derivanti dalla incuria o abbandono. Come mostrato nei fotogrammi dell'allegato fotografico al presente lotto, il terreno è risultato essere privo di depositi incontrollati di rifiuti.

#### **7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE IN OGGETTO**

- 1) Iscrizione di Ipoteca Giudiziale del 18 maggio 1998 n.ri 15248/2689 a favore del Banco di Sicilia spa contro XXXXXX XXXXXX
- 2) Iscrizione di Ipoteca Giudiziale del 17 ottobre 1998 n.ri 32247/6308 a favore di Monte Paschi di Siena spa c/ XXXXXX XXXXXX
- 3) Iscrizione di Ipoteca Giudiziale del 10 dicembre 1998 n.ri 38853/7745 a favore di Monte Paschi di Siena spa c/ XXXXXX XXXXXX
- 4) Iscrizione di Ipoteca Legale del 10 gennaio 2002 n.ri 916/107 a favore di Sesit Puglia spa c/ XXXXXX XXXXXX
- 5) Locazione trascritta il 23 settembre 2005 n.ri 50109/30639 a favore di XXXXXX XXXXXX c/ XXXXXX XXXXXX
- 6) Pignoramento trascritto l'11 novembre 2005 n.ri 59775/36237 a favore di Island finance 2/(ICR7) srl c/ XXXXXX XXXXXX, XXXXXX S. e XXXXXX

#### **8. VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

In relazione all'immobile pignorato sono da segnalare i seguenti vincoli a carico dell'acquirente:

*Il ctu: Arch. Francesco CAPOZZOLO  
Studio tecnico via Napoli, 363/F – 70123 Bari  
Tel. 080.5347099 – Cell. 347.2424648  
E mail-pec francesco.capozzolo@archiworldpec.it*

1. Locazione trascritta il 19 maggio 2004 n.ri 25591/17767 a favore di XXXXXX XXXXXX e contro XXXXXX XXXXXX.
2. Locazione trascritta il 23 settembre 2005 n.ri 50109/30639 a favore di XXXXXX XXXXXX e contro XXXXXX XXXXXX.

I testi rispettivi sono i seguenti.

Per il primo atto:

“L'affitto e' convenuto per la durata di anni trenta a partire da oggi e sarà tacitamente rinnovato, al compimento del predetto termine, per altri trenta anni, salvo regolare disdetta da comunicarsi, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, almeno dodici mesi prima della scadenza dell'anno agrario. Il canone di affitto e' stato concordemente convenuto dalle parti nella misura di euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero) annue. Detto canone dovrà essere pagato, presso il domicilio del locatore in via anticipata, anno per anno a far tempo dal giorno 18 maggio 2004 e sarà aumentato ogni dodici mesi in ragione dell'intervenuta svalutazione della moneta secondo gli indici Istat computati per i prodotti dell'agricoltura. Il mancato pagamento anche di una sola annualità di affitto sarà causa di risoluzione del presente contratto. La parte conduttrice, a titolo di ulteriore corrispettivo si obbliga, nei confronti della parte concedente, che accetta, ad eseguire sugli immobili, durante l'affitto, tutte le riparazioni ed opere, anche di straordinaria manutenzione, che si rendano necessarie per conservare ad essi la loro destinazione, per evitare danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso cui sono destinati e per garantire la conservazione dell'attuale livello di produttività degli stessi. La parte affittuaria e' tenuta a condurre i fondi osservando a diligenza del buon padre di famiglia e ad eseguire i lavori necessari a tempo debito e a regola d'arte, provvedendo al mantenimento dei canali idrici esistenti e mantenendo il tutto in buono stato, salvo la normale usura. Il concedente attribuisce al conduttore, che accetta, la facoltà di cedere il presente contratto ovvero di sublocare o concedere in comodato, in favore di persona fisica o giuridica, tutti o alcuni soltanto degli immobili che ne formano oggetto, con il solo onere di darne comunicazione scritta alla parte concedente. Le parti per quanto non espressamente

*Il ctu: Arch. Francesco CAPOZZOLO  
Studio tecnico via Napoli, 363/F – 70123 Bari  
Tel. 080.5347099 – Cell. 347.2424648  
E mail-pec francesco.capozzolo@archiworldpec.it*

previsto si riportano alla normativa vigente del di cui al codice civile ed alle vigenti leggi in materia.”

Per il secondo atto:

"La parte conduttrice, a titolo di ulteriore corrispettivo si obbliga, nei confronti della parte concedente, che accetta, ad eseguire sugli immobili, durante l'affitto, tutte le riparazioni ed opere, anche di straordinaria manutenzione, che si rendano necessarie per conservare ad essi la loro destinazione, per evitare danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso cui sono destinati e per garantire la conservazione dell'attuale livello di produttività degli stessi. L'affittuario e' autorizzato ad effettuare qualsivoglia miglioramento fondiario, a presentare domande intese d usufruire di finanziamenti nazionali, regionali e comunitari ed a riscuotere il relativo premio. Articolo 5 la parte affittuaria e' tenuta a condurre i fondi osservando la diligenza del buon padre di famiglia e ad eseguire i lavori necessari a tempo debito e a regola d'arte, provvedendo al mantenimento dei canali idrici esistenti e mantenendo il tutto in buono stato, salvo la normale usura. Il concedente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 del reg. Ce n.795/2004, unitamente ai terreni, con il presente atto trasferisce, in via temporanea, alla costituita signora XXXXXX XXXXXX laura che accetta, i titoli all'aiuto da lui maturati e comunicati dall'Agea nell'ambito della procedura ricognitiva prevista dalla normativa comunitaria e nazionale in tema di riforma della politica agricola comune. I titoli all'aiuto trasferiti sono equivalenti agli ettari ammissibili concessi in affitto. Le parti si danno reciprocamente atto che i titoli trasferiti, potrebbero non essere, nel numero e/o nel valore, quelli definitivamente assegnati al concedente, atteso che l'assegnazione definitiva degli stessi - previa effettuazione da parte dello stato membro delle trattenute previste dalla normativa di settore - non avverrà prima del 15 agosto 2006. Pertanto l'affittuario dichiara espressamente di rinunciare a qualunque richiesta di adeguamento del canone qualora i titoli utilizzabili fossero inferiori, nel numero e/o nel valore, ai suddetti importi, fatta salva la facoltà del recesso; il concedente dichiara che potrà ricevere in restituzione, alla cessazione del contratto, titoli inferiori, nel numero e/o nel valore, a quelli trasferiti con il presente atto, in virtù delle suddette trattenute. Il

*Il ctu: Arch. Francesco CAPOZZOLO*

*Studio tecnico via Napoli, 363/F – 70123 Bari*

*Tel. 080.5347099 – Cell. 347.2424648*

*E mail-pec francesco.capozzolo@archiworldpec.it*

concedente si impegna a porre in essere tutti gli adempimenti necessari per la fissazione dei titoli ed a rispettare i requisiti previsti dalla normativa ed in particolare a presentare, entro la data del 15 maggio 2006, la relativa domanda all'amministrazione. L'affittuario si obbliga ad utilizzare i titoli trasferiti nel rispetto delle condizioni e dei vincoli attribuiti agli stessi dalla normativa comunitaria e nazionale, nonché ad esercitare l'attività agricola direttamente e quindi a non subaffittare il terreno con i titoli. L'affittuario si obbliga altresì ad utilizzare i titoli trasferiti nella loro totalità per tutta la durata dell'affitto. A tal fine e' tenuto a trasmettere al concedente copia delle domande di ammissione al regime di pagamento unico annualmente presentate, entro 15 giorni dal loro inoltro alla competente amministrazione. Tale impegno costituisce condizione determinante per la conclusione del presente contratto, per cui si conviene che il mancato utilizzo di tutti o di parte dei titoli per due annualità consecutive comporta la risoluzione immediata del presente contratto, salvo il risarcimento dei danni subiti. La parte affittuaria si fa carico, altresì, di effettuare, comunque e anche dopo il 2006, tutti gli adempimenti anche amministrativi necessari per conservare, ai sensi della legislazione nazionale e comunitaria, la titolarità dei diritti all'aiuto in capo alla parte concedente. Alla cessazione dell'affitto, per scadenza naturale ovvero per altra causa, il concedente rientrerà nella piena disponibilità dei terreni e dei titoli ceduti temporaneamente con il presente atto."

#### **9. VINCOLI A CARICO DELLA PROCEDURA**

##### **VINCOLI IPOTECARI**

Come già relazionato sul terreno **in Bitonto (BA) al fg. 143 p.lla 98** gravano le formalità pregiudizievoli già riportate al precedente punto 7 della presente relazione. All'atto della vendita il creditore procedente dovrà provvedere alla cancellazione di quelle riportate al paragrafo 12, poiché il vincolo del contratto di locazione resta a carico dell'acquirente.

#### **10. ULTERIORI INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Non sono state registrate ulteriori informazioni utili per la parte acquirente.

*Il ctu: Arch. Francesco CAPOZZOLO  
Studio tecnico via Napoli, 363/F – 70123 Bari  
Tel. 080.5347099 – Cell. 347.2424648  
E mail-pec francesco.capozzolo@archiworldpec.it*

## **11. CRITERI VALUTATIVI E DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

### APPROCCIO ALLA STIMA - CONSIDERAZIONI GENERALI

Prima di affrontare concretamente la stima del lotto di cui alla presente relazione, occorre formulare alcune considerazioni generali sui lotti della procedura esecutiva in oggetto. I n. 11 lotti, costituiti sulle n. 12 unità immobiliari oggetto di pignoramento, si possono dividere in n. 3 gruppi-tipologie:

Terreni agricoli, appartamenti in edificio multipiano, edifici a destinazione produttiva. Le metodologie e i criteri valutativi per la determinazione del valore di mercato di ognuna delle tipologie sono differenti.

1. Per i terreni sono state considerate diverse fonti di informazioni, successivamente è stato scelto il valore unitario più rispondente al caso di specie e infine è stato moltiplicato il valore unitario per la superficie catastale del fondo. Al termine dell'elaborazione sono stati applicati i necessari adeguamenti finali.
2. Per i gli appartamenti in edifici multipiano l'impostazione concettuale non cambia, poiché, essendo definita la natura immobiliare del bene, viene ad applicarsi un rapporto lineare fra quantità e qualità. Pertanto anche in questo caso, partendo da diverse fonti di informazioni, è stato scelto il valore unitario più rispondente al caso di specie e infine è stato moltiplicato il valore unitario per la superficie commerciale dell'appartamento. Anche in questo caso il prodotto della stima è stato opportunamente corretto attraverso i necessari adeguamenti finali.
3. Per gli edifici a destinazione produttiva i concetti generali sono stati differenti e differente è stata l'applicazione metodologica. In questo caso è stato necessario valutare la potenzialità economica dell'immobile, considerando la volumetria residua fino ai limiti consentiti, disegnando un'ipotesi di trasformazione edilizia e applicando i parametri urbanistici dettati dalla pianificazione sui lotti uniti aventi tale propensione. E' stato necessario il ricorso alla stima attraverso il valore di trasformazione.

*Il ctu: Arch. Francesco CAPOZZOLO  
Studio tecnico via Napoli, 363/F – 70123 Bari  
Tel. 080.5347099 – Cell. 347.2424648  
E mail-pec francesco.capozzolo@archiworldpec.it*



Per il presente lotto, ovviamente, si fa riferimento al criterio esposto al punto 1.

#### FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE PER LA STIMA

La stima immobiliare è stata preceduta da considerazioni generali basate sulle seguenti fonti di informazione:

- indagini di mercato presso agenzie di intermediazione immobiliare, circa i prezzi attualmente praticati nelle libere contrattazioni di compravendita per terreni in condizioni e con caratteristiche ubicazionali simili a quello in esame.
- Consultazione dei valori di mercato riportati sul sito dell'Agazia del Territorio alla sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- Indagini presso studi tecnici e notarili locali per attingere notizie circa recenti negoziazioni avvenute;
- Consultazione delle recenti vendite effettuate presso le aste giudiziarie di beni con caratteristiche tipologiche ed ubicazionali simili a quelli in esame.

Quindi, i valori unitari determinati sono stati corretti in funzione di qualsiasi considerazione capace di influire sul giudizio estimativo finale.

#### **SUPERFICIE CATASTALE Mq. 10120 (diecimilacentoveventimetriquadri)**

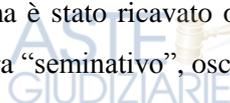
##### CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE

Ai fini del calcolo del valore, ho effettuato un'analisi dettagliata delle caratteristiche e dei dati relativi all'immobile, confrontandoli con quelli di altri beni con caratteristiche simili, oggetto di recenti negoziazioni.

In particolare, sono stati presi in considerazione immobili di stessa consistenza ubicati in zone limitrofe a quella in esame, condizione questa di grande importanza, poiché il terreno è situato nella parte dei bordi del territorio comunale di Bitonto più distanti dal centro urbano.

Il parametro utilizzato per la stima è rappresentato dalla **superficie commerciale** in metri quadri. Il valore medio del bene oggetto di stima è stato ricavato operando una media statistica dei valori raccolti che, per la coltura "seminativo", oscillano da

*Il ctu: Arch. Francesco CAPOZZOLO  
Studio tecnico via Napoli, 363/F – 70123 Bari  
Tel. 080.5347099 – Cell. 347.2424648  
E mail-pec francesco.capozzolo@archiworldpec.it*



un minimo di 1,70 euro a metro quadro ed un massimo di 2,00 euro a metro quadro. La media dunque per la stessa coltura ha dato valori prossimi a 1,85 euro a metro quadro. Pertanto per il lotto interessato si configura il seguente valore.

$10120 \text{ mq} \times 1,85 \text{ €/mq} = \text{€ } 18.722,00$

Il valore totale del diritto di proprietà del terreno risulta essere **€ 18.700,00**. Considerando la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, il valore viene ridotto del 15%.

#### ADEGUAMENTO PER DIFFERENZA ONERI

Applicando inoltre una riduzione forfettaria per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, si ottiene una riduzione del valore pari ad **€ 2.800,00**.

#### CALCOLO DEFINITIVO VALORE LOTTO 7

Pertanto, sulla base delle premesse catastali, della destinazione urbanistica del lotto rurale, tenuto conto, altresì, delle caratteristiche geografiche e di localizzazione, dello stato manutentivo, della qualità ambientale, nonché dei prezzi medi di mercato attualmente praticati nella zona, ed applicate le suddette riduzioni per complessivi **€ 2.800,00** ritengo di poter assegnare, all'unità di cui trattasi, il seguente valore commerciale:

#### **PIENA PROPRIETA' DELL'APPEZZAMENTO DI TERRENO NEL COMUNE DI BITONTO (BA), foglio 143, particella 98, di mq 10.120:**

**Valore commerciale = 18.700,00 – 2.800,00 = 15.900,00**

#### CALCOLO ABBATTIMENTO PER IL VINCOLO DI LOCAZIONE

Considerato inoltre il vincolo del contratto di locazione trentennale gravante sull'immobile è necessario determinare la percentuale di riduzione.

Il calcolo di tale percentuale di riduzione per viene fatto considerando la quota complementare della percentuale che rappresenta il seguente rapporto:

A / B dove:

A = canone di locazione atto del 2004 (opportunamente rivalutato alla data attuale)

B = valore attuale più probabile da mercato delle locazioni

#### **Determinazione del numeratore A**

Valore del canone riportato nel contratto stipulato nel 2004: € 3000,00/anno

*Il ctu: Arch. Francesco CAPOZZOLO*

*Studio tecnico via Napoli, 363/F – 70123 Bari*

*Tel. 080.5347099 – Cell. 347.2424648*

*E mail-pec francesco.capozzolo@archiworldpec.it*

Valore del canone rivalutato su base annua:

CALCOLO RIVALUTAZIONE MONETARIA	
<u>Dati di ingresso:</u>	
Capitale iniziale da rivalutare	€ 3.000,00
Periodo iniziale:	05 / 2004
Periodo finale:	12 / 2011
<u>Risultati:</u>	
<b>Variazione percentuale</b>	<b>16.09 %</b>
<b>Importo della rivalutazione</b>	<b>€ 482,70</b>
<b>Capitale rivalutato</b> (capitale iniziale + rivalutazione)	<b>€ 3.482,70</b>

N.B.: Il valore del canone per questo è riferito al totale di n. 9 cespiti:

fuori procedura	Consistenza 4 are 80 centiare	mq	480	0,22%
fuori procedura	Consistenza 5 ettari 35 are	mq	53.500	24,07%
fuori procedura	Consistenza 8 ettari 65 are	mq	86.500	38,91%
fuori procedura	Consistenza 3 ettari 86 are	mq	38.600	17,37%
fuori procedura	Consistenza 1 ettari 28 are	mq	12.800	5,76%
fuori procedura	Consistenza 53 are 1 centiare	mq	5.301	2,38%
<b>LOTTO 9</b>	<b>Consistenza 48 are 50 centiare</b>	<b>mq</b>	<b>4.850</b>	<b>2,18%</b>
<b>LOTTO 7</b>	<b>Consistenza 1 ettari 1 are 20 centiare</b>	<b>mq</b>	<b>10.120</b>	<b>4,55%</b>
<b>LOTTO 8</b>	<b>Consistenza 1 ettari 1 are 30 centiare</b>	<b>mq</b>	<b>10.130</b>	<b>4,56%</b>
	<b>TOTALE</b>	<b>mq</b>	<b>222.281</b>	<b>100,00%</b>

Valore del canone relativo al solo cespite LOTTO 7 =  $3482,70 \times 4,55\% = \text{€ } 158,56$

Valore su base mensile =  $\text{€ } 158,56 / 12 = \text{€ } 13,20$

#### **Determinazione del denominatore B**

Attraverso ricerche presso addetti ai lavori nel settore agricolo quali corpo delle Guardie Campestri e contadini del circondario ho appreso che il valore medio di un canone di locazione annuo sono di circa € 300,00/ha, che in base mensile corrispondono a € 25,00/ha. Data l'omogeneità dei dati nel rapporto (euro mensili per ettaro) è possibile determinare, indipendentemente dall'estensione del terreno, la percentuale per la riduzione del valore di mercato del terreno. Pertanto il rapporto A/B è il seguente:

*Il ctu: Arch. Francesco CAPOZZOLO  
Studio tecnico via Napoli, 363/F – 70123 Bari  
Tel. 080.5347099 – Cell. 347.2424648  
E mail-pec francesco.capozzolo@archiworldpec.it*



**€ 13,20 / € 25,00 = 0,53 ⇒ 53%**

Calcolando il 53% del valore di mercato del terreno, determinato in €15.900,00, si ottiene il valore finale di **€ 8.427,00**, che rappresenta il valore di €15.900,00 abbattuto del 47%.

L'intero lavoro di stima per il terreno al lotto 7 si conclude:

**PIENA PROPRIETA' DELL'APPEZZAMENTO DI TERRENO NEL COMUNE DI BITONTO (BA), foglio 143, particella 98, di mq 10.120, vincolato da locazione ultranovennale:**

**Valore commerciale = € 8.427,00**

**(per arrotondamento diconsi ottomilaquattrocento/00 euro)**

**Valore commerciale = € 8.400,00**

La conclusione estimativa che tenga conto del reddito rappresentato dal canone di affitto, che valuti semplicemente i flussi di cassa attraverso la capitalizzazione dei redditi e che consideri i seguenti assunti:

1. il principio che un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al valore attuale dei benefici che il bene sarà in grado di produrre;
2. il dato che non è possibile prevedere il futuro, né il tasso di interesse per la rivalutazione del capitale per i prossimi lustri, tantomeno la data in cui si potrebbe verificare il recesso;
3. la formulazione di una proiezione futura dei dati statistici degli anni passati, attraverso un valore indicativo di tendenza che potrebbe essere di circa il 2%;

e che si basi sui seguenti dati numerici e considerazioni:

1. il contratto assicura un affitto annuale di € 158,56;
2. le spese in detrazione quali la manutenzione e le spese di miglioramento spettano al conduttore, come precisato nel contratto;



*Il ctu: Arch. Francesco CAPOZZOLO  
Studio tecnico via Napoli, 363/F – 70123 Bari  
Tel. 080.5347099 – Cell. 347.2424648  
E mail-pec francesco.capozzolo@archiworldpec.it*



3. le spese di imposta quali ICI (IMU) sono attualmente indeterminate per dati catastali in attesa di aggiornamento;
4. il saggio di rendimento ipotizzabile per immobili simili, non può superare nella fase di crisi in atto, il 2%;



approda al seguente risultato: € 158,56 / 2% = € 7.928,00

(Per arrotondamento diconsi euro settemilanovecento/00)

**€ 7.900,00**

Concludendo definitivamente le operazioni estimative si ottengono i seguenti valori:

Valore lotto 7 sintetico senza il vincolo a locazione	<b>€ 15.900,00</b>
Valore lotto 7 sintetico con il vincolo a locazione	<b>€ 8.400,00</b>
Valore lotto 7 analitico per capitalizzazione del reddito	<b>€ 7.900,00</b>
Valore lotto 7 medio con il vincolo a locazione	<b>€ 8.150,00</b>

**Il valore a base d'asta potrà essere assunto sulla base di tali valori, in funzione delle determinazioni del Giudice dell'Esecuzione circa il contratto di locazione.**

## **12. VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI IN SEDE DI VENDITA**

- 1) Iscrizione di Ipoteca Giudiziale del 18 maggio 1998 n.ri 15248/2689

*Il ctu: Arch. Francesco CAPOZZOLO*

*Studio tecnico via Napoli, 363/F – 70123 Bari*

*Tel. 080.5347099 – Cell. 347.2424648*

*E mail-pec francesco.capozzolo@archiworldpec.it*

a favore del Banco di Sicilia spa contro XXXXXX XXXXXX

- 2) Iscrizione di Ipoteca Giudiziale del 17 ottobre 1998 n.ri 32247/6308  
a favore di Monte Paschi di Siena spa c/ XXXXXX XXXXXX
- 3) Iscrizione di Ipoteca Giudiziale del 10 dicembre 1998 n.ri 38853/7745  
a favore di Monte Paschi di Siena spa c/ XXXXXX XXXXXX
- 4) Iscrizione di Ipoteca Legale del 10 gennaio 2002 n.ri 916/107  
a favore di Sesit Puglia spa c/ XXXXXX XXXXXX
- 5) Pignoramento trascritto l'11 novembre 2005 n.ri 59775/36237  
a favore di Island finance 2 /(ICR7) srl c/ XXXXXX XXXXXX,  
XXXXXX S. e XXXXXX

### **13. DESCRIZIONE SINTETICA PER IL BANDO LOTTO N. 7**

**PIENA PROPRIETA' APPEZZAMENTO DI TERRENO** a destinazione agricola sito in Bitonto (BA), accessibile viabilità vicinale, della consistenza catastale di mq 10.120, confinante a nord con la particella 374, a est con la particella 102 (lotto 8 stessa procedura esecutiva), a sud con la particella 99 e ad ovest con le particelle 198, 199, 456, 375; censito in Catasto Terreni del Comune di Bitonto (BA): fg. 143, particella 98, seminativo classe 2, 10.120 mq, R.d. € 41,81, R.a. € 26,13.

#### **VENDESI al prezzo base:**

Valore lotto 7 sintetico senza il vincolo a locazione	<b>€ 15.900,00</b>
Valore lotto 7 sintetico con il vincolo a locazione	<b>€ 8.400,00</b>
Valore lotto 7 analitico per capitalizzazione del reddito	<b>€ 7.900,00</b>
Valore lotto 7 medio con il vincolo a locazione	<b>€ 8.150,00</b>

#### **NOTA ALLA DESCRIZIONE SINTETICA:**

**Il valore a base d'asta potrà essere assunto sulla base di tali valori, in funzione delle determinazioni del Giudice dell'Esecuzione circa il contratto di locazione.**

*Il ctu: Arch. Francesco CAPOZZOLO  
Studio tecnico via Napoli, 363/F – 70123 Bari  
Tel. 080.5347099 – Cell. 347.2424648  
E mail-pec francesco.capozzolo@archiworldpec.it*



**Tribunale di Bari - Ufficio Esec. Imm.**

**Procedimento R.G.E. 606/2005**

**ISLAND FINANCE (ICR7) srl – XXXXXX XXXXXX**



*Il ctu: Arch. Francesco CAPOZZOLO  
Studio tecnico via Napoli, 363/F – 70123 Bari  
Tel. 080.5347099 – Cell. 347.2424648  
E mail-pec francesco.capozzolo@archiworldpec.it*

