TRIBUNALE DI TRANI

Sezione Civile – Area Crisi d'impresa

Ill.mo G.D.: dott.ssa Maria Azzurra Guerra

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA CCII NN. 36-37/2024

DEBITORI:

C.T.U.: dott. arch. FRANCESCA MELE

(incarico conferito in data 2.12.2024)

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

INDICE

1. **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

1.1 Premessa pag. 3

1.2 Svolgimento delle operazioni di consulenza pag. 4

1.3 Approccio alla risoluzione: determinazione del procedimento valutativo adottato. pag. 5

1.4 Ricerche e fonti di riferimento pag. 8

2. **STIMA DEI BENI**

2.1 Premessa pag. 10

2.2 Formazione dei lotti e stima dei beni. pag. 12

LOTTO 1: Comune di Bitonto. Fg. 95, p.lle 209 e 281. pag. 12

LOTTO 2: Comune di Terlizzi. Fg. 58, p.lle 463 e 462, sub. 1. pag. 16

LOTTO 3: Comune di Terlizzi. Fg. 27, p.lla 485. pag. 23

BENE STRALCIATO: Fg. 23, p.lla 300. pag. 26

3. **CONCLUSIONI** pag. 27

4. **ELENCO ALLEGATI** pag. 28

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

1. RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ill.mo G.I. dott.ssa Maria Azzurra Guerra

del Tribunale di Trani

1.1 Premessa.

A seguito dell'istanza formulata dal liquidatore dott.ssa Giovanna Panzuto, la S.V.I. dott.ssa Maria Azzurra Guerra del Tribunale di Trani, in data 2 dicembre 2024, autorizzava la nomina della scrivente dott. arch. Francesca Mele, con studio in Terlizzi alla Via Madonna delle Grazie n. 3, iscritta all'Ordine professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bari con il n. 2205, nella procedura di Liquidazione controllata CCII nn. 36-37/2024, al fine di stimare gli immobili di seguito indicati:

1) "...**proprietà per ½ di fabbricato sito nel Comune di Terlizzi, alla Strada Provinciale Mariotto, Piano T, iscritto al Catasto Fabbricati al Fg. 58, p.lla 462, Sub. 1, Cat. D/8, rendita catastale 87,50, intestato a** .

;

- **...proprietà per 1/9 di terreno sito nel Comune di Terlizzi, iscritto al Catasto Terreni al Fg. 23, p.lla 300, qualità Uliveto, Classe 02, ha 17, reddito domenicale euro 0,09, reddito agrario 0,07, intestato a**

;

- **...proprietà per ½ di terreno sito nel Comune di Terlizzi, iscritto al Catasto Terreni al Fg. 58, p.lla 463, qualità Vigneto, Classe 01, ha 844, reddito domenicale euro 12,86, reddito agrario 6,97, intestato a** .

;

- **...proprietà al 100% di terreno sito nel Comune di Bitonto, iscritto al**

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

Catasto Terreni al Fg. 95, p.lla 209, qualità Uliveto, Classe 04, ha 1830, reddito domenicale euro 6,62, reddito agrario 5,20, intestato a

;

- ...proprietà al 100% di terreno sito nel Comune di Bitonto, iscritto al Catasto Terreni al Fg. 95, p.lla 281, qualità Uliveto, Classe 03, ha 10000, reddito domenicale euro 49,06, reddito agrario 33,57, intestato a

;

- ...proprietà al 100% di terreno sito nel Comune di Terlizzi, iscritto al Catasto Terreni al Fg. 27, p.lla 485, qualità Uliveto, Classe 03, ha 8770, reddito domenicale euro 38,50, reddito agrario 27,18, intestato a

;".

1.2 Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Le operazioni di accesso ai luoghi oggetto di controversia hanno avuto inizio il giorno 13 dicembre 2024 concludendosi nella medesima data.

Nel corso dell'unico accesso espletato, unitamente al liquidatore dott.ssa Giovanna Panzuto e ai sig.ri , ho proceduto all'ispezione generale dei beni oggetto della procedura controllata eseguendo, contestualmente, un dettagliato rilievo fotografico al fine di restituire irrefutabilmente i luoghi oggetto di doglianza *(Cfr. Allegato 2: Rilievo fotografico)*.

Terminata l'ispezione dei luoghi presso i beni ricadenti sia nell'agro di Terlizzi che nell'agro di Bitonto, ho richiesto ai presenti, seppur senza esito, la documentazione tecnica nonché gli atti di provenienza dei beni a stimarsi.

Nella circostanza, non avendo più necessità di esperire ulteriori indagini, ho ritenuto definitivamente concluse le operazioni di sopralluogo essendo in

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

possesso di tutti gli elementi necessari per il deposito della relazione peritale.

1.3 Approccio alla risoluzione: determinazione del procedimento valutativo adottato.

In via preliminare, la consulenza ha richiesto la disamina dello stato dei luoghi e l'attenta analisi della documentazione reperita, più precisamente dei titoli di provenienza di ciascun bene a stimarsi e dei documenti tecnici richiesti all'Agenzia del Territorio e ai Comuni di Terlizzi e di Bitonto. In particolare, presso i richiamati Comuni sono stati richiesti e acquisiti i Certificati di Destinazione Urbanistica di ciascuna particella oggetto di stima mentre per la sola p.lla 462 del Fg. 58 del Comune di Terlizzi si è visionata e acquisita presso l'Ufficio SUE del detto Comune la Pratica Edilizia in Sanatoria in considerazione delle opere eseguite e rilevate durante il sopralluogo esperito.

Al fine dell'espletamento dell'incarico si altresì reso necessario l'espletamento di indagini di mercato sia a mezzo stampa specializzata che presso agenzie immobiliari locali al fine di stabilire il reale valore venale dei beni oggetto di stima.

Per la commerciabilità di ciascun bene è stata verificata la conformità catastale ed è stata espletata la verifica dell'area urbanistica nella quale ciascun bene ricade con riguardo ai certificati di destinazione urbanistica (CDU) formalmente acquisiti.

Nel corso delle operazioni di sopralluogo la scrivente ha eseguito un dettagliato rilievo fotografico dei fondi rustici in esame con particolare riguardo alle diverse colture praticate sugli stessi, al fine di poter procedere ad una minuziosa descrizione di ciascun bene.

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

Dalle visure catastali eseguite si è acquisita la consistenza di ciascun bene a stimarsi quale parametro essenziale per la stima.

Inoltre, per quanto concerne la determinazione del "più probabile valore venale" di ciascun cespite si è reso necessario stabilire il criterio di stima a cui fosse maggiormente riconducibile il caso *de quo*.

Tale criterio si è individuato nel "criterio di stima del più probabile valore di mercato" in quanto esso «*esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato*».

È doveroso premettere che la scelta del criterio estimativo da adottare dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare, in virtù delle utilità che il bene stesso può dispiegare e pertanto l'aspetto economico da riguardare va individuato nel cosiddetto *"valore di mercato"* con la corrispondente stima del *"più probabile prezzo"* secondo il quale, in condizioni di ordinarietà, il bene in oggetto potrà essere scambiato.

In rapporto a tale scopo, definito il criterio, tra le metodologie operative che la disciplina estimativa propone per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni agricoli, rilevante importanza pratica assume il "procedimento sintetico" o "diretto", fondato sulla base di un parametro comune tra il complesso delle caratteristiche del bene in esame e quelle di altri beni sostanzialmente analoghi presenti nella medesima zona e dei quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita all'attualità, tempo di riferimento per la stima stessa.

La stima dei beni in questione verrà pertanto risolta facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati reperiti presso le Agenzie Immobiliari locali ove

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

si è espletata una indagine conoscitiva relativa ai prezzi di mercato di cespiti analoghi a quello in esame e con stesso soprassuolo, venduti nella medesima zona d'interesse e/o in zone prossime.

Si è altresì fatto riferimento anche alle fonti dirette reperendo quotazioni ufficiali quali la pubblicazione digitale "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli" edita da Exeo edizioni, commercializzata via web sul sito www.exeoedizioni.it *(Cfr. All. n. 2: Quotazioni Immobiliari)*. Deve rilevarsi che il confronto dei predetti dati con quelli rinvenienti dal mercato locale non ha evidenziato alcuna discrepanza bensì perfetto riscontro stante la coincidenza dei dati acquisiti.

Reperito, dunque, il prezzo medio di compravendita, espresso in euro per ettaro, indispensabile per la formulazione del giudizio di valore richiesto, lo stesso è stato poi adeguatamente corretto mediante l'applicazione di opportuni "*livelli di qualità*" afferenti a ciascuna caratteristica, che tengono conto dei vari fattori riscontrabili nei casi specifici a seconda della qualità della coltura in esame.

Tali coefficienti sono stati rilevati dalle tabelle parametriche costruite per ciascuna qualità di coltura ed allegate nella pubblicazione Exeo edizioni innanzi menzionata. Trattasi di numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato consentendo di ottenere il valore venale relativo al bene di interesse le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Infine, per quanto attiene alle superfici di calcolo dei fondi rustici in esame si è fatto riferimento alla superficie indicata nelle visure catastali mentre per la p.lla 462, sub. 1, del Fg. 58 del Comune di Terlizzi, classificata D/8, si è fatto riferimento ai rilievi in atti trattandosi di un piazzale. Per la stima del detto

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

piazzale si è stimato il costo di realizzazione mediante Computo Metrico Estimativo nonostante la difficoltà del caso determinata dalla mancanza dei dati tecnici relativi alle tipologie di lavorazioni effettivamente eseguite.

1.4 Ricerche e fonti di riferimento.

Al fine dell'espletamento della consulenza si è reso necessario effettuare ricerche presso i Pubblici Uffici, reperendo e consultando quanto di seguito elencato e prodotto nell'Allegato 2:

✓ **Studi Notarili:**

- Notaio Roberto Berardi di Ruvo di Puglia. Atto del 28.07.2003, Rep. 19221, Racc. 6865 + Allegato.
- Notaio Roberto Berardi di Ruvo di Puglia. Atto del 09.01.2008, Rep. 28465, Racc. 11898 + Allegati.
- Notaio Romualdo de Scisciolo di Corato. Atto del 9.05.2012. Rep. 11363, Racc. 6163 + nota di trascrizione.

✓ **Agenzia del Territorio - Sezione staccata di Trani:**

- Porzione della mappa. Comune di Bitonto. Fg. 95, p.lle 209 e 281.
- Visura storica per immobile. Fg. 95, p.lla 209.
- Visura storica per immobile. Fg. 95, p.lla 281.
- Porzione della mappa. Comune di Terlizzi. Fg. 58, p.lle 463 e 462.
- Visura storica per immobile. Fg. 58, p.lla 463.
- Visura storica per immobile. Fg. 58, p.lla 462, sub. 1.
- Porzione della mappa. Comune di Terlizzi. Fg. 27, p.lla 485
- Visura storica per immobile. Comune di Terlizzi. Fg. 27, p.lla 485

✓ **Ufficio Tecnico - Comune di Bitonto:**

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

▪ Certificato di Destinazione Urbanistica.

✓ **Ufficio Tecnico - Comune di Terlizzi**

▪ Certificati di Destinazione Urbanistica.

✓ **Indagini di mercato:**

Si premette che tali indagini, riferite all'attualità e volte alla determinazione del "più probabile valore di mercato" dei beni in esame, sono state eseguite facendo riferimento sia alle *fonti* dirette, rappresentate dai valori ricavati mediante interviste a qualificati operatori del settore immobiliare locale, sia alle *fonti indirette ufficiali* rappresentate dall'unica pubblicazione specializzata indicante i valori di mercato di fondi rustici siti nei Comuni di interesse.

→ **Fonti dirette:**

✓ **Agenzie immobiliari – Bitonto e Terlizzi:**

▪ Agenzie immobiliari locali e pubblicistica.

→ **Fonti indirette ufficiali:**

▪ Pubblicazione EXEO, ultima rilevazione.

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

2. STIMA DEI BENI.

Ill.mo G.I. dott.ssa Maria Azzurra Guerra del Tribunale di Trani

****

2.1 PREMESSA

Al fine di valutare il valore di mercato dei cespiti oggetto di stima non si può prescindere dall'esplicare preliminarmente, come da mandato conferitomi, i concreti elementi di stima e di confronto, già richiamati nel paragrafo 1.3, assunti a sostegno della valutazione ad eseguirsi poiché imprescindibili per la determinazione del "più probabile valore di mercato" ricercato.

La procedura estimativa adottata necessita di essere illustrata e introdotta alla luce di alcune considerazioni preliminari, finalizzate a individuare e giustificare la correttezza del metodo assunto.

Si premette che il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini (anno: 2025 – dati reperiti: anno 2024) e, in quanto "valore previsionale medio ordinario", può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Stabilire, dunque, il "prezzo" più probabile di un bene nel momento in cui viene formulata la stima dipende, in funzione delle caratteristiche del bene, essenzialmente dalla domanda e dall'offerta di mercato.

Pertanto, come in precedenza già specificato, la procedura estimativa adottata è quella del "valore di mercato" espresso mediante "procedimento sintetico" ovvero individuando le quotazioni che il mercato immobiliare d'interesse (terreni agricoli) offre per beni di caratteristiche similari a quello da stimare, nella zona di riferimento.

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

I beni in questione verranno dunque stimati secondo i principi teorici dell'estimo, inteso come "l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base dei dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti".

Al fine dell'attribuzione del "più probabile valore di mercato" di ciascun bene si è assunta la quotazione di riferimento ritenuta rispondente al caso in esame, riferita a ciascuna coltura rilevata e desunta dai valori unitari reperiti come rinvenienti da una media indicativa dei prezzi che hanno effettivamente caratterizzato gli scambi di fondi rustici nell'anno 2024 (ultimo dato disponibile), nel Comune d'interesse.

L'indagine esperita è stata espletata e supportata con riferimento alle fonti sia indirette, mediante l'acquisizione di dati ufficiali, che dirette mediante interviste a qualificati operatori del settore immobiliare locale.

Le quotazioni così ottenute, ordinariamente riscontrabili ed espresse in euro per ettaro sono state poi opportunamente corrette mediante riferimento alle tabelle parametriche costruite per ciascuna qualità di coltura ed allegate nella pubblicazione Exeo edizioni. Trattasi di numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni assunte riportando ciascun valore alla realtà in oggetto.

Per quanto attiene ai "parametri di confronto" si è utilizzato il "parametro tecnico" rinveniente dai dati di superficie indicati nelle visure catastali *(Cfr. Allegato 2: Documentazione catastale)* e negli atti tecnici.

Con rimando a quanto già asserito nel paragrafo 1.3 *(Cfr. pp. 5-8)* si riferiscono, qui di seguito, le risultanze della stima eseguita per ciascun fondo rustico in

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

esame previa indicazione del "valore di mercato ordinario unitario" ricercato, pagato per beni simili per unità di parametro.

2.2 FORMAZIONE DEI LOTTI E STIMA DEI BENI.

In adempimento all'incarico conferitomi, presa visione della documentazione fornita e reperita ed effettuati i necessari sopralluoghi riporto, qui di seguito e per ciascuna valutazione, la descrizione dei fondi rustici oggetto di stima con puntuale riferimento all'ubicazione, alle colture sugli stessi praticate, all'estensione, alla fertilità del suolo, alla giacitura, all'accesso, all'ampiezza e alla forma, come meglio evidenziato dai rilievi fotografici *(Cfr. Allegato 2)* effettuati nel corso delle operazioni di sopralluogo e ai quali si rimanda per un'approfondita conoscenza dei luoghi.

**** **** **** **** ****

LOTTO 1. **Piena proprietà del fondo rustico in agro di Bitonto (Ba), distinto nel Catasto Terreni al Fg. 95, p.lle 209 e 281, di qualità uliveto.**

Comune di Bitonto. Catasto Terreni. *"C.da Torre dell'Eramo"*

Fg. 95, P.lla 209, Uliveto, Cl. 4, **are 18,30** - RD. €. 6,62 - RA. €. 5,20.

→ (Intestato: . - Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni)

Fg. 95, P.lla 281, Uliveto, Cl. 3, **ha 1 00 00** - RD. €. 49,06 - RA. €. 33,57.

→ (Intestato: - Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni)

Il presente Lotto 1 si compone di due appezzamenti attigui dell'estensione catastale complessiva di ettari uno, are 18 e centiare 30 (Ha 1.18.30), ubicati in agro di Bitonto (Ba), alla "C.da Torre dell'Eramo" .

Trattasi di due fondi rustici entrambi ricadenti, secondo il vigente PRG del Comune di Bitonto, in Zona Verde agricolo E/1 (art. 22.1 NTA di PRG) ove è

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

consentita una edificazione di tipo agricolo e strettamente connessa con l'attività agricola. Nello specifico, per il dettaglio dei parametri urbanistici, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica contenuto nell'Allegato 2.

L'intero fondo rustico è ubicato in una zona molto prossima al piccolo borgo d'interesse storico denominato Torre di Lerma tanto che da quest'ultimo non solo ne dista circa m. 250 ma ha anche ingresso diretto proprio dalla via che dal detto borgo prende il nome.

Il fondo in questione è agevolmente raggiungibile tanto che dalla Strada Provinciale 108, da percorrere in direzione Terlizzi-Mariotto, deve imboccarsi prima la Strada Provinciale 22 in direzione Palombaio e poi la Strada Vicinale Cela fino all'intersezione con via Torre di Lerma. Percorrendo quest'ultima via per circa m. 200, vi è l'ingresso al fondo *(Cfr. Allegato 2: Rilievo fotografico foto 1, 2)* che può definirsi come comodo accesso poiché privo di particolari limitazioni per il passaggio dei mezzi agricoli, in considerazione sia della sezione stradale che della presenza dell'asfalto, pur se consunto nell'immediata prossimità.

Nel tratto pressoché antistante all'ingresso al fondo si rileva solo un modesto avvallamento stradale ove le acque piovane si raccolgono anche in caso di ordinarie precipitazioni *(Cfr. Allegato 2: Rilievo fotografico foto 3)*.

Nel Catasto Terreni del Comune di Bitonto la p.lla 281 ha estensione di mq. 10.000 e, come si evince dall'Estratto di mappa al quale si rimanda *(Cfr. Allegato 3: Documentazione catastale)*, confina con la predetta via Torre di Lerma dalla quale ha accesso, con la p.lla 166 di proprietà , con la p.lla 61 del Fg. 96 di proprietà nonché pure con la p.lla 209 intestata a e pure oggetto del presente lotto.

La p.lla 209, invece, ha estensione di mq. 1.830 e confina con la richiamata

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

p.lla 281, con la predetta via Torre di Lerma dalla quale ha anche accesso e con la p.lla 79 del Fg. 96 di proprietà .

L'intero fondo, seppur catastalmente distinto da due appezzamenti di diversa forma, può complessivamente definirsi di forma regolare, nonostante il lato posto a confine con il foglio di mappa 96 è delineato da una linea spezzata.

Come accertato durante il sopralluogo esperito e restituito nel rilievo fotografico *(Cfr. Allegato 2)*, l'intero appezzamento è coltivato ad uliveto seppur la p.lla 281, nella porzione antistante, presenta delle aree incolte, un tempo coltivate a mandorleto come appreso durante le operazioni peritali.

Come si evince dal rilievo fotografico contenuto nell'Allegato 2, il fondo in questione si presenta con giacitura pianeggiante e non è servito da un impianto irriguo. Complessivamente, sullo stesso sono impiantate circa 150 piante di alberi di ulivo in buono stato vegetativo e produttivo, disposte su filari e di età stimabile pari a in circa 1/3 dall'impianto *(Cfr. All. 2: foto n.ri 1-11)*.

La fertilità del terreno, l'estensione e la forma comunque regolare, unitamente alla comodità dell'accesso e alla comoda sezione stradale ne conferiscono comunque l'appetibilità seppur trattasi di una zona necessitante di particolare sorveglianza.

Relativamente all'ampiezza, il fondo può considerarsi come grande appezzamento se valutato rispetto alla media ordinaria dei lotti a stessa qualità di coltura presenti nella zona la quale si caratterizza per la presenza di terreni la cui destinazione ordinaria è quella ad uliveto.

→ **Procedimento estimale adottato: Stima Sintetica.**

Fonte: "Pubblicazione Exeo Edizioni - fonti indirette".

· Qualità di Coltura: **Uliveto**

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

· Quotazione all'attualità:

Max €/Ha 13.000,00 - Min. €/Ha 26.000,00

L'indagine espletata sul mercato locale per beni simili ha confermato i dati acquisiti come riportati nell'unica fonte sopra indicata.

Per la stima della coltura in esame, avuto riguardo alle peculiarità del fondo come innanzi descritte, la scrivente si riferirà, come dato di partenza, alla quotazione massima rinveniente dalla fonte indicata.

Al fine di riportare il valore assunto alla realtà in oggetto, si ritiene che al terreno in esame competono i seguenti livelli di qualità che modificano la quotazione di partenza assunta:

Accesso: buono → 1

Esposizione → 1

Densità: ordinaria – bassa → 0,9

Età: 1/3 dall'impianto → 1

(€/Ha 26.000,00 x 1 x 1 x 0,9 x 1) = €/Ha 23.400,00

Rilevato che la superficie dell'intero fondo rustico è pari a **mq. 11.830** e che 1 Ha = 10.000 mq., consegue che il "valore ordinario" ricercato ovvero il più probabile valore di mercato del terreno in questione è pari a €. 27.700,00.

(€/Ha 23.400,00 : mq. 10.000) x mq. 11.830 = €. 27.682,20

arrotondato per eccesso a **€. 27.700,00**

- <u>Provenienza</u>:

Le particelle innanzi stimate (209 e 281) risultano pervenute alla sig.ra

con atto di compravendita del 9 gennaio 2008, rogato dal Notaio Roberto Berardi di Ruvo di Puglia, Rep. n. 28465, Racc. n. 11898.

- <u>Conformità Urbanistico-Catastale</u>:

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

Si premette che sul fondo rustico stimato non esiste alcuna costruzione.

In merito alle **conformità** catastali deve rilevarsi che **non si evidenziano criticità** tanto che l'accertamento esperito ha evidenziato che i dati catastali e gli intestati catastali corrispondono a quelli censiti nella banca dati del catasto.

Vi è, infatti, conformità dei dati catastali relativamente alle colture praticate su ciascuna particella tanto che, come si evince dalle visure storiche eseguite sulle p.lle 281 e 209, le stesse risultano all'attualità coltivate a uliveto.

Inoltre, dalle visure storiche emerge che in atti vi è l'aggiornamento degli intestati catastali.

In ultimo, si riferisce che l'Estratto di mappa è conforme allo stato di fatto.

**** **** **** **** ****

LOTTO 2. Proprietà nella misura dell'intero del fondo rustico in agro di Terlizzi (Ba), distinto nel Catasto Terreni al Fg. 58, p.lla 463, di qualità uliveto oltre entrostante viale e piazzale accessibili dal varco d'accesso, il tutto distinto nel Catasto Fabbricati al Fg. 58, p.lla 462, sub.1.

- **Comune di Terlizzi. Catasto Terreni.** *"C.da Conca D'Oro"*.

Fg. 58 P.lla 463, Vigneto, Cl. 1, **are 08 44** - RD. €. 12,86 - RA. €. 6,97.

→ (Intestato: Proprietà ½ in regime di separazione dei beni)

- **Comune di Terlizzi. Catasto Fabbricati.** *"C.da Conca D'Oro"*.

Fg. 58 P.lla 462 Sub. 1, Cat. D/8 – Rendita €. 87,50

→ (Intestato: Proprietà ½ in regime di separazione dei beni)

Il presente Lotto 2 è costituito da un fondo rustico sito in agro di Terlizzi (Ba) alla *"C.da Conca D'Oro"* con entrostante varco di accesso, viale e piazzale.

Detto fondo prospice la Strada Provinciale 108 Terlizzi-Mariotto dalla quale ha direttamente ingresso al Km. 4 +420, lato sx, attraverso un vano di accesso

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

carrabile per uso agricolo, privo di cavalcafosso, come meglio individuato negli atti tecnici acquisiti presso il Comune di Terlizzi (*Cfr. Allegato 4: Documentazione reperita presso il Comune di Terlizzi).*

Secondo il vigente PRG del Comune di Terlizzi, entrambe le particelle ricadono in Zona E - Agricola. Nello specifico, per il dettaglio dei parametri urbanistici si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica prodotto nell'Allegato 4 dal quale, con riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), si rileva che l'eventuale edificazione di manufatti agricoli è subordinata al lotto minimo di consistenza pari a mq. 4.000 o 5.000 a seconda della destinazione (residenze e/o depositi) nonché per le attività turistiche finanche di mq. 10.000.

Il terreno agricolo, distinto dalla p.lla 463, misura una superficie complessiva di mq. 844 ed è interamente coltivato a uliveto. In particolare, sullo stesso insistono, complessivamente, 17 (diciassette) alberi di ulivo adulti e in buono stato vegetativo e produttivo, disposti regolarmente a corona intorno al piazzale e al viale che sono superfici escluse dalla detta misura di mq. 844.

Come si evince sempre dal rilievo fotografico, il fondo si presenta con giacitura pianeggiante e non è servito da un impianto irriguo.

Relativamente all'ampiezza, può considerarsi come piccolo appezzamento se valutato rispetto alla media ordinaria dei lotti a stessa qualità di coltura presenti nella zona che si caratterizza per la presenza di terreni la cui destinazione ordinaria è quella ad uliveto.

Detto terreno confina con entrostante varco di accesso, viale e piazzale distinti dalla p.lla 462, con la particella 153 di proprietà , con la 152 di proprietà , con la particella 151 di proprietà

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

e con Strada Provinciale Terlizzi - Mariotto.

Il varco, il viale e il piazzale sono invece identificati dalla p.lla 462 e misurano complessivamente una superficie di circa mq. 240 misurata al lordo del cordolo perimetrale che delimita, ad eccezione dell'ingresso, l'intero manufatto.

In particolare, come si evince dal rilievo fotografico al quale si rimanda *(Cfr. Rilievo fotografico Lotto 2)* il varco, il viale e il piazzale sono delimitati da un cordolo perimetrale di larghezza pari a m. 0,20 e di altezza pari a circa m. 0,40. Detto cordolo, di maggiore altezza (circa m. 0,80) in corrispondenza del varco d'ingresso, è realizzato con conci di pietra squadrata.

L'intera pavimentazione è invece realizzata con "chianche" o "chiancarelle" di pezzatura media e irregolare, tipiche nella pavimentazione tradizionale, posate con malta di allettamento.

La particella confina con la p.lla 463 oggetto del presente lotto e con la Strada Provinciale Terlizzi -Mariotto dalla quale ha accesso.

Per i lavori di realizzazione del varco di accesso, viale e piazzale, dagli atti acquisiti presso il Comune di Terlizzi risulta presentata una D.I.A. in Sanatoria n. 370/2010, prot. n. 23758, del 24.08.2010 e che, come pure indicato all'art. 8 dell'atto di provenienza per Notar Romualdo De Scisciolo di Corato del 9.05.2012 *(Cfr. Allegato 4: Atto Notarile)*, in ordine alla stessa il Comune di Terlizzi non ha comunicato alcun diniego. Negli atti tecnici reperiti si rileva altresì una precedente Pratica n. 1755/A/2007, unita alle prescrizioni della Provincia di Bari, prot. n. 63959 del 28.08.2007, da osservare per la richiesta di regolarizzazione del vano di accesso carrabile per uso agricolo *(Cfr. Allegato 4: Documentazione reperita presso il Comune di Terlizzi)*.

Al fine di determinare il "più probabile valore di mercato" del Lotto in

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

questione, la scrivente procederà con la stima sintetica per il terreno (p.lla 463) mentre per il varco, il viale e il piazzale (p.lla 462) procederà stimando le opere necessarie per la relativa realizzazione mediante redazione di Computo Metrico Estimativo. Si precisa che non avendo dati tecnici a disposizione circa la realizzazione del varco, del viale e del piazzale relativamente alle opere di fondazione, si computeranno dette opere facendo riferimento ai correnti criteri di progettazione secondo la regola dell'arte.

Si precisa altresì che i prezzi medi indicati per ciascuna lavorazione hanno richiesto una specifica indagine di mercato.

→ Procedimento estimale adottato: Stima Sintetica.

- Fonte: "Pubblicazione Exeo Edizioni - fonti indirette".

· Qualità di Coltura: **Uliveto**

· Quotazione all'attualità:

Max €/$_{Ha}$ 13.000,00 - Min. €/$_{Ha}$ 26.000,00

L'indagine espletata sul mercato locale per beni simili ha confermato i dati acquisiti come riportati nell'unica fonte sopra indicata.

Per la stima della coltura in esame, avuto riguardo alle peculiarità del fondo come innanzi descritte, la scrivente si riferirà, come dato di partenza, alla quotazione massima rinveniente dalla fonte indicata.

Al fine di riportare il valore assunto alla realtà in oggetto, si ritiene che al terreno in esame competono i seguenti livelli di qualità che modificano la quotazione di partenza assunta:

Accesso: buono → 1

Esposizione → 1

Densità: ordinaria – bassa → 0,9

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

Età: tra 1/3 e 2/3 dall'impianto → 0,9

(€/$_{Ha}$ 26.000,00 x 1 x 1 x 0,9 x 0,9) = €/$_{Ha}$ 21.060,00

Rilevato che la superficie catastale dell'intero fondo rustico è pari a **mq. 844** e che 1 Ha = 10.000 mq., consegue che il "valore ordinario" ricercato ovvero il più probabile valore di mercato del terreno in questione è pari a €. 27.700,00.

(€/$_{Ha}$ 21.060,00: mq. 10.000) x mq. 844 = €. 1.777,46

arrotondato per eccesso a **€. 1.800,00**

→ Stima del varco, viale e piazzale:

Computo Metrico estimativo

Voce 1) Sbancamento e trasporto terra.

Scavo a sezione aperta (scavo di profondità stimata di circa 30-40 cm.) per rimozione del terreno vegetale e/o deboli riporti. È altresì compreso il carico e il trasporto a discarica autorizzata e tutte le opere necessarie a dare il lavoro finito e a perfetta regola d'arte: €./mq. 15,00

240 mq × 15,00 €/mq = **€. 3.600,00**

Voce 2) Massicciata

Realizzazione di massicciata (strato portante sotto la fondazione): €./mq. 15,00

240 mq × 20,00 € = **€. 4.800,00**

Voce 3) Fondazione (tipologia possibile)

Fondazione (strato di base per la pavimentazione). Misto stabilizzato (granulometrico calcareo) o calcestruzzo magro (~10 cm): €./mq. 18,00

240 mq × 18,00 €/mq = **€. 4.320,00**

Voce 4) Pavimentazione

Fornitura e posa in opera di pavimentazione in chianchiarelle non squadrate compresa la malta di allettamento. È altresì compreso il trasporto in cantiere e

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

tutte le opere necessarie a dare il lavoro finito a regola d'arte: €./mq. 85,00

240 mq × 85,00 €/mq = €. **20.400,00**

Voce 5) Cordolo

Realizzazione di cordolo perimetrale in pietra squadrata di lunghezza pari ml. 86, di altezza pari a m. 0,40 e di larghezza pari a m. 0,20. E' altresì compreso il trasporto in cantiere e tutte le opere necessarie a dare il lavoro finito e a perfetta regola d'arte: €./mq. 50,000

86 ml × 50,00 €/ml = **€. 4.300,00**

TOTALE Voci 1), 2), 3), 4), 5): €. 37.420,00

Stimato il costo di realizzazione all'attualità del manufatto realizzato (varco, viale e piazzale), necessita ora considerarne la vetustà dello stesso come ravvisabile dal confronto fra il rilievo fotografico prodotto dalla scrivente e quello allegato alla DIA in Sanatoria, avendo riguardo al tempo della realizzazione avvenuta presumibilmente nell'anno 2007, come desunto dagli atti tecnici reperiti.

Deve rilevarsi che per la pavimentazione esterna - realizzata con pietra non squadrata e malta di allettamento - si è stimata una vita utile di anni 35 avuto riguardo all'ubicazione (zona agricola), all'usura (passaggio dei mezzi), all'azione degli agenti atmosferici e della vegetazione spontanea, alla mancata manutenzione e pertanto allo stato di avanzato degrado rilevato, come documentato dal rilievo fotografico.

Definiti, dunque, i parametri di stima procederò, di seguito, a stimare il valore attuale residuo (deprezzato) del manufatto (varco, viale e piazzale) in questione.

→ Stima del valore attuale residuo (deprezzato)

Il Valore attuale residuo è stato così calcolato:

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

$$Vr = Cr \times (1 - \text{Anni trascorsi}/\text{Vita utile}) \quad \textbf{(1)}$$

Ove:

Vr = Valore attuale residuo

Cr = Costo attuale di rifacimento

Anni trascorsi = 18 anni

Vita utile = 35 anni

Sostituendo nella formula **(1)**, ne rinviene che il "più probabile valore di mercato" del **varco, viale e piazzale** (p.lla 462, sub. 1) è di €. 18.200,00

Vr = €. 37.420,00 x (1 – 18/35) → Vr = €. 37.420,00 x 0,486 ≈ = €. 18.175,43

arrotondato per eccesso a **€. 18.200,00**

Al fine di determinare il "più probabile valore di mercato" del presente LOTTO 2 necessita sommare al "più probabile valore di mercato" del terreno identificato dalla p.lla 463 quello del varco, viale e piazzale identificati dalla entrostante p.lla 462, sub. 1, avendo riguardo sia alla quota a stimarsi pari all'intero sia agli oneri tecnici di aggiornamento dei dati catastali pari a €. 300,00 come meglio specificati nel successivo paragrafo.

Il "più probabile valore di mercato" del LOTTO 2 è pari a **€. 19.700,00.**

€. (1.800,00 + 18.200,00 - 300,00) = €. 19.700,00

- **Provenienza:**

Le particelle innanzi stimate (462, sub 1 e 463) risultano pervenute ai sig.ri

e con "Atto di Permuta" del 9 maggio 2012, rogato dal Notaio Romualdo de Scisciolo di Corato, Rep. n. 11363, Racc. n. 6163, registrato a Bari il 18.05.2012 al n. 13243, Serie 1T, trascritto a Trani il 21.05.2012, Reg. Gen. n. 8805, Reg. Part. n. 6944.

- **Conformità Urbanistico-Catastale:**

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

- FG. 58, P.lla 463

Si premette che sul fondo rustico stimato (p.lla 463) non esiste alcuna costruzione.

In merito alle **conformità** catastali deve rilevarsi che non vi è conformità dei dati catastali relativamente alla coltura praticata sul fondo tanto che, come si evince dalla visura storica della p.lla 463, lo stesso risulta coltivato a vigneto. Difatto, sulla detta particella insiste una diversa coltura ovvero una corona di ulivi atta a determinare un diverso soprassuolo (qualità e classi di coltura) certamente incidente sui redditi domenicale e agrario.

Il costo a sostenersi per l'aggiornamento dei dati catastali può stimarsi in €. 300,00 e afferisce agli oneri tecnici del professionista incaricato trattandosi di pratica esente dai diritti di ufficio.

Gli intestati catastali corrispondono a quelli censiti nella banca dati del catasto.

Inoltre, dalla visura storica emerge che in atti vi è l'aggiornamento degli intestati catastali.

In ultimo, si riferisce che l'Estratto di mappa è conforme allo stato di fatto.

- **FG. 58, P.lla 462, sub. 1.**

Si intendono richiamate le pratiche edilizie come indicate a pag. 17 della presente relazione.

**** **** **** **** ****

LOTTO 3. **Piena proprietà del fondo rustico in agro di Terlizzi (Ba), distinto nel Catasto Terreni al Fg. 27, p.lla 485, di qualità uliveto.**

Comune di Terlizzi. Catasto Terreni. *"C.da "Sovereto" o "Difesa Scalera"*

Fg. 27 P.lla 485, Uliveto, Cl. 3, **are 87 70** - RD. €. 38,50 - RA. €. 27,18.

→ (Intestato: - Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni)

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

Il fondo rustico in questione è ubicato nell'agro del Comune di Terlizzi alla C.da "Sovereto" o "Difesa Scalera", più precisamente nelle immediate vicinanze del borgo di Sovereto quale frazione del predetto Comune.

Detto fondo, ubicato a circa m. 400 dalla Strada Provinciale 2 che costeggia il piccolo centro urbano di Sovereto nonché ubicato a circa m. 200 dal Viale Stazione Sovereto, è raggiungibile mediante una comoda strada asfaltata che solo in parte costeggia la ferrovia Bari-Nord e si arresta in corrispondenza di una barriera metallica di protezione *(Cfr. Allegato 2: Rilievo fotografico foto 28)* atta ad impedire il pubblico passaggio. Superata tale barriera la strada diviene sterrata e solo dopo un ulteriore breve tratto conduce nel fondo in questione.

L'appezzamento si presenta di forma irregolare, non è irriguo poiché privo dell'impianto ma comunque situato in zona servita da linea di pozzi artesiani. Coltivato ad uliveto, presenta piante di ulivo di età matura compresa tra 1/3 e 2/3 dall'impianto tutte in buono stato produttivo e vegetativo come si evince dal rilievo fotografico prodotto nell'Allegato 2 *(Cfr. Rilievo fotografico Lotto 3)*.

Secondo il vigente PRG del Comune di Terlizzi il terreno ricade in Zona "E-Agricola". Per il dettaglio dei parametri urbanistici si rimanda al Certificato di destinazione urbanistica contenuto nell'Allegato 5 dal quale, con riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), si rileva che l'eventuale edificazione di manufatti agricoli è subordinata al lotto minimo di consistenza pari a mq. 4.000 o 5.000 a seconda della destinazione (residenze e/o depositi) nonché per le attività turistiche finanche di mq. 10.000.

Il fondo può considerarsi come grande appezzamento in quanto l'ampiezza complessiva, pari ad are 87,70, risulta essere sufficientemente prossima a quella media della zona.

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

Detto fondo confina con la Ferroria Bari-Nord, con strada vicinale, con la p.lla 138 di proprietà , con la p.lla 175 di proprietà e con la p.lla 682 di proprietà .

→ **Procedimento estimale adottato: Stima Sintetica.**

- Fonte: "Pubblicazione Exeo Edizioni - fonti indirette".

· Qualità di Coltura: **Uliveto**

· Quotazione all'attualità:

Max €/Ha 13.000,00 - Min. €/Ha 26.000,00

L'indagine espletata sul mercato locale per beni simili ha confermato i dati acquisiti come riportati nell'unica fonte disponibile sopra indicata. Per il bene in questione, necessita però considerare, in virtù della particolare ubicazione, un coefficiente di posizione in aumento. Il terreno, infatti, ricade in una zona che seppur agricola vede la numerosa presenza di ville e villini come si evince dall'ortofoto prodotta nell'Allegato 2 *(Cfr. Rilievo fotografico lotto 3, foto 26 e 27)*. Anche l'immediata vicinanza al borgo di Sovereto conferisce maggior pregio al terreno. Pertanto, avuto riguardo alle peculiarità del fondo come innanzi descritte, la scrivente si riferirà, come dato di partenza, alla quotazione massima della coltura in esame come rinveniente dalla fonte indicata applicando alla stessa un coefficiente di posizione.

Al fine di riportare il valore assunto alla realtà in oggetto, si ritiene che al terreno in esame competono i seguenti livelli di qualità che modificano la quotazione di partenza assunta:

Accesso: buono → 1

Esposizione → 1

Densità: ordinaria → 0,9

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

Età: tra 1/3 e 2/3 dall'impianto → 0,9

Posizione di pregio: c = 1,80

(€/Ha 26.000,00 x 1 x 1 x 0,9 x 0,9 x 1,80) = €/Ha 37.908,00

Rilevato che la superficie dell'intero fondo rustico è pari a **mq. 8.770** e che 1 Ha = 10.000 mq., consegue che il "valore ordinario" ricercato ovvero il più probabile valore di mercato del terreno in questione è pari a €. 33.250,00

(€/mq. 3,79 x mq. 8.770 = €. 33.238,30

arrotondato per eccesso a **€. 33.250,00**

- **Provenienza:**

La particella innanzi stimata risulta pervenuta alla sig.ra con atto di compravendita del 28 luglio 2003, rogato dal Notaio Roberto Berardi di Ruvo di Puglia, Rep. n.19221, Racc. n. 6865.

- **Conformità Urbanistico-Catastale:**

Si premette che sul fondo rustico stimato non esiste alcuna costruzione.

In merito alle **conformità** catastali deve rilevarsi che non si evidenziano criticità tanto che l'accertamento esperito ha evidenziato che i dati catastali e gli intestati catastali corrispondono a quelli censiti nella banca dati del catasto.

Vi è, infatti, conformità dei dati catastali relativamente alle colture praticate sulla particella tanto che, come si evince dalla visura storica eseguita la stessa risulta all'attualità coltivata a uliveto.

Inoltre, dalle visure storiche emerge che in atti vi è l'aggiornamento degli intestati catastali.

In ultimo, si riferisce che l'Estratto di mappa è conforme allo stato di fatto.

**** **** **** **** ****

BENE STRALCIATO.

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

Trattasi della p.lla 300 del Fg. 23 del Comune di Terlizzi, ricadente in zona E-Agricola *(Cfr. Allegato 6: CDU)*. Detta particella risulta già trasferita in epoca antecedente alla presente procedura come risultante in atti.

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

3. CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione ribadendo, di seguito, le conclusioni alle quali sono giunta, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Con necessario rimando alle risposte rese per la stima si riferisce quanto segue:

LOTTO 1. Piena proprietà del fondo rustico in agro di Bitonto (Ba), distinto nel Catasto Terreni al Fg. 95, p.lle 209 e 281 di qualità uliveto.

Stima del "più probabile valore di mercato": €. 27.700,00.

LOTTO 2. Proprietà nella misura dell'intero del fondo rustico in agro di Terlizzi (Ba), distinto nel Catasto Terreni al Fg. 58, p.lla 463, di qualità uliveto, oltre entrostante viale e piazzale accessibili dal varco d'accesso, il tutto distinto nel Catasto Fabbricati al Fg. 58, p.lla 462, sub.1.

Stima del "più probabile valore di mercato": €. 19.700,00.

LOTTO 3. Piena proprietà del fondo rustico in agro di Terlizzi (Ba), distinto nel Catasto Terreni al Fg. 27, p.lla 485 di qualità uliveto.

Stima del "più probabile valore di mercato": €. 33.250,00.

BENE STRALCIATO. Trattasi della p.lla 300 del Fg. 23 del Comune di Terlizzi, trasferita in epoca antecedente alla presente procedura come risultante in atti.

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