
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Carlucci Domenico Tiziano, nell'Esecuzione Immobiliare 660/2016 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	3
Consistenza	3
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Precisazioni.....	4
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti	7
Riserve e particolarità da segnalare.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 660/2016 del R.G.E.....	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 87.040,00	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	12



INCARICO

In data 28/10/2016, il sottoscritto Arch. Carlucci Domenico Tiziano, con studio in Via Monsignor Giustiniani, 16 - 70024 - Gravina in Puglia (BA), email tiziano.carlucci@libero.it, PEC domenicotiziano.carlucci@archiworldpec.it, Tel. 080 32 64 560 - 335 547 88 10, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/01/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Conversano (BA) - contrada baronaggio (Coord. Geografiche: 41°1'11,09"N 17°6'17,34"E)

DESCRIZIONE

terreno agricolo di circa Ha 1,34 in parte a destinazione uliveto e in parte ad orto di tipo irriguo su cui insiste una serra perfettamente funzionante e facilmente sanabile ove ne sussistano i requisiti ai sensi di legge.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Conversano (BA) - contrada baronaggio

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Inoltre in data 18 gennaio 2017 sono state estratte visure e mappe aggiornate dal catasto e in data 22 gennaio sono state effettuate le visure sintetiche su eventuali formalità successive al pignoramento.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

A est confinan con p.lla 2 del foglio 4, a sud con p.lle 40-183-41-187 e a ovest con p.lle 26-163 del medesimo foglio.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
serra	3600,00 mq	3600,00 mq	1,00	3600,00 mq	0,00 m	
terreno	9814,00 mq	9814,00 mq	1,00	9814,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				13414,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13414,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

il bene è essenzialmente composto dalla serra visibile in foto aerea e terreno in parte coltivabile e in parte no in quanto rinveniente da attività di spianamento avvenuta per la realizzazione della serra. la stima si anticipa verrà effettuata calcolando il valore dell'area "produttiva" e il valore del resto del terreno come meglio dettagliato in seguito.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

vedasi le visure storiche presenti nel fascicolo di causa e gli aggiornamenti in allegato n. 2

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	38				Orto irriguo	U	00 86 00	137,69	64,4	
4	38				Oliveto	3	00 48 14	16,16	12,43	

Corrispondenza catastale

Non vi è evidenza tra la qualità di coltura indicata e quanto effettivamente presente sul posto, inoltre la parte di orto irriguo al momento è limitata all'area occupata dalla serra per una superficie che risulta dimezzata rispetto a quanto presente in visura. Occorre atto di allineamento catastale rispetto alla coltura ivi praticata.

PRECISAZIONI

--



PATTI

--

STATO CONSERVATIVO

la serra come si nota dalle foto in coda alla presente relazione, in allegato n. 1 si presenta in ottimo stato di uso e manutenzione oltre che perfettamente funzionante e pienamente produttiva, al momento del sopralluogo era in corso una coltivazione di aneto (*Anethum graveolens*) che trova un ottimo riscontro sul mercato delle piante officinali e aromatiche.

PARTI COMUNI

--

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

--

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La serra, in piano è costituita da struttura metallica tubolare, in acciaio zincato, infissa a suolo e collegata attraverso elementi di controventatura dello stesso materiale, il sovracielo della stessa è realizzato con elementi a arco. detta struttura sorregge una copertura in fogli di plastica trasparente o semi opaca che presentano un meccanismo di apertura lungo il perimetro, per le parti in verticale, al fine si consentire l'aerazione e la ventilazione naturale oltre che l'accesso degli insetti impollinatori. è presente un impianto di irrigazione a pioggia e di vaporizzazione di acqua che permette di ottimizzare la resa dell'impianto e di effettuare almeno un terzo ciclo di produzione rispetto ai due cicli produttivi canonici effettuabili su terreno libero.

STATO DI OCCUPAZIONE

l'immobile appare presumibilmente occupato dal debitore esecutato che conduce il fondo per le finalità della propria attività.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/02/1986 al 09/10/2003	**** Omissis ****	SUCCESIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/2003		**** Omissis ****			
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TONI Mario	09/10/2003	36794	13214
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	20/10/2003	47198	33225
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

non vi sono altri atti successivi al pignoramento

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari aggiornate al 22/02/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a bari il 02/02/2004
 Reg. gen. 4474 - Reg. part. 937
 Importo: € 66.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Rogante: Cesaroni Massimo
 Data: 30/01/2004
 N° repertorio: 100327
 N° raccolta: 18878
 Note: Comunicazione n. 760 del 14/02/2014 di estinzione totale della obbligazione in data 06/02/2014; cancellazione totale eseguita in data 10/03/2014. Vedasi allegato n. 5.

Trascrizioni



- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a bari il 28/09/2016
Reg. gen. 40152 - Reg. part. 29020
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

da verificare all'atto del trasferimento.

NORMATIVA URBANISTICA

Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica che attesta che il fondo è posto in zona E1 Agricola del PRGC vigente nel comune di Conversano (Allegato n. 6)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

La serra, da ricerche effettuate presso gli uffici comunali, non appare autorizzata pur se presente in loco dal 2010; ai sensi della L.R. 19/86 un coltivatore diretto o altro avente titolo a fruire di detto manufatto, può chiederne la regolarizzazione in quanto rientrante nei limiti previsti da detta legge in rapporto alla copertura del lotto esprimibile. Occorre richiedere un Permesso di Costruire in sanatoria ex art. 63 TUE, e pagare la sanzione minima prevista di Euro 516,00. Si veda allegato n. 6

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

--

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, come meglio dettagliato nella specifica sezione, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:



- Bene N° 1** - Terreno ubicato a Conversano (BA) - contrada baronaggio terreno agricolo di circa Ha 1,34 in parte a destinazione uliveto e in parte ad orto di tipo irriguo su cui insiste una serra perfettamente funzionante e facilmente sanabile ove ne sussistano i requisiti ai sensi di legge. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 38, Qualità Orto irriguo - Fg. 4, Part. 38, Qualità Oliveto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) viste le peculiarità del bene la stima sarà effettuata in maniera dettagliata sommando il valore dell'area a serra (calcolando il costo a mq dell'impianto nuovo e decurtato del 20% e sommandolo al valore di mercato del suolo con destinazione ad orto incrementato di un 40% per considerare il terzo ciclo di produzione ottenibile in serra. la reestante parte sarà oggetto di stima su valori di mercato in ordine ai valori agricoli medi per la destinazione di orto irriguo e uliveto reperibili sul mercato locale o dalla banca dati OMI per l'uliveto ultimo dato anno 2012.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Conversano (BA) - contrada baronaggio	13414,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 0,00

Nel dettaglio:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Note	Totale
Serra	3600,00 mq	23,50 €/mq	€ 84600,00	Impianto 20,00 €/mq sommato a 3,50 €/mq per il terreno	
Orto Irriguo	5000,00 mq	2,50 €/mq	€ 12500,00	Valore di mercato	
uliveto	4814,00 mq	1,10 €/mq	€ 5300,00 approssimato	Valore anno 2012 regione agraria n.6 Puglia	
Valore di stima:					€ 102400,00

Valore di stima: € 102.400,00

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: € 87.040,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

--



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Gravina in Puglia, li 11/04/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Carlucci Domenico Tiziano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - foto all'atto delle OO.PP.
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione catastale, rilievo e ortofoto
- ✓ N° 3 Altri allegati - avvisi e convocazioni OO.PP.
- ✓ N° 4 Altri allegati - verbale sopralluogo
- ✓ N° 5 Altri allegati - elenco sintetico formalità
- ✓ N° 6 Altri allegati - documentazione urbanistica e legge regionale serre



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Conversano (BA) - contrada baronaggio terreno agricolo di circa Ha 1,34 in parte a destinazione uliveto e in parte ad orto di tipo irriguo su cui insiste una serra perfettamente funzionante e facilmente sanabile ove ne sussistano i requisiti ai sensi di legge. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 38, Qualità Orto irriguo - Fg. 4, Part. 38, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica che attesta che il fondo è posto in zona E1 Agricola del PRGC vigente nel comune di Conversano (Allegato n. 6)

Prezzo base d'asta: € 87.040,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 660/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 87.040,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Conversano (BA) - contrada baronaggio		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 38, Qualità Orto irriguo - Fg. 4, Part. 38, Qualità Oliveto	Superficie	13414,00 mq
Stato conservativo:	la serra come si nota dalle foto in coda alla presente relazione, in allegato n. 1 si presenta in ottimo stato di uso e manutenzione oltre che perfettamente funzionante e pienamente produttiva, al momento del sopralluogo era in corso una coltivazione di aneto (<i>Anethum graveolens</i>) che trova un ottimo riscontro sul mercato delle piante officinali e aromatiche.		
Descrizione:	terreno agricolo di circa Ha 1,34 in parte a destinazione uliveto e in parte ad orto di tipo irriguo su cui insiste una serra perfettamente funzionante e facilmente sanabile ove ne sussistano i requisiti ai sensi di legge.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore/coniuge/figli/comproprietario non esecutato		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a bari il 28/09/2016

Reg. gen. 40152 - Reg. part. 29020

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****



TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Carlucci Domenico Tiziano, nell'Esecuzione Immobiliare
660/2016 del R.G.E. INTEGRAZIONE



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Confini.....	3
Consistenza	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo.....	4
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	5
Regolarità edilizia.....	5
Risposta ai chiarimenti richiesti.....	6
Stima / Formazione lotti	8



INCARICO

In data 28/10/2016, il sottoscritto Arch. Carlucci Domenico Tiziano, con studio in Via Monsignor Giustiniani, 16 - 70024 - Gravina in Puglia (BA), email tiziano.carlucci@libero.it, PEC domenicotiziano.carlucci@archiworldpec.it, Tel. 080 32 64 560 - 335 547 88 10, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/01/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In data 01/02/2019 venivano richiesti dal G.E. per il tramite del delegato alla vendita, Avv. Maria Santa Attolico, alcuni chiarimenti in merito a:

1. verifica della esistenza di rapporti locativi avente ad oggetto il bene oggetto del pignoramento ed in caso di esito positivo acquisire copia dalla quale si deduca la data di stipula;
2. verificare se il conduttore abbia richiesto autorizzazione per la costruzione della serra attualmente insistente su parte del bene oggetto del pignoramento e se, in caso di esito positivo, la abbia costruita a Sue spese;
3. nel caso verifichi se la serra è stata costruita legittimamente a cura dell'eventuale conduttore, in quale misura la stessa incide sul prezzo del bene, eventualmente provvedendo ad indicare il valore del bene decurtato del valore della serra.

Si ricapitola in breve quanto già espresso in prima stesura di perizia

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Conversano (BA) - contrada baronaggio (Coord. Geografiche: 41°1'11,09"N 17°6'17,34"E)

DESCRIZIONE

Terreno agricolo di circa Ha 1,34 in parte a destinazione uliveto e in parte ad orto di tipo irriguo su cui insiste una serra perfettamente funzionante. Tale serra in occasione della prima stesura era stata definita sanabile; a seguito delle osservazioni pervenute e delle indagini esperite risulta che la stessa è stata realizzata legittimamente come verrà esplicitato in seguito.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Conversano (BA) - contrada baronaggio o iavorra come riportato su P.d.C. rilasciato dal comune di Conversano per la edificazione della serra

CONFINI

A est confinano con p.lla 2 del foglio 4, a sud con p.lle 40-183-41-187 e a ovest con p.lle 26-163 del medesimo foglio.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
serra	3600,00 mq	3600,00 mq	1,00	3600,00 mq	0,00 m	
terreno	9814,00 mq	9814,00 mq	1,00	9814,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				13414,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13414,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene è essenzialmente composto dalla serra visibile in foto aerea e terreno in parte coltivabile e in parte no in quanto rinveniente da attività di spianamento avvenuta per la realizzazione della serra. In allegato 1 è presente una nuova rilevazione fotografica che è stata realizzata in data 16/06/2019 durante l'ultimo sopralluogo effettuato dallo scrivente.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	38				Orto irriguo	U	00 86 00	137,69	64,4	
4	38				Oliveto	3	00 48 14	16,16	12,43	

Corrispondenza catastale

Non vi è evidenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quanto effettivamente presente sul posto, inoltre la parte di orto irriguo al momento è limitata all'area occupata dalla serra per una superficie che risulta dimezzata rispetto a quanto presente in visura.

STATO CONSERVATIVO

La serra come si nota tuttora dalle foto in coda alla presente relazione, si presenta in ottimo stato di uso e manutenzione oltre che perfettamente funzionante e pienamente produttiva, al momento del sopralluogo era in corso una coltivazione di aneto (*Anethum graveolens*) che trova un ottimo riscontro sul mercato delle piante officinali e aromatiche.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La serra, in piano, è costituita da struttura metallica tubolare, in acciaio zincato, infissa a suolo e collegata attraverso elementi di controventatura dello stesso materiale, il sovracielo della stessa è realizzato con elementi a arco. Detta struttura sorregge una copertura in fogli di plastica trasparente o semi opaca che presentano un meccanismo di apertura lungo il perimetro, per le parti in verticale, al fine si consentire l'aerazione e la ventilazione naturale oltre che l'accesso degli insetti impollinatori. Si riscontra la presenza di un impianto di irrigazione a pioggia e di vaporizzazione di acqua che permette di ottimizzare la resa dell'impianto produttivo e di effettuare almeno un terzo ciclo di produzione rispetto ai due cicli produttivi canonici effettuabili su terreno libero.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, il quale in prima stesura si poteva ritenere essere presumibilmente occupato dal debitore esecutato che conduce il fondo per le finalità della propria attività, ad oggi alla luce di quanto emerso, appare essere condotto ed occupato dalla "società", con sede in _____ p.Iva _____ a seguito di contratti di locazione sottoscritti tra detta società e i germani _____ proprietari di vari fondi agricoli oggetto di locazione con la società da essi stessi costituita, tra cui rientra il bene oggetto di pignoramento nella presente procedura in titolarità al debitore esecutato al contempo locatore del terreno e contraente affittuario del bene stesso in quanto socio della società locataria.

Ad oggi sono in vigore due contratti di locazione ai sensi della L. 203/82 sottoscritti tra i medesimi soggetti.

Il primo sottoscritto in Polignano a Mare il 06/09/2005 e registrato in data 09/09/2005 presso Ag. Entrate Ufficio Bari 1 con num. 5972/3 che si allega in atti la cui durata viene stabilita per anni 15 (scadenza 01/09/2020) e per un canone annuo di locazione pari a € 2000,00 il quale costituisce contratto OPPONIBILE alla procedura.

Il secondo contratto, sottoscritto in Polignano a Mare in data 01/12/2014 e registrato in data 05/12/2014 prot. n. 0138262, **ben sei anni prima della scadenza del precedente**, viene redatto quale rinnovo e proroga del primo contratto con decorrenza posticipata rispetto alla stipula a decorrere dal 06/09/2020 fino al 05/09/2035 alle medesime condizioni economiche del preesistente. Detto contratto è NON OPPONIBILE alla procedura.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La serra, a seguito di indagini esperite, risulta edificata a seguito di rilascio PdC 244 del 09/10/2007 pratica n. 2336 in totale esenzione per interventi in zona Agricola ex art. 17 c. 3 lett. a DPR 380/01.

In conformità alla L.R. 19/86 l'Assessorato alle risorse Agroalimentari settore agricoltura rilascia parere positivo alla realizzazione con comunicazione del 22/02/2006 prot. 144 pos 018/2006 allegata alla pratica edilizia. La comunicazione di inizio lavori è del giorno 24/10/2007 e la comunicazione di fine lavori risale al 26/09/2008.

Tali pratiche edilizie sono intestate a _____

_____ Legale Rappresentante dell'Azienda

Si allega documentazione.



RISPOSTA AI CHIARIMENTI RICHIESTI

1. verifica della esistenza di rapporti locativi avente ad oggetto il bene oggetto del pignoramento ed in caso di esito positivo acquisire copia dalla quale si deduca la data di stipula;

Nella sezione "stato di occupazione" si è avuto modo di relazionare succintamente in merito a questo chiarimento richiesto. Tuttavia appare doveroso ricordare come sarebbe opportuno provvedere alla disdetta del primo contratto in essere prima della scadenza dell'annata agraria in corso la quale ricade nel mese di novembre di ogni anno (si veda *infra* per i dettagli) dato che è nella facoltà del Delegato provvedere in tal senso a tutela della procedura in modo da liberare l'immobile e automaticamente revocare la proroga contrattuale a venire tutelando il diritto dei debitori.

Occorre precisare in merito alla Legge 203/82 quale sia la situazione contrattuale in essere, facendo riferimento al caso di specie in cui vi è coincidenza relativamente ai soggetti interessati tra locatore e locatario.

Il contratto intercorre tra i componenti della famiglia di origine di _____, debitore esecutato, e lo stesso _____ (oltre a padre, madre, _____ e due sorelle), i quali concedevano in fitto i propri fondi ad un soggetto giuridico già citato (azienda _____) costituito solo e soltanto tra i componenti della famiglia _____; pertanto non vi è un soggetto "terzo" estraneo alla famiglia concedente _____, ma il soggetto giuridico è costituito nell'ambito della famiglia dell'esecutato _____.

Detto contratto, regolato per legge, prevede una durata minima (art. 2 L. 203/82) di quindici anni che veniva pattuita come già accennato e che ha per scadenza naturale il giorno 05/09/2020, il quale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 39 della citata legge agraria, cesserà comunque per la fine della annata agraria fissata per il 10/11/2020. (TITOLO III Norme generali e finali Art 39. Annata agraria. *Ai fini della presente legge l'annata agraria ha inizio l'11 novembre.*)

I citati componenti della famiglia _____ nel corso della vigenza del contratto di fitto agrario realizzavano la serra.

I medesimi, nel corso del contratto di fitto agrario vigente, **inspiegabilmente** in data 01/12/2014 sottoscrivevano altro contratto di fitto agrario in cui stabilivano che *"le parti intendono fin da ora rinnovare per una durata di ulteriori 15 (quindici) la durata del presente contratto a decorrere dalla scadenza originaria, tutto ciò premesso, si conviene che il contratto di affitto agrario, indicato in premessa, viene rinnovato per la durata di anni quindici con decorrenza dal 06/09/2020 per la durata di anni 15 (quindici) e fino al 05/09/2035 alle medesime condizioni indicate nel citato contratto di affitto agrario"*.

Il contratto sottoscritto il 01/12/2014 e registrato il 05/12/2014 con il n°0138262 di protocollo come già detto non è opponibile ai terzi, e meno che mai alla procedura esecutiva de-quo, pur permanendo un dubbio sulla sua stipula che si ritiene forzata se non ingannevole per le seguenti motivazioni:

-la legge che regola i contratti agrari del 03/05/1982 n°203, all'art. 2 prevede la durata minima del contratto in quindici anni; in effetti la scadenza naturale di detto contratto veniva pattuita e si verificherà il prossimo 06/09/2020;

-l'art. 4 della legge citata prevede e disciplina la "Rinnovazione tacita" della durata del contratto. Detta norma recita *"In mancanza di disdetta di una delle parti, il contratto di affitto si intende tacitamente rinnovato per il periodo minimo, rispettivamente di quindici anni per l'affitto ordinario e di sei anni per l'affitto particellare, e così di seguito. La disdetta deve essere comunicata almeno un anno prima della scadenza del contratto, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento."*



Nel caso specifico non vi sono soggetti “terzi estranei” al negozio giuridico, in quanto i componenti della famiglia _____ rivestono contestualmente sia la qualità di locatori, sia la qualità di conduttori, pertanto a norma di legge il contratto di affitto agrario datato 06/09/2005 e registrato a Bari il 09/09/2005 con il n°5972 si rinnoverà alla scadenza naturale del 05/09/2020 per ulteriori quindici anni, e così di seguito di quindici in quindici anni, fino alla comunicazione della eventuale disdetta, da inviare quest’ultima nelle forme e tempi indicati in precedenza.

Fatte le dovute considerazioni emerge che l’amministratore della “Società _____” non aveva alcuna necessità legale di rinnovare il contratto prima della data di scadenza in corso con i componenti della famiglia _____.

In ogni caso anche se il contratto di affitto agrario fosse stato oggetto di disdetta, la quale ad oggi è mancante, aveva comunque il diritto ai sensi e per gli effetti della legge citata (art. 4 e 4bis) di esercitare il “Diritto di prelazione in caso di nuovo affitto”. Pertanto si ritiene che il contratto datato 06/09/2005, registrato a Bari il 09/09/2005 con il n°5972 ad oggi è valido, efficace ed operativo e non ha senso l’esistenza del contratto di proroga visto che la legge 203/82 prevede il tacito rinnovo del primo contratto in essere non ancora giunto alla sua scadenza naturale.

Appare improbabile la necessità secondo la quale, decorsi solo nove anni dalla sua sottoscrizione, senza alcuna motivazione apparente, i _____ stipulassero un nuovo contratto agrario per la durata di anni quindici, in prosecuzione alla durata del precedente contratto, tanto da consentire di stabilire di fatto una durata del contratto di oltre ventuno anni.

Cui prodest? Si ritiene verosimile che i locatori ed i conduttori costituiti dalle stesse persone hanno posto in essere volontariamente il contratto datato 01/12/2014 e registrato il 05/12/2014 con il n°0138262, presumibilmente per rendere difficile il recupero dei crediti vantati nella procedura in essere.

Per i motivi innanzi dedotti, ed alla luce della normativa vigente, il contratto di fitto agrario datato 01/12/2014 registrato il 05/12/2014 con il n°013826 non è opponibile alla procedura come già detto ma presenta dubbi riguardanti la sua legittimità che il G.E. dovrà tenere in conto.

Di contro il contratto di affitto agrario datato 06/09/2005, registrato a Bari il 09/09/2005 con il n°5972 è **AD OGGI** valido, efficace e produttivo di effetti, **poiché mai disdetto**, esso ha naturale scadenza per il 06/09/2020.

2. verificare se il conduttore abbia richiesto autorizzazione per la costruzione della serra attualmente insistente su parte del bene oggetto del pignoramento e se, in caso di esito positivo, la abbia costruita a Sue spese;

Nella sezione “regolarità edilizia” è stato risposto a questo quesito, inoltre è possibile affermare che da quanto emerso da conversazione avuta con l’ing. Nicola Antonio Pellegrini, progettista e D.L per la realizzazione della serra, la stessa è stata presumibilmente realizzata a spese della società costituita dai fratelli _____ in quanto essi hanno solo comunicato al direttore dei lavori le ditte che sarebbero intervenute nella realizzazione della stessa ma non hanno richiesto, al tecnico incaricato, assistenza o contabilità relativamente alle forniture e alle prestazioni d’opera.

3. nel caso verifichi se la serra è stata costruita legittimamente a cura dell’eventuale conduttore, in quale misura la stessa incide sul prezzo del bene, eventualmente provvedendo ad indicare il valore del bene decurtato del valore della serra.

Per la risposta al presente quesito si rimanda alla sezione seguente dove nel dettaglio saranno esplicitati i criteri adottati per ricalibrare, secondo quanto richiesto, la stima effettuata.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, come meglio dettagliato nella specifica sezione, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Conversano (BA) - contrada baronaggio terreno agricolo di circa Ha 1,34 in parte a destinazione uliveto e in parte ad orto di tipo irriguo su cui insiste una serra perfettamente funzionante e facilmente sanabile ove ne sussistano i requisiti ai sensi di legge. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 38, Qualità Orto irriguo - Fg. 4, Part. 38, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Si procederà secondo i seguenti criteri:

1-stimare il valore commerciale del terreno staggito, specificando analiticamente i dati catastali ufficiali, costituiti dalla qualità, dalla superficie, dalla natura colturale e attribuendo a detto terreno il valore di mercato che sarà oggetto della base d'asta;

2-accertare lo stato in cui si trova l'immobile, accertare i manufatti ivi esistenti, la legittimità degli stessi, ed attribuire il valore che sarà oggetto della base d'asta (valore serra più terreno produttivo sottostante);

2 bis-attribuzione del valore esclusivamente al manufatto serra quale costo di realizzazione;

3-accertato il valore di base d'asta del bene immobile (suolo), nonché il valore del bene mobile (serra), fornire al giudice gli elementi per procedere alla vendita del predio, nonché alla distribuzione delle somme in proporzione del valore dei beni oggetto della vendita

In ordine al valore del bene immobile (terreno), nonché del valore bene mobile (serra) saranno indicati in perizia i rispettivi singoli valori, salvo il caso in cui i conduttori dovessero optare per smontare la serra.

Viste le peculiarità del bene si precisano i coefficienti di deprezzamento: per l'area a serra, considerando il costo a mq dell'impianto nuovo esso sarà decurtato del 20% quale deprezzamento e usura; esso sarà sommato al valore di mercato del suolo con destinazione ad orto incrementato di un 40% per considerare il terzo ciclo di produzione ottenibile in serra. La restante parte sarà oggetto di stima su valori di mercato in ordine ai valori agricoli medi per la destinazione di orto irriguo e uliveto reperibili dalla banca dati OMI per l'uliveto ultimo dato anno 2013 deprezzando il totale di un coefficiente del 15%. Si opererà quindi in tre/quattro fasi distinte come accennato in precedenza.

Premesso che il bene catastalmente ha la consistenza che si riporta di seguito, si procede come in premessa.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Conversano (BA) - contrada baronaggio	13414,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 0,00

Nel dettaglio:

Fase 1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Note	Totale
Serra	/	/	/	/	/
Orto Irriguo	8600,00 mq	2,50 €/mq	€ 21500,00	Valore di mercato	€ 21500,00
uliveto	4814,00 mq	1,11 €/mq	€ 5350,00 approssimato	Valore anno 2013 regione agraria n.6 Puglia	€ 5350,00
Valore di stima:					€ 26850,00
Ridotto del 15%					€ 22850,00

Fase 2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Note	Totale
Serra (manufatto e terreno sottostante)	3600,00 mq	23,50 €/mq	€ 84600,00	Impianto 20,00 €/mq sommato a 3,50 €/mq per il terreno con incremento per terzo ciclo produzione	€ 84600,00
Orto Irriguo	/	/	/	/	/
uliveto	/	/	/	/	/
Valore di stima:					€ 84600,00
Ridotto del 15%					€ 71900,00

Fase 2 bis

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Note	Totale
Serra (solo manufatto)	3600,00 mq	20,00 €/mq	€ 84600,00	Costo medio impianto 20,00 €/mq	€ 72000,00
Orto Irriguo	/	/	/	/	/



uliveto	/	/	/	/	/
				Valore di stima:	€ 72000,00
				Ridotto del 20%	€ 57600,00

Fase 3

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Note	Totale Valori deprezzati
Serra (solo manufatto)	3600,00 mq	20,00 €/mq	€ 72000,00	Impianto 20,00 €/mq	€ 57600,00
Orto Irriguo	8600,00 mq	2,50 €/mq	€ 21500,00	Valore di mercato	€ 18300,00
uliveto	4814,00 mq	1,11 €/mq	€ 5350,00 approssimato	Valore anno 2013 regione agraria n.6 Puglia	€ 4550,00
Valore di base d'asta:					€ 80450,00

Valore finale di stima: € 80.450,00 così suddiviso:

Valore terreno: € 22.850,00

Valore manufatto: € 57.600,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Gravina in Puglia, li 11/09/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Carlucci Domenico Tiziano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto del 16/03/2019
- ✓ N° 2 Contratto di locazione del 06/09/2005
- ✓ N° 3 Contratto di locazione del 01/12/2014
- ✓ N° 4 Documentazione edilizia

