

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di esecuzione immobiliare

248/2021 R.G.E.

promosso da:

GIANNINI Leonardo

contro

*** **

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

Dott.ssa Marina CAVALLO
geom. Raffaele RIVIELLO

Relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio
**ALLEGATO N ° 16 – PERIZIA DI STIMA IN VERSIONE
PRIVACY**



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di esecuzione immobiliare

248/2021 R.G.E.

promosso da:

GIANNINI Leonardo

contro

*** *****

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

Dott.ssa Marina CAVALLO
geom. Raffaele RIVIELLO

RELAZIONE

del Consulente Tecnico d'Ufficio



Sommario

A. PREMESSA.....	4
B. PRECISAZIONI	12
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	13
1.1 OPERAZIONI PERITALI SVOLTE	14
1.2 LOTTO UNICO	16
2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE.....	19
3. DATA INIZIO DELLA COSTRUZIONE.....	20
4. TITOLI ABILITATIVI E CONFORMITA' URBANISTICA	20
5. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	20
6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE	21
6.1 VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE	21
6.2 VERIFICA ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	21
7. INTESTAZIONE IMMOBILI ALL'ATTO DI NOTIFICA PIGNORAMENTO	21
7.1 DIVISIBILITA' IMMOBILE	22
8. PROVENIENZA DEL BENE E SUSSISTENZA DI ONERI, SERVITU', DIRITTI DI USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE E PRECISAZIONI VARIE.....	22
8.1 ONERI, PESI, SERVITU' ATTIVE E/O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ED ABITAZIONE VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE.....	41
9. VERIFICA SUSSISTENZA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO.....	41
10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.....	41
10.1 ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA.....	43
10.2 ONERI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE.....	43
10.3 SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE.....	43



11. FORMAZIONE LOTTI – VALORI, SUPERFICI E CONFINI.....	44
12. STATO DI POSSESSO DEL BENE.....	45
12.1 RISPONDENZA CANONE LOCAZIONE AL VALORE DI MERCATO AL MOMENTO DELLA CONCLUSIONE DEL CONTRATTO.....	45
12.2 SUSSISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	45
12.3 IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE.....	46
13. SUSSISTENZA DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ.....	46
CONCLUSIONI.....	46
ALLEGATI	46



- RELAZIONE PERITALE -

A. PREMESSA

Su procedimento di esecuzione immobiliare n. 248/2021 R.G.E. post L. 80 del Tribunale di Bari, promosso da GIANNINI Leonardo, in danno di *** *****, il G.E. Dott.ssa Marina CAVALLO disponeva, con nomina del 22/01/2022, notificata a mezzo pec in data 24/01/2022, consulenza tecnica d'ufficio al sottoscritto geom. Raffaele RIVIELLO, a sostituzione dell'Ing. ***** ***** già nominato con decreto del 08/09/2021 e impossibilitato ad espletare l'incarico.

Lo scrivente, dopo aver depositato l'atto di giuramento ed accettazione dell'incarico in data 03/02/2022, veniva a conoscenza dei quesiti che si riportano di seguito:

“...esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'Esperto:

A) in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea.

In particolare, l'Esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'Esperto deve precisare in riferimento

a ciascuno degli immobili pignorati:



- *se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data and antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

*In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni **a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.***

In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:

- *se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle*



trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);

- nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;*
- se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..*

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

B) Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A), provveda l'Esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*



- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;



- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.T. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari di quote indivise. In tal caso l'Esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'Esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;



- 10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'Esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);
- 11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a



carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

17) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in



modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

L'Esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., fissata come di seguito, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'Esperto sono concessi 120 giorni dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'Esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

***ASSEGNA** all'Esperto un fondo spese di € 500,00, da versarsi a cura del creditore procedente entro 10 giorni dal giuramento dell'Esperto.*

***AUTORIZZA** l'Esperto stimatore a:*

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui al d. lgs. n. 196 del 2003, codice in materia di protezione dei dati personali;*



b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato....”

B. PRECISAZIONI

Si precisa che:

- il creditore procedente non ha depositato la certificazione notarile sostitutiva, bensì ha depositato i certificati della Conservatoria dei RR.II. in ordine alle iscrizioni e alle trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
- tale certificazione si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulta proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale, bensì l'estratto catastale storico;
- il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, pertanto si è provveduto ad acquisire, presso il Comune di Sannicandro di Bari, il medesimo certificato (*cfr. Allegato 1 – Certificati Anagrafici e di Stato Civile*) e ad evidenziare lo stato civile “coniugato” dell'esecutato;
- si è provveduto ad acquisire il certificato di matrimonio, rilasciato dal Comune di Sannicandro di Bari in cui è stato celebrato, dal quale si evince il regime di separazione legale dei beni (*cfr. Allegato 1 – Certificati Anagrafici e di Stato Civile*);
- alla data dell'acquisto dell'immobile l'esecutato risultava coniugato (*cfr. Allegato 1 – Certificati Anagrafici e di Stato Civile*).

Compiuto questo preliminare controllo l'esperto provvede:



1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile da valutare, così come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare del 19/04/2021 rep. ****/2021, notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Bari (BA) il **/**/****, trascritto in data **/**/**** ai nn. *****/***** a favore di GIANNINI Leonardo nato il 06/02/1956 a Santeramo in Colle (Ba), codice fiscale GNNLRD56B06I330T e residente a Sannicandro di Bari (Ba) in via J. Kennedy n. 3, in danno di *** ***** nato il **/**/**** a Bari (Ba) codice fiscale ***** e residente a Sannicandro di Bari (Ba) in *** ***** **, è il seguente:

“...bene e diritto immobiliare di sua piena proprietà: In Comune di Acquaviva delle Fonti – Così identificato e descritto nel Catasto Terreni: Fol. 1 p.lla 145 uliveto di are 63.00 r.d. 22,78”.

Citato nel certificato ipo-catastale presente nel fascicolo, così come segue:

“Comune di Acquaviva delle fonti (BA) , Tipo Catasto: Terreno

Foglio: 1, Particella: 145”.

Di seguito si riporta l'esatta individuazione del bene componente il singolo lotto:

UNITA' IMMOBILIARE	IDENTIFIC. CATASTALE	LOTTO
piena proprietà di fondo rustico coltivato a uliveto, sito nel Comune di Acquaviva delle Fonti, in c.da “Notarangelo”	Foglio 1 Particella 145	LOTTO UNICO

L'appezzamento di terreno, di forma rettangolare, avente accesso da una stradina vicinale sterrata di larghezza circa mt 5,00, che si dirama dalla strada Provinciale 178 a circa 1 km dall'intersezione con la strada provinciale 236 che collega Cassano delle Murge a Sannicandro di Bari, dista, in direzione rettilinea, circa 5,3 km dal centro abitato di Sannicandro di Bari, circa 7,4 Km dal centro abitato di Cassano delle Murge e circa 8,8 Km dal centro abitato di Acquaviva delle Fonti.



Esso, ubicato in zona pianeggiante, individuato nel N.C.T. con Fg. 1 p.lla 145, confina a nord-est con altro uliveto di altra proprietà individuato con la p.lla 139, a sud-est con altri uliveti di altra proprietà individuati con le p.lle 288 e 289, a sud-ovest con altro uliveto di altra proprietà individuato con la p.lla 154, a nord-ovest con altri uliveti di altra proprietà individuati con le p.lle 153 e 176.

Dall'atto di compravendita del **/**/**** del Notaio *****, con sede in Bari rep. *****, racc. *****, trascritto in data **/**/**** al n. **** di registro generale ed al n. **** di registro particolare, registrato a Bari il **/**/**** al n. ****/**, si evince che l'esecutato acquista la piena ed esclusiva proprietà, in separazione dei beni, del seguente immobile: "...fondo rustico sito in agro di Acquaviva delle Fonti alla contrada "Notarangelo", esteso catastalmente are sessantatre (are 63.00) confinante con proprietà *****, con proprietà ***** e con stradella vicinale, salvo altri; nel Catasto Terreni di Acquaviva delle Fonti, in ditta degli alienanti, foglio 1, particella 145, are 63.00, uliveto di 3, RD euro 22,78 RA euro 19,52. ...".

1.1. OPERAZIONI PERITALI SVOLTE

Il c.t.u., per l'accesso all'immobile, in data 09/02/2022 inoltrava comunicazione alle parti, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno e pec, avente ad oggetto la data per l'accesso all'immobile pignorato (cfr. Allegato 2 - Missive di convocazione, raccomandate e pec).

In data 11/02/2022, su segnalazione dell'avv. Costantino VENTURA, legale della parte creditrice, in ordine al corretto indirizzo di residenza del debitore, inoltrava nuova comunicazione alle parti, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno e pec (cfr. Allegato 2 - Missive di convocazione, raccomandate e pec).

Alla data stabilita del 25/02/2022, alle ore 10:00, il c.t.u., unitamente al Custode Giudiziario avv. Raimondo TOLENTINO, si recava presso l'immobile descritto, ove era presente il sig. *** (debitore), nato a Bari il **/**/**** e residente in Sannicandro di Bari (Ba) alla *** **, c.f. *****, riconosciuto a mezzo carta d'identità n. *****, rilasciata dal Comune di Sannicandro di Bari, con scadenza 04/09/2029, oltre al sig. GIANNINI Leonardo



(creditore), nato a Santeramo in Colle (Ba) il 06/02/1956 e residente in Sannicandro di Bari alla via Kennedy n. 3, c.f. GNNLRD56B06I033T, riconosciuto a mezzo patente di guida n. U1P469503M.

Dell'immobile oggetto di procedura si effettuavano i rilievi topografico, a mezzo strumentazione GPS satellitare, e fotografico.

Il debitore, che si impegnava a fornire copia del titolo di proprietà e copia del contratto di fitto, nella circostanza forniva i riferimenti di contatto telefonico e di posta elettronica, ed infine si formulava il verbale di sopralluogo (*cfr. Allegato 3 - Verbale di sopralluogo*).

In tale sede l'esecutato riferiva che il fondo rustico, in virtù di contratto di fitto regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bari al n. 7131 Serie 3T del 28/05/2020, risultava condotto dal proprio coniuge *****, nata a Grumo Appula (Ba) il **/**/**** e residente a Sannicandro di Bari (Ba) in *** *, c.f. *****;

Il sottoscritto, inoltre:

- 1) presso il Settore Tecnico del Comune di Acquaviva delle Fonti, inoltrava richiesta di certificato di destinazione urbanistica che otteneva solo dopo numerosi solleciti (*cfr. Allegato 4 – Certificato di destinazione urbanistica*);
- 2) presso l'Ufficio Anagrafe e l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Sannicandro di Bari, faceva richiesta ed otteneva l'estratto riassunto di atto di matrimonio ed il certificato storico di residenza del debitore e dell'occupante l'immobile (*cfr. Allegato 1 – Certificati Anagrafici e di Stato Civile*);
- 3) presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari – Territorio - Catasto Terreni, faceva richiesta ed otteneva i seguenti certificati e documenti:
 - a) stralcio di mappa catastale (*cfr. Allegato 5 - Stralcio di mappa catastale*);
 - b) visura all'attualità per immobile nel N.C.T. (*cfr. Allegato 6 - Visura all'attualità per immobile N.C.T.*);
 - c) visura storica per immobile nel N.C.T. (*cfr. Allegato 7 - Visura storica per immobile N.C.T.*);



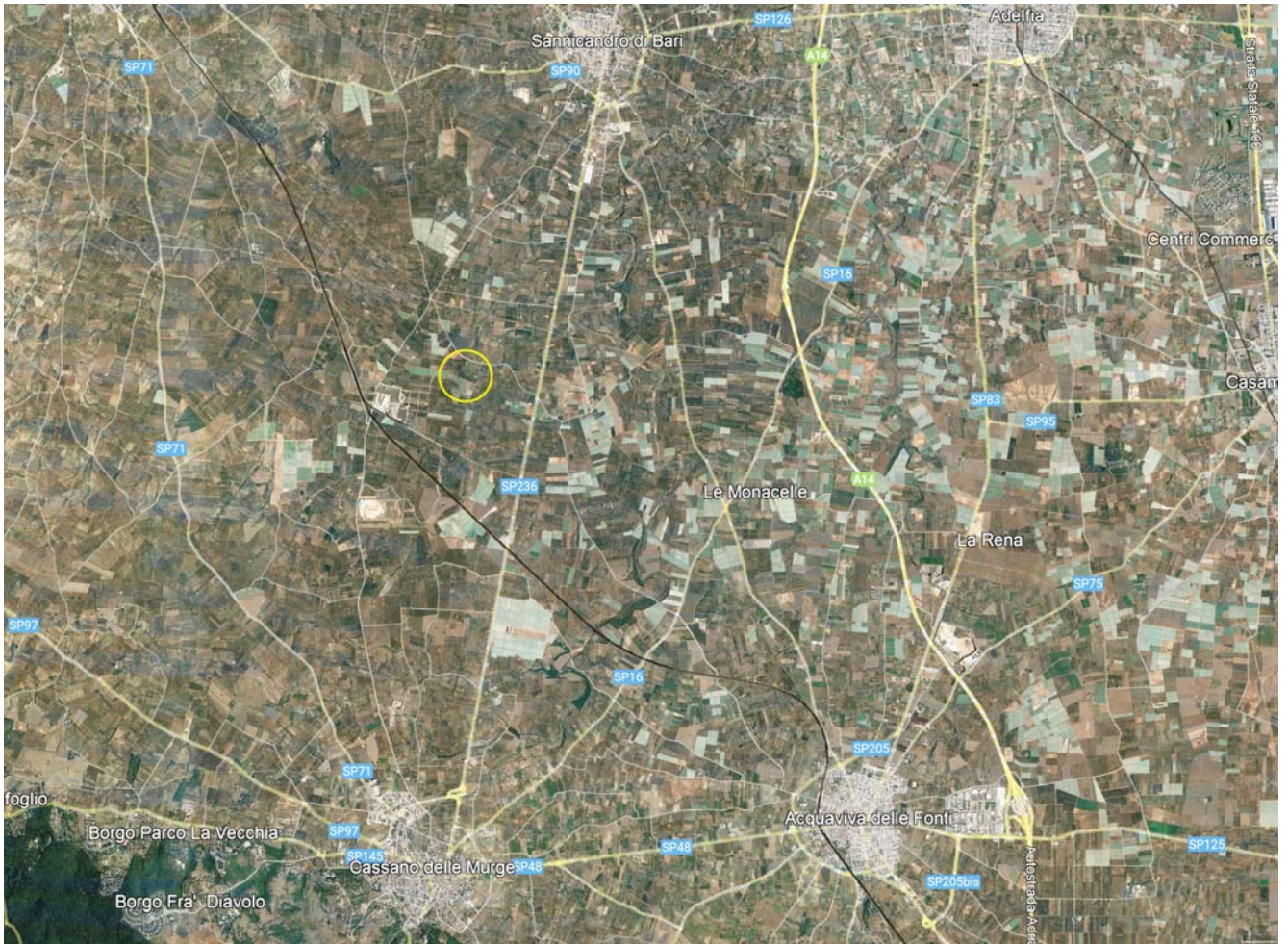
- 4) presso la Conservatoria dei RR. II. di Bari, faceva richiesta ed otteneva l'elenco delle formalità per accertare eventuali pignoramenti o ipoteche nonché trascrizioni o iscrizioni effettuate anche in data successiva al pignoramento (*cfr. Allegato 8 – Ispezione ipotecaria - Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare*);
- 5) presso l'Agenzia delle Entrate di Bari faceva richiesta ed otteneva il contratto di affitto (*cfr. Allegato 9 – Contratto di affitto - Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Bari*);
- 6) presso il Dipartimento Mobilità, Qualità Urbana, Opere Pubbliche e Paesaggio - Sezione Urbanistica - Servizio Osservatorio Abusivismo e Usi Civici della Regione Puglia, faceva richiesta ed otteneva l'Attestazione vincolo demaniale di uso civico (*cfr. Allegato 10 – Attestazione vincolo demaniale di uso civico - Servizio Osservatorio Abusivismo e Usi Civici della Regione Puglia*);
- 7) presso agenzie immobiliari, tecnici, agricoltori ed esperti in campo di mercato edilizio della zona per individuare il più probabile valore unitario di immobili simili a quello oggetto di procedura.

1.2. LOTTO UNICO

Fondo rustico coltivato a uliveto, di superficie catastale mq 6.300, sito nel Comune di Acquaviva delle Fonti, in c.da "Notarangelo", in zona pianeggiante, di forma rettangolare, avente accesso da una stradina vicinale sterrata di larghezza circa mt 5,00, che si dirama dalla strada Provinciale 178 a circa 1 km dall'intersezione con la strada provinciale 236 che collega Cassano delle Murge a Sannicandro di Bari, distante, in direzione rettilinea, circa 5,3 km dal centro abitato di Sannicandro di Bari, circa 7,4 Km dal centro abitato di Cassano delle Murge e circa 8,8 Km dal centro abitato di Acquaviva delle Fonti, così come meglio evidenziato con cerchio di colore giallo nella figura seguente.

L'immobile è identificato nel N.C.T. con Foglio 1 particella 145, classato con qualità uliveto di classe 3, superficie 6.300 mq, reddito dominicale € 22,78, reddito agrario € 19,52.





Dal rilievo effettuato in loco, è stato riscontrato che il fondo rustico oggetto di procedura, avente forma planimetrica rettangolare, al netto della stradina antistante di accesso, misura mt 60,00 circa per mt 100,00 circa di lato, per una superficie rilevata in loco mq 6.066,00 circa.

Dalla mappa catastale si evince la presenza di una servitù di passaggio, rappresentata graficamente con doppia linea tratteggiata, a carico per metà della particella 145 oggetto di procedura, per metà delle p.lle confinanti a nord-ovest 153 e 176, oltreché delle altre particelle che si attestano lungo la medesima a partire dalla strada Provinciale 178 posta a nord, fino alle particelle 178 e 189 a sud-ovest.

Tale servitù di passaggio, non è menzionata nell'atto di compravendita, che in mappa catastale, invece, risulta avere una larghezza di circa mt 5,00, ricadente per la larghezza di circa mt 2,50 nei fondi rustici posti a nord-ovest della linea di confine, per la larghezza di circa mt 2,50 nei fondi rustici posti a sud-ovest della linea di confine.



L'appezzamento è delimitato sul lato sud-est da brandelli di muro in pietra a secco, mentre sui lati sud-ovest, nord-ovest e nord-est non risulta delimitato da termini lapidei o recinzioni, pertanto il rilievo topografico (*cfr. Allegato 11 – Rilievo Topografico*), eseguito a mezzo strumentazione GPS satellitare, è stato basato sulle delimitazioni di coltura evidenti sul posto.

Il bene oggetto di procedura forma un lotto unico per la vendita, le cui coerenze si riportano di seguito:

- l'appezzamento di terreno confina a nord-est con altro uliveto di altra proprietà individuato con la p.lla 139, a sud-est con altri uliveti di altra proprietà individuati con le p.lle 288 e 289, a sud-ovest con altro uliveto di altra proprietà individuato con la p.lla 154, a nord-ovest con altri uliveti di altra proprietà individuati con le p.lle 153 e 176.

Il fondo rustico oggetto di perizia è caratterizzato prevalentemente da una piantagione di ulivi, mista ad alcuni alberi da frutta, avente sesto d'impianto formato da n. 10 filari disposti in senso longitudinale sull'appezzamento e composto da circa n. 63 piante distinte come segue:

- n. 58 ulivi (n. 37 piante adulte e n. 21 piante di età 2-3 anni circa);
- n. 1 ciliegio di età 5-6 anni circa;
- n. 1 mandorlo adulto;
- n. 2 fichi di età 10 anni circa;
- n. 1 prugno di età 10 anni circa.

Detta piantagione risulta dotata di impianto irriguo, ma priva di allaccio alla rete idrica, in quanto la bocchetta d'irrigazione a cui, all'occorrenza, si collega detto impianto, è posta in prossimità della stradina di accesso, precisamente nel fondo rustico confinante, identificato con la p.lla 153, posto ad ovest del terreno oggetto di procedura.

A detta dell'esecutato, l'approvvigionamento idrico avviene da un pozzo, sito in una azienda agricola nelle vicinanze, a circa mt 250 a sud, di proprietà ***** ***** , mediante corresponsione di €/ora 30,00, per n. 2-3 irrigazioni all'anno, e una spesa media annua di circa € 200,00 in contanti e senza ricevuta di avvenuto pagamento, a favore del sig. *****.



Durante l'ispezione l'appezzamento di terreno si presentava in buono stato di conservazione, privo di sterpaglie, quindi arato, e la coltivazione di ulivi insistente su di esso risultava ben trattata sotto l'aspetto fito-sanitario (erano in corso operazioni di potatura degli alberi).

2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

Fondo rustico coltivato a uliveto, di superficie catastale mq 6.300, sito nel Comune di Acquaviva delle Fonti, in c.da "Notarangelo", in zona pianeggiante, di forma rettangolare, avente accesso da una stradina vicinale sterrata di larghezza circa mt 5,00, che si dirama dalla strada Provinciale 178 a circa 1 km dall'intersezione con la strada provinciale 236 che collega Cassano delle Murge a Sannicandro di Bari, dista, in direzione rettilinea, circa 5,3 km dal centro abitato di Sannicandro di Bari, circa 7,4 Km dal centro abitato di Cassano delle Murge e circa 8,8 Km dal centro abitato di Acquaviva delle Fonti.

Il rilievo fotografico (*cfr. Allegato 12 – Rilievo Fotografico*) mostra quanto segue:

LOTTO UNICO:

ABITAZIONE PIANO SESTO

foto nn. 1-2 - Vista stradina di accesso al fondo;

foto n. 2 - Vista confine nord-est;

foto da n. 3 a n. 12 - Vista ulivi e impianto d'irrigazione;

foto n. 13 - Vista vertice fra i confini nord-est e sud-est;

foto n. 14 - Vista confine sud-est;

foto nn. 15-16-17 - Vista ulivi e impianto d'irrigazione;

foto n. 18 - Vista vertice fra i confini sud-ovest e nord-ovest, stradina di accesso al fondo e bocchetta d'irrigazione;

foto nn. 19-20 - Vista bocchetta d'irrigazione.



Lo scrivente C.T.U. ritiene che l'ampio rilievo fotografico sia di sufficiente ausilio per un immediato riscontro a suffragio del valore commerciale stimato di seguito.

Si precisa che, in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, la vendita immobiliare non è soggetta ad IVA.

3. DATA INIZIO DELLA COSTRUZIONE

Trattandosi di terreno agricolo, privo di alcun fabbricato, si evidenzia la sola presenza di:

- n. 58 ulivi (n. 37 piante adulte e n. 21 piante di età 2-3 anni circa);
- n. 1 ciliegio di età 5-6 anni circa;
- n. 1 mandorlo adulto;
- n. 2 fichi di età 10 anni circa;
- n. 1 prugno di età 10 anni circa.

4. TITOLI ABILITATIVI E CONFORMITA' URBANISTICA

Su detto fondo rustico non insistono fabbricati, bensì un arboreto composto prevalentemente da ulivi, corrispondente alla qualità di coltura indicata negli atti catastali come meglio si può evincere dalla visura catastale (*cfr. Allegato 6 - Visura all'attualità per immobile N.C.T.*).

5. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Settore Tecnico – Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Acquaviva delle Fonti, con Prot. n. 0014689 del 09-05-2022 (*cfr. Allegato 4 – Certificato di destinazione urbanistica*), si evince che il bene oggetto di pignoramento è tipizzato in “Zona E (agricola speciale), art. 83.4. Zona agricola-Valore paesaggistico relativo (ATE “D”)” nella quale, fra altri, sono consentiti interventi di “...insediamento di nuova edificazione di servizio all'agricoltura/agriturismo/zootechnia, sempre all'esterno degli ATD presenti nell'ATE con i seguenti parametri:



- Sf - superficie fondiaria minima: 10.000 mq;
- Iff - indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq (destinabili anche alla residenza);
- H - altezza massima: 4,00 ml...”.

6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

6.1 VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE

I dati specificati nell'atto di pignoramento trovano rispondenza con le risultanze catastali così come segue: Foglio 1 Particella 145, Superficie 6.300 mq, qualità ULIVETO di classe 3, Reddito Dominicale € 22,78.

Dal rilievo topografico eseguito in loco si è riscontrato che lo stato dei luoghi corrisponde alla rappresentazione grafica della mappa catastale aggiornata, seppur la superficie coltivata rilevata risulti di mq 6.066 circa, al netto della metà stradina, ossia della metà servitù di passaggio (*cfr. Allegato 5 – Stralcio di mappa catastale*).

Dall'atto di compravendita si evince che l'acquisto è stato fatto a corpo e non misura, ma non si evince alcuna menzione specifica in ordine alla servitù di passaggio, contrariamente rappresentata in mappa catastale.

6.2 VERIFICA ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non previsto per l'immobile pignorato.

7. INTESTAZIONE IMMOBILE ALL'ATTO DI NOTIFICA PIGNORAMENTO

Sulla scorta della documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Bari Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (*cfr. Allegato 8 – Ispezione ipotecaria - Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare*), alla data del **/**/**** di notifica del pignoramento, la parte esecutata (*** ***** in Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni)



risultava intestataria dell'immobile stesso in dipendenza di atto di compravendita del **/**/**** a rogito del Notaio ***** ***** , Notaio in Bari rep. ***** , Racc. ***** , trascritto in data **/**/**** al n. ***** di registro generale ed al n. ***** di registro particolare, registrato a Bari il **/**/**** al n. *****/** (cfr. Allegato 13 – Titolo di proprietà).

7.1 DIVISIBILITA' IMMOBILE

Non risultando altri comproprietari indivisi su detto immobile, la quota della proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni non è suscettibile di separazione in natura.

8. PROVENIENZA DEL BENE E SUSSISTENZA DI ONERI, SERVITU', DIRITTI DI USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE E PRECISAZIONI VARIE

- Dalla certificazione ipotecaria dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di BARI Ufficio provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare n.ro BA 327519 anno 2021 presente nel fascicolo, depositata dalla parte creditrice presso il Tribunale di Bari, si evince quanto segue:

“ Soggetti e periodo della richiesta:

1. *** ***** , codice fiscale ***** , sesso M

*Nato/a a Bari (BA) il **/**/*****

*Periodo dal **/**/**** al 30/06/2021 Trascrizioni e iscrizioni contro*

Ricerca con esclusione delle ipoteche cancellate e delle trascrizioni cancellate.

2. ***** ***** , codice fiscale ***** , sesso F

*Nato/a a Sannicandro di bari (BA) il **/**/*****

*Periodo dal **/**/**** al **/**/**** Trascrizioni e iscrizioni contro*

Ricerca con esclusione delle ipoteche cancellate e delle trascrizioni cancellate.

3. ***** ***** , codice fiscale ***** , sesso M

*Nato/a a Acquaviva delle fonti (BA) il **/**/*****



*Periodo dal **/**/**** al **/**/**** Trascrizioni e iscrizioni contro*

Ricerca con esclusione delle ipoteche cancellate e delle trascrizioni cancellate.

4. *****, codice fiscale *****, sesso M

*Nato/a a Sannicandro di bari (BA) il **/**/*****

*Periodo dal **/**/**** al **/**/**** Trascrizioni a favore e contro, per le Iscrizioni
contro*

Ricerca con esclusione delle ipoteche cancellate e delle trascrizioni cancellate.

Immobili della richiesta:

1. *Comune di Acquaviva delle fonti (BA) , Tipo Catasto: Terreno*

Foglio: 1, Particella: 145

SI CERTIFICA

*Che in base alle risultanze dei registri di quest'Ufficio, nel periodo e per i soggetti e
immobili richiesti risultano pubblicate le seguenti formalità:*

1. *****, codice fiscale: ***** sesso: M Nato/a Sannicandro di
bari(BA) il **/**/****

*Periodo dal **/**/**** al **/**/**** - Trascrizioni a favore e contro, per le Iscrizioni
contro*

Ricerca con esclusione ipoteche cancellate con procedura ordinaria o semplificata

Elenco formalità:

Nota	F/C	Data presentazione	Reg. Generale	Reg. Particolare
TRASCRIZIONE	FAVORE	**/**/****	*****	*****
TRASCRIZIONE	CONTRO	**/**/****	*****	*****



2. ***** ***** codice fiscale: ***** sesso: F Nato/a Sannicandro di bari(BA) il **/**/****

Periodo dal **/**/**** al **/**/**** - Trascrizioni e iscrizioni contro

Ricerca con esclusione ipoteche cancellate con procedura ordinaria o semplificata

Elenco formalità:

Nota	F/C	Data presentazione	Reg. Generale	Reg. Particolare
TRASCRIZIONE	CONTRO	**/**/****	****	****

3. ***** ***** codice fiscale: ***** sesso: M Nato/a Acquaviva delle fonti(BA) il **/**/****

Periodo dal **/**/**** al **/**/**** - Trascrizioni e iscrizioni contro

Ricerca con esclusione ipoteche cancellate con procedura ordinaria o semplificata

Elenco formalità:

Nota	F/C	Data presentazione	Reg. Generale	Reg. Particolare
TRASCRIZIONE	CONTRO	**/**/****	****	****

4. *** ***** codice fiscale: ***** sesso: M Nato/a Bari(BA) il **/**/****

Periodo dal **/**/**** al 30/06/2021 - Trascrizioni e iscrizioni contro

Ricerca con esclusione ipoteche cancellate con procedura ordinaria o semplificata

Elenco formalità:



<i>Nota</i>	<i>F/C</i>	<i>Data presentazione</i>	<i>Reg. Generale</i>	<i>Reg. Particolare</i>
<i>TRASCRIZIONE</i>	<i>CONTRO</i>	<i>**/**/****</i>	<i>*****</i>	<i>*****</i>

Elenco documenti allegati in copia

1. *TRASCRIZIONE del **/**/**** - Reg. Particolare ***** Reg. Generale ******
2. *TRASCRIZIONE del **/**/**** - Reg. Particolare ***** Reg. Generale ******
3. *TRASCRIZIONE del **/**/**** - Reg. Particolare ***** Reg. Generale ******
4. *TRASCRIZIONE del **/**/**** - Reg. Particolare ***** Reg. Generale ******

Nota di trascrizione

*Registro generale n. ******

*Registro particolare n. ***** Presentazione n. 57 del **/**/*****

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale £ 90.000

Imposta ipotecaria - Imposta di bollo £ 60.000

Tassa ipotecaria £ 30.000 Sanzioni amministrative -

Eseguita la formalità.

Somma pagata £ 90.000 (Novantamila)

Ricevuta/Prospetto di cassa n. -

Il Conservatore

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

*Data **/**/**** Numero di repertorio ******

*Notaio ***** Codice fiscale *** ***



Sede BARI (BA)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 112 COMPRAVENDITA

Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune A048 - ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA)

Catasto TERRENI

Foglio 1 Particella 145 Subalterno –

Nota di trascrizione

*Registro generale n. ******

*Registro particolare n. ***** Presentazione n. 57 del **/**/*****

Natura T - TERRENO Consistenza 63 are

Indirizzo CONTRADA NOTARANGELO N. civico -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

*Cognome ***** Nome ******

*Nato il **/**/**** a SANNICANDRO DI BARI (BA)*



*Sesso M Codice fiscale *** ** * ***** * **

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

*Cognome ***** Nome ******

*Nato il **/**/***** a SANNICANDRO DI BARI (BA)*

*Sesso M Codice fiscale *** ** * ***** * **

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE

*Con ***** (soggetto n.2)*

Soggetto n. 2 In qualità di -

*Cognome ***** Nome ******

*Nata il **/**/***** a SANNICANDRO DI BARI (BA)*

*Sesso F Codice fiscale *** ** * ***** * **

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE

*Con ***** (soggetto n.1)*

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

*L'IMMOBILE . STATO ALIENATO A CORPO E NON A MISURA E TRASFERITO NELLO
STATO DI FATTO E DI*

*DIRITTO IN CUI SI TROVAVA CON TUTTI I DIRITTI, RAGIONI, AZIONI, ACCESSIONI,
DIPENDENZE E PERTINENZE*

*RELATIVE, CON LE SERVIT. ATTIVE E PASSIVE INERENTI, COME DI PROPRIET.
DELL'ALIENANTE. PER IL PREZZO*



*PAGATO DI LIRE 2.000.000. IL TUTTO COME MEGLIO RISULTA DALL'ALLEGATA
COPIA DELL'ATTO CUI SI FA
ESPRESSO RIFERIMENTO.*

Nota di trascrizione

*Registro generale n. ******

*Registro particolare n. ***** Presentazione n. 216 del **/**/*****

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale € 51,64

Imposta ipotecaria - Imposta di bollo -

Tassa ipotecaria € 51,64 Sanzioni amministrative -

Eseguita la formalità.

Somma pagata € 51,64 (Cinquantuno/64)

Ricevuta/Prospetto di cassa n. -

Il Conservatore

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

*Data **/**/**** Numero di repertorio *****/*****

*Notaio ***** Codice fiscale *** ***

Sede BARI (BA)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 112 COMPRAVENDITA

Voltura catastale automatica SI

Altri dati



Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune A048 - ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA)

Catasto TERRENI

Foglio 1 Particella 145 Subalterno –

Nota di trascrizione

*Registro generale n. ******

*Registro particolare n. ***** Presentazione n. 216 del **/**/******

Natura T - TERRENO Consistenza 63 are

Indirizzo C.DA NOTARANGELO N. civico -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

*Cognome *****Nome ******

*Nato il **/**/***** a ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA)*

*Sesso M Codice fiscale *** ** * ***** * **

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE

*Con ***** (soggetto n.2)*

Soggetto n. 2 In qualità di -

*Cognome ***** Nome ******



*Nata il **/**/**** a SANNICANDRO DI BARI (BA)*

*Sesso F Codice fiscale *** ** **

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE

*Con ***** (soggetto n.1)*

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

*Cognome ***** Nome ******

*Nato il **/**/**** a SANNICANDRO DI BARI (BA)*

*Sesso M Codice fiscale *** ** **

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1 In regime di BENE PERSONALE

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Nota di trascrizione

*Registro generale n. *****

*Registro particolare n. **** Presentazione n. 176 del **/**/*****

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale € 90,00

Imposta ipotecaria - Imposta di bollo -

Tassa ipotecaria € 90,00 Sanzioni amministrative -

Eseguita la formalità.

Somma pagata € 90,00 (Novanta/00)

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 1014

Protocollo di richiesta BA 10396/3 del 2012



Il Conservatore

*Conservatore ***** ******

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

*Data **/**/**** Numero di repertorio *****/*****

*Notaio ***** ***** Codice fiscale *** ***

Sede BARI (BA)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 112 COMPRAVENDITA

Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune A048 - ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA)

Catasto TERRENI

Foglio 1 Particella 145 Subalterno –

Nota di trascrizione

*Registro generale n. *****

*Registro particolare n. **** Presentazione n. 176 del **/**/*****



Natura T - TERRENO Consistenza 63 are

Indirizzo C.DA NOTARANGELO N. civico -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE

*Cognome *** Nome ******

*Nato il **/**/**** a BARI (BA)*

*Sesso M Codice fiscale *** ** * * * * **

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE

*Cognome ***** Nome ******

*Nata il **/**/**** a SANNICANDRO DI BARI (BA)*

*Sesso F Codice fiscale *** ** * * * * **

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE

*Con ***** (soggetto n.2)*

Soggetto n. 2 In qualità di VENDITORE

*Cognome *****Nome ******

*Nato il **/**/**** a ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA)*

*Sesso M Codice fiscale *** ** * * * * **

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE

*Con ***** (soggetto n.1)*

Sezione D - Ulteriori informazioni



Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Nota di trascrizione

*Registro generale n. ******

*Registro particolare n. ***** Presentazione n. 5 del **/**/******

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale € 299,00

Imposta ipotecaria € 200,00 Imposta di bollo € 59,00

Tassa ipotecaria € 40,00 Sanzioni amministrative -

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 19972

Protocollo di richiesta BA 304668/1 del 2021

Il Conservatore

*Conservatore ******

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

*Data **/**/***** Numero di repertorio ******

Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI BARI Codice fiscale 931 235 80727

Sede BARI (BA)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C



Richiedente AVV. VENTURA COSTANTINO

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune A048 - ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA)

Nota di trascrizione

*Registro generale n. ******

*Registro particolare n. ***** Presentazione n. 5 del **/**/******

Catasto TERRENI

Foglio 1 Particella 145 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 63 are

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Cognome GIANNINI Nome LEONARDO

Nato il 06/02/1956 a SANTERAMO IN COLLE (BA)

Sesso M Codice fiscale GNN LRD 56B06 I330 T

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

*Cognome *** Nome ******

*Nato il **/**/***** a BARI (BA)*



*Sesso M Codice fiscale *** ***

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare”

- Dalle visure effettuate dal C.T.U. presso:

A. Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Bari - Territorio – Catasto, si evince quanto segue:

- 1) dalla visura attuale per immobile n. T450524/2022 del 24/02/2022 (cfr. Allegato 6 - Visura all'attualità per immobile N.C.T.)

*“Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 24/02/2022*

Immobile di catasto terreni

Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/02/2022

Dati identificativi: Comune di ACQUAVIVA DELLE FONTI (A048) (BA)

Foglio 1 Particella 145

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 22,78

agrario Euro 19,52

Particella con qualità: ULIVETO di classe 3

Superficie: 6.300 m2

Ultimo atto di aggiornamento: TABELLA DI VARIAZIONE del 23/02/2007 Pratica n. BA0096835 in atti dal 23/02/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 630.1/2007)

Annotazioni: VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA` DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO

Dati identificativi

Comune di ACQUAVIVA DELLE FONTI (A048) Impianto meccanografico del 01/12/1976 (BA)

Foglio 1 Particella 145

Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 22,78

agrario Euro 19,52

Particella con qualità: ULIVETO di classe 3

Superficie: 6.300 m2

TABELLA DI VARIAZIONE del 23/02/2007 Pratica n.



**BA0096835 in atti dal 23/02/2007 TRASMISSIONE
DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE
2006 (n. 630.1/2007)
Annotazioni: VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N.
262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A
COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO**

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. *** ***** (CF *****)

nato a BARI (BA) il **/**/****

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del **/**/**** Pubblico ufficiale *****

***** Sede BARI (BA) Repertorio n. ***** -

COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. ****.1/2012 Reparto PI di BARI in atti dal
//****”

2) dalla visura storica per immobile n. T450524/2022 del 24/02/2022 (cfr. Allegato 7 -
Visura storica per immobile N.C.T.)

“Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/02/2022

Immobile di catasto terreni

Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/02/2022

Dati identificativi: Comune di ACQUAVIVA DELLE FONTI (A048) (BA)

Foglio 1 Particella 145

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 22,78

agrario Euro 19,52

Particella con qualità: ULIVETO di classe 3

Superficie: 6.300 m2

Intestati catastali

1. *** ***** (CF *****)

nato a BARI (BA) il **/**/****

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati identificativi

dall'impianto

Impianto meccanografico del 01/12/1976

Immobile attuale

Comune di ACQUAVIVA DELLE FONTI (A048)

(BA)

Foglio 1 Particella 145

Dati di classamento

dall'impianto al 23/02/2007

Impianto meccanografico del 01/12/1976

Immobile attuale



Comune di ACQUAVIVA DELLE FONTI (A048)
(BA)
Foglio 1 Particella 145
Redditi: dominicale Euro 8,13 Lire 15.750
 agrario Euro 6,51 Lire 12.600
Particella con qualità: MANDORLETO di classe 05
Superficie: 6.300 m2
Partita: 18786

dal 23/02/2007
Immobile attuale
Comune di ACQUAVIVA DELLE FONTI (A048)
(BA)
Foglio 1 Particella 145
Redditi: dominicale Euro 22,78
 agrario Euro 19,52
Particella con qualità: ULIVETO di classe 03
Superficie: 6.300 m2

TABELLA DI VARIAZIONE del 23/02/2007 Pratica n.
BA0096835 in atti dal 23/02/2007 TRASMISSIONE
DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE
2006 (n. 630.1/2007)
Annotazioni: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 -
qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel
quadro tariffario

Storia degli intestati dell'immobile
Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ACQUAVIVA DELLE FONTI (A048) (BA)
Foglio 1
Particella 145

1. *****
(CF *****)
nata a SANNICANDRO DI BARI (BA)
il **/**/****
dall'impianto al 20/01/1978
Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 01/12/1976

2. *****
dall'impianto al 20/01/1978
Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 1)

1. *****
(CF *****)
nata a SANNICANDRO DI BARI (BA)
il **/**/****
dal 20/01/1978 al **/**/****
Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 20/01/1978 Pubblico ufficiale *****
Sede BITONTO (BA) Repertorio n. ***** - PU Sede
BARI (BA) Registrazione n. ***** registrato in data



06/02/1978 - Voltura n. ***** in atti dal 10/06/1986

2. ***** *****

(CF *****)

nato a SANNICANDRO DI BARI (BA)

il **/**/****

dal 20/01/1978 al **/**/****

Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 2)

1. ***** *****

(CF *****)

nato a SANNICANDRO DI BARI (BA)

il **/**/****

dal **/**/**** al **/**/****

Diritto di: Proprietà (deriva dall'atto 3)

3. Atto del **/**/**** Pubblico ufficiale *****

***** Sede BARI (BA) Repertorio n. ***** - UR

Sede BARI (BA) Registrazione n. 6305 registrato in

data 28/05/1996 - Voltura n. *****/**** - Pratica n.

162096 in atti dal 14/03/2001

1. ***** *****

(CF *****)

nato a ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA)

il **/**/****

dal **/**/**** al **/**/****

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione

dei beni con ***** ***** (deriva dall'atto 4)

4. Atto del **/**/**** Pubblico ufficiale *****

***** Sede BARI (BA) Repertorio n. ***** -

COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico

n. *****/1/2003 Reparto PI di BARI in atti dal

01/12/2003

2. ***** *****

(CF *****)

nata a SANNICANDRO DI BARI (BA)

il **/**/****

dal **/**/**** al **/**/****

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione

dei beni con ***** ***** (deriva

dall'atto 4)

1. *** ***** (CF *****)

nato a BARI (BA) il **/**/****

dal **/**/****

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di

separazione dei beni (deriva dall'atto 5)

5. Atto del **/**/**** Pubblico ufficiale *****

***** Sede BARI (BA) Repertorio n. ***** -

COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico



n. ****.1/2012 Reparto PI di BARI in atti dal
//****”.

OSSERVAZIONI

Si evidenzia che il cespite in oggetto, limitatamente al periodo dal **/**/**** al **/**/****, risulta intestato in Catasto a “***** CF *****”, come si evince dalla visura storica catastale, mentre risulta intestato in Conservatoria a “***** CF *****”, come si evince dal certificato ipotecario (restano identici luogo, data di nascita e codice fiscale).

B. Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari - Territorio - Servizio di Pubblicità

Immobiliare si evince quanto segue:

- 1) dall'Ispezione ipotecaria n. T469333 del 24/05/2022 (cfr. Allegato 8 – Ispezione ipotecaria - Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare) con riferimento al periodo dal **/**/**** a tutto il 24/05/2022, sull'immobile oggetto di procedura riconosciuto nel Catasto Terreni del Comune di Acquaviva delle Fonti (Ba):

- Foglio 1 Particella 145

“1. TRASCRIZIONE del **/**/**** - Registro Particolare ***** Registro Generale

Pubblico ufficiale ***** Repertorio ***** del **/**/****

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del **/**/**** - Registro Particolare ***** Registro Generale

Pubblico ufficiale ***** Repertorio ***** del **/**/****

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico



3. *TRASCRIZIONE del **/**/**** - Registro Particolare ***** Registro Generale*

*Pubblico ufficiale ***** Repertorio *****/**** del **/**/*****

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

4. *TRASCRIZIONE del **/**/**** - Registro Particolare ***** Registro Generale*

*Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI BARI Repertorio **** del*

/**/**

*ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI*

Nota disponibile in formato elettronico”.

Dall’atto di compravendita del **/**/**** del Notaio ***** con sede in Bari, rep. *****, Racc. ****, trascritto in data **/**/**** al n. **** di registro generale ed al n. **** di registro particolare, registrato a Bari il **/**/**** al n. ****/**** (cfr. Allegato 13 – Titolo di proprietà), si evince “...Art. 2 - Quanto in oggetto viene alienato a corpo e non misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, dipendenze e pertinenze relative, con le servitù attive e passive legalmente esistenti, il tutto così come si possiede e si ha diritto di possedere dagli alienanti i quali dichiarano che l'immobile stesso è loro pervenuto con atto di compravendita a mio rogito del 12 novembre 2003, registrato a Bari il 25 novembre 2003 al n. 2287/1T ed ivi trascritto il 26 novembre 12003 ai nn. *****/****....

...Art. 4 - Gli alienanti assicurano e garantiscono la piena ed esclusiva proprietà dell' immobile venduto e la libertà dello stesso da pesi, oneri, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, diritti di terzi in genere e privilegi anche di natura fiscale, dichiarando che non vi sono persone che possano o vogliano esercitare il diritto di prelazione per l'acquisto...”.



8.1 ONERI, PESI, SERVITÙ ATTIVE E/O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ED ABITAZIONE VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE
NESSUNO.

9. VERIFICA SUSSISTENZA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Dall'Attestazione vincolo demaniale di uso civico Prot. 4526 del 19/04/2022, rilasciata dal Dipartimento Mobilità, Qualità Urbana, Opere Pubbliche e Paesaggio - Sezione Urbanistica - Servizio Osservatorio Abusivismo e Usi Civici della Regione Puglia, si evince "...SI ATTESTA che non risulta gravato da Uso Civico il terreno attualmente censito in Catasto al Fg. 1 p.lla 145" (cfr. Allegato 10 – Attestazione vincolo demaniale di uso civico - Servizio Osservatorio Abusivismo e Usi Civici della Regione Puglia).

10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Ai fini del calcolo del valore di mercato del terreno, il C.T.U. ha scelto di utilizzare, per la propria stima, il valore medio ottenuto confrontando i prezzi di mercato di immobili simili e i valori agricoli medi.

VALORE DI MERCATO

Considerando la contrada "Notarangelo" coltivata prevalentemente a uliveto, si è proceduto effettuando delle indagini di mercato.

Dalle indagini condotte in zona presso coltivatori proprietari di fondi confinanti, e presso agenzie immobiliari, si è riscontrato che il mercato immobiliare di beni simili al fondo oggetto di procedura è abbastanza attivo, tant'è che l'elemento di comparazione, o parametro, in comune tra i fondi presi a confronto e il fondo oggetto di stima risulta essere di tipo tecnico, ossia la superficie espressa in ettari.

Infatti, avendo riscontrato non pochi e recenti valori di compravendita di fondi aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili al fondo da stimare, (sono diffusi gli uliveti dotati



d'impianto irriguo), per ottenere il PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO, si è individuata la stima per confronto diretto o comparativa.

Pertanto, le informazioni verbali ricevute da operatori economici della zona sul più probabile valore di mercato del suddetto fondo rustico hanno fornito quanto segue:

- in considerazione dell'unità di misura adottata nel mercato delle compravendite degli uliveti, che in agro di Acquaviva delle Fonti e di Sannicandro di Bari (immediatamente confinante) è rappresentata dall'"ARATRO", cioè 1 aratro = Ha 0.33.00 circa, comunemente usato in zona (nell'antichità equivaleva a circa mq 3128,48);
- in considerazione del valore di n. 1 aratro in buone condizioni che si aggira attorno a € 6.000, considerata la distanza in direzione rettilinea dal centro abitato del Comune di Acquaviva delle Fonti, circa 8,8 Km, nonché dai centri abitati dei Comuni di Sannicandro di Bari, circa 5,3 km, e Cassano delle Murge, circa 7,4 Km, si definisce quanto in appresso:

considerando un valore di mercato medio di €/aratro 6.000,00

equivalente a

PREZZO UNITARIO €/mq = €/aratro 6.000,00 / mq 3.300 = €/mq 1,81

PREZZO UNITARIO €/Ha = €/mq 1,81 x mq 10.000 = €/Ha 18.100,00

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di procedura si ottiene come segue:

Superficie catastale p.lla 145.....Ha 0.63.00

P.P.V.M. = €/mq 1,81 x mq 6.300 = € 11.403,00 (diconsi euro undicimilaquattrocentotre virgola zero zero);

VALORE AGRICOLO MEDIO



Con riferimento alle tabelle dei Valori Agricoli Medi per l'anno 2019 (quale ultima deliberata) della Commissione Provinciale di Bari per la determinazione dell'indennità di espropriazione e del valore agricolo medio dei terreni, (cfr. *Allegato 14 – Valori Agricoli Medi e Rivalutazione Istat*), determinato ogni anno entro il 31 gennaio dalla Commissione Provinciale espropri nell'ambito delle singole Regioni Agrarie, che riporta per terreni della 6° regione agraria, classificati come Uliveto, è stato riscontrato un Valore Agricolo Medio di €/ha 12.237,75.

Questo valore, aggiornato al 2022 attraverso i dati Istat, riportanti una variazione percentuale del 1,073%, assume un valore di €/ha 13.131,11, quindi un valore unitario medio di €/mq 1,31 (cfr. *Allegato 14 – Valori Agricoli Medi e Rivalutazione Istat*).

Pertanto il valore medio unitario, ottenuto mediando il valore unitario medio di €/mq 1,81 ricavato dalle indagini di mercato e il valore unitario medio di €/mq 1,31 ricavato dalle tabelle VAM, che si ritiene considerare ai fini della stima di detto bene immobile è di:

$$(\text{€/mq } 1,81 + \text{€/mq } 1,31) / 2 = \text{€/mq } 1,56$$

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare, si ritiene definire il **PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO** come segue:

$$\text{€/mq } 1,56 \times \text{mq } 6.300 = \text{€ } \mathbf{9.828,00} \text{ (diconsi euro novemilaottocentoventotto virgola zero zero)}$$

10.1 ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Non previsti per l'immobile

10.2 ONERI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Nessuno

10.3 SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Non previsti per l'immobile



VALORE AL NETTO DI ONERI PREVISTI LOTTO UNICO = € 9.828,00 (diconsi euro novemilaottocentoventotto virgola zero zero)

Applicando un coefficiente di svalutazione nella misura forfettaria del 0,15 (€ 1.474,20) per l'assenza della garanzia per vizi del bene, il valore finale risulta pari a € 8.353,80 arrotondato per eccesso **€ 8.500,00 (euro ottomilacinquecento virgola zero zero)**.

Per quanto sopra il **VALORE DI MERCATO TOTALE** dell'immobile in oggetto, per la proprietà per 1/1 spettante al debitore *** *****, è:

LOTTO UNICO € 8.500,00 (EURO OTTOMILACINQUECENTO VIRGOLA ZERO ZERO)

11. FORMAZIONE LOTTI – VALORI, SUPERFICI E CONFINI

Trattasi di uliveto, sito nel Comune di Acquaviva delle Fonti, in c.da "Notarangelo".

LOTTI	IDENTIFICA.Z. CATASTALE	VALORE
LOTTO UNICO	Uliveto, di superficie catastale mq 6.300, sito nel Comune di Acquaviva delle Fonti, in c.da "Notarangelo", identificato nel N.C.T. con Foglio 1 particella 145	<u>€ 8.500,00</u>

Il tutto è meglio illustrato nell'allegato elaborato grafico (cfr. *Allegato 11 – Rilievo Topografico*).

L'immobile oggetto di procedura forma un lotto unico per la vendita.

L'uliveto confina a nord-est con altro uliveto di altra proprietà individuato con la p.lla 139, a sud-est con altri uliveti di altra proprietà individuati con le p.lle 288 e 289, a sud-ovest con altro uliveto di altra proprietà individuato con la p.lla 154, a nord-ovest con altri uliveti di altra proprietà individuati con le p.lle 153 e 176 (cfr. *Allegato 5 - Stralcio di mappa catastale*).



12. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, l'immobile oggetto di procedura è risultato occupato dall'esecutato in quanto, al momento, impegnato ad effettuare interventi di potatura alle piante, ma, come riferito dallo stesso, comprovato poi dal contratto di fitto, l'immobile risulta condotto in fitto, in virtù di regolare contratto di affitto registrato a Bari al n. 7131 Serie 3T del 28/05/2020 (cfr. *Allegato 9 – Contratto di affitto - Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Bari*), dal proprio coniuge sig.ra **** *, nata a Grumo Appula il **/**/****, residente a Sannicandro di Bari alla **** *, c.f. *****.

12.1 RISPONDENZA CANONE LOCAZIONE AL VALORE DI MERCATO AL MOMENTO DELLA CONCLUSIONE DEL CONTRATTO

Dall'art. 9 del contratto di affitto del fondo rustico oggetto di pignoramento si evince "...il canone di affitto annuo è stabilito dalle parti in kg 10 (dieci) di olio, indicativamente pari ad Euro 70,00 (settanta virgola zero zero) da corrispondersi entro e non oltre il 31 (trentuno) dicembre di ciascun anno solare..." (cfr. *Allegato 9 – Contratto di affitto - Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Bari*). Da indagini assunte in loco, il canone predetto risponde al valore di mercato al momento della conclusione del contratto.

12.2 SUSSISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

L'immobile non risulta gravato da alcun onere.

La proprietà esclusiva dell'immobile non risulta derivare da alcuno dei titoli relativi a censo, livello o uso civico.



Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita

a cure e spese della procedura:

1. TRASCRIZIONE del **/**/**** - Registro Particolare ***** Registro Generale *****

Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI BARI Repertorio **** del
//****

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

12.3 IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, compresa la spesa media annua di circa € 200,00 per irrigazione in favore del sig. ***** ***** , ammonta a circa € 400,00.

13. SUSSISTENZA DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ

NESSUNA.

CONCLUSIONI

Per il miglior valore di mercato si ritiene che l'immobile sia venduto al seguente importo:

LOTTI	IDENTIFICAZ. CATASTALE	VALORE
LOTTO UNICO	Proprietà per 1/1 di Uliveto, di superficie catastale mq 6.300, sito nel Comune di Acquaviva delle Fonti, in c.da "Notarangelo", identificato nel N.C.T. con Foglio 1 particella 145	<u>€ 8.500,00</u>

ALLEGATI

ALLEGATO N° 1 - CERTIFICATI ANAGRAFICI E DI STATO CIVILE;

ALLEGATO N° 2 - MISSIVE DI CONVOCAZIONE, RACCOMANDATE E PEC;

ALLEGATO N° 3 - VERBALE DI SOPRALLUOGO;

ALLEGATO N° 4 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;



ALLEGATO N° 5 - STRALCIO DI MAPPA CATASTALE;

ALLEGATO N° 6 - VISURA ALL'ATTUALITÀ PER IMMOBILE N.C.T.;

ALLEGATO N° 7 - VISURA STORICA PER IMMOBILE N.C.T.;

ALLEGATO N° 8 - ISPEZIONE IPOTECARIA – AGENZIA DELLE ENTRATE – SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE;

ALLEGATO N° 9 - CONTRATTO DI AFFITTO - AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO TERRITORIALE DI BARI;

ALLEGATO N° 10 - ATTESTAZIONE VINCOLO DEMANIALE DI USO CIVICO - SERVIZIO OSSERVATORIO ABUSIVISMO E USI CIVICI DELLA REGIONE PUGLIA;

ALLEGATO N° 11 - RILIEVO TOPOGRAFICO;

ALLEGATO N° 12 - RILIEVO FOTOGRAFICO;

ALLEGATO N° 13 - TITOLO DI PROPRIETA';

ALLEGATO N° 14 - VALORI AGRICOLI MEDI E RIVALUTAZIONE ISTAT;

ALLEGATO N° 15 – SUCCINTA DESCRIZIONE DEL LOTTO;

ALLEGATO N° 16 - PERIZIA DI STIMA IN VERSIONE PRIVACY;

ALLEGATO N° 17 - CHECK LIST CONTROLLI DOCUMENTI ART. 567 II CO. C.P.C.;

ALLEGATO N° 18 - CORRISPONDENZA INOLTRO PERIZIA ALLE PARTI;

ALLEGATO N° 19 - ELENCO IDENTIFICATIVI CATASTALI DEL BENE (IN FORMATO .RTF O WORD.ZIP).

Contestualmente al deposito della presente relazione, composta da n. 48 pagine dattiloscritte e da n. 19 allegati, corredata di planimetria e fotografie relative al singolo lotto, nonché della Perizia conforme alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), il C.T.U. invia copia della perizia al creditore procedente a mezzo pec, nonché al debitore a mezzo raccomandata a/r.



Per quanto sopra il CTU ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto, restando comunque a disposizione per eventuali chiarimenti.

Gravina in Puglia, 04 giugno 2022

Il C.T.U.

geom. Raffaele RIVIELLO

