

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
promosso da

contro

Procedura n° 363/2021 del Ruolo Generale delle Esecuzioni

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Antonio RUFFINO

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

FASCICOLO LOTTO 3

EPURATA

Dott. Agr. Domenico FANELLI

Via Martiri di Via Fani n. 11

70025 Grumo Appula (BA) - tel./fax 080622356 - 3334064415

E-mail: studiodomenicofanelli@gmail.com; d.fanelli@epap.conafpec.it



1. IDENTIFICAZIONE DELLE PARTICELLE COSTITUENTI IL LOTTO

Diritto di proprietà per la quota di 1/1 del fondo rustico della superficie catastale di 6.244 mq, sito in agro di Turi (BA) alla contrada “Matinelle”, riportato in Catasto Terreni, così come si evince dalla visura e dall’estratto di mappa catastali (cfr. Allegato 2), al foglio 47:

- **p.lla 17 di Ha 0.62.44**, porzione AB vigneto di classe 3, Ha 0.03.16 r.d. €2,37 e r.a. €1,39 e porzione AA uliveto di classe 3, Ha 0.59.28 r.d. €19,90 e r.a. €18,37 in ditta proprietà per 1/1.

Il lotto de quo confina a sud con strada di accesso, ad est con proprietà (p.lla 37), a nord con proprietà (p.lla 55) e a ovest con proprietà (p.lla 58) e/o loro eventuali aventi causa, salvo altri.

2. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Trattasi di un fondo rustico, avente una superficie complessiva catastale di 6.244 mq, sito in agro di Turi (BA) alla contrada “Matinelle”, con accesso da strada vicinale non asfaltata, collocato a circa cinque chilometri di distanza dall’abitato di Turi e poco distante dal terreno di cui al lotto 4 (nella figura 1 sono evidenziati entrambi i lotti).



Figura 1



L'appezzamento, sotto il profilo colturale, ospita olivi adulti da olio (a corona) e ciliegi principalmente adulti, aventi età media di circa 25 anni (a fine carriera produttiva), di varietà prevalente "Ferrovia", infittiti con alcuni ciliegi più giovani, in irriguo con acqua proveniente da un pozzo artesiano in comunione irrigua, con impianto di irrigazione del tipo localizzato a zampillo di vecchia fattura, sorretto da pali e fili in ferro, con sesto di impianto (distanza tra le piante) regolare di circa 6m x 5m, con densità colturale alta, con giacitura pianeggiante, perimetrato lungo i suoi confini, da muretti a secco, in discreto stato di conservazione (cfr. Allegato fotografico).

Il terreno mostra una buona fertilità, una scarsa pietrosità superficiale e come altri terreni della zona è vocato alla coltivazione di frutteti (Fig. 2).



Figura 2

3. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA PARTICELLA COSTITUENTE IL LOTTO

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Turi in data 04/08/2022 (cfr. Allegato 4), si evince che il terreno pignorato di cui al presente lotto, insiste, secondo il P.U.G. vigente, in **"AREE PRODUTTIVE CONTESTO AGRICOLO E"**, con tutte le precisazioni riportate nel medesimo



certificato anche per quanto attiene il PPTR (Piano paesaggistico Territoriale della Regione Puglia).

4. DOTAZIONI CONDOMINIALI

- Non risultano dotazioni condominiali.

5. STATO DI POSSESSO DEL LOTTO

Dalle indagini da me effettuate presso l'Ufficio del Registro di Bari, dalle consultazioni dei conduttori dei terreni agricoli nel Sistema Informativo Agricolo Nazionale (SIAN) e dalle dichiarazioni fornite durante il sopralluogo dei beni pignorati ed inserite a verbale, è emerso che il lotto in questione è condotto dal medesimo proprietario esecutato ossia dal sig. _____ e non vi è alcun contratto di fitto registrato riguardante il medesimo bene; di conseguenza il lotto è da ritenersi libero.

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULLA PARTICELLA COMPRESA NEL LOTTO

a) VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non vi sono vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

b) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Dall'esame dei certificati ipotecari presenti in atti, si evince che risultano pubblicate a tutto il giorno 12/08/2021 (data indicata nella richiesta dei certificati) le seguenti formalità gravanti sul lotto in questione:

- Annotazione del 24/06/2011 ai nn. 27926/3882 (a margine dell'atto di compravendita succitato trascritto l'08/01/2008 ai n.ri 842/539) di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale di simulazione trascritta l'11/05/21 presso l'Agenzia del Territorio di Bari ai nn. 20736/13105;



- Annotazione del 01/03/2019 ai nn. 8560/1279 (a margine dell'atto di compravendita succitato trascritto l'08/01/2008 ai n.ri 842/539) della sentenza – Tribunale di Bari - n. 483/2019 pubblicata il 05/02/2019 di inefficacia;
- Trascrizione dell'11/05/2011 ai nn. 20736/13105, atto Tribunale di Bari notificato il 09/05/2011 rep. 1835, di domanda giudiziale di declaratoria di nullità per simulazione dell'atto di compravendita succitato trascritto l'08/01/2008 ai n.ri 842/539;
- Trascrizione dell'11/05/2011 ai nn. 20818/13177, atto Tribunale di Bari notificato il 09/05/2011 rep. 1835, di domanda giudiziale di revocatoria ex art. 2901 c.c. relativa all'atto di compravendita succitato trascritto l'08/01/2008 ai n.ri 842/539;
- Pignoramento immobiliare (per cui si procede) trascritto a Bari in data 12/08/2021 ai nn. 42039/31305, giusta atto rep. n. 1625 del 29/07/2021 - UNEP Corte d'Appello di Bari, a favore di

c) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- Non vi sono altre informazioni per l'acquirente.

7. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO

7.1 Criterio di stima adottato

Atteso che l'immobile oggetto di stima, è inserito in un mercato di vendita attivo, ho optato per la determinazione del più probabile valore di mercato mediante il procedimento di stima "sintetico-comparativa". A tal fine ho effettuato un'indagine di mercato volta ad individuare atti di compravendita relativi a campioni estimativi di riferimento (comparables), indicativi del mercato immobiliare locale, confrontabili con il bene oggetto di valutazione (subject) mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguaglio che tengono conto della destinazione urbanistica, dell'ubicazione, dell'indirizzo culturale; dello stato vegeto-produttivo; della presenza e qualità impianti; del taglio dimensionale e dell'eventuale margine di trattativa.



Prima dell'analisi dei coefficienti di ragguaglio si rappresenta che il subject, come descritto nei paragrafi precedenti, presenta le seguenti caratteristiche: ciliegeto esteso catastalmente ettari 0.62.44 di buona fertilità, coltivato in irriguo, sito in agro di Turi (BA), alla contrada "Matinelle" direttamente accessibile da stradella interpodere non asfaltata. Si riporta di seguito l'elenco dei coefficienti di ragguaglio alla base del confronto tra subject e comparables:

- **Data:** *il coefficiente considera la diversa epoca delle proposte di vendita reperite e della stima effettuata.*
- **Ubicazione:** *il coefficiente considera la diversa collocazione sul territorio, considerando le singole zone, le infrastrutture, i servizi. Viene determinato sulla base del rapporto fra i valori riportati nei VAM delle "Regioni Agrarie" di riferimento del bene oggetto di stima con quelli relativi agli immobili presi a confronto. Nel caso specifico gli immobili presi a confronto, ubicati tutti entro un raggio di 2-3 km circa dall'immobile in oggetto, appartengono allo stesso Comune e quindi alla stessa regione agraria – Agro di Turi (fig.3).*

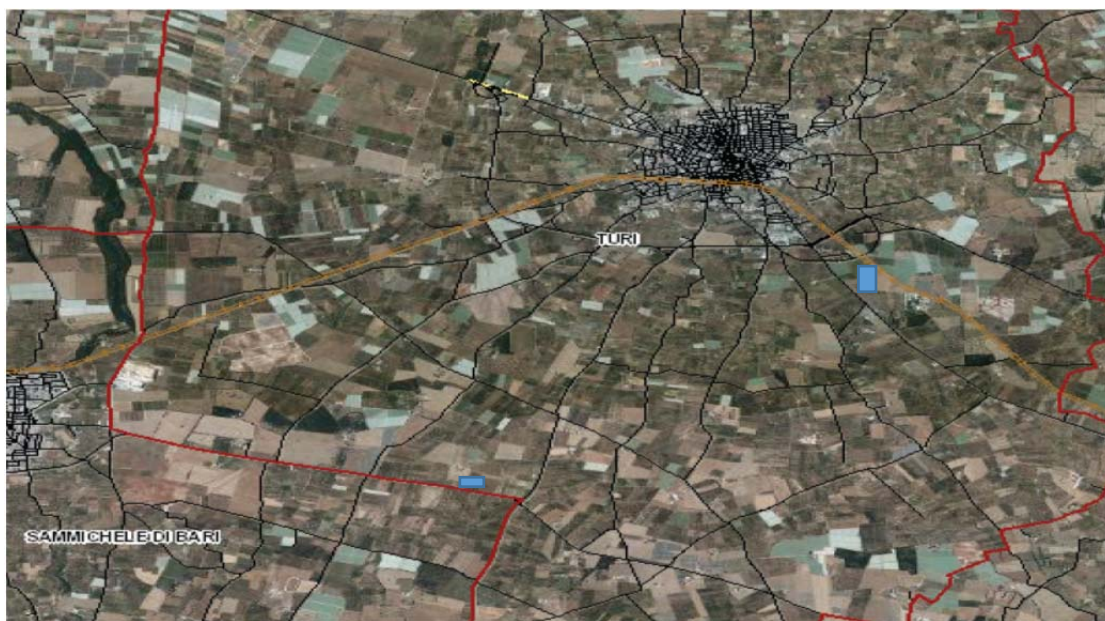


Figura 3

- **Tipologia colturale:** *tiene conto della diversa qualità colturale dei fondi esaminati.*



Viene determinato sulla base del rapporto fra i valori riportati nei VAM (Valori Agricoli Medi) all'interno della stessa "Regione Agraria" del bene oggetto di stima con quelli relativi agli immobili presi a confronto.

- ***Stato conservazione:*** *tiene conto dello stato generale di manutenzione degli elementi fisici e strutturali che costituiscono l'immobile e dello stato di salute delle piante. Tale coefficiente scaturisce da un giudizio estimale posto in essere dal tecnico attraverso il confronto tra i diversi immobili presi a riferimento con quello oggetto della stima.*
- ***Impianti:*** *tiene conto dello stato generale degli impianti, considerando il livello e la qualità dei materiali, in riferimento anche alle differenti dotazioni, come la presenza dell'impianto d'irrigazione. Tale coefficiente scaturisce da un giudizio estimale posto in essere dal tecnico attraverso il confronto tra i diversi immobili presi a riferimento con quello oggetto della stima.*
- ***Taglio dimensionale:*** *valuta l'incidenza della superficie rispetto alla migliore collocabilità sul mercato. Tale coefficiente, quindi, scaturisce da un giudizio estimale posto in essere dal tecnico attraverso il confronto tra i diversi immobili presi a riferimento con quello oggetto della stima.*

Di seguito riporto le tabelle di confronto per l'individuazione del valore di mercato unitario da attribuire al subject.



Rif.	Fonte	Descrizione	Localizzazione	Mq	Prezzo richiesto	€/mq
1	Terreno di mq 7.534 – Fondi rustici in vendita a Turi (subito.it)	In zona “Parco Tesoro” a Turi su Via Provinciale Sammichele-Putignano, vendesi terreno agricolo di mq 7.534 coltivato a ciliegeto irriguo con 1 albero di pere	Turi	7.534	€ 25.000,00	3,32
2	Terreno di mq 6.000 – Fondi rustici in vendita a Turi (subito.it)	Vendo Terreno agricolo di 6.000 mq in agro di Turi su Via Sammichele-Putignano, coltivato a ciliegeto irriguo	Turi	6.000	€ 17.000,00	2,80
3	Terreno di mq 6.250 – Fondi rustici in vendita a Turi (subito.it)	Si vende terreno agricolo di circa un vignale in agro di Turi, sulla strada Statale Turi Putignano, sono presenti solo alberi di ciliegie, in irriguo	Turi	6.250	€ 12.000,00	1,92

Rif.	Data	Coefficiente ubicazionale	Coefficiente Coltura	Coefficiente stato di conservazione	Impianti	Coefficiente consistenza	Coefficiente trattativa	Valore unitario di mercato ragguagliato (€/mq)
1	1	0,90	0,90	0,90	0,90	1,00	0,90	1,96
2	1	0,90	0,90	0,90	0,90	1,00	0,90	1,65
3	1	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,56
							MEDIA	1,72

7.2 Valutazione del lotto

Alla stregua di quanto su affermato, il valore unitario del fondo è pari a 1,72 €/mq considerato che la superficie totale catastale del fondo oggetto di stima è di mq 6.244, il valore del lotto è di €10.739,68 (diecimilasettecentotrentanove/68).



Applicando a quest'ultimo valore un ulteriore abbattimento forfettario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia su vizi occulti, **la valutazione del Lotto risulta in definitiva pari ad €9.128,73 che si arrotonda a €9.130,00 (novemilacentotrenta/00).**

Avendo espletato il mandato ricevuto, ringraziando il Giudice per la fiducia accordatami, rimango a disposizione per fornire eventuali chiarimenti.

Grumo Appula, lì 12 settembre 2022

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Agr. Domenico FANELLI

ALLEGATI:

- 1) Allegato fotografico.**
- 2) Documentazione catastale inerente la particella costituente il lotto:**
 - **Visura storica;**
 - **Estratto di mappa.**
- 3) Copia dell'atto di provenienza del lotto a favore dell'esecutato.**
- 4) Documentazione urbanistica:**
 - **Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Turi in data 04/08/2022.**

