

TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Steccari Maurizio Ruggiero, nell'Esecuzione Immobiliare 104/2023 del R.G.E.

promossa da

**AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A**

Codice fiscale: 05828330638

Partita IVA: 05828330638

NAPOLI (NA)

contro

Codice fiscale: [REDACTED]

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisioni .....	5
Patti .....	5
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli .....	7
Normativa urbanistica .....	8
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 104/2023 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

## INCARICO

In data 08/12/2023, il sottoscritto Dott. Agr. Steccari Maurizio Ruggiero, con studio in Via Roma, 25 - 76121 - Barletta (BT), email maurizio.steccari@alice.it, PEC m.steccari@epap.conafpec.it, Tel. 0883 575694, Fax 0883 575696, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fondo ubicato a Corato (BA) - CONTRADA SAN GIUSEPPE (Coord. Geografiche: E.611374.6 N. 4549625.3)

## DESCRIZIONE

Fondo rustico in Agro di Corato alla Contrada San Giuseppe, riportato nel N.C.T. al foglio 80 particella 244, uliveto classe seconda classe. Ha 0.65.13 R.D. 31,95 e R.A. 25,23. Al fondo si giunge percorrendo dall'abitato di Corato per circa km 7.5 km, la strada Provinciale 103 in direzione di Castel Del Monte, si prosegue sulla strada Provinciale 234 per circa 1,5 km fino a giungere al fondo che si affaccia direttamente sulla predetta strada. Il fondo ricade in una zona che presenta giacitura quasi piana e tessitura del tipo a scheletro prevalente. Il fondo è interamente coltivato ad uliveto con impianto disetaneo in parte di età secolare in parte di 30-40 anni, la varietà coltivata è la Coratina. Il fondo non dispone di una fonte di acqua per scopi irrigui. Sul fondo in confine con la zona di accesso al fondo dalla Strada Provinciale è presente un trullo costituito da conci di pietra in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, il trullo è stato edificato in data antecedente al 1° Settembre 1967.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fondo ubicato a Corato (BA) - CONTRADA SAN GIUSEPPE

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

V. [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

°LEO MARIA

CONFINI

Il fondo confina a sud con Strada Provinciale 103, ad est con proprietà eredi [REDACTED], a nord proprietà di [REDACTED] ad ovest con proprietà [REDACTED]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
FONDO RUSTICO	6513,00 mq	6513,00 mq	1	6513,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				6513,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6513,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/12/1975 al 25/04/1995	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 80, Part. 244 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.65.13 Reddito dominicale € 67,27 Reddito agrario € 37,00

Dal 25/04/1995 al 14/01/2001	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 80, Part. 244 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.50.82 Reddito dominicale € 24,93 Reddito agrario € 19,68
Dal 25/04/1995 al 14/03/2001	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 80, Part. 244 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.14.31 Reddito dominicale € 14,78 Reddito agrario € 8,13
Dal 14/03/2001 al 13/04/2024	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 80, Part. 244 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.65.13 Reddito dominicale € 67,27 Reddito agrario € 37,00

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
80	244				Oliveto	2	0.65.13 mq	31.95 €	25.23 €		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

SONO MSTATI ESAMINATI GLI ATTI DEL PROCEDIMENTO E SONO STATI INTEGRATI CON LA CERTIFIUCAZIONE CATASTALE VENTENNALE, L'ESTRATTO DI MAPPA ED IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.

PATTI

STATO CONSERVATIVO

LA COLTIVAZIONE DELL'OLIVETO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO IN DATA 22/01/2024 ERA IN DISCRETE CONDIZIONI VEGETATIVE E FITOSANITARIE.

PARTI COMUNI

NON SI E' RISCONTRATA LA PRESENZA DI PARTI COMUNI.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

SUL FONDO IN ESAME IN DATA 06/03/2000 CON SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA NELLE FIRME DAL NOTAIO DOMENICO CAPOZZA REG. A TRANI IL 25/03/2000 AL N. 235 E TRASCRITTO A TRANI IL 18/04/2000 AL N. 7868/5859, LA CUBATURA SVILUPPABILE DAL FONDO È STATA ASSERVITA PER LA COSTRUZIONE DI ALTRO FABBRICATO, PER CUI ATTUALMENTE IL FONDO HA ESAURITO LE SUE CUBATURE, PERTANTO NON E' POSSIBILE SUL FONDO EDIFICARE ALTRI FABBRICATI.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FONDO RUSTICO DI NATURA OLIVETO, DELLA SUPERFICIE CATASTALE DI HA 0.65.13, DI ETÀ' IN GRAN PARTE SECOLARE CON SESTO DI IMPIANTO IRREGOLARE LA FORMA DI ALLEVAMENTO A VASO, TERRENO CON GIACITURA QUASI PIANA TESSITURA DEL TIPO A SCHELETRO PREVALENTE, NON DISPONE DI ACQUA PER SCOPI IRRIGUI PER CUI E' CONDOTTO IN ASCIUTTO, SUL FONDO È PRESENTE UN TRULLO IN CONCI DI IETRA IN DISCRETE CONDIZIONI DA MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE. SI ALLEGA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL COMUNE DI CORATO IN DATA 10/04/2024.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE E' NELLA DISPONIBILITA' DELL'ESECUTATO ██████████ NON RISULTANDO IN ESSERE CONTRATTI DI AFFITTO DEL FONDO.

LEO MARIA

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 14/03/2001 al	██████████	DONAZIONE

13/04/2024	[REDACTED]	<table border="1"> <tr> <th>Rogante</th> <th>Data</th> <th>Repertorio N°</th> <th>Raccolta N°</th> </tr> <tr> <td>NOTAIO DOMENICO CAPOZZA</td> <td>14/03/2001</td> <td>54829</td> <td>16777</td> </tr> </table>	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	NOTAIO DOMENICO CAPOZZA	14/03/2001	54829	16777
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°					
		NOTAIO DOMENICO CAPOZZA	14/03/2001	54829	16777					
		Trascrizione								
		<table border="1"> <tr> <th>Presso</th> <th>Data</th> <th>Reg. gen.</th> <th>Reg. part.</th> </tr> <tr> <td>CONSERVATORIA DI TRANI</td> <td>11/04/2001</td> <td>7047</td> <td>5376</td> </tr> </table>	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	CONSERVATORIA DI TRANI	11/04/2001	7047	5376
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.							
CONSERVATORIA DI TRANI	11/04/2001	7047	5376							
Registrazione										
<table border="1"> <tr> <th>Presso</th> <th>Data</th> <th>Reg. N°</th> <th>Vol. N°</th> </tr> <tr> <td>UFFICIO DEL REGISTRO DI TRANI</td> <td>02/04/2001</td> <td>733</td> <td>1t</td> </tr> </table>	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	UFFICIO DEL REGISTRO DI TRANI	02/04/2001	733	1t		
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°							
UFFICIO DEL REGISTRO DI TRANI	02/04/2001	733	1t							

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

LEO MARIAa

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRANI aggiornate al 15/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Iscritto a TRANI il 25/06/2014  
 Reg. gen. 10492 - Reg. part. 1078  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 25.000,00  
 A favore di BANCAAPULIA S.P.A  
 Contro: [REDACTED]  
 Formalità a carico della procedura  
 Note: [REDACTED]

Trascrizioni

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a TRANI il 25/05/2023

Reg. gen. 11680 - Reg. part. 9383

Quota: 1/1

A favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A

Formalità a carico della procedura

Note: [REDACTED]

**Oneri di cancellazione**

DALLE INFORMATIVE RICEVUTE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO L'ONERE DI CANCELLAZIONE E' A CARICO DELLA PROCEDURA

LEO MARIA

NORMATIVA URBANISTICA

SUL FONDO è PRESENTE UN TRULLO IN CONCI DI PIETRA REALIZZATO IN TEMPI REMOTI, E COMUNQUE IN DATA ANTECEDENTE AL 01/09/1967, PER CUI NON NECESSITAVA DI CONCESSIONE EDILIZIA.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

IL FONDO OGGETTO DI PIGNORAMENTO COSTITUISCE UN UNICO LOTTO.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

• **Bene N° 1 - Fondo ubicato a Corato (BA) - CONTRADA SAN GIUSEPPE**

Fondo rustico in Agro di Corato alla Contrada San Giuseppe, riportato nel N.C.T. al foglio 80 particella 244, uliveto classe seconda classe. Ha 0.65.13 R.D. 31,95 e R.A. 25,23. Al fondo si giunge percorrendo dall'abitato di Corato per circa km 7,5 km, la strada Provinciale 103 in direzione di Castel Del Monte, si prosegue sulla strada Provinciale 234 per circa 1,5 km fino a giungere al fondo che si affaccia direttamente sulla predetta strada. Il fondo ricade in una zona che presenta giacitura quasi piana e tessitura del tipo a scheletro prevalente. Il fondo è interamente coltivato ad uliveto con impianto disetaneo in parte di età secolare in parte di 30-40 anni, la varietà coltivata è la Coratina. Il fondo non dispone di una fonte di acqua per scopi irrigui. Sul fondo in confine con la zona di accesso al fondo dalla Strada Provinciale è presente un trullo costituito da conci di pietra in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, il trullo è stato edificato in data antecedente al 1° Settembre 1967.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 80, Part. 244, Qualità Oliveto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 9.769,50

SONO STATI REPERITI DATI RELATIVI A RECENTI COMPRAVENDITE DI TERRENI SIMILI IN ZONA :  
ATTO NOTAIO RICCARDO FUCCI DEL 25/06/2013 REP.32285 TR. A TRANI IL 24/07/2013-AL N. 19685 EURO 0,77 AL MQ.

ATTO NOTAIO FRANCESCO CAPOZZA DEL 11/01/2016 REP. 2925 TR.A TRANI IL 27/01/2016 AL . 1716 EURO 1,7 AL MQ

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fondo Corato (BA) - CONTRADA SAN GIUSEPPE	6513,00 mq	1,50 €/mq	€ 9.769,50	100,00%	€ 9.769,50
Valore di stima:					€ 9.769,50

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Barletta, li 15/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Dott. Agr. Steccari Maurizio Ruggiero

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - RILASCIATO DAL COMUNE DI CORATO (Aggiornamento al 10/04/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA STORICA VENTENNALE (Aggiornamento al 15/04/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - ESTRATTO DI MAPPA (Aggiornamento al 15/04/2024)
- ✓ N° 4 Foto - FOTO DEL FONDO OGGETTO DI PERIZIA (Aggiornamento al 22/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 22/01/2024 (Aggiornamento al 22/01/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Bene N° 1 - Fondo ubicato a Corato (BA) - CONTRADA SAN GIUSEPPE**  
 Fondo rustico in Agro di Corato alla Contrada San Giuseppe, riportato nel N.C.T. al foglio 80 particella 244, uliveto classe seconda classe. Ha 0,65,13 R.D. 31,95 e R.A. 25,23. Al fondo si giunge percorrendo dall'abitato di Corato per circa km 7,5 km, la strada Provinciale 103 in direzione di Castel Del Monte, si prosegue sulla strada Provinciale 234 per circa 1,5 km fino a giungere al fondo che si affaccia direttamente sulla predetta strada. Il fondo ricade in una zona che presenta giacitura quasi piana e tessitura del tipo a scheletro prevalente. Il fondo è interamente coltivato ad uliveto con impianto disetaneo in parte di età secolare in parte di 30-40 anni, la varietà coltivata è la Coratina. Il fondo non dispone di una fonte di acqua per scopi irrigui. Sul fondo in confine con la zona di accesso al fondo dalla Strada Provinciale è presente un trullo costituito da conci di pietra in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, il trullo è stato edificato in data antecedente al 1° Settembre 1967. Identificato al catasto Terreni - Fg. 80, Part. 244, Qualità Oliveto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: SUL FONDO è PRESENTE UN TRULLO IN CONCI DI PIETRA REALIZZATO IN TEMPI REMOTI, E COMUNQUE IN DATA ANTECEDENTE AL 01/09/1967, PER CUI NON NECESSITAVA DI CONCESSIONE EDILIZIA.

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 104/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

Bene N° 1 - Fondo			
<b>Ubicazione:</b>	Corato (BA) - CONTRADA SAN GIUSEPPE		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	Quota	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fondo Identificato al catasto Terreni - Fg. 80, Part. 244, Qualità Oliveto	Superficie	6513,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	LA COLTIVAZIONE DELL'OLIVETO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO IN DATA 22/01/2024 ERA IN DISCRRETE CONDIIIONI VEGETATIVE E FITOSANITARIE.		
<b>Descrizione:</b>	Fondo rustico in Agro di Corato alla Contrada San Giuseppe, riportato nel N.C.T. al foglio 80 particella 244, uliveto classe seconda classe. Ha 0.65.13 R.D. 31,95 e R.A. 25,23. Al fondo si giunge percorrendo dall'abitato di Corato per circa km 7.5 km, la strada Provinciale 103 in direzione di Castel Del Monte, si prosegue sulla strada Provinciale 234 per circa 1,5 km fino a giungere al fondo che si affaccia direttamente sulla predetta strada. Il fondo ricade in una zona che presenta giacitura quasi piana e tessitura del tipo a scheletro prevalente. Il fondo è interamente coltivato ad uliveto con impianto disetaneo in parte di età secolare in parte di 30-40 anni, la varietà coltivata è la Coratina. Il fondo non dispone di una fonte di acqua per scopi irrigui. Sul fondo in confine con la zona di accesso al fondo dalla Strada Provinciale è presente un trullo costituito da conchi di pietra in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, il trullo è stato edificato in data antecedente al 1° Settembre 1967.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'IMMOBILE E' NELLA DISPONIBILITA' DELL'ESECUTATO ██████████ NON RISULTANDO IN ESSERE CONTRATTI DI AFFITTO DEL FONDO.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

*Iscrizioni*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a TRANI il 25/06/2014  
Reg. gen. 10492 - Reg. part. 1078  
Quota: 1/1  
Importo: € 25.000,00  
A favore di BANCAAPULIA S.P.A  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Note: [REDACTED]

*Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a TRANI il 25/05/2023  
Reg. gen. 11680 - Reg. part. 9383  
Quota: 1/1  
A favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A  
Formalità a carico della procedura  
Note: [REDACTED]

