

# TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. dott. agr. Antonella Cillo,  
nell'Esecuzione Immobiliare n° 553/2018 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

**Codice fiscale :**

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

**Codice fiscale:**

[REDACTED]

## LOTTO UNICO

**Terreno agricolo ubicato in Monopoli (BA)**

**C.da Scarciglia o Ospedaletto**

**Fg. 114 p.IIa 308**

## **SOMMARIO**

1. INCARICO.....	3
2. PREMESSA .....	3
3. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 SECONDO COMMA C.P.C.....	3
4.STATO CIVILE DELL'ESECUTATA.....	3
5. CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	4
5.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE .....	4
5.2 DESCRIZIONE .....	5
5.3 COORDINATE GEOGRAFICHE ED ACCESSO.....	5
5.4 CONFINI.....	5
5.5 QUALITÀ DI COLTURA.....	5
5.6 TITOLARITÀ.....	5
6. STATO DI OCCUPAZIONE .....	6
7. PROVENIENZE VENTENNALI .....	6
8. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	7
9. NORMATIVA URBANISTICA.....	8
9.1 VINCOLI: CENSO LIVELLO USO CIVICO .....	10
9.2 SERVITU' .....	10
10. STIMA.....	10
10.1 METODOLOGIA DI STIMA.....	10
11. RIEPILOGO BANDO D'ASTA.....	12
ALLEGATI.....	13



## **5. CRONISTORIA DATI CATASTALI**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
dal 13/03/2007 al 25/11/2011	██████████	Fg. 114 p.lla 102 AA Seminativo 3 sup. 3.46.80 AB Uliveto sup. 0.13.00 AC Mandorleto sup. 0.15.00
dal 25/11/2011 al 24/09/2012	██████████	Fg. 114 p.lla 102 Uliveto 2 sup. 3.74.80
dal 24/09/2012 al 28/09/2012	██████████	Fg. 114 p.lla 308 Uliveto 2 sup. 3.69.80

### **5.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **Tabella A -**

**Visura Catastale storica datata il 05/11/2018** (allegato 2)

<b>CATASTO TERRENI (NCT)</b>										
<b>N</b>	<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>			<b>DATI DI CLASSAMENTO</b>						
	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub</b>	<b>Porz</b>	<b>Zona Cens</b>	<b>Qualità</b>	<b>Classe</b>	<b>Superficie Ha Are Ca</b>	<b>Reddito Dominicale</b>	<b>Reddito Agrario</b>
1	114	308	-	-	-	uliveto	2	3.69.80	€ 181,44	€ 124,14
<b>TOTALE</b>								<b>3.69.80</b>		

<b>INTESTATARIO</b>			
<b>N.</b>	<b>DATI ANAGRAFICI</b>	<b>CODICE FISCALE</b>	<b>DIRITTI E ONERI REALI</b>
1	████████████████████	████████████████████	Proprietà per 1/1

Si evidenzia che la p.lla 308 è stata originata dalla soppressione della p.lla 102 , dati derivanti da "Tipo mappale" del 28/09/2012 protocollo n. BA0359966 in atti dal 28/09/2012 presentato il 27/09/2012 (n. 359966.1/2012).

## **5.2 DESCRIZIONE**

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato in Monopoli, alla Contrada Scarciglia o Ospedaletto, trattasi di un appezzamento di forma irregolare, giacitura da pianeggiante a lievemente acclive, esposizione prevalente Sud-Ovest e altitudine di circa 320 mt s.l.m.

## **5.3 COORDINATE GEOGRAFICHE ED ACCESSO**

Coordinate geografiche: **40° 52' 32.895" N - 17° 13' 56.123" E** (allegato 3)

Accesso: Il terreno è ubicato a circa 15 Km a sud-ovest di Monopoli, si raggiunge percorrendo la Strada Prov.le 113 per Alberobello e le strade Comunali Sant'Angelo o Scarciglia. (foto 1-2). L'accesso, infatti, è consentito a Ovest da un tratturo che si diparte dalla strada comunale Sant'Angelo e ad Est da un tratturo sterrato che costituisce una diramazione dalla strada comunale Scarciglia.

## **5.4 CONFINI**

A Nord: p.lla 244 , a Est : p.lle 107 -94- 70, a Sud p.lla 103 e ad Ovest con parte della p.lla 103 e 244 (allegato 4).

## **5.5 QUALITÀ DI CULTURA**

Il terreno in oggetto è un appezzamento di circa ha 3.69.80 con indirizzo colturale cerealicolo - arboreo, infatti la SAU (Superficie Agricola Utilizzata) è interessata per ha 2.26.67 a seminativo e per ha 0.76.56 a colture arboree quali il mandorlo, la restante superficie è occupata da alberi e siepi della macchia mediterranea (es. roverella, lecci e arbusti vari), muretti a secco e tratturi. La natura del terreno è di medio impasto, con equilibrato contenuto di sostanza organica, buona fertilità e coltivabilità. L'impianto arboreo (mandorlo) è disettaneo( Foto7-9-10), è condotto in asciutto, presenta un discreto stato vegetativo e fitosanitario. Attualmente sul seminativo è presente un cereale autunno-vernino(Foto 4-5-8). L'appezzamento è delimitato fisicamente da muretti a secco sui lati (sud ed est) e macchia mediterranea sui lati ovest e nord. (Foto 3-6-11)

## **5.6 TITOLARITÀ**

Il terreno oggetto dell'esecuzione, appartiene all'esecutata:

- [REDACTED] nata a [REDACTED]

C.F: [REDACTED] proprietà per la quota di 1/1.

Viene posto in vendita per il diritto di proprietà dell'intero

Sussiste rispondenza fra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore.

## **6. STATO DI OCCUPAZIONE**

Da indagini effettuate presso "l'Agenzia delle Entrate Direzione Prov.le di Bari, Ufficio Territoriale di Bari", si è appurato "che non interviene, come dante causa in alcun contratto di locazione registrato in Anagrafe Tributaria" (allegato 5). L'immobile è nella disponibilità dell' esecutata [REDACTED] e quindi viene considerato ai fini della stima libero.

## **7. PROVENIENZE VENTENNALI**

### **TABELLA 1 -**

***Testamento pubblico (Den. 68 n. vol. 1113) registrato il 04/02/1991 Vol. 842 e trascritto in data 24/11/1992 al R.P. 32236 e R.G. 41235.***

<b>ATTO</b>	<b>A FAVORE</b>	<b>CONTRO</b>	<b>DIRITTO</b>	<b>OGGETTO</b>
Successione testamentaria	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	Nuda Proprietà  Usufrutto	Agro Monopoli  Fg 114 p.lla 308 (ex 102)

### **TABELLA 2 -**

***Atto di compravendita per notar [REDACTED], notaio di Bari, ricevuto in data 21/12/2001 e trascritto il 27/12/2001 al R.P 34545 e R.G.50651.***

<b>ATTO</b>	<b>A FAVORE</b>	<b>CONTRO</b>	<b>DIRITTO</b>	<b>OGGETTO</b>
-------------	-----------------	---------------	----------------	----------------

Compravendita	██████████ ██████████	██████████ ██████████	Proprietà per 1/1 in regime di separazione di beni	Agro Monopoli Fg 114 p.lla 308 (ex 102)
---------------	--------------------------	--------------------------	---	---

### **TABELLA 3 -**

**Atto di compravendita per notar ██████████, notaio di Putignano, ricevuto in data 06/07/2006, Repertorio n. 30252 Raccolta n. 5520, trascritto il 25/07/2006 al R.P 28114 e R.G.41297.(allegato 6)**

<b>ATTO</b>	<b>A FAVORE</b>	<b>CONTRO</b>	<b>DIRITTO</b>	<b>OGGETTO</b>
Compravendita	██████████ ██████████	██████████ ██████████	Proprietà per la quota di 1/1	Agro Monopoli Fg 114 p.lla 308 (ex 102)

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 non risulta attualmente variata

Si precisa che nell'atto di compravendita notar ██████████ Repertorio n. 30252 Raccolta n. 5520, viene riportato che la sig.ra ██████████ è coniugata in regime di separazione dei beni, annotazione non citata nell'Estratto per riassunto dell' atto di Matrimonio e dell'atto di Nascita. Da indagini effettuate presso il notaio rogante, si è appurato che l'esecutata aveva sottoscritto, prima della stipula dell'atto notarile, una convenzione per la separazione dei beni con il marito sig. ██████████, in data 6/07/2006, repertorio n. 30251, raccolta n. 5519, registrato a Gioia del Colle il 18/07/2006 n. 2699/1. La stipula di entrambi gli atti è avvenuta prima della cessazione degli effetti civili del matrimonio (allegato 7).

## **8. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalla certificazione notarile datata il 15/02/2019 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **- Iscrizioni :**

- **ipoteca volontaria:**  
Iscritta il 27/12/2001  
R.G. 50652 – R.P. 8959

Importo Lire 220.000.000 (sorte Lire 110.000.000)

A favore di [redacted] per azioni con sede in Padova

Contro [redacted] nato a [redacted] - CF [redacted] relativamente ai terreni siti in Monopoli C.da Scarciglia Fg. 114 P.lla 102, 94, 93, 71, 70, 46, 47 e 107.

N.B. - Dall'atto notarile repertorio n. 30252 raccolta n. 5520 si evince quanto segue: "quanto ad euro 43.303,73 (quarantatremilatrecentotre virgola settantatre), mediante accollo da parte dell'acquirente, che dichiara di subentrare, del mutuo sopraindicato, (sorte capitale attuale di euro 43.303.73) obbligandosi a pagare le rate di ammortamento a partire da quella scadente il 10 luglio 2006 compresa, subentrando nelle obbligazioni assunte dalla parte venditrice con il citato contratto nei confronti dell'Istituto mutuante".

- **ipoteca legale:**

Iscritta il 09/02/2011

R.G. 5465 – R.P. 1429

Importo Euro 23.029,14 (sorte Euro 11.514,57)

A favore della [redacted]

Contro [redacted]

*Formalità a carico della procedura*

**- Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Bari il 25/07/2018

R.G. 34110 – R.P. 24566

A favore di [redacted] nato a [redacted]

Contro [redacted]

relativamente al terreno sito in Monopoli C.da Scarciglia Fg. 114 P.lla 308 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 .

*Formalità a carico della procedura*

## **9. NORMATIVA URBANISTICA**

Secondo il vigente Piano Urbanistico Generale approvato con delibera di C.C. di Monopoli n° 68 del 22/10/2010 e pubblicato sul B.U.R.P. n° 167 del 04/11/2010 e relativa variante approvata con delibere di C.C. NN°34, 35,36 del 04/08/2014 e pubblicate sul B.U.R.P. n° 130 del 18/09/2014; viste le norme di tutela paesistico-storico-ambientale (D .Lgs n° 42/04, S.I.C., P.A.I. ) e il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con delibera della Giunta Regionale della Puglia N° 176 del 16/02/2015, pubblicata sul B.U.R.P. N° 40 del

23/03/2015 e con particolare riferimento alla norma transitoria di cui al comma 3/b dell'art. 106, la delibera di Consiglio Comunale n° 6 del 23/03/2018 con cui è stato adottato, ai sensi del comma 4 dell'art. 11 della L. R. 20/2001 e al comma 3 dell'art. 97 delle N.T. Del PPTR, l'adeguamento del PUG al PPTR. La destinazione dei fondi oggetto di pignoramento è di seguito schematizzata (allegato 8) :

Piano urb.	Tipo zona	art.norme	Ricade
P.A.I.:BP	Area a Bassa Pericolosità idraulica		in parte
P.U.G.-Adeguamento P.U.T.T./P.A.T.E.	Ambiti Territoriali Estesi - C		totalmente
P.U.G./P variante 2014	Contesti rurali - multifunzionali da tutelare con caratteri di elevata diffusione insediativa	35/P	in parte
P.U.G./S adeguato al PPTR - Adottato	Componenti Botanico - vegetazionali - Area di rispetto di bosco	9/S	in parte
P.U.G./S adeguato al PPTR - Adottato	Componenti Culturali- Paesaggio rurale- Parco Agricolo Multifunzionale di Valorizzazione della Valle dei Trulli	10/S	totalmente
P.U.G./S adeguato al PPTR - Adottato	Contesti rurali multifunzionali con caratteri di elevata diffusione insediativa da tutelare e valorizzare	29/S e 33/S	in parte
P.U.G./S adeguato al PPTR - Adottato	Contesti rurali rurale A da PRG Piccinato	33/S	in parte
P.U.G./S adeguato al PPTR - Adottato	Geomorfologia- UCP Doline	9/S	in parte
P.U.G./S adeguato al PPTR - Adottato	Geomorfologia- UCP Doline- Aree annesse	9/S	in parte
P.U.G./S adeguato al PPTR - Adottato	Bassa Pericolosità Idraulica (BP)		in parte
P.U.G./S approvato	Contesti rurali multifunzionali con caratteri di elevata diffusione insediativa da tutelare e valorizzare	29/s	in parte
P.U.G./S approvato	Contesti rurali rurale A da PRG Piccinato		totalmente
P.U.G./S approvato	invarianti strutturali a prevalente valore paesistico ambientale Doline area di pertinenza	9/S	in parte
P.U.G./S approvato	invarianti strutturali a prevalente valore storico culturale area trulli	10/S	totalmente
P.U.G./S approvato	invarianti strutturali a prevalente valore paesistico ambientale- Aree a Bassa Pericolosità Idraulica (BP) -(Recepimento modifiche PAI 2014)	9/S	in parte
P.U.G./S approvato	invarianti strutturali a prevalente valore paesistico ambientale Doline area annessa	9/S	in parte
P.U.G./S approvato	invarianti strutturali a prevalente valore paesistico ambientale macchie area annessa	9/S	in parte
PPTR aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n.240/2016, DGR n.1162/2016, DGR n.496/2017	Ambito di paesaggio "Murgia dei trulli"		totalmente
PPTR aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n.240/2016, DGR n.1162/2016, DGR n.496/2017	componenti Botanico - vegetazionali - Area di rispetto di bosco		in parte
PPTR aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n.240/2016, DGR n.1162/2016, DGR n.496/2017	Componenti Culturali- Paesaggio rurale		totalmente
PPTR aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n.240/2016, DGR n.1162/2016, DGR n.496/2017	Figura territoriale e paesaggistica "Valle d'Itria"		totalmente
PPTR aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n.240/2016, DGR n.1162/2016, DGR n.496/2017	Geomorfologia- UCP Doline		in parte

## **9.1 VINCOLI: CENSO LIVELLO USO CIVICO**

L'area in oggetto non è sottoposta a vincolo demaniale di uso civico ai sensi della Legge 16 giugno 1927, n. 1766, R.D. 26 febbraio 1928, n. 332 e L.R. n. 7/98 e successive modificazioni ed integrazioni (allegato 9).

In ordine ad eventuali atti (pratiche edilizie), afferenti l'immobile in oggetto, volti ad ottenere autorizzazioni per opere urbanistiche, il Comune di Monopoli, ("Area Organizzativa - Edilizia Privata -Urbanistica- Ecologia e Ambiente- Demanio -Sportello Unico"), con nota del 30 ottobre 2018 ha attestato che non sono stati reperiti atti al riguardo (allegato 10).

## **9.2 SERVITU'**

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## **10.STIMA**

### **10.1 METODOLOGIA DI STIMA**

Per la determinazione del congruo valore medio del fondo, si è utilizzata una stima sintetica comparativa, utilizzando, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona per beni con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il valore di mercato, determinato con il criterio "sintetico comparativo", rappresenta il più probabile valore che, a giudizio del perito, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Consiste nella previsione della somma di denaro che, con maggior probabilità, verrebbe scambiata con il bene, se questo fosse posto in vendita. Il buon esito della stima è pertanto condizionato dalla validità delle fonti di informazione relative ai prezzi di scambio dei beni con i quali s'intende effettuare la comparazione e dal numero adeguato dei campioni sui quali si fonda la stima.

Sono state prese in considerazione, per l'identificazione del segmento di mercato al quale il terreno appartiene, le seguenti caratteristiche estrinseche ed intrinseche:

*Caratteristiche estrinseche:* caratteri topografici, climatici ,geologici, idrogeologici e caratteri agrari ( classi di ampiezza).

*Caratteristiche intrinseche:* posizione rispetto al centro abitato, altitudine, giacitura, esposizione, forma geometrica, fertilità, sistemazione del terreno, indirizzo produttivo, ordinamento colturale, presenza di fonti irrigue, impianti di irrigazione, condizioni

fitosanitarie e vegetative della coltura, viabilità ed accessibilità con mezzi meccanici, presenza di vincoli e servitù attive e passive.

Quale parametro tecnico si è utilizzata la superficie; come unità di misura l'ettaro o il metro quadrato.

Le fonti di informazioni sono state : mediatori ed agenzie immobiliari della zona, studi notarili (preliminari di compravendita notificati alle parti per esercitare il diritto di prelazione) , Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare), valori di aggiudicazione di aste giudiziarie e i dati della Commissione Provinciale Espropri di Bari .

Il numero delle transazioni "confrontabili", seppure limitato, è stato ritenuto sufficiente a formare un quadro valutativo, dal quale è stato ricavato il valore medio riportato nella tabella. Tale valore è stato " corretto " in considerazione della contingenza economica e delle attuali incertezze del mercato.

#### **TABELLA 4 – VALORE DEL TERRENO STIMATO**

<b>IDENTIFICATIVO CORPO</b>	<b>SUPERFICIE (Ha)</b>	<b>VALORE UNITARIO (€/HA)</b>	<b>VALORE COMPLESSIVO (€)</b>
Terreno Monopoli Fg. 114 p.IIa 308	3.69.80	14.000,00	<b>51.772,00</b>
		<b>TOTALE</b>	<b>51.772,00</b>

Come richiesto dal G.E., il valore del bene dovrà subire un abbattimento forfettario pari al 15% del valore stimato.

#### **TABELLA 5 – VALORE DEL TERRENO A BASE D'ASTA**

<b>IDENTIFICATIVO CORPO</b>	<b>SUPERFICIE (Ha)</b>	<b>VALORE COMPLESSIVO (€)</b>	<b>VALORE CON ABBATTIMENTO AL 15 % (€)</b>
Terreno Monopoli Fg. 114 p.IIa 308	3.69.80	<b>51.772,00</b>	<b>44.006,20</b>
		<b>TOTALE</b>	<b>44.006,20</b>

## **11.RIEPILOGO BANDO D'ASTA**

### **LOTTO UNICO**

### **TERRENO AGRICOLO**

**UBICAZIONE** : Monopoli, Contrada Scarciglia o Ospedaletto.

**DIRITTO REALE** : Proprietà per la quota di 1/1

**Identificato al N.C.T. al Fg. 114 p.lla 308, qualità di coltura uliveto, classe 2, sup. 3.69.80. R.D. 181,44€, RA. 124,14€.**

**COORDINATE GEOGRAFICHE: 40° 52' 32.895" N - 17° 13' 56.123" E**

**ACCESSO** : Il terreno è ubicato a circa 15 Km a sud-ovest di Monopoli, si raggiunge percorrendo la Strada Prov.le 113 per Alberobello e le strade Comunali Sant'Angelo o Scarciglia.

**CONFINI**: nord: p.lla 244 , a est : p.lle 107 -94- 70, a sud p.lla 103 e ad ovest con parte della p.lla 103 e 244.

**DESCRIZIONE** : Trattasi di un appezzamento di forma irregolare, giacitura da pianeggiante a lievemente acclive, esposizione prevalente Sud-Ovest , altitudine circa 320 mt s.l.m. Il terreno in oggetto è un appezzamento di circa ha 3.69.80 con indirizzo colturale cerealicolo - arboreo, infatti la sau (superficie agricola utilizzata) è interessata per ha 2.26.67 a seminativo e per ha 0.76.56 a colture arboree quali il mandorlo, la restante superficie è occupata da alberi e siepi della macchia mediterranea (es. roverella, lecci e arbusti vari), muretti a secco e tratturi. La natura del terreno è di medio impasto, con equilibrato contenuto di sostanza organica, buona fertilità e coltivabilità. L'impianto arboreo (mandorlo) è disettaneo, è condotto in asciutto e presenta un discreto stato vegetativo e fitosanitario. Attualmente sul seminativo è presente un cereale autunno-vernino. L'appezzamento è delimitato fisicamente da muretto a secco, sui lati (sud ed est) e macchia mediterranea sui lati ovest e nord.

**PREZZO BASE D'ASTA: € 44.006,20**

Tribunale di Bari  
Proc.Esec. N°553/2018  
G.E. Dott. Antonio Ruffino

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

Bari, li 07/02/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
dott. agr. Antonella Cillo

### **ELENCO ALLEGATI**

- ✓ n° 1 – Estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio e dell'atto di Nascita
- ✓ n° 2 - Visura storica per immobile Fg. 114 p.lla 308
- ✓ n° 3 – Ortofoto - Monopoli Fg. 114 p.lla 308
- ✓ n° 4 – Stralcio di mappa Monopoli Fg.114 p.lla 308
- ✓ n° 5 - Dichiarazione Agenzia delle Entrate
- ✓ n° 6 – Atto di compravendita del 06/07/2006 Repertorio n.30252 Raccolta n.5520
- ✓ n° 7 – Convenzione per la separazione dei beni del 6/07/2006
- ✓ n° 8 – C.D.U.
- ✓ n° 9 – Usi civici
- ✓ N° 10 – Attestazione Comune di Monopoli
- ✓ foto n° 11 e n° 1 ortofoto