

**Dott. Dario Vincenzo de Felice, Ph.D.**  
AGRONOMO  
Dottore di Ricerca – Università degli Studi del Molise  
Albo dei Consulenti n. 353 del Tribunale di Bari

Via De Rossi, 32 – 70122 BARI  
Tel./Fax +39 080 5232836  
Cell. +39 347 3208048  
e-mail: [dariodefelice@virgilio.it](mailto:dariodefelice@virgilio.it)

**-----TRIBUNALE DI BARI-----**  
**UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Procedura di Esecuzione Immobiliare **R.G. n. 687/2010**

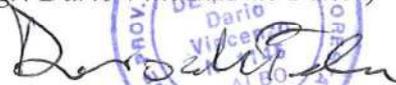
promossa da:

in danno di:

G.E. dott. Giuseppe RANA

Il C.T.U.

(Dott. Agr. Dario Vincenzo de Felice)


**Dott. Dario Vincenzo de Felice, Ph.D.**  
*AGRONOMO*  
Dottore di Ricerca – Università degli Studi del Molise  
Albo dei Consulenti n. 353 del Tribunale di Bari

Via De Rossi, 32 – 70122 BARI  
Tel./Fax +39 080 5232836  
Cell. +39 347 3208048  
e-mail: [dariodefelice@virgilio.it](mailto:dariodefelice@virgilio.it)

**-----TRIBUNALE DI BARI-----**  
**UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Procedura di Esecuzione Immobiliare **R.G. n. 687/2010**

promossa da:

in danno di:

G.E. dott. Giuseppe RANA

Il C.T.U.  
(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*

**TRIBUNALE DI BARI**  
**UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Procedura di Esecuzione Immobiliare **R.G. n. 687/2010**

Promossa da:

(rappresentata da Avv. Gennaro Paldera)

In danno di:

G.E. dott. Giuseppe RANA

**Premessa**

- il G.E. dott. Giuseppe Rana, all'udienza del 5 luglio 2011, ha nominato il sottoscritto, Dott. Agr. Dario Vincenzo de Felice, domiciliato in Bari alla via De Rossi n.32, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n. 687/2010 promossa da \_\_\_\_\_ in danno di \_\_\_\_\_ affidandogli l'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati disponendo che egli effettui i seguenti ulteriori accertamenti (All. n.1):

1. **CONTROLLI** la corrispondenza tra il/i bene/i pignorato/i e la titolarità in capo al/i debitore/i verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di

provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicandò i nomi dei comproprietari.

2. **PROVEDA**, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed al creditore procedente della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:
  - a. All'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più lotti per la vendita, descrivendoli analiticamente sì da poterlo/i inserire nell'avviso di vendita (in ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile (tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, come la suddivisione dei vari ambienti o del tipo di coltura, e superficie), i confini, i dati catastali, eventualmente aggiornati, ed il prezzo base del giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
  - b. All'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n. 47/85, n. 724/94 e segg.) e dall'art. 13 della

- legge n. 47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- c. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì 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.E.U. 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.
3. **REDIGA** quindi, in fascicoletti separati, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:
- a. L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
- b. La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone, ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto di stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi

- il formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);
- c.** Indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);
- d.** Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo, ecc.) o da terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi 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; si precisa che in casi di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;
- e.** I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura; il perito dovrà in particolare ed, in ogni caso,

pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla  
esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

**per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri per o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
- l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene;

**per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:**

- iscrizioni (ad esempio, quelle ipotecarie) e trascrizione/i di pignoramento/i risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti ovvero dalla relazione notarile depositata dal creditore procedente in sua vece (indicherà altresì eventuali trascrizioni di domande giudiziali);
- per eventuali difformità urbanistico – catastali;
- difformità urbanistico – edilizie;
- difformità Catastali;

**altre informazioni per l'acquirente, concernenti:**

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso;

**la valutazione separata di ciascun lotto**, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore al mq. ed il valore totale, effettuando anche un abbattimento forfettario (pari al 15%) di tale ultimo valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatoria (v. infra), spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri e pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi; a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. In particolare, trattandosi di immobile abusivo stabilisca se sia sanabile ex art. 36 del t. u. edilizia, d.p.r. 380/01 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi, ovvero se non sia sanabile, nel qual caso stabilisca, quale prezzo base, il suo valore d'uso ovvero determini il prezzo utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (v. art. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 del t. u. edilizia, d.p.r. 380/01): nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì **la valutazione della sola quota**, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le

quote indivise; **precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile**, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.

4. **ALLEGHI** il perito a ciascuna relazione di stima fotografie esterne ed interne dell'immobile, nonché la planimetria dello stesso, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria: depositi, in particolare, ove non in atti, copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; **ALLEGHI** altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 2 (avvisi di inizio delle operazioni peritali).
5. **DEPOSITI** l'originale della perizia in Cancelleria, completa dei relativi allegati.
6. **DEPOSITI** altresì tre distinti supporti informatici (floppy disk o cd) contenenti ciascuno i seguenti files:
  - a) File contenente la perizia relativa al singolo lotto, con epurazione nell'intero testo delle generalità del debitore (indicazione: Perizia);
  - b) File contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicazione: Planim);
  - c) File contenente le fotografie del singolo lotto (ove possibile) (indicazione: Foto);
7. **FISSI** l'inizio delle operazioni peritali nel luogo dallo stesso prescelto in una data che deve cadere entro 20 giorni dall'assunzione dell'incarico, avvisando i creditori, il debitore e, ove possibile, il terzo occupante a mezzo fax o raccomandata a/r, depositando unitamente alla relazione la documentazione attestante l'avvenuta comunicazione.
8. **DEPOSITI** in Cancelleria l'originale della perizia almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata col provvedimento di nomina, assieme ad una copia epurata delle generalità del debitore, nonché dei confinanti;

9. **INVII**, contestualmente a tale deposito, copia della perizia ai creditori procedenti ed intervenuti, nonché al debitore (anche se non costituito) a mezzo fax, posta o (preferibilmente) e-mail, e allegghi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.
10. **INTERVENGA** eventualmente all'udienza ex art. 569 e. p. e. per rendere chiarimenti verbali ovvero scritti (qualora siano particolarmente complessi) sulle eventuali osservazioni inviategli dalle parti almeno 15 giorni prima della predetta udienza.
11. **ACQUISISCA** direttamente presso i competenti Uffici l'attuale certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie, i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato (qualora non già in atti), con esclusione dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati, della relazione notarile e dei documenti che devono essere necessariamente prodotti dal creditore procedente a pena di decadenza; all'uopo lo autorizza ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso di Pubblici Uffici (come, ad esempio, il Comune, l'Ufficio del Registro, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Ufficio del Territorio, ecc.) o del Condominio, nonché ad estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui al T.U. sulla privacy.

- Questo C.T.U., acquisiti il fascicolo e le copie degli atti della procedura esecutiva in epigrafe, ha comunicato la data prevista per l'inizio delle operazioni peritali:

- al creditore procedente, con sede in Modugno  
(BA) alla via Della Repubblica n.22 (P. IVA ), per

tramite del suo rappresentante legale, Avv. Gennaro Paldera, elettivamente domiciliato in Modugno (BA), C.so Vittorio Emanuele 19/b, a mezzo raccomandata A/R n. 13967321159-1, inviata il 7 luglio 2011 (All. n. 2);

- al debitore esecutato, sig.ra \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_), nata a \_\_\_\_\_ e ivi residente alla Via \_\_\_\_\_, a mezzo della raccomandata A.R. n. 13967321158-0, inviata il 7 luglio 2011 (All. n. 3).

- Il 18 luglio 2011, il sottoscritto riceveva, a mezzo fax dall'Avv. Gennaro Paldera, richiesta di sospensione delle operazioni peritali in ragione di trattative in corso per il bonario componimento e veniva informato dell'avvenuta presentazione di istanza al G.E. per sospensione temporanea delle operazioni peritali (all. n. 4).
- Il 22 luglio 2011, il sottoscritto informava l'Avv. Paldera, a mezzo fax, di non poter sospendere le operazioni peritali in assenza di copia di apposito provvedimento del magistrato, come esplicitamente riportato all'art. 13 del provvedimento di nomina, manifestando l'intenzione di effettuare il sopralluogo previsto per il giorno 25 luglio 2011 (all. n. 4/a);
- Il 25 luglio 2011 al sottoscritto veniva comunicato, a mezzo fax dall'avv. Paldera, che nessuno sarebbe stato presente in data di convocazione del sopralluogo previsto per la stessa mattinata (all. n. 4/b);
- le operazioni peritali hanno avuto regolarmente inizio il giorno stabilito, eseguendo una ricognizione dei luoghi e del terreno oggetto di pignoramento nonché producendo materiale fotografico dello stesso (verbale di sopralluogo n.1 – all. n. 5);

- Questo C.T.U. si è recato presso l'Agencia del Territorio, Ufficio Provinciale di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare – al fine di eseguire le visure ipocatastali e di acquisire le mappe dei terreni oggetto della procedura esecutiva in epigrafe (all. n. 6 e 7);
  
- il 6 settembre 2011, al fine di ottenere il certificato di destinazione urbanistica, relativamente ai terreni oggetto di pignoramento, è stata inoltrata, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modugno, richiesta di rilascio di suddetto certificato (All. n. 8);
  
- poiché, a causa della chiusura degli Uffici pubblici durante il periodo feriale, non è stato possibile acquisire per tempo il certificato di destinazione urbanistica (all. n. 8/a) presso il Comune di Modugno, il sottoscritto, in data 10 settembre 2011, ha fatto richiesta di proroga di 15 (quindici) giorni per il deposito della relazione peritale (all. n. 9); tuttavia, successivamente il sottoscritto veniva informato dall'Ufficio Tecnico del suddetto Comune che tale certificato non poteva essere rilasciato prima del 27 settembre 2011;
  
- il 13 settembre 2011, il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Espropri dell'ANAS – Compartimento della Viabilità della Provincia di Bari, e ha inoltrato richiesta di copia di decreto di esproprio, o di analoga documentazione, relativo ai terreni oggetto di pignoramento (all. n. 10); ad oggi questo CTU non ha ottenuto il rilascio della copia del decreto di esproprio o di analoga certificazione/documentazione, pertanto si riserva di produrre la documentazione mancante non appena rilasciata dal suddetto Ufficio (all. n. 10/a);

Ciò premesso, acquisita la documentazione di cui innanzi ed esaminata quella in atti, il sottoscritto C.T.U. ha formulato le risposte ai quesiti posti dal G.E. dott.ssa Rosa Pasculli, qui di seguito esposti.

**1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PRESENTI SUI BENI NEL VENTENNIO ANTERIORE LA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

Dalla certificazione ipocatastale prodotta dall'Avv. Gennaro Paldera per conto del creditore procedente Pratic Service e dalle indagini svolte dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari, relativamente al pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 23 settembre 2010 al n. 43411 R.G.O. e al n. 27520 R.P. sugli immobili così descritti nel suindicato atto di pignoramento immobiliare:

“ **Terreni n.1:**

Comune F262 – Modugno (BA) – Cod. R1BF – Catasto Terreni – Foglio 11 – particella 744 – natura terreno – Consistenza 857 centiare – Indirizzo: C.da Gravinella Madonna delle Grazie – Confinante con particelle n. 746, 829, 741, 745;

**Terreni n.2:**

Comune F262 – Modugno (BA) – Cod. R1BF – Catasto Terreni – Foglio 11 – particella 745 – natura terreno – Consistenza 682 centiare – Indirizzo: C.da Gravinella Madonna delle Grazie – Confinante con particelle n. 747, 744, 740, 743;

**Terreni n.3:**

Comune F262 – Modugno (BA) – Cod. R1BF – Catasto Terreni – Foglio 11 – particella 746 – natura terreno – Consistenza 350 centiare – Indirizzo: C.da Gravinella Madonna delle Grazie – Confinante con particelle n. 747, 829, 1391, 744;

**Terreni n.4:**

Comune F262 – Modugno (BA) – Cod. R1BF – Catasto Terreni – Foglio 11 – particella 747 – natura terreno – Consistenza 72 centiare – Indirizzo: C.da Gravinella Madonna delle Grazie – Confinante con particelle n. 746, 745, 1391, 1392;

**Terreni n.5:**

Comune F262 – Modugno (BA) – Cod. R1BF – Catasto Terreni – Foglio 14 – particella 1391 (ex 630 soppressa dal 23/11/2005) – natura terreno – Indirizzo: C.da Gravinella Madonna delle Grazie – Confinante con particelle n. 183, 746, 747, 1392, 1395;

**Terreni n.6:**

Comune F262 – Modugno (BA) – Cod. R1BF – Catasto Terreni – Foglio 14 – particella 1392 (ex 630 soppressa dal 23/11/2005) – natura terreno – Indirizzo: C.da Gravinella Madonna delle Grazie – Confinante con particelle n. 747, 1390, 1391, 1396;

**Terreno n.7:**

Comune F262 – Modugno (BA) – Cod. R1BF – Catasto Terreni – Foglio 14 – particella 1395 (ex 632 soppressa dal 23/11/2005) – natura terreno – Indirizzo: C.da Gravinella Madonna delle Grazie – Confinante con particelle n. 183, 1391, 1396, 1399;

**Terreni n.8:**

Comune F262 – Modugno (BA) – Cod. R1BF – Catasto Terreni – Foglio 14 – particella 1396 (ex 632 soppressa dal 23/11/2005) – natura terreno – Indirizzo: C.da Gravinella Madonna delle Grazie – Confinante con particelle n. 1395, 1392, 1394, 1399, 1400.”

risultano le seguenti formalità (all. n. 6), rilevate dalle visure eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari:

**1) TRASCRIZIONE n. 8657/7828** del 29 marzo 1978 a **FAVORE** di

nato ad . (C.F.

), **CONTRO** nata a

dell'atto redatto dal Notaio Ettore Cardinali il 15 marzo 1978, contenente vendita di "fondo rustico, intercluso, di natura uliveto con radi alberi in agro di Modugno alla c.da Gravinella o Madonna delle Grazie dell'estensione catastale di are 54.38, con ogni accessione, adiacenza, pertinenza, diritto ed onere annesso, senza alcuna esclusione, ivi compresa la comproprietà pari ad 1/6 della casetta rustica posta sul confine del fondo di ; individuata in Catasto terreni con il foglio n. 11 ptc. n. 382 e 383 (attualmente ptc. n. 744, 745, 746, 747) e con il foglio n. 14, ptc. n. 630 e 632 (attualmente ptc. n. 1391, 1392, 1395, 1396) (copia documentazione ipocatastale – all. n. 11);

**2) TRASCRIZIONE n. 7350/6543**, del 1 febbraio 1992, a **FAVORE E CONTRO**

, nato ad . (C.F.

), nata a

(C.F. ), nata a

(C.F. ),

, nato a (C.F.

, nato a (C.F.

), dell'atto con il quale i soggetti suddetti hanno rettificato l'atto di compravendita del 15/03/1978 con il quale la sig.ra ha venduto al sig. il fondo rustico in agro di Modugno in contrada Gravinella o Madonna delle grazie individuata in Catasto terreni con il foglio n. 11 ptc. n. 382 e 383 (attualmente ptc. n. 744, 745, 746, 747) e con il foglio n. 14, ptc. n. 630 e 632 (attualmente ptc. n. 1391, 1392, 1395, 1396) (copia documentazione ipocatastale – all. n. 11/a);



**Terreni n.4:** Comune F262 – Modugno (BA) – Cod. R1BF – Catasto Terreni – Foglio 11 – particella 747 – natura terreno – Consistenza 72 centiare – Indirizzo: C.da Gravinella Madonna delle Grazie – Confinante con particelle n. 746, 745, 1391, 1392 (per la quota di 1/6);

**Terreni n.5:** Comune F262 – Modugno (BA) – Cod. R1BF – Catasto Terreni – Foglio 14 – particella 1391 (ex 630 soppressa dal 23/11/2005) – natura terreno – Indirizzo: C.da Gravinella Madonna delle Grazie – Confinante con particelle n. 183, 746, 747, 1392, 1395 (per la quota di 1/6);

**Terreni n.6:** Comune F262 – Modugno (BA) – Cod. R1BF – Catasto Terreni – Foglio 14 – particella 1392 (ex 630 soppressa dal 23/11/2005) – natura terreno – Indirizzo: C.da Gravinella Madonna delle Grazie – Confinante con particelle n. 747, 1390, 1391, 1396 (per la quota di 1/6);

**Terreno n.7:** Comune F262 – Modugno (BA) – Cod. R1BF – Catasto Terreni – Foglio 14 – particella 1395 (ex 632 soppressa dal 23/11/2005) – natura terreno – Indirizzo: C.da Gravinella Madonna delle Grazie – Confinante con particelle n. 183, 1391, 1396, 1399 (per la quota di 1/6);

**Terreni n.8:** Comune F262 – Modugno (BA) – Cod. R1BF – Catasto Terreni – Foglio 14 – particella 1396 (ex 632 soppressa dal 23/11/2005) – natura terreno – Indirizzo: C.da Gravinella Madonna delle Grazie – Confinante con particelle n. 1395, 1392, 1394, 1399, 1400 (per la quota di 1/6) (all. n. 12);

**ISCRIZIONI e/o TRASCRIZIONI effettuate in data successiva a quella del pignoramento immobiliare *de quo***

Non risultano Iscrizioni e/o Trascrizioni, relativamente agli immobili oggetto della presente stima, effettuate in data successiva a quella del pignoramento immobiliare *de quo* (All. n. 6).

## 2. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI E IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Il terreno ricadente nell'attivo della procedura immobiliare in epigrafe è sito in agro di Modugno alla contrada Gravinella o Madonna delle Grazie. Esso è costituito da un corpo unico e composto da diverse particelle; il debitore esecutato, \_\_\_\_\_, risulta proprietario per la quota di 1/6 di ciascuna di dette particelle.

### **Terreno in Modugno, foglio n. 11 – particella 744**

I **dati catastali** relativi ai suddetti terreni sono (Visura storica n. BA0426348 – all. n. 13):

Situazione dell'immobile dal 04/07/2001:

Dati identificativi: Foglio n. 11 – particella n. 744

Dati di classamento: Qualità uliveto – cl. 4<sup>^</sup> – consistenza are 08.57 – rd € 2,88 – ra € 1,99;

Comune: Modugno (BA) (codice F262);

Intestati: \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_  
(proprietà per la quota di 4/6),  
\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ (proprietà per  
la quota di 1/6), \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_  
(proprietà per la quota di 1/6).

Confini: stessa ditta, proprietà

(All. n. 13/a – 13/b),

salvo altri.

Dati derivanti da: frazionamento del 28/10/1998 (in atti dal 04/07/2001, protocollo n. 397024). Nella variazione è stato soppresso il seguente immobile da cui il presente deriva: foglio 11, particella 382;

### **Stato di possesso dell'immobile**

Dalle visure effettuate presso l'Agazia del Territorio della Provincia di Bari risulta che il debitore esecutato, \_\_\_\_\_, risulta proprietario dei terreni in oggetto per la quota pari a 1/6.

### **Terreno in Modugno, foglio n. 11 – particella 745**

I **dati catastali** relativi ai suddetti terreni sono (Visura storica n. BA0410395 – all. n. 13/c):

Situazione dell'immobile dal 04/07/2001:

Dati identificativi: Foglio n. 11 – particella n. 745

Dati di classamento: Qualità uliveto – cl. 4<sup>^</sup> – consistenza are 06.82 – rd € 2,29 – ra € 1,59;

Comune: Modugno (BA) (codice F262);

Intestati: \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_  
(proprietà per la quota di 4/6),  
\_\_\_\_\_, (proprietà per la quota di 1/6),  
\_\_\_\_\_, (proprietà per la quota di 1/6).

Confini: stessa ditta, proprietà

\_\_\_\_\_, proprietà  
(All. n. 13/d – 1/f), salvo altri.

Dati derivanti da: frazionamento del 28/10/1998 (in atti dal 04/07/2001, protocollo n. 397024). Nella variazione è stato soppresso il seguente immobile da cui il presente deriva: foglio 11, particella 382;

### **Stato di possesso dell'immobile**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari risulta che il debitore esecutato, \_\_\_\_\_, risulta proprietario dei terreni in oggetto per la quota pari a 1/6.

### **Terreno in Modugno, foglio n. 11 – particella 746**

I **dati catastali** relativi ai suddetti terreni sono (Visura storica n. BA0410396 – all. n. 13/g):

Situazione dell'immobile dal 04/07/2001:

Dati identificativi: Foglio n. 11 – particella n. 746

Dati di classamento: Qualità uliveto – cl. 3<sup>^</sup> – consistenza are 03.50 – rd € 1,54 – ra € 0,90;

Comune: Modugno (BA) (codice F262);

Intestati:

\_\_\_\_\_ proprietà per la quota di 4/6), \_\_\_\_\_ :

(proprietà per

la quota di 1/6),

(proprietà per la quota di 1/6).

Confini: stessa ditta (All. n. 13/b), salvo altri.

Dati derivanti da: frazionamento del 28/10/1998 (in atti dal 04/07/2001, protocollo n. 397024). Nella variazione è stato soppresso il seguente immobile da cui il presente deriva: foglio 11, particella 383;

### **Stato di possesso dell'immobile**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari risulta che il debitore esecutato, \_\_\_\_\_, risulta proprietario dei terreni in oggetto per la quota pari a 1/6.

**Terreno in Modugno, foglio n. 11 – particella 747**

I **dati catastali** relativi ai suddetti terreni sono (Visura storica n. BA0410397 – all. n. 13/h):

Situazione dell'immobile dal 04/07/2001:

Dati identificativi: Foglio n. 11 – particella n. 747

Dati di classamento: Qualità uliveto – cl. 3<sup>^</sup> – consistenza are 00.72 – rd € 0,32 – ra € 0,19;

Comune: Modugno (BA) (codice F262);

Intestati:

(proprietà per la quota di 4/6),

(proprietà per

la quota di 1/6),

(proprietà per la quota di 1/6).

Confini: stessa ditta, proprietà proprietà

(All. n. 13/f – 13/i), salvo altri.

Dati derivanti da: frazionamento del 28/10/1998 (in atti dal 04/07/2001, protocollo n. 397024). Nella variazione è stato soppresso il seguente immobile da cui il presente deriva: foglio 11, particella 383;

**Stato di possesso dell'immobile**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari risulta che il debitore esecutato, \_\_\_\_\_, risulta proprietario dei terreni in oggetto per la quota pari a 1/6.

**Terreno in Modugno, foglio n. 14 – particella 1391**

I **dati catastali** relativi ai suddetti terreni sono (Visura storica n. BA0410400 – all. n. 13/l):

Situazione dell'immobile dal 23/11/2005:

Dati identificativi: Foglio n. 14 – particella n. 1391

Dati di classamento: Qualità uliveto – cl. 1<sup>^</sup> – consistenza are 20.75 – rd € 12,86 – ra € 7,50;

Comune: Modugno (BA) (codice F262);

Intestati: \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_  
(proprietà per la quota di 4/6),  
\_\_\_\_\_ (proprietà per la quota di 1/6),  
\_\_\_\_\_ (proprietà per la quota di 1/6).

Confini: stessa ditta, proprietà \_\_\_\_\_ (all. n. 13/m) salvo altri.

Dati derivanti da: frazionamento del 23/11/2005 (in atti dal 23/11/2005, protocollo n. BA0320568). Nella variazione è stato soppresso il seguente immobile da cui il presente deriva: foglio 14, particella 630;

### **Stato di possesso dell'immobile**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari risulta che il debitore esecutato, \_\_\_\_\_ risulta proprietario dei terreni in oggetto per la quota pari a 1/6.

### **Terreno in Modugno, foglio n. 14 – particella 1392**

I **dati catastali** relativi ai suddetti terreni sono (Visura storica n. BA0410402 – all. n. 13/n):

Situazione dell'immobile dal 23/11/2005:

Dati identificativi: Foglio n. 14 – particella n. 1392

Dati di classamento: Qualità uliveto – cl. 1<sup>^</sup> – consistenza are 04.64 – rd € 2,88 – ra € 1,68;

Comune: Modugno (BA) (codice F262);

Intestati: \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_  
(proprietà per la quota di 4/6),  
nato a \_\_\_\_\_ (proprietà per  
la quota di 1/6),  
(proprietà per la quota di 1/6).

Confini: stessa ditta, proprietà \_\_\_\_\_ (All. n.  
13/f), salvo altri.

Dati derivanti da: frazionamento del 23/11/2005 (in atti dal 23/11/2005,  
protocollo n. BA0320568). Nella variazione è stato  
soppresso il seguente immobile da cui il presente  
deriva: foglio 14, particella 630;

#### **Stato di possesso dell'immobile**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia  
di Bari risulta che il debitore esecutato, \_\_\_\_\_, risulta proprietario dei  
terreni in oggetto per la quota pari a 1/6.

#### **Terreno in Modugno, foglio n. 14 – particella 1395**

I **dati catastali** relativi ai suddetti terreni sono (Visura storica n. BA0410403 –  
all. n. 13/o):

Situazione dell'immobile dal 23/11/2005:

Dati identificativi: Foglio n. 14 – particella n. 1395

Dati di classamento: Qualità uliveto – cl. 1<sup>^</sup> – consistenza are 08.65 – rd €  
5,36 – ra € 3,13;

Comune: Modugno (BA) (codice F262);

Intestati: \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_  
(proprietà per la quota di 4/6),  
(proprietà per \_\_\_\_\_)

la quota di 1/6), \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_  
(proprietà per la quota di 1/6).

Confini: \_\_\_\_\_ stessa ditta, proprietà

proprietà .

(All. n. 13/p e 13/q), salvo

altri.

Dati derivanti da: frazionamento del 23/11/2005 (in atti dal 23/11/2005, protocollo n. BA0320568). Nella variazione è stato soppresso il seguente immobile da cui il presente deriva: foglio 14, particella 632;

#### **Stato di possesso dell'immobile**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari risulta che il debitore esecutato, \_\_\_\_\_, risulta proprietario dei terreni in oggetto per la quota pari a 1/6.

#### **Terreno in Modugno, foglio n. 14 – particella 1396**

I **dati catastali** relativi ai suddetti terreni sono (Visura storica n. BA0410404 – all. n. 13/r):

Situazione dell'immobile dal 23/11/2005:

Dati identificativi: Foglio n. 14 – particella n. 1396

Dati di classamento: Qualità uliveto – cl. 1^ – consistenza are 00.73 – rd € 0,45 – ra € 0,26;

Comune: Modugno (BA) (codice F262);

Intestati: \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_  
(proprietà per la quota di 4/6),

, nato a \_\_\_\_\_ (proprietà per  
la quota di 1/6), \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_  
(proprietà per la quota di 1/6).

Confini: stessa ditta, proprietà \_\_\_\_\_, proprietà \_\_\_\_\_

(All. n. 13/s – 13/t), salvo altri.

Dati derivanti da: frazionamento del 23/11/2005 (in atti dal 23/11/2005, protocollo n. BA0320568). Nella variazione è stato soppresso il seguente immobile da cui il presente deriva: foglio 14, particella 632;

### **Stato di possesso dell'immobile**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari risulta che il debitore esecutato, \_\_\_\_\_, risulta proprietario dei terreni in oggetto per la quota pari a 1/6.

### **3. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI**

Il materiale fotografico è riportato nel relativo fascicolo e le fotografie numerate in ordine di citazione. Gli estratti di mappa cui si fa riferimento, sono riportati nel relativo fascicolo.

#### **3.1 TERRENO IN MODUGNO ALLA C/DA MADONNA DELLE GRAZIE**

I terreni oggetto della procedura esecutiva in epigrafe sono siti in agro del Comune di Modugno e sono individuati al Catasto terreni con i fogli n. 11, particelle 744, 745, 746, 747 e n. 14, particelle 1391, 1392, 1395, 1396. I

terreni sono raggiungibili mediante la bretella che interseca la strada vicinale Fondo La Cornole e che collega la Strada Provinciale SP231 e la Strada Provinciale SP54. Il terreno ricade in zona di servizio alle aree produttive, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (all. n. 8/a), ed è edificabile, limitatamente a strutture di servizio alle aree produttive, in osservanza dell'indice fondiario stabilito dal P.R.G. del Comune di Modugno.

Le particelle, come attualmente individuate al Catasto terreni, derivano da frazionamenti effettuati in tempi diversi. Il primo frazionamento, riguardante le ex particelle n. 382 e 383, ha originato le particelle n. 744, 745, 746 e 747 del foglio n. 11 ed è stato eseguito in data 28 ottobre 1998 (in atti dal 4 luglio 2001, protocollo n. 397024). Il secondo frazionamento, relativo alle ex particelle n. 630 e 632, ha originato le particelle n. 1391, 1392, 1395 e 1396 ed è stato effettuato il 23 novembre 2005 (in atti dalla stessa data, protocollo n. BA0320568). Tale frazionamento è stato evidentemente eseguito per finalità di esproprio di alcune delle particelle da esso derivanti, nello specifico delle particelle n. 745, 747 del foglio n. 11 e delle particelle n. 1391 e 1392 del foglio n. 14. Infatti, il "Progetto dei lavori per la razionalizzazione dell'incrocio tra le statali su indicate (n. 96 – Barese – e n. 98 – Andriese Coratina)" (vedi copia del frontespizio del progetto nel fascicolo "estratti di mappa"), presentato in data 2 agosto 2000 dall'Azienda Nazionale Autonoma delle Strade (A.N.A.S.) – Compartimento della viabilità con sede in Bari, prevedeva la costruzione di una bretella passante attraverso le particelle suindicate.

Allo stato attuale questo CTU non è ancora in possesso del decreto di esproprio, pur avendo già inoltrato richiesta di rilascio al geom. Agrimano dell'Ufficio Espropri dell'A.N.A.S. – Compartimento della viabilità di Bari, ma dalle indagini effettuate, e come è possibile evincere dallo stralcio del Piano Regolatore acquisito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modugno, risulta che tali terreni sono stati espropriati e pertanto non sono più di proprietà

del debitore esecutato, sig.ra ..... Il sottoscritto si riserva di integrare la documentazione mancante non appena acquisita.

I confini del terreno in oggetto sono costituiti dalla strada suddetta sul lato nord e da muro di recinzione della particella di proprietà ..... sul lato sud, mentre non appaiono evidenti i confini sui lati est ed ovest.

Il terreno oggetto di pignoramento è prevalentemente pianeggiante, ad eccezione della porzione più a ovest, presenta poche piante di ulivo e il sesto d'impianto non è ben definito. Gli alberi su di esso presenti non appaiono in buone condizioni e presentano diversi danni dovuti a crittogame, fuoco, ecc. La presenza di vegetazione spontanea e di rifiuti di varia natura (pneumatici, vetri rotti, ecc.) all'interno dell'appezzamento è indice di non frequente lavorazione del suolo.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI**

##### **4.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**

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.

##### **4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura**

**TRASCRIZIONE n. 43411/27520** del 23 settembre 2010, **A FAVORE** di  
..... con sede in Modugno (C.F.  
.....  
, **CONTRO**

(C.F. ; , del verbale di pignoramento immobiliare relativamente alle seguenti unità immobiliari:

**Terreni n.1:** Comune F262 – Modugno (BA) – Cod. R1BF – Catasto Terreni – Foglio 11 – particella 744 – natura terreno – Consistenza 857 centiare – Indirizzo: C.da Gravinella Madonna delle Grazie – Confinante con particelle n. 746, 829, 741, 745 (per la quota di 1/6);

**Terreni n.2:** Comune F262 – Modugno (BA) – Cod. R1BF – Catasto Terreni – Foglio 11 – particella 745 – natura terreno – Consistenza 682 centiare – Indirizzo: C.da Gravinella Madonna delle Grazie – Confinante con particelle n. 747, 744, 740, 743 (per la quota di 1/6);

**Terreni n.3:** Comune F262 – Modugno (BA) – Cod. R1BF – Catasto Terreni – Foglio 11 – particella 746 – natura terreno – Consistenza 350 centiare – Indirizzo: C.da Gravinella Madonna delle Grazie – Confinante con particelle n. 747, 829, 1391, 744 (per la quota di 1/6);

**Terreni n.4:** Comune F262 – Modugno (BA) – Cod. R1BF – Catasto Terreni – Foglio 11 – particella 747 – natura terreno – Consistenza 72 centiare – Indirizzo: C.da Gravinella Madonna delle Grazie – Confinante con particelle n. 746, 745, 1391, 1392 (per la quota di 1/6);

**Terreni n.5:** Comune F262 – Modugno (BA) – Cod. R1BF – Catasto Terreni – Foglio 14 – particella 1391 (ex 630 soppressa dal 23/11/2005) – natura terreno – Indirizzo: C.da Gravinella Madonna delle Grazie – Confinante con particelle n. 183, 746, 747, 1392, 1395 (per la quota di 1/6);

**Terreni n.6:** Comune F262 – Modugno (BA) – Cod. R1BF – Catasto Terreni – Foglio 14 – particella 1392 (ex 630 soppressa dal 23/11/2005) – natura terreno – Indirizzo: C.da Gravinella Madonna delle Grazie – Confinante con particelle n. 747, 1390, 1391, 1396 (per la quota di 1/6);

**Terreno n.7:** Comune F262 – Modugno (BA) – Cod. R1BF – Catasto Terreni – Foglio 14 – particella 1395 (ex 632 soppressa dal 23/11/2005) – natura

terreno – Indirizzo: C.da Gravinella Madonna delle Grazie – Confinante con particelle n. 183, 1391, 1396, 1399 (per la quota di 1/6);

**Terreni n.8:** Comune F262 – Modugno (BA) – Cod. R1BF – Catasto Terreni – Foglio 14 – particella 1396 (ex 632 soppressa dal 23/11/2005) – natura terreno – Indirizzo: C.da Gravinella Madonna delle Grazie – Confinante con particelle n. 1395, 1392, 1394, 1399, 1400 (per la quota di 1/6).

## **5. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO**

La stima del compendio immobiliare è stata eseguita con il metodo sintetico-comparativo, che giunge al più probabile valore di mercato ( $V_c$ ) applicando alla superficie utile del terreno ( $S_u$ ) i valori medi riferiti a mq ( $V_m$ ).

$$V_c = V_m \times S_u$$

### **5.1 valori medi unitari**

Al fine di rilevare i valori medi di terreni di medesima tipologia e destinazione d'uso, 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.

Nello svolgimento delle indagini è stata tenuta in considerazione la più probabile destinazione dei terreni, il costo di costruzione di strutture cui è destinato ad ospitare e il più probabile valore di mercato, riferito al mq, di strutture con caratteristiche simili a quelle edificabili sul terreno in oggetto. In ragione delle suddette indagini, il valore medio risulta essere compreso tra 40 e 60 €/mq e il sottoscritto stima il più probabile valore di mercato in:

$$V_m = \text{€/mq } 45,00 \text{ (euro quarantacinque/00)}$$

## **5.2 Valore commerciale dei terreni**

Ai terreni periziandi non sono state applicate né aggiunte né detrazioni, data la mancanza di qualsiasi opera strutturale insistente su di essi e la prossimità di servizi quale rete idrica, rete elettrica, ecc. In base ai Valori Medi nella zona presa in esame precedentemente riportati, riferiti alla superficie utile del terreno ( $S_u$ ), espressa in mq e al netto delle aree espropriate, si ottiene:

$$V_c = V_m \times S_u = (\text{€/mq}) 45,00 \times 4.147 (\text{mq}) =$$

**€ 186.615,00**

### **DETERMINAZIONE DELLA QUOTA DI VALORE DI MERCATO DEL TERRENO**

Il valore della quota di proprietà del debitore esecutato, sig.ra Sardone Teresa, pari ad 1/6, è di € 31.102,50, arrotondato a

**€ 31.000,00.**

---

**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

Fedele al giuramento prestato, certo di aver adempiuto al mandato conferito con correttezza e imparzialità, salvo errori di natura materiale, si rimette la presente relazione peritale. Nel ringraziare il sig. G.E. per la fiducia accordatami nell'affidamento dell'incarico, il sottoscritto resta a disposizione per quanto si rendesse necessario.

Bari, 21 settembre 2011



I.C.T.U.  
(Dott. Agr. Dario Vincenzo de Felice)

**Dott. Dario Vincenzo de Felice, Ph.D.**  
*AGRONOMO*  
Dottore di Ricerca – Università degli Studi del Molise  
Albo dei Consulenti n. 353 del Tribunale di Bari

Via De Rossi, 32 – 70122 BARI  
Tel./Fax +39 080 5232836  
dariodefelice@virgilio.it

---

Bari, 23/09/2011

*Procedura esecutiva immobiliare n. 687/10 – c/*

---

Si attesta che il sottoscritto CTU ha provveduto, in data odierna, all'invio di copia della perizia alle parti.

Il C.T.U.

(Dott. Agt. Dario Vincenzo de Felice)

