

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

RELAZIONE

DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella causa a RG 53/2002

promossa da Banca Antoniana Popolare Veneta

in danno di [REDACTED]

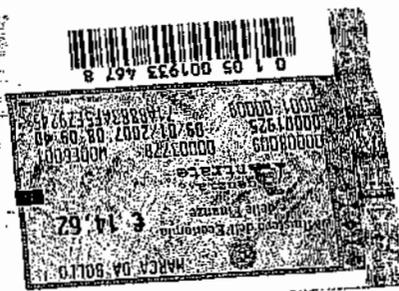
G.E.: Dott.ssa Traversa

il CTU

dott. agr. Francesco Digregorio



Francesco Digregorio



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

G.E.: Dott.ssa Traversa

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

relativa alla E.L. a R.G. Es. Imm. n. 53/2002

promossa da BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA

in danno del [REDACTED]



PREMESSA. All'udienza del 12.04.2006 (per rinvio d'ufficio di quella del 10.04.2006) il sottoscritto dott. agr. Digregorio Francesco, nominato CTU nella causa in epigrafe, prestava giuramento accogliendo i quesiti posti dal G.E.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con il primo sopralluogo del 07.07.2006 (All.to 1, verbale di sopralluogo), a seguito di formale comunicazione alle Parti, all'esito positivo della notifica eseguita dal Creditore diligente al Debitore del verbale di giuramento del CTU dell'udienza citata la cui comunicazione al CTU è del 14.06.2006 (All.to 2); la presente viene depositata oltre i termini concessi previa comunicazione al Sig. GE avendone rappresentato le difficoltà incontrate nell'espletamento dell'incarico (come si evince dagli atti allegati).

In estrema sintesi, scopo della presente CTU è la valutazione di beni immobili soggetti a pignoramento siti nell'agro di Noicattaro; per economia di trattazione si procede sin d'ora alla formazione dei lotti poiché i fondi pignorati sono distinti e separati:

LOTTO N. 1: fondo rustico della estensione catastale complessiva di ha 4.01.33 in agro di Noicattaro; per ha 3,9 circa investito a vigneto allevato a tendone con uva da tavola, varietà 'Italia'; per la restante parte di circa ha 0,1 destinato a seminativo, fabbricato rurale e area di pertinenza con pozzo profondo (tare e strade poderali a parte); tutto ricompreso nel foglio catastale n. 11;

ASTE GIUDIZIARIE.it
causa n. FG 53/2002

15 GEN 2007
IL CANCELLIERE CI
(Dott. Francesco MIGLIARDI)

LOTTO N. 2: fondo rustico della estensione complessiva di ha 3.63.58 in agro di Noicattaro, vigneto a tendone con uva da tavola, varietà 'Red Globe' e 'M. Palieri'; ricompreso nei fogli catastali finitimi n. 8 e n. 10.

RISPOSTA AI QUESITI

1.A. Proceda (l'esperto) alla identificazione, ricognizione e descrizione degli immobili accertandone in particolare: gli esatti dati catastali, le coerenze, ...

LOTTO 1, il fondo rustico all'attualità è iscritto in catasto terreni del comune di Noicattaro, in ditta agli Esecutati, al foglio n. 11 per complessivi ha 4.01.33:

- part.la 15 di are 31.42, vigneto di cl 3, con RD 22,72 e RA 12,98;
- part.la 38 di are 38.04, vigneto uva da tavola di cl 2, con RD 101,18 e RA 43,22;
- part.la 41 di ha 2.19.66, vign. uva da tavola di cl 3, con RD 425,42 e RA 215,55;
- part.la 42 di are 46.12, vigneto uva da tavola di cl 2, con RD 122,67 e RA 52,40;
- part.la 576 di are 05.00, vigneto uva da tavola di cl 3, con RD 9,68 e RA 4,91;
- part.la 649 di are 05.20, mandorleto di cl 2, con RD 2,55 e RA 1,07;
- part.la 658 di are 30.38, vigneto di cl 2, con RD 31,38 e RA 14,12;
- part.la 2283 di are 18.01, uliveto di cl 2, con RD 9,30 e RA 5,58;
- part.la 2285 di are 00.38, uliveto di cl 2, con RD 0,20 e RA 0,12;
- part.la 2286 di are 02.32, uliveto di cl 2, con RD 1,20 e RA 0,72;

nonché la particella 43, di are 04.80, fabbricato rurale con pertinenza, che seppure allibrata alla Partita 1 (Ente urbano), non risulta essere mai stata accatastata come tale essendo risultate negative le ricerche catastali esperite dal CTU.

Tale risulta la situazione catastalo all'attualità dopo che il CTU, rilevando la inesistenza in mappa della particella 2283 (All.to 3, estratto del foglio di mappa n. 11 agli atti di causa), ma riportata agli atti censuari, ha indotto, non senza fatica (All.to 4, richiesta di rettifica; All.to 5, risposta dell'Agenzia del Territorio), l'Agenzia del Territorio di Bari a rettificare d'ufficio

errori pregressi per i quali, oltre al mancato riporto della part.la 2283 in mappa, la situazione agli atti di causa risulta diversa per le sole particelle come di seguito indicato:

- part.la 15 di are 46.11, vigneto di cl 3, con RD 33,42 e RA 19,05;
- part.la 2283 di are 03.32, uliveto di cl 2, con RD 1,71 e RA 1,03.

Nella sostanza la superficie catastale complessiva dell'intero fondo non muta, pur mutando le superfici delle due particelle citate; il foglio di mappa risulta ora aggiornato e corretto (All.to 6, estratto di mappa corretto e visure catastali attuali).

LOTTO 2, agli atti di causa risulta che il fondo è iscritto in catasto terreni del comune di Noicattaro, in ditta agli Esecutati (tranne la particella 303 ancora intestata

il foglio n. 8 e 10 per complessivi ha 3.63.58 distinti come segue:

a. al foglio 8:

- part.la 303 di are 56.79, seminativo di cl 2, con RD 27,86 e RA 14,66;
- part.la 305 di are 70.15, seminativo di cl 1, con RD 52,53 e RA 19,93;
- part.la 307 di are 39.60, seminativo di cl 1, con RD 29,65 e RA 11,25;
- part.la 417 di ha 1.60.84, vign. uva da tav. di cl 2, con RD 427,79 e RA 182,75;

b. al foglio 10:

- part.la 829 di are 36.20, seminativo di cl 1, con RD 27,11 e RA 10,28.

Per le variazioni catastali intervenute per eventi diversi si veda la dettagliata e puntuale relazione notarile agli atti di causa.

A complemento e conclusione rispetto alla situazione attuale si deve riportare il risultato dell'attività del CTU tesa a chiarire alcune incongruenze rilevate sullo stralcio di mappa allegato agli atti di causa (All.to 7, straleio): in sintesi compaiono porzioni di terreno cui non risulta assegnato un numero di particella (segnate rosso e in giallo) e ciò rileva ai fini della causa in quanto dette aree sono inserite tra le particelle che compongono il fondo in oggetto.

Con nota del 08.08.2006 (All.to 8) il CTU ha chiesto all'Agenzia del Territorio la verifica cartografica; la risposta dell'Agenzia (All.to 9) evidenzia che non vi sono errori nella consistenza delle particelle di interesse e che le incongruenze in mappa sono dovute ad una ... *non perfetta corrispondenza dei limiti tra i contigui fogli di mappa* ... n. 8 e n. 10. Vero è infatti che già dalla relazione notarile si evince che vi è stata fusione parziale di particelle dei fogli contigui e riattribuzione delle stesse. Ne consegue che catastalmente la consistenza del fondo in oggetto risulta essere quella sopra descritta.

1.B. Proceda (l'esperto) alla identificazione, ricognizione e descrizione degli immobili accertandone in particolare: ... lo stato di conservazione, la vetustà, la legittimità o sanabilità urbanistica, ...

LOTTO 1. Fondo rustico sito in agro di Noicattaro della estensione catastale complessiva di ha 4.01.33; per ha 3,9 circa investito a vigneto allevato a tendone con uva da tavola, varietà 'Italia'; per ha 0,1 circa seminativo con fabbricato rurale, sua pertinenza e pozzo profondo; tutto ricompreso nel foglio catastale n. 11.

Al fondo si accede percorrendo per circa 600 m la comunale 'Paradiso', quindi a sinistra alla prima biforcazione per 200 m circa che, dopo aver superato 'Lama S. Giorgio' giunge in prossimità del 'Casino Siciliano', originario toponimo del fabbricato rurale che insiste sul fondo in oggetto (All.to 10, corografia). Il lato Est del fondo è prospiciente il ciglio di scarpata della predetta 'Lama S. Giorgio'; i lati Sud e Ovest sono costituiti da spezzate costituenti confini con innumerevoli fondi limitrofi; il lato Nord è segnato da una rettilinea servitù di passaggio (strada interpodereale) sotto la quale passa un condotto per acqua irrigua realizzato dal Consorzio di Bonifica Apulo Lucano con conseguente esproprio della fascia di rispetto. L'intero fondo è praticamente pianeggiante, escluso una modesta porzione a Est che presenta una modesta pendenza verso Est (verso il canale della 'Lama S. Giorgio').

Il terreno è costituito da una formazione geologica appartenente al 'Quaternario denominata localmente 'Tufo' costituita da "Calcere detritico con fossili marini e conglomerato di base" (così descritto dal 'Servizio geologico d'Italia per il foglio 178 Mola di Bari), una formazione geologica d'origine marina trasgressiva al 'Calcere di Bari' con potenze mai elevate al punto che ai margini della coltura vi è mescolamento tra i suoi costituenti e quelli derivanti dalla disgregazione del 'Calcere di Bari'. Quest'ultima formazione, d'origine biostromale, va incontro a dissoluzione liberando impurità della roccia madre stessa contribuendo a costituire lo strato superficiale arabile. Dal punto di vista pedologico quindi, lo strato coltivabile è costituito dai calcareniti detritici o dalle marne argillose dei 'tuffi'; i lavori profondi di 'scasso' preparatori a impianti arborei come i vigneti, a volte possono interessare lo strato di roccia calcarea su cui poggiano i 'tuffi'. Nel caso di specie pare che ciò non sia avvenuto e che lo strato arabile e utile all'esplorazione dell'apparato radicale sia costituito da terreno di buona tessitura, ben predisposto a realizzare buona struttura, premessa necessaria per attribuire una buona fertilità intrinseca.

Ad eccezione della particella 43, fabbricato rurale, con una modesta pertinenza e la particella 576 da considerare seminativo, la restante parte del fondo è da considerare interamente vigneto, salvo tare, allevato a tendone per uva da tavola, varietà 'Italia'. L'impianto è in avanzata maturità, infatti, secondo l'affittuario [REDACTED] tendone è stato impiantato circa 16-18 anni fa. La circostanza è veritiera considerando l'aspetto generale delle piante, considerando anche che si rinvencono alcune piante colpite dal 'mal dell'esca' (agente eziologico *Phellinus ignarius*) sulle quali il Conduttore è intervenuto con interventi chirurgici di risanamento (che se ben eseguiti possono portare anche al recupero del ceppo, Foto 1), ma se l'infezione non è diagnosticata in tempo provoca, soprattutto in piena estate, 'l'apoplezia' della pianta (Foto 2, esemplare rinvenuto sul filare di testa a Sud dell'appezzamento), ovvero il disseccamento improvviso per ostruzione della maggior parte delle vie linfatiche da parte

del fungo patogeno, si rinvenivano poi in una zona abbastanza circoscritta piante virosate per 'Malformazioni infettive', una sindrome ad eziologia complessa i cui sintomi sono anche la tipica 'prezzemolatura' delle foglie di vite (Foto 3, tipico aspetto delle foglie di pianta virosata), si tratta del filare di testa esposto a Est e in parte quello prospiciente il fabbricato rurale (per esse non vi sono interventi possibili, se ne consiglia vivamente l'estirpazione, la bruciatura e trattamenti di risanamento al terreno).

Il sesto di impianto è pari a 2,5 x 2,5 m cui corrisponde un investimento di 1.600 ceppi per ettaro. L'orditura del tendone è stata rimaneggiata, infatti all'impalcato originario, ad altezza media di 180-190 cm, è stato sotteso un ordito porta-frutto con una altezza media risultante pari a circa 160-170 cm dal piano campagna, altezza che determina qualche problema durante le operazioni colturali. Per completare l'opera e assimilare l'orditura al 'tendone tipo Puglia' sono stati sostituiti e infittiti, per quanto necessario, i pali di sostegno e realizzata l'orditura porta-teli. Queste modifiche pare siano state apportate dagli attuali proprietari dopo l'acquisto avvenuto nel 1995; nell'anno passato invece sono stati rimovati i teli retinati (Foto 4). Il vigneto è provvisto di impianto irriguo a microportata con erogazione a zampillo che, per asserzione del conduttore [REDACTED] è preesistente al 1995, e la circostanza pare compatibile con il grado di invecchiamento del materiale plastico. La fonte di attingimento potrebbe essere un pozzo profondo aziendale, realizzato in prossimità del fabbricato rurale (Foto 5) del quale non è stato possibile avere le caratteristiche (profondità, tipo di rivestimento, pompa installata, portata emungibile) né risulta essere stato adempiuto agli obblighi di denuncia derivanti dalla LR n. 18/99 per la quale è necessaria una autorizzazione all'emungimento rilasciata dal competente ufficio regionale per una portata autorizzata in funzione della superficie aziendale; il controllo è assicurato da un contaltri sigillato dagli Ispettori regionali. Vari provvedimenti regionali avevano fissato nuovi termini entro i quali potevano essere rilasciate autorizzazioni in sanatoria (sanzione di € 258,00); l'ultimo termine,

pare inutilmente scaduto per il [redacted] stato quello del 30.06.2006: allo stato attuale, in mancanza di autorizzazione in sanatoria, il pozzo è inutilizzabile e l'autorità competente dovrebbe provvedere a sigillarlo onde impedire l'attingimento. Da attestazioni richieste e rilasciate dal competente Ufficio del Genio Civile della Regione Puglia (All.to 11), risulta che il pozzo non è autorizzato e quindi, allo stato attuale, è formalmente e legalmente non utilizzabile (All.to 12, risposta Genio Civile). Alle esigenze di approvvigionamento idrico per uso irriguo si dovrebbe poter ovviare con la rete irrigua collettiva interrata e in pressione realizzata dal Consorzio di Bonifica Terre d'Apulia nel 1996-98, come risulta dalla nota di risposta di cui all'All.to 14 (All.to 13, nota di richiesta). Ma come ivi si legge, la rete non è in esercizio (e l'Ente non richiede neanche contributi consortili). In teoria, e in pratica quindi, non vi sarebbero fonti di attingimento per l'irrigazione del vigneto in parola. L'azienda è servita di energia elettrica da rete ENEL (Foto 6).

Dal punto di vista urbanistico il fondo è ricompresso in zona E1 - agricola, secondo il vigente PRG. Agli atti di causa è allegato un certificato di destinazione urbanistica che riporta indicazioni erronee per cui il CTU ha provveduto a richiedere (All.to 15) al comune di Noicattaro la convalida di quello emesso e riportato agli atti di causa con correzione degli errori ivi contenuti. Il comune ha provveduto a rimetterne uno nuovo (All.to 16, cert. di dest. urbanistica rilasciato dal comune di Noicattaro in data 22.07.2006, prot. 18331) (con aggravio di spese!) adducendo che quello agli atti risultava rilasciato da oltre un anno e quindi decaduto. Dal nuovo certificato si deduce che l'angolo S-E del fondo (All.to 17, stralcio planimetrico di PRG), in particolare parte delle particelle 2283 e 15, sono interessate dal vincolo ambientale naturalistico di 'Lama S. Giorgio' per meno di 1.000 mq mentre l'angolo S-O del fondo, e precisamente la particella 41, è interessata da viabilità di piano per circa 1.000 mq e parte dalla 'Zona F' destinata ad attività sportive, circa 600 mq ricadente in Comparto edificabile CF3 (All.to 18, planimetria aziendale con riporto dei vincoli

urbanistici). La maggior parte della superficie del fondo ricade in 'Zona E1', agricola in cui sono ammesse edificazioni destinate all'attività produttiva agricola con indice di edificabilità pari a 0,10 mc/mq di cui 0,03 destinati alla residenza. Per ogni altro dettaglio sui vincoli urbanistici si rimanda al certificato citato.

Il fabbricato rurale iscritto alla partita 1 catastale, ente urbano, risulta essere stato introdotto in mappa, ma, come detto, non risulta essere mai stato accatastato sebbene la sua edificazione risalgia ad epoca molto remota (risulterebbe sulla cartografia IGM, edizione 1977, ma verosimilmente è molto antecedente). Data la attuale condizione strutturale rilevabile dalle Foto 5-7-8, esso deve ritenersi praticamente inutilizzabile a meno di un radicale e sostanziale intervento di ristrutturazione, risanamento e ridestinazione funzionale degli ambienti; si consideri che allo stato attuale viene utilizzata una sola piccola porzione a piano terra, di pochi metri quadrati, come deposito e alloggiamento del quadro comando della pompa del pozzo; tutte le altre porte di accesso sono murate e quindi alla quasi totalità dell'edificio è impedito l'accesso per ragioni di sicurezza.

È stato possibile accertare a seguito di interrogazione all'Agenzia delle Entrate di Gioia (All.to 19, richiesta dati Agenzia Entrate di Gioia) che il fondo rustico in parola è condotto dal Sig. [REDACTED] figlio dei coniugi esegutati, in virtù di regolare contratto di affitto (All.to 20, copia fotostatica informale) del 20.04.1999, reg.to all'Uff. Reg.to BARI 1 il 08.05.1999 al n. 5234, serie 3 - Mod. 69 di cui il CTU ha potuto prendere visione a seguito di formale richiesta (All.to 21, domanda di accesso all'Agenzia Entrate di Bari) accertando che la copia informale allegata è identica all'originale. Il canone di locazione riportato su detto contratto, pari a L. 15.000.000 (lire quindici milioni) è determinato per una superficie pari a quella dei due lotti (il lotto 1 in parola e il lotto 2, di cui al seguito); il canone per il fondo in parola può essere determinato in maniera proporzionale alla superficie ($4.01.33/4.01.33 + 3.63.58 = 52\%$) con una aggiunta per la presenza del vano ricovero

ASTE GIUDIZIARIE.it

attrezzi e la disponibilità di energia elettrica da rete e una detrazione per maggiore vetustà del vigneto del lotto 1 rispetto all'impianto del lotto 2; pertanto può ragionevolmente ritenersi ripartito al 50% il canone intero fra i due fondi quindi pari a L. 7.500.000. Il contratto scade in data 20.04.2014 essendo clausola contrattuale la validità ex lege 203/1982. Ai fini dell'aggiornamento del canone di affitto, si ritiene dover ricorrere agli indici ISTAT essendo stati cassati gli articoli 9 e 62 della L. 203/1982 dalla Sentenza CC n. 318 del 05.07.2002, ove si prevedeva l'aggiornamento, con tabelle predisposte da una commissione tecnica provinciale, fondato sull'automatica rivalutazione dei RD mediante coefficienti. Si è provveduto ad aggiornare il canone di affitto anno per anno (All.to 22, tabella di aggiornamento del canone), con indici ISTAT di cui all'All.to 23; il canone aggiornato ad aprile 2006, risulta pari a € 4.580,59.

LOTTO 2. *Fondo rustico sito in agro di Noicattaro della estensione complessiva catastale di ha 3.63.58 investito a vigneto allevato a tendone con uva da tavola, varietà 'Red Globe' per oltre 1.000 ceppi e varietà 'Palieri' per oltre 4.000 ceppi, tutto ricompreso nei fogli catastali fittimi n. 8 e n. 10.*

ASTE GIUDIZIARIE.it

Al fondo si accede percorrendo per circa 600 m la comunale 'Paradiso', quindi a sinistra alla prima biforcazione per 300 m circa che, dopo aver superato 'Lama S. Giorgio' e aver oltrepassato 'Casino Siciliano', diviene confine Nord del fondo (All.to 10, corografia; Foto 9, confine Nord prospiciente la comunale di accesso). Le altre linee di confine del fondo, Est, Sud e Ovest, sono linee spezzate e innumerevoli sono i fondi confinanti (Foto 10, parte del confine Est del fondo). L'intero fondo è praticamente pianeggiante, con una lieve pendenza verso in centro del fondo secondo una linea di massima pendenza che corre in direzione NO-SE. Per gli aspetti geo-pedologici si fa riferimento e vale quanto detto per il Lotto 1 dal quale dista qualche centinaio di metri.

Secondo quanto verosimilmente riferito dal conduttore Sig. [REDACTED], l'impianto del vigneto in parola è stato realizzato nel 2002 con la messa a dimora delle barbatelle: oltre 1.000 piante con la varietà 'Red Globe' ed oltre 4.000 piante con varietà 'M. Palieri'; il sesto di impianto pari a 2,40 x 2,40 m per un investimento di circa 1.700 piante per ettaro; l'allevamento è a tendone impiantato razionalmente, con pali di testa in legno e pali intermedi in clst; coperto con rete e telo. Non si rilevano fallanze significative considerato che il vigneto è al terzo anno di produzione. Il vigneto è completato da impianto irriguo a microportata con erogazione a goccia e, come detto per il Lotto 1, la fonte di attingimento è extraziendale.

Anche dal punto di vista urbanistico per il fondo in parola vale quanto detto avanti essendo zonizzato come il precedente, ma senza alcun altro vincolo.

Il fondo rustico in parola è condotto dal Sig. [REDACTED] figlio dei coniugi esecutati, in virtù di regolare contratto di affitto (All.to 20, citato e All.to 24, quadro comparativo della consistenza del fondo), citato per il lotto 1, del 20.04.1999, reg.to all'Uff. Reg.to BARI 1 il 08.05.1999 al n. 5234, serie 3 - Mod. 69 per un canone, per le considerazioni avanti esposte, pari al 50% dell'intero quindi pari a L. 7.500.000. Per le stesse considerazioni e con lo stesso criterio di cui al lotto 1, il canone aggiornato ad aprile 2006 risulta pari a € 4.580,59 (All.to 22, citato).

1.C. Proceda (l'esperto) alla identificazione, ricognizione e descrizione degli immobili accertandone in particolare: ... la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione.

I fondi rustici descritti ai Lotti 1 e 2 sono gravati, come descritto nel certificato notarile, da ipoteche giudiziali e volontarie e dal pignoramento immobiliare n. 7218/5327 trascritto il 20.02.2002. Si osserva che l'asservimento edilizio a favore del comune di Noicattaro,

menzionato nel certificato notarile, inerisce particelle del foglio 10 non soggette a pignoramento.

Su parte del fondo rustico di cui al LOTTO 1 (per meno di 1.000 mq) grava, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica e dallo stralcio di PRG, il vincolo di carattere naturalistico-ambientale di 'Lama S. Giorgio' essendo prospiciente a ciglio di scarpata; sempre su parte dello stesso LOTTO 1, per la porzione posta a Sud grava un vincolo urbanistico per la realizzazione di strada di piano (circa 1.000 mq) e di strutture sportive, Zona F del vigente PRG, per circa 600 mq. I fondi di cui ai LOTTI 1 e 2 sono serviti da rete irrigua collettiva pubblica (Consorzio di Bonifica Terre d'Apulia) mediante rete interrata in pressione, e idranti collocati in maniera razionale, che corre nei fondi in parola, principalmente lungo i confini. Il Consorzio non riscuote, per ora, contributi consortili in virtù di provvedimenti legislativi regionali, ma neanche vi è erogazione di acqua irrigua, come attestato dal Consorzio (All.to 14, citato).

2. Accerti (l'esperto) la esatta provenienza dei beni ricostruendo analiticamente le loro vicende traslative nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento indicando altresì se alla data suddetta sussistevano sugli stessi immobili pignoramenti o ipoteche nonché le trascrizioni o iscrizioni che siano state effettuate anche in data successiva; allegli gli atti di provenienza se non reperiti in atti.

Dal dettagliato certificato notarile agli atti di causa risulta:

- che il fondo rustico di cui al LOTTO 1 è pervenuto agli Esecutati dal Sig. [REDACTED] [REDACTED] per atto del notaio Fornaio del 28.04.1995;
- che al Sig. [REDACTED] pervenuto per decreto del Giudice Delegato del Tribunale di Bari il 06.02.1995;
- che alla Curatela fallimentare fu assegnato per fallimento dichiarato il 15.10.1990 della [REDACTED]

- che ad [redacted] pervenne per successione in morte del padre [redacted] accettazione dell'eredità con beneficio di inventario;
- che al Sig. [redacted] pervenne con atto di acquisto per notaio Suscà del 05.03.1983 da [redacted]
- che agli eredi [redacted] pervenne per successione testata del Sig. [redacted] legittimo proprietario per titoli antecedenti il ventennio.
- che parte del fondo rustico di cui al LOTTO 2 è pervenuto agli Eecutati per atto del notaio Fornaio del 19.04.1978 dai Sigg.ri [redacted] legittimi proprietari per titoli antecedenti il ventennio;
- che altra parte del fondo rustico di cui al LOTTO 2 è pervenuto agli Eecutati per atto del notaio Fornaio del 15.02.1978 dalla Sig.ra [redacted] legittima proprietaria per titoli antecedenti il ventennio.

3. Proceda (l'esperto) all'esito dei suddetti accertamenti alla determinazione del valore dei beni pignorati avuto riguardo ai prezzi correnti di mercato, per gli immobili aventi le medesime caratteristiche con espressa indicazione dei parametri di raffronto.

Metodo di stima. Il metodo seguito è quello diretto poiché vi è la possibilità di reperire prezzi di beni simili realizzatisi in un arco di tempo sufficientemente breve. All'acquisizione di tali elementi è seguita l'attribuzione del valore al bene oggetto di stima procedendo con parametri tecnici, cioè con valori riferiti all'unità di superficie, l'ettaro. Gli elementi di stima sono stati acquisiti presso Operatori locali, studi di Notai del luogo e poi Tecnici liberi professionisti del luogo. Si è optato per questo tipo di ricerca e stima non risultando validamente percorribili altre strade estimative quali la determinazione del valore dei beni in funzione del reddito ritraibile che a volte si risolve in un mero esercizio estimativo se mancano anche e solo alcuni degli elementi di costo riferiti all'imprenditore puro in condizioni di ordinarietà. Nella fattispecie il riferimento sarebbe il canone di locazione: la

situazione normativa, il regime pattizio attuale privo dei riferimenti determinati dalle commissioni provinciali, la prevaricazione dell'attività commerciale su quella agricola determinano una distorsione del mercato dell'affitto; in sintesi le molte variabili in gioco influenzano a volte in maniera determinante il canone stesso. Tutto ciò ha indotto lo scrivente a trascurare questa via estimativa.

Non percorribile risulta la via della comparazione/determinazione con i valori derivabili dalle rendite catastali sia perché non aggiornate sia perché determinate con criteri che poco si addicono alle attuali dinamiche dei mercati immobiliari, sia perché i coefficienti utilizzati per la determinazione automatica del valore rispondono soprattutto a esigenze fiscali e di limitazione del contenzioso. Ciò nondimeno questi sono fatti che hanno una sia pur minima influenza sul valore di mercato degli immobili (di cui, ovviamente, si tiene conto). Infine sono stati tenuti in debito conto i valori agricoli medi determinati dalla Commissione provinciale ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio per p.u. per l'anno 2006, tabella pubblicata il 17.01.2006.

Un'attenzione particolare è stata dedicata ai *comodi e scomodi estimativi* derivanti dalle *caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni*, che canonicamente vanno a rettificare il saggio di capitalizzazione; dato il metodo di stima qui adottato e le particolari condizioni di specie, essi determineranno una rettifica del valore unitario dopo aver determinato quello medio ponderato.

Tra le *caratteristiche intrinseche* dei fondi rustici vanno menzionati lo stato manutentorio e le circostanze specifiche quali: tipo di accesso, sistemazione superficiale, sgrondo delle acque, frazionamento in più corpi, fertilità potenziale del terreno (in relazione alla sua composizione), varietà coltivate se trattasi di impianto arboreo, impianti a rete aziendali e servizi consortili agricoli e/o agro-industriali, suscettività edificatoria.

Tra le *caratteristiche estrinseche* dei fondi rustici si considerano le condizioni e i servizi esterni ai beni: la fertilità potenziale del terreno (in relazione all'andamento climatico della zona), la distanza dai centri urbani, le vie di comunicazione, le caratteristiche dei mercati agricoli, gli aiuti comunitari e non, le possibilità edificatorie per fini diversi da quelli agricoli, la salubrità dell'aria, la vicinanza a centri ed aree protette, di svago e centri turistici; la funzione di bene rifugio.

Tra le caratteristiche che determinano *'aggiunte e detrazioni'* al valore finale si devono considerare quelle che direttamente incidono sulla possibilità di ritrarre subito un reddito medio ordinario (configurabile come canone di fitto ovvero la immediata utilizzabilità, inoltre la necessità di manutenzioni ordinarie e manutenzioni straordinarie necessarie e/o indifferibili, la sussistenza di frutti pendenti o anticipazioni colturali per lavori già eseguiti su colture in atto nonché lavori colturali straordinari); la sanabilità urbanistica di eventuali abusi edilizi.

Determinazione dei valori. Considerazioni particolari. Entro il quadro generale teorico-dottrinario di cui sopra, che informa il processo di stima in parola, è necessario dare ora nozione di tutti gli elementi particolari evidenziatisi in corso di sopralluogo e susseguenti, alle informazioni di vario tipo assunte che hanno influenza notevole, ovvero più o meno rilevante, sul giudizio finale di stima.

In primo luogo si rileva che il valore medio per ettaro per la regione agraria n. 9 di appartenenza determinato dalla 'Commissione provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriazione' (ai sensi dell'art 41, c. 4 del DPR 327/2001) per l'anno 2006 risulta pari a €/ha 35.911,00 per vigneti ad uva da tavola.

In secondo luogo si rileva che, scppure non agevolmente, è stato possibile reperire atti di trasferimento *'affidabili'* (ovvero riportanti prezzi verosimili e non valori derivanti da automatismi): presso un notaio del luogo è stato possibile reperire atti di trasferimento per

superfici modeste, atti che spesso sono necessitati da ragioni quasi extraeconomiche connesse a rettifiche di confini, ad arrotondamenti della proprietà, all'esercizio di diritto di prelazione: i 4 atti reperiti si riferiscono a superfici che vanno da un minimo di 1.375 mq ad un massimo di 2.765 mq di vigneti per uva da tavola di classe 1 e 2. il prezzo medio ponderato per questi atti di compravendita è risultato di circa 48.000 €/ha. Atteso che un immobile di modeste dimensioni è parametrato a un prezzo superiore a quello di maggiore consistenza e per le considerazioni testè dette, è ragionevole supporre che il prezzo medio ponderato risultante sia superiore a quello medio di fondi di maggiore consistenza, dell'ordine di qualche ettaro almeno, di un 30% e pertanto un valore perequato sarebbe pari a circa 34.000 €/ha.

Un altro elemento utile poteva essere il valore tabellare dei fondi rustici determinato dall'Amministrazione comunale di Noicattaro ai fini ICI, ma tale Amministrazione ha stabilito unicamente l'aliquota, una per ogni qualifica culturale.

Oltre quanto già fatto e dedotto, il CTU ha condotto una indagine conoscitiva, il più possibile approfondita, eseguita a più riprese, tanto da avere elementi di valutazione di una situazione seguita direttamente nell'arco di circa sette mesi abbracciando momenti diversi rispetto alle fasi colturali e di commercializzazione del prodotto potendo notare quindi le fluttuazioni 'umoralì' del mercato in funzione delle previsioni e delle certezze realizzatesi con la commercializzazione dell'anno in corso.

All'andamento molto negativo dell'anno in corso si deve aggiungere il risultato dell'analisi del mercato dell'uva da tavola, e conseguentemente dei 'tendoni ad uva da tavola', che ha visto una prima rovinosa scivolata nell'anno 2002, che si è ripetuta per gli anni pari successivi (2004 e 2006) intervallati da caute speranze di ripresa negli anni dispari (2003 e 2005) nei quali il mercato dell'uva sembrava dare segni di ripresa. La ovvia conseguenza è stata la stagnazione quasi totale del mercato dei fondi rustici (per la zona di Noicattaro e Rutigliano questi coincidono quasi esclusivamente con 'tendoni ad uva da tavola') cui ha

fatto seguito subito la pressione degli Enti creditizi sui molti operatori locali già alle corde per il mercato ormai depresso del prodotto: l'offerta dei fondi c'è, a valori ribassati, a fronte di una domanda, ciò nonostante, quasi nulla. L'offerta reale quindi si attesta, mediamente, su valori dell'ordine di 20.000-30.000 €/ha, mentre 'normali' erano in tempi 'normali' valori dell'ordine di 30.000-45.000 €/ha. A questo punto pare logico concludere con l'attribuzione di un valore ai beni oggetto di stima.

LOTTO 1. considerata l'età del vigneto, lo stato fitosanitario e la varietà coltivata, l'apprestamento protetto costituito da telo retinato in opera da qualche anno ed ogni altro elemento utile a fini estimativi come riportato nella descrizione del bene, si attribuisce un valore unitario pari a €/ha 27.000,00 (quindi un valore complessivo di € 108.000,00). Bisogna ora considerare che l'impianto è dotato di copertura con funzione di protezione e climatizzante posto in opera da qualche anno e destinata, per sua natura, ad invecchiamento e usura con una certa rapidità e che quindi se ora rappresenta un valore aggiunto, questo si azzererà nel tempo di validità del contratto di affitto, operando quindi una decurtazione stimata in €/ha 5.000,00 e quindi il valore unitario attribuito diventa €/ha 22.000,00 e quindi all'intero fondo pari a 4 ettari (in cifra tonda) il valore complessivo di € 88.000,00 (euro ottantottomila/00) ritenendo compensato il minor valore per le superfici a seminativo dalla presenza dei fabbricati rurali (e del pozzo profondo per il quale in un futuro potrebbe esserne legittimato l'uso). Considerato che l'eventuale aggiudicatario del bene, pur divenendo destinatario del canone di affitto, entrerà in pieno possesso allo scadere del contratto, si ritiene appropriato considerare la circostanza decurtando il valore del bene; in via definitiva è attribuito al fondo in oggetto il valore complessivo di € 85.000,00 (euro ottantacinquemila/00)

LOTTO 2. considerata l'età del vigneto, lo stato fitosanitario e le varietà coltivate, l'apprestamento protetto costituito da reti e telo in opera da qualche anno ed ogni altro

elemento utile a fini estimativi come riportato nella descrizione del bene, si attribuisce un valore unitario pari a €/ha 29.000,00 (quindi un valore complessivo di € 104.400,00). Anche questo tendone è dotato di copertura in opera come il precedente da qualche anno e pertanto il valore unitario va ridotto di €/ha 5.000,00 per cui il valore unitario attribuito risulta pari a €/ha 24.000,00 e quindi all'intero fondo pari a 3,6 ettari (in cifra tonda) il valore complessivo di € 86.400,00 (euro ottantaseimilaquattrocento/00). Per le considerazioni esposte per il Lotto 1 circa il contratto di affitto in scadenza ad aprile 2014, si ritiene congruo attribuire in via definitiva al bene in oggetto il valore complessivo di € 84.000,00 (euro ottantaquattromila/00).

Il processo di stima è a questo punto concluso.

Non già per prestarsi a censura, ma al solo fine di trovare un possibile supporto a quanto dedotto, il CTU, conscio della delicatezza del compito affidato in una circostanza particolare per gli aspetti legati sia alla causa, sia al mercato di un prodotto per sua natura connaturato a un rischio notevole in quanto soggetto più all'operatore commerciale che al produttore il quanto tale, ha voluto sperimentare l'adozione di un altro metodo estimativo consapevole di contravvenire, ove si adottassero le risultanze, alla dottrina estimativa poiché il processo estimativo, che si conclude in estrema sintesi con un valore da attribuire ad un bene, è credibile se la scelta del metodo, che deve rimanere l'unico, fonda su presupposti veritieri e segue il percorso logico tracciato. In sostanza nell'indagine conoscitiva della realtà locale è stato registrato l'uso di un contratto atipico fra operatori, un affitto limitato ad una annata agraria, sulla base di un prezzo per pianta pagato al proprietario-produttore da chi si occupa delle ultime fasi colturali consistenti nelle ultime e delicate cure colturali, nella raccolta e commercializzazione. Tale contratto veniva stipulato, in condizioni 'normali' sulla base di 1-2, a volte 3 €/pianta; nelle ultime annate agrarie tale prezzo si è attestato tra 1 e 2 €/pianta.

con la maggior parte dei contratti più prossimi al limite inferiore. Si è preso in considerazione un prezzo di 1,50 €/pianta e si proceduto alle seguenti considerazioni e deduzioni.

LOTTO 1. L'investimento per ettaro è pari a 1.600 piante e quindi sui 3,7 ha utili (dedotte le tare) insistono circa 5.900 piante ($= 1.600 \times 3,7$) con un ricavo lordo di € 8.850,00 ($= 5.900 \times 1,50$ €/pianta). Considerando il 35% di tale ricavo destinato dal proprietario alle spese per le prime cure colturali, alle spese di gestione e amministrazione del bene, al pagamento dei tributi, residua quello che può essere definito il 'beneficio fondiario' pari a € 5.752,50 ($= 8.850,00 - 35\%$). Considerata la tipologia di bene, l'aleatorietà del mercato e quindi in sostanza il rischio di impresa, è ragionevole considerare un saggio pari al 5% per la capitalizzazione del beneficio fondiario onde derivarne il valore del bene che quindi risulta pari a € 115.050,00 ($= 5.752,00/0,05$) da cui si deduce un valore unitario pari a circa €/ha 28.760,00 ($= 115.050,00/4$ ha).

LOTTO 2. con stesso ragionamento e considerazioni di cui sopra risulta che, dato un investimento per ettaro pari a 1.700 piante, ovvero circa 5.870 piante sui 3,45 ha utili, si ottiene un ricavo lordo di € 8.805,00 ($= 5.870 \times 1,50$ €/pianta). Considerando il 35% di tale ricavo destinato come avanti detto, residua il 'beneficio fondiario' pari a € 5.723,25 ($= 8.805,00 - 35\%$). Sempre con le stesse considerazioni di cui sopra, il valore del bene risulta pari a € 114.465,00 ($= 5.723,25/0,05$) da cui si deduce un valore unitario pari a circa €/ha 31.530,00 ($= 114.465,00/3,63$ ha).

Tanto dedotto al solo fine di dare al Lettore qualche ulteriore elemento di valutazione e considerazione su valori fondiari dedotti da un mercato suscettibile di variazioni molto elevate nei prezzi del prodotto, variazioni che si registrano anche nell'arco di 24 ore.

4. Accerti l'esperto presso i competenti uffici se sussista contratto di locazione registrato in data anteriore al pignoramento.

Come detto al punto 1.B. di cui innanzi, il fondo rustico in parola è condotto dal Sig. [REDACTED] figlio dei coniugi esecutati, in virtù di regolare contratto di affitto del 20.04.1999, reg.to all'Uff. Reg.to BARI 1 il 08.05.1999 al n. 5234, serie 3 - Mod. 69. per clausola contrattuale esso scade il 19.04.2014. Il canone di locazione inizialmente pattuito in L. 15.000.000 (lire quindici milioni) è determinato per la superficie pari a quella dei due lotti descritti, ivi compreso l'uso del vano deposito. È stato aggiornato con i coefficienti di variazione ISTAT, come riportato in tabella (All.to 22, citato); ad aprile 2006 e per l'intero ammonta a € 9.161,18 (euro novemilacensessantuno/18).

5. ... formalità delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita.

Con riferimento al Certificato notarile agli atti di causa e per quanto da esso dedotto al punto 2 di cui sopra, sul fondo oggetto di causa gravano ipoteche giudiziali e volontarie oltre che il pignoramento immobiliare del 20.02.2002 trascritto al n. 7218/5327 gravante sui beni di cui ai LOTTI 1 e 2 a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta scarl di Padova di cui si dovrebbe procedere quindi alla cancellazione.

6. ... descrizione dei lotti e valore attribuito ...

LOTTO 1. piena proprietà, ma con possesso dall'aprile 2014 per contratto di affitto in essere, di fondo rustico sito in agro di Noicattaro, Contrada Paradiso, della estensione catastale complessiva di ha 4.01.33; per ha 3,9 circa investito a vigneto di circa 16-18 anni, allevato a tendone con uva da tavola, varietà 'Italia'; per ha 0,1 circa seminativo con fabbricato rurale in pessime condizioni di conservazione, sua pertinenza e pozzo profondo non autorizzato; tutto ricompreso nel foglio catastale n. 11, part.la 15 di are 31.42, vigneto di cl 3, con RD 22,72 e RA 12,98; part.la 38 di are 38.04, vigneto uva da tavola di cl 2, con RD 101,18 e RA 43,22; part.la 41 di ha 2.19.66, vign. uva da tavola di cl 3, con RD 425,42 e RA 215,55; part.la 42 di are 46.12, vigneto uva da tavola di cl 2, con RD 122,67 e RA 52,40; part.la 576 di are 05.00, vigneto uva da tavola di cl 3, con RD 9,68 e RA 4,91; part.la 649 di

are 05.20, mandorleto di cl 2, con RD 2,55 e RA 1,07; part.la 658 di are 30.38, vigneto di cl 2, con RD 31,38 e RA 14,12; part.la 2283 di are 18.01, uliveto di cl 2, con RD 9,30 e RA 5,58; part.la 2285 di are 00.38, uliveto di cl 2, con RD 0,20 e RA 0,12; part.la 2286 di are 02.32, uliveto di cl 2 con RD 1,20 e RA 0,72.

Il fondo è situato in prossimità del centro urbano, vi si accede con strade abbastanza comode; ricade quasi interamente in 'Zona E' del vigente PRG, una parte modesta in 'Zona F' e una minima parte è soggetta a vincolo naturalistico; è servito da rete irrigua consortile interrata e in pressione attualmente non in uso.

PREZZO A BASE D'ASTA € 85.000,00 (euro ottantacinquemila/00).

LOTTO 2. piena proprietà, ma con possesso dall'aprile 2014 per contratto di affitto in essere, di fondo rustico sito in agro di Noicattaro, Contrada Paradiso, della estensione catastale complessiva di ha 3.63.58 investito a vigneto a 4 anni dall'impianto, allevato a tendone con uva da tavola, per 4/5 varietà 'M. Palieri' e per 1/5 'Red Globe'; tutto ricompreso nel foglio catastale n. 8, part.la 303 di are 56.79, seminativo di cl 2, con RD 27,86 e RA 14,66; part.la 305 di are 70.15, seminativo di cl 1, con RD 52,53 e RA 19,93; part.la 307 di are 39.60, seminativo di cl 1, con RD 29,65 e RA 11,25; part.la 417 di ha 1.60.84, vign. uva da tav. di cl 2, con RD 427,79 e RA 182,75; al foglio 10 finitimo la part.la 829 di are 36.20, seminativo di cl 1, con RD 27,11 e RA 10,28.

Il fondo è situato in prossimità del centro urbano, vi si accede con strade abbastanza comode; ricade in 'Zona E' del vigente PRG; è servito da rete irrigua consortile interrata e in pressione attualmente non in uso.

PREZZO A BASE D'ASTA € 84.000,00 (euro ottantaquattromila/00).

Santeramo in Colle, gennaio 2007

In fede

Francesco Digregorio



Francesco Digregorio

Pagina 20 di 20

causa n RG 53/2002

ASTE GIUDIZIARIE.IT