

Dott. Dario Vincenzo de Felice, Ph.D.
Agronomo - Albo dei Consulenti n. 353 del Tribunale di Bari
Via De Rossi, 32 – 70122 BARI
Tel./Fax +39 080 5232836

TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Procedura di Esecuzione Immobiliare **R.G. n. 93/2024**

Promossa da:

PENELOPE SPV S.R.L.

contro:

G.E. dott.ssa Marina CAVALLO

Sommario

PREMESSA	3
Descrizione sommaria del bene e formazione dei lotti.....	5
LOTTO UNICO	6
Titolarità	6
Confini	6
Consistenze.....	6
Dati catastali	7
Cronistoria catastale	7
Bene n. 1: Comune di Toritto (BA) – Foglio 15 – Particella 105	7
Titoli di provenienza degli immobili eseguiti	9
Iscrizioni e trascrizioni presenti sui beni al ventennio	9
Oneri di cancellazione	10
Iscrizioni e/o Trascrizioni effettuate in data successiva	10
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	10
Descrizione del Lotto e caratteristiche del terreno	11
Normativa e regolarità urbanistica	12
Criterio di stima degli immobili	14
Deprezzamenti	15
Valore del Lotto.....	16
Elenco allegati:	17

Dott. Dario Vincenzo de Felice, Ph.D.
Agronomo - Albo dei Consulenti n. 353 del Tribunale di Bari
Via De Rossi, 32 – 70122 BARI
Tel./Fax +39 080 5232836

TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura di Esecuzione Immobiliare **R.G. n. 93/2024**

Promossa da:

PENELOPE SPV S.R.L.

contro:

G.E. dott.ssa Marina CAVALLO

PREMESSA

- In data 7 ottobre 2024, il sottoscritto Dott. De Felice Dario Vincenzo, con studio in Via De Rossi, 32 – 70122 – Bari (BA), email dario.defelice@yahoo.it, PEC d.de_felice@conafpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11 ottobre 2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.
- Il Custode giudiziario, Avv. Antonio Chirulli, di concerto con questo C.T.U., ha fissato la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 30 ottobre 2024, alle ore 10:00, presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in agro di Toritto, dandone comunicazione al debitore esegutato a mezzo raccomandata A/R e telegramma.

Dott. Dario Vincenzo de Felice, Ph.D.
Agronomo - Albo dei Consulenti n. 353 del Tribunale di Bari
Via De Rossi, 32 – 70122 BARI
Tel./Fax +39 080 5232836

- Alla data stabilita è stato effettuato il primo accesso agli immobili. Nessuno era presente, oltre il sottoscritto e il Custode giudiziario (*Verbale redatto dal custode giudiziario*). Questo CTU ha provveduto ad effettuare, oltre ad una ricognizione del fondo oggetto di pignoramento, i rilievi metrici e fotografici dello stesso.
- In data 20 novembre 2024 il sottoscritto ha fatto richiesta al Comune di Toritto del Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni ricadenti nella procedura di esecuzione di cui in epigrafe (protocollo n. 16196 del 20/11/2024).

Dott. Dario Vincenzo de Felice, Ph.D.
Agronomo - Albo dei Consulenti n. 353 del Tribunale di Bari
Via De Rossi, 32 – 70122 BARI
Tel./Fax +39 080 5232836

Descrizione sommaria del bene e formazione dei lotti

Il pignoramento immobiliare *de quo* conta 1 (uno) identificativo catastale censito al Catasto terreni del Comune di Toritto e, pertanto, trattasi di lotto unico.

I beni ricadenti nella presente procedura di esecuzione immobiliare sono così individuati:
Bene 1 – Comune di Toritto (L220) – Foglio 15, ptc. 105.

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

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

Il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile, che risale sino all'atto derivativo ed originario trascritto in data antecedente di almeno vent'anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella suddetta certificazione.

Dott. Dario Vincenzo de Felice, Ph.D.
Agronomo - Albo dei Consulenti n. 353 del Tribunale di Bari
Via De Rossi, 32 – 70122 BARI
Tel./Fax +39 080 5232836

LOTTO UNICO

Il **Lotto** in esame è costituito da singolo appezzamento di terreno di tipo agricolo ed è sito in agro di Toritto (BA), lungo la strada vicinale denominata “Femminamorta” (*Estratto di mappa – All. n. 1*).

Titolarità

L’immobile oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare risulta, dalle visure e dalle indagini effettuate dal sottoscritto CTU, di proprietà del seguente debitore esecutato per la quota di 1/1:

- *****, nata a Grumo Appula (BA) il *****, codice fiscale ***** e ivi residente, alla Via *****.

Il lotto *de quo* è posto in vendita per i diritti di proprietà per 1/1.

Confini

L’appezzamento al foglio 15, particella 105 risulta confinante con proprietà ***** a nord, proprietà Comune di Toritto e ***** a sud, proprietà ***** a ovest e strada vicinale Femminamorta a est, salvo altri.

Consistenze

Il lotto in esame, costituito da unica particella, ha una superficie catastale complessiva di mq. 6.754,00 (Ha 0,6754).

Dati catastali

Di seguito i dati catastali relativi agli immobili oggetto di pignoramento:

Bene n. 1 – Visura storica n. T256207/2025 (All. n. 2):

Catasto Terreni

Dati identificativi: Comune di Comune di Toritto (L220) – Foglio di mappa n. 15 – particella 105;

Dati di classamento: Qualità Oliveto – Classe 3 – Superficie 6.754 m² – R.D. € 27,91 – R.A. € 17,44;

Intestati: *dal 22/04/2008: *****, nata a Grumo Appula (BA) il ******, codice fiscale ***** per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali. Tuttavia, è necessario fare una precisazione. All’impianto meccanografico l’immobile risultava intestato a *****, nata a Toritto (BA) il *****, codice fiscale ***** per il diritto di Livellario, e al Comune di Toritto, per il diritto del concedente. Nei successivi passaggi, il diritto del concedente non è stato più riportato, ma sostituito con la generica dicitura “diritti da verificare”. Gli ultimi due titoli di provenienza, quello alla debitrice esecutata e quello al ventennio, riportano il “diritto di proprietà” per 1/1, ma non risultando la trascrizione dell’affranchezza, il diritto reale a favore del Comune di Toritto deve ritenersi tutt’ora gravante sul terreno.

Cronistoria catastale

Bene n. 1: Comune di Toritto (BA) – Foglio 15 – Particella 105

Storico unità immobiliare

Dal 01/12/1976

Catasto terreni di Toritto (BA) Foglio 15, particella 105. Qualità uliveto, classe 3, superficie 6.754 m², Reddito dominicale euro 27,91, Reddito agrario euro 17,44. Dati derivanti da Impianto meccanografico del 01/12/1976.

Storico intestati

dal 01/12/1976

******, nata a Toritto (BA) il ******, codice fiscale ******, per il diritto di Livellario; Comune di Toritto. Dati derivanti da Impianto meccanografico del 01/12/1976.

Dal 27/12/1973

******, nata a Toritto (BA) il ******, codice fiscale ******, per il diritto di usufruttuario; ******, nata a Toritto (BA) il ******, codice fiscale ******, per il diritto di proprietà da verificare. Dati derivanti da TESTAMENTO PUBBLICO del 27/12/1973 Pubblico ufficiale SAGGESE MARIA LUISA Sede POLIGNANO A MARE (BA) Repertorio n. 44884 - UR Sede BARI (BA) Registrazione Volume 779 n. 4 registrato in data 22/04/1982 - Voltura n. 999482 in atti dal 18/06/1986.

Dal 03/04/1982

******, nata a Toritto (BA) il ******, codice fiscale ******, per il diritto di proprietà da verificare. Dati derivanti da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/04/1982 - Voltura n. 999182 in atti dal 18/06/1986.

dal 12/08/1982

******, nato a Grumo Appula (BA) il ******, codice fiscale ******, per il diritto di proprietà per 1/1. Dati derivanti da Atto del 12/08/1982 Pubblico ufficiale TRONO ELIO Sede TORITTO (BA) Repertorio n. 3518 - UR Sede BARI (BA) Registrazione n. 17681 registrato in data 30/08/1982 - Voltura n. 643582 in atti dal 18/06/1986.

dal 22/04/2008

******, nata a Grumo Appula (BA) il ******, codice fiscale ******, per il diritto di proprietà per 1/1. Dati derivanti da Atto del 22/04/2008 Pubblico ufficiale GALLO EUGENIA Sede GRUMO APPULA (BA) Repertorio n. 3056 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 12705.1/2008 Reparto PI di BARI in atti dal 30/04/2008.

Titoli di provenienza degli immobili esegutati

La **particella 105 del foglio 15** del Catasto terreni del Comune di Toritto (BA), è pervenuta alla debitrice esecutata, sig.ra ******, per:

- Atto di donazione della dott.ssa Eugenia Gallo, Notaio in Grumo Appula (BA), del 22 aprile 2008 (Repertorio n. 3056 – Raccolta n. 1476), con il quale ******, nato a Grumo Appula (BA) il ******, codice fiscale ******, ha donato a ******, nata a Grumo Appula (BA) il ******, codice fiscale ******, che accettava, i diritti di piena proprietà del suddetto fondo rustico (*All. n. 3*).

Il bene è pervenuto a ***** per atto di compravendita del Notaio dott. Elio Trono di Toritto in data 12 agosto 1982, trascritto a Bari il 09/09/1982 ai numeri 22823 R.P. e 26766 R.G (*All. n. 4/A*).

Si precisa che, relativamente all'immobile del presente lotto:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- Come evidenziato dalle provenienze su riportate, la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata.

Iscrizioni e trascrizioni presenti sui beni al ventennio

Dalle visure eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari e dalla certificazione notarile sostitutiva di cui all'art. 567, 2° comma, del c.p.c., prodotta dal creditore procedente, BNT Portfolio SPV s.r.l., relativamente al pignoramento immobiliare in oggetto, sull'immobile descritto nel suindicato atto di pignoramento immobiliare, risultano le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE n. 12519/9631 del 14/03/2024 a **FAVORE** di PENELOPE SPV s.r.l., con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 04934510266, **CONTRO** *****, nata a Grumo Appula (BA) il *****, codice fiscale *****,

del Verbale di Pignoramento Immobiliare del 14/02/2024 per la proprietà per la quota di 1/1 degli immobili siti in Toritto (BA), individuati al Catasto terreni di detto Comune con il foglio 15, particella 105.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione delle formalità, a carico della procedura, consistono in:

Cancellazione trascrizioni: versamento di € 294 per ciascuna annotazione delle stesse, così distinte: € 200,00 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990); € 59,00 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972); € 35,00 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347);

Iscrizioni e/o Trascrizioni effettuate in data successiva a quella del pignoramento immobiliare *de quo*

Alla data dell'ispezione eseguita dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Bari non risultano iscrizioni e/o trascrizioni relative agli immobili oggetto di stima effettuate in data successiva a quella del pignoramento immobiliare (*All. n. 4/B*).

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

Dalle indagini effettuate **non** risultano vincoli gravanti sui beni oggetto di stima quali: domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, usufrutto e servitù.

Si fa presente che, all'impianto meccanografico l'immobile risultava intestato a *****, nata a Toritto (BA) il *****, codice fiscale *****, per il diritto di Livellario, e al Comune di Toritto, per il diritto del concedente. Nei successivi passaggi, il diritto del concedente non è stato più riportato, ma sostituito con la generica dicitura “diritti da verificare”. Gli ultimi due titoli di provenienza, quello alla debitrice esecutata e quello al ventennio, riportano il “diritto di proprietà” per 1/1, ma non risultando la trascrizione dell'affrancazione, il diritto reale a favore del Comune di Toritto deve ritenersi tutt'ora gravante sul terreno.

Descrizione del Lotto e caratteristiche del terreno

Trattasi di terreno di qualità uliveto, in agro di Toritto, raggiungibile tramite la strada vicinale Femmina Morta. L'appezzamento dispone di accesso diretto dalla suddetta strada sul lato est ed è delimitato da muretti a secco su tutti i restanti lati. A ridosso della strada vicinale, è presente una vecchia cisterna per l'accumulo dell'acqua, mentre all'interno dell'appezzamento, in prossimità del confine con la particella 104, è presente un vecchio fabbricato rurale ormai diruto.

Il fondo agricolo oggetto di stima si trova ad una altitudine di circa 304 metri s.l.m., è a giacitura pianeggiante e presenta una forma regolare. Durante il sopralluogo effettuato vi era presenza di vegetazione spontanea e, soprattutto, numerosi polloni alla base degli ulivi, a dimostrazione che di recente (presumibilmente nell'ultima annata) sul fondo non sono state effettuate operazioni colturali. Il fondo non dispone di impianto irriguo.

Ferma restando la necessità di analisi chimico-fisiche per una valutazione più approfondita della struttura e fertilità del terreno, tuttavia reputate relativamente poco influenti ai fini della consulenza tecnica in corso di svolgimento, da una stima visiva i terreni appaiono di medio impasto e di discreta fertilità.

Normativa e regolarità urbanistica

Il fondo agricolo oggetto di stima, individuato al Catasto terreni del Comune di Toritto (BA) con il foglio 15, particella 105, ricade per circa il 60% in zona tipizzata “E1” – AGRICOLA NORMALE” e per circa il 40% in zona tipizzata “E2” – TUTELA AMBIENTALE”, nel Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale di Puglia n. 45 del 12/02/2002 e ss..mm.ii..

Le prescrizioni urbanistiche vigenti delle aree interessate sono le seguenti:

Art. 60 - Zone per attività primarie di tipo E1 (normali)

Le zone per attività primarie di tipo E1 sono destinate in prevalenza all'agricoltura ed alla forestazione; in esse sono ammesse attività industriali connesse con la trasformazione dei prodotti agricoli, con l'allevamento del bestiame, con le industrie estrattive, con i depositi di carburanti, con le reti di telecomunicazione, di trasporto, di energia, di acquedotti e fognature. In queste zone occorre rispettare le prescrizioni seguenti:

- Sf- superficie fondiaria minima: Il lotto minimo di intervento è di mq 2.500 per gli impianti connessi con la produzione agricola e zootechnica; mq 5.000 qualora l'edificio comprenda la parte residenziale e/o agrituristica.
- Iff- indice di fabbricabilità fondiaria: 0,05 mc/mq, di cui destinati alla residenza: 0,03 mc/mq
- H - altezza massima: ml 8, salvo costruzioni speciali
- De - distanza dai confini: min ml 10
- Df- distanza tra fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti
- Ds - distanza dal ciglio delle strade: comunali, minimo ml 10; provinciali, regionali e statali, secondo D.M . 1404 del 1.8.68 e D.M. n. 285 del 30.4.1992.
- US - Le aree per le urbanizzazioni secondarie e per i servizi per la residenza, nella misura di 6 mq ogni 100 mc di volumetria destinata alla residenza, vanno monetizzate in sede di determinazione degli oneri di concessione edilizia.

Art. 61 - Zone per attività primarie di tipo E2 (tutela ambientale)

Dott. Dario Vincenzo de Felice, Ph.D.

Agronomo - Albo dei Consulenti n. 353 del Tribunale di Bari

Via De Rossi, 32 - 70122 BARI

Tel./Fax +39 080 5232836

Le zone per attività primarie di tipo E2, per la morfologia del terreno (presenza di lame) e dell’ambiente naturale e delle colture o per rilevanza storico-culturale, costituiscono zone di notevole interesse ambientale e paesaggistico. Esse sono destinate in prevalenza all’agricoltura ed alla tutela delle caratteristiche naturali e ambientali, non vi sono ammesse attività industriali o estrattive, è vietata ogni modifica della morfologia e dell’ambiente, e non sono ammesse nuove costruzioni salvo quanto di seguito previsto. Nelle zone E2 sono consentite esclusivamente costruzioni connesse con l’agricoltura, nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

- Sf - superficie fondiaria minima: mq 20.000
- Iff - indice di fabbricabilità fondiaria: 0,01 mc/mq
- H - altezza massima: ml 4
- Dc - distanza dai confini: ml 10
- Us - Le aree per le urbanizzazioni secondarie e per servizi per la residenza, nella misura di 6 mq ogni 100 mc di volumetria destinata alla residenza, vanno monetizzate in sede di determinazione degli oneri di concessione edilizia.

Negli interventi devono essere rispettati i caratteri architettonici degli edifici preesistenti, mantenute le sistemazioni e le essenze arboree caratterizzanti recinzioni e manufatti tradizionali, che costituiscono parte integrante dell’ambiente.

- a) Per case di campagna, edifici rurali ed altri elementi di carattere ambientale individuati sulle tavole dello stato di fatto del PRG, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.
- b) Per gli edifici che non rivestano carattere ambientale riconosciuto da dette tavole, sono consentiti interventi di risanamento igienico-edilizio e di ristrutturazione con l’aumento del 10% della superficie utile Su per la installazione di servizi igienici e tecnologici ed il miglioramento delle condizioni abitative degli alloggi esistenti. Per questi ultimi edifici, possono essere consentiti anche interventi di demolizione e ricostruzione con il rispetto della collocazione planimetrica dell’edificio preesistente, e con il mantenimento del volume e della superficie utile preesistenti.

È ammesso, nella ristrutturazione degli edifici residenziali esistenti alla data di adozione delle presenti norme, l'uso dei medesimi come trattorie o analoghi pubblici esercizi
Per ulteriori prescrizioni e dettagli, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica (All. n. 5).

Criterio di stima degli immobili

I fondi agricoli oggetto di stima sono stati valutati con il metodo sintetico-comparativo, che giunge al più probabile valore di mercato (Vc) applicando alla superficie agricola totale (SAT) i valori medi unitari corretti, incluso l'eventuale valore del soprassuolo.

Al fine di rilevare i valori medi unitari dei terreni oggetto di pignoramento immobiliare, il sottoscritto ha effettuato indagini presso la Borsa Immobiliare della Camera di Commercio della Provincia di Bari, presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari e presso agenzie immobiliari della zona, correggendo i valori rilevati secondo personali conoscenze del settore.

In ragione delle suddette indagini, i valori relativi a uliveti, nella zona in esame (Toritto): **€ 22.000,00/Ha** (euro ventiduemila/00 per ettaro).

In base valori medi unitari della zona presa in esame precedentemente riportati, riferiti alla Superficie Agricola Totale (SAT), espressa in Ha o porzioni di esso, si ottiene:

Terreno al foglio 15, particella 105, di estensione di Ha 00.67.54:

$$V_c = V_{mu} \times SAT = 22.000,00 \text{ (€/Ha)} \times 00.67.54 \text{ (Ha)} = \text{€ 14.858,80}$$

Deprezzamenti

1. Poiché il fondo, allo stato attuale, è gravato dal diritto del concedente a favore del Comune di Toritto, è necessario applicare, al valore del terreno, un deprezzamento pari al costo di affrancazione del livello enfiteutico, così determinato:

Canone enfiteutico (C.e.) = RD x I x 1,8

dove:

- RD – Reddito dominicale (€ 27,91);
- I – Coefficiente di aggiornamento ISTAT dal 1997 all'anno di presentazione dell'istanza di affrancazione (1,669);
- 1,8 – Percentuale di rivalutazione (art. 3 c. 50 L. 662/96) (Corte Costituzionale n.143/97).

$$\text{C.e.} = \text{€ } 27,91 \times 1,669 \times 1,8 = \text{€ } 83,85$$

L'ammontare del canone enfiteutico degli ultimi 5 anni, comprensivo degli interessi legali è pari a € 419,25.

A) Quota capitale di affr. = ultimi 5 anni con interessi = **€ 419,25**

B) Quota capitale di affr. = C.e. (ante 2016) x ulteriori 15 anni = $\text{€ } 83,85 \times 15 = \text{€ } 1.257,75$

Totale complessivo A+B = € 419,25 + € 1.257,75 = € 1.677,00

2. Il deprezzamento per assenza di garanzia (15%) è pari a **€ 2.228,82**

Dott. Dario Vincenzo de Felice, Ph.D.
Agronomo - Albo dei Consulenti n. 353 del Tribunale di Bari
Via De Rossi, 32 – 70122 BARI
Tel./Fax +39 080 5232836

Valore del Lotto

Il valore del **Lotto**, al netto dei deprezzamenti, è pari a:

€ 14.858,80 - € 1.677,00 - € 2.228,82 = € 10.952,98, arrotondato a:

€ 11.000,00 (euro undicimila/00)

Bari, data deposito

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(*Dott. Agr. Dario Vincenzo de Felice*)

Dott. Dario Vincenzo de Felice, Ph.D.
Agronomo - Albo dei Consulenti n. 353 del Tribunale di Bari
Via De Rossi, 32 – 70122 BARI
Tel./Fax +39 080 5232836

Elenco allegati:

- All. n. 1 – Estratto di mappa catastale;*
- All. n. 2 – Visure catastali;*
- All. n. 3 – Atto provenienza;*
- All. n. 4/A-B – Ispezioni ipotecarie;*
- All. n. 5 – Certificato di Destinazione Urbanistica;*
- All. n. 6 – Rilievi fotografici;*
- All. n. 7 – Perizia Versione privacy;*
- All. n. 8/A-B – Attestazione di invio alle parti;*
- All. n. 9 – Elenco identificativi catastali;*
- All. n. 10 – Check list conservatoria.*