

TRIBUNALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Pres. Dott. Antonio RUFFINO

R.G. 245/2020

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSO

DA:

(creditore procedente)

c/

(debitore esecutato)

1. Premessa

Il sottoscritto Giovanni Urbano, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Bari al n. 984 della sez. A, veniva nominato dall'Ill.mo Sig. Presidente Dott. Ruffino, con ordinanza del 28/09/2020 veniva nominato esperto estimatore nella procedura esecutiva in epigrafe, con la precisazione di procedere alla stima del seguente immobile:

- piccolo fondo rustico intercluso in Putignano alla contrada Sovero, della superficie complessiva di mq 1807, in catasto al Fg. 72, p.lla 63.

2. Quesiti

In data il sottoscritto accettava di esperto estimatore l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'Esperto:

A) in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea.



In particolare, l'Esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo



che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al precedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:

- se il creditore precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);
- nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;
- se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il



pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

B) Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A), provveda l'Esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni



caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando 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 e, in caso di



oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari di quote indivise. In tal caso l'Esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'Esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'Esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per



metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);

11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre 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, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura



condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non



previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

17) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

L'Esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., fissata come di seguito, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'Esperto sono concessi giorni 120 dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'Esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.



IV) ASSEGNA all'Esperto un fondo spese di € 500,00, da versarsi a cura del creditore procedente entro 10 giorni dal giuramento dell'Esperto.

V) AUTORIZZA l'Esperto stimatore a:

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui al d. lgs. n. 196 del 2003, codice in materia di protezione dei dati personali;
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

3. RISPOSTA AI QUESITI

- *Proceda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Il sottoscritto dott. Giovanni Urbano, unitamente al custode giudiziario Avv. Carla Ferrari, in data 11/12/2020 si recava presso l'immobile oggetto di stima e, precisamente, presso il fondo rustico ubicato in agro di Putignano, in Contrada Sovero.



Sul posto era presente il sig. _____ che, dichiarando di essere l'attuale conduttore del terreno pignorato, consentiva all'esperto e al custode giudiziario l'accesso al fondo attraverso la sua proprietà.

Lo scrivente procedeva all'identificazione catastale e all'individuazione dei confini dell'immobile pignorato. Successivamente effettuava una ricognizione dei luoghi per verificare la natura e lo stato delle cose, quindi, effettuava un rilievo metrico e fotografico.

Confini

Il fondo pignorato confina con proprietà _____ da tutti i lati e, precisamente, con le particelle 41, 45, 272 del foglio di mappa n. 72, salvo altri e diversi.

Dati Catastali

Il bene è censito nel Catasto Terreni del Comune di Putignano con i seguenti dati catastali:

FOGLIO	PARTICELLA	SEZ.	SUPERFICIE (Ha)	QUALITÀ – CLASSE	R.D.	R.A.
72	63	AA	00.11.00	Seminativo 5 [^]	€ 1,42	€ 1,70
		AB	00.07.07	Pascolo 2 [^]	€ 0,66	€ 0,29

Formazione di lotti

Il sottoscritto esperto estimatore, considerato che l'immobile è catastalmente identificato da un'unica particella, visto lo stato dei luoghi, ritiene che la vendita del bene richieda la formazione di un lotto unico.



- *Proceda ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;*

Il bene pignorato consiste in un fondo rustico ubicato in agro di Putignano, nella contrada denominata "Sovero".

Il fondo è raggiungibile attraverso la S.S. 172 Putignano-Alberobello, proseguendo attraverso varie strade vicinali che conducono alla strada denominata "Sovero" che dà accesso al terreno *de quo*.

La località Sovero è posta ad un'altitudine di circa 400 m s.l.m. ed è caratterizzata dalla presenza di terreni condotti con metodi di agricoltura estensiva con orientamento produttivo prevalentemente cerealicolo-zootecnico.

Al fondo *de quo* si accede attraverso il civico n. 16 della strada vicinale "Sovero", percorrendo un viale poderale carrabile che conduce alla Masseria Sovero di proprietà .

Si precisa che il cancello di ingresso e buona parte del viale carrabile di accesso ricadono nella proprietà .

L'accesso al fondo pignorato avviene, pertanto, attraversando la proprietà senza che vi sia un diritto di passaggio costituito. Di conseguenza, sarebbe opportuno procedere alla formalizzazione di tale diritto costituendo una servitù prediale a favore del fondo pignorato, gravante sulla proprietà .



La giacitura del fondo è leggermente acclive con pendenza nella direzione della strada comunale “Sovero”.

Il suolo ha una composizione granulometrica tendenzialmente di medio impasto, è permeabile ed è dotato di buona fertilità naturale.

Al momento del sopralluogo il terreno risultava investito con seminativo di graminacee, con presenza di qualche albero di olivo di piccola mole in quanto non adulto e, quindi, non ancora produttivo.

Parte della superficie della particella e precisamente quella posta a Nord ricade nel viale di accesso. Una piccola parte della superficie è, inoltre, occupata da una cisterna avente le seguenti dimensioni circa 4,80 m x 6,00 m, H = 3,50 m, posto a servizio del fabbricato della Masseria Sovero.

- *accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre 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, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti*



sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

In fase di sopralluogo è emerso che il fondo pignorato risulta condotto senza titolo dal sig. _____, secondo quanto dichiarato dallo stesso al custode giudiziario.

Destinazione urbanistica

Il fondo ricade in zona tipizzata "E.1 – agricola produttiva".

Risultano, inoltre, presenti altri vincoli di carattere urbanistico-ambientale.

- *Proceda a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

Provenienza del bene

Dall'esame della certificazione notarile in atti redatta dal Notaio Francesca Lorusso, emerge che il bene è pervenuto al debitore esecutato attraverso i seguenti passaggi.



- **Trascrizione n. 42155 Reg. Gen. e n. 29567 Reg. Part. Del 17/10/2017**, eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. Di Bari, avente ad oggetto l'atto di donazione per Notar Salvatore Pantaleo, rep. 61244 del 16/10/2017 con il quale i sig.ri

e

nella loro qualità di parte donante, donavano al figlio

, la piena

proprietà del seguente immobile:

piccolo fondo rustico intercluso in Putignano alla contrada Sovero, della superficie complessiva di mq 1807, in catasto al Fg. 72, p.lla 63.

Per detto atto di donazione è stata richiesta la revoca a seguito di Domanda Giudiziale presentata presso il Tribunale di Bari in data 08/02/2018, repertorio n. 2143, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari in data 24/04/2018, n. 18613 Reg. Gen. 3 n. 13639 Reg. Part.

Ai coniugi _____ il fondo è pervenuto attraverso il seguente trasferimento.

- **Trascrizione nn. 1705/1381 del 20/01/1998**, eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. Di Bari, dell'atto di compravendita per Notar M. Lanzillotta del 30/12/1997, Rep. 94327/9580, registrato a Gioia del Colle in data 16/01/1998 al n. 286 e successiva cancellazione di riserva di proprietà annotata in data 18/10/2000 al n. 34637/3900. Con detto atto i coniugi

acquistavano il terreno dalla sig.ra

Pignoramenti e iscrizioni



Dall'esame della certificazione notarile e dai documenti in atti emerge che sul fondo in parola gravano le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

- **Trascrizione del pignoramento immobiliare**, eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari in data 11/08/2020, ai n. 32621 Reg. Gen. e n. 22978 Reg. Part.

a favore di

, per il diritto di proprietà della quota di $\frac{1}{2}$, contro

, per la

quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà.

- **Iscrizione di ipoteca giudiziale**, eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari in data 24/10/2011 ai n. 43927/8971, per un importo di 18.000 €, a garanzia di un capitale originario di 13.909,39 € rinveniente da un decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Mantova in favore di FERMER s.p.a., contro il sig.

, all'epoca proprietario della quota pari ad $\frac{1}{2}$ dell'immobile.

Detta formalità risulta attualmente in essere in quanto nella restrizione ipotecaria annotata in data 05/02/2016 al n.5748/706, l'immobile in parola non risulta inserito.

- **Iscrizione di ipoteca**, eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari, in data 11/05/2017 ai nn. 27960/5809, dell'importo di 600.000 € a garanzia di un debito di 400.000 €, riveniente dall'atto di mutuo sottoscritto con BANCA CARIME s.p.a., a rogito del notaio Maria Lanzillotta di Noci del 04/05/2007, repertorio n. 133239/15765.

Detta formalità risulta attualmente in essere in quanto nella restrizione ipotecaria annotata in data 05/02/2016 al n. 709, l'immobile in parola non risulta inserito.



- **Trascrizione dell'atto unilaterale di obbligo edilizio** del 16/03/2004 ai nn.13049/9142, a rogito del Notaio Giuseppina Cioffi di Casamassima, del 04/03/2004, Repertorio n. 28076, a favore del Comune di Putignano e contro i coniugi

- **Iscrizione di ipoteca** eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari in data 30/01/2004 ai nn. 3975/812, dell'importo di 150.000 € a garanzia di un debito di 75.000 €, rinveniente dall'atto di mutuo sottoscritto con la BANCA CARIME s.p.a. a rogito del Notaio Maria Lanzillotta di Noci in data 27/01/2004, repertorio n.129205.

Detta formalità risulta attualmente cancellata con l'art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis, D.Lgs 385/1993, mediante comunicazione avvenuta in data 11/09/2007.

Calcolo del valore di mercato del bene

Metodologia di stima.

In via generale, secondo le regole dell'estimo, si seguono due procedimenti di stima: il procedimento sintetico comparativo, quando sia possibile effettuare un confronto diretto con aree simili a quella da stimare e il procedimento analitico, quando non sia possibile trovare sul mercato immobiliare esempi attendibili o sufficienti di compravendite di beni similari.

Quest'ultimo criterio consiste o nel calcolo di un valore di un bene immobile sulla base di una capitalizzazione del reddito da esso ritraibile, ovvero nel più probabile prezzo di trasformazione, dato dalla differenza tra il probabile valore commerciale del bene trasformato (area + ipotetico edificio realizzabile) e il



probabile costo complessivo della trasformazione, remunerativo dei fattori produttivi.

Nel corso dell'ultimo decennio, la giurisprudenza ha mostrato una sostanziale preferenza per il metodo sintetico comparativo considerandolo, in quanto fisiologicamente più duttile, "quello che meglio di ogni altro risponde al criterio della legge, che ha riguardo al giusto prezzo in una libera contrattazione di compravendita" (Cass. 174/1999 n. 3839 evidenzia il carattere sussidiario del metodo analitico, utilizzabile solo ove, ad avviso della non sindacabile valutazione del giudice di merito, manchino gli elementi per il ricorso al criterio sintetico-comparativo).

Si è quindi precisato che la definizione del valore di mercato del bene promana essenzialmente dall'analisi comparativa dello stesso con altri funzionalmente e strutturalmente equiparabili, con conseguente commisurazione dell'indennizzo sulla base dei prezzi praticati nella zona in relazione ad immobili con analoghe caratteristiche (ex plurimis Cass. 9/5/1990 n. 3799 e Cass. 2392/1990 secondo cui "il ricorso al metodo sintetico-comparativo, basandosi sull'effettiva realtà del mercato di immobili con caratteristiche identiche o similari "fa perdere di rilevanza anche il preventivo riscontro della natura agricola o edificatorio del fondo espropriato").

La giurisprudenza più recente, invece, è concorde nel ritenere che, in tema di espropriazione per pubblica utilità, nella valutazione del bene, non può stabilirsi, tra metodo sintetico-comparativo e criterio analitico, un rapporto di regola ad eccezione, sicché è rimessa al prudente apprezzamento del giudice la scelta di un metodo di stima improntato per quanto possibile, a criteri di effettività la



determinazione del valore del fondo (da ultimo, Sentenza Corte di Cassazione n° 1897 del 29/01/2014 secondo la quale: “la valutazione del fondo può avvenire sia con metodi analitico-ricostruttivi, tesi ad accertarne il valore di trasferimento sia con metodi sintetico-comparativi, volti invece a desumerne dall’analisi del mercato del valore commerciale attraverso il riferimento alle aree omogenee. Da qui la regola conclusiva, oggi non più contestata, che rientra tra i compiti del giudice di merito stabilire se sussistono gli elementi occorrenti per la ricerca del presumibile valore comparativo dell’area; e se privilegiare quest’ultimo metodo, ovvero i criteri di stima c.d. analitici-ricostruttivi, o ancora metodi diversi da questi”).

Dal punto di vista dottrinale, va peraltro detto che il procedimento di tipo analitico è oggi confutato dalla quasi totalità della manualistica, e confinato al ruolo di *extrema ratio* alla quale fare ricorso in casi eccezionali.

Nella fattispecie in argomento, dovendosi quantificare il valore di un’area non edificabile, l’utilizzo del criterio analitico ricostruttivo (si ricorda, basato sul valore di trasformazione ipotetico di un area che potrà essere edificata) è da considerarsi errato, in primis da un punto di vista logico, poiché l’area in questione non può essere trasformata, nonché secondo gli imprescindibili principi dell’estimo, poiché tutti gli elementi (costo di costruzione, valore di trasformazione, valore di mercato delle opere a realizzarsi ecc.) non possono trovare riscontro in alcun valore oggettivo di mercato, ma solo basarsi sul prudente apprezzamento dello stimatore.

A conferma di quanto sopra indicato, anche la giurisprudenza ha avuto modo di affermare che “*il metodo analitico è inapplicabile ai terreni inedificabili proprio*



poiché privi di alcuna capacità legale, con la conseguente apoditticità del valore dell'edificato potenziale” (Cass. n. 4741 del 23/3/2012) e che (Corte di Cassazione, Sezione I civile, sentenza n.23585 del 22/11/2010) “non è utilizzabile il metodo analitico-ricostruttivo, che presuppone una destinazione edificatoria, essendo rivolto, come noto, ad individuare i singoli fattori che concorrono a determinare il valore di mercato degli insediamenti da costruire sul suolo da valutare, attingendo per detta individuazione alla concreta realtà di fatto, alla disciplina urbanistica e all'estimo; e perciò fondandosi sull'analisi di tutti gli elementi che concorrono in concreto alla determinazione del costo di trasformazione del terreno da valutare e alla formazione del valore venale di quanto si costruisce sull'area (entità del costruibile in base agli indici urbanistici d'edificabilità, costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione, tributi, spese tecniche e generali, oneri di acquisizione delle aree, utile d'impresa in rapporto alla redditività dei capitali investiti e a un tasso d'attualizzazione per il tempo occorrente a realizzare le costruzioni)”.

Tanto premesso e considerato, si è ritenuto opportuno, l'utilizzo del procedimento sintetico-comparativo.

Elementi utili di comparazione

Come accennato, per poter utilizzare il metodo sintetico-comparativo, è necessario avere a disposizione sufficienti dati omogenei per effettuare la comparazione richiesta (atti di compravendita; informazioni acquisite da agenzie immobiliari, opinion leader, mediatori immobiliari, Perizie del Tribunale, Valori EXEO - Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli).

Quantificazione del valore di mercato



Nella fattispecie in esame, si ritiene di dover considerare la consistenza del fondo pignorato e la presenza di soprassuoli e manufatti.

Sulla base degli elementi acquisiti, lo scrivente ritiene di prendere in considerazione i seguenti elementi utili alla stima del terreno in parola:

- 1. Consistenza:** il bene pignorato consiste in un terreno agricolo investito a seminativo arborato, con parte della superficie interessata da manufatti come strada e cisterna.
- 2. Ubicazione:** il terreno è ubicato in agro di Putignano a circa 5 Km dal centro abitato, in una località prevalentemente agricola.
- 3. Superficie:** il terreno ha una superficie catastale di 1.807 mq.
- 4. Destinazione urbanistica:** zona agricola.
- 5. Valori terreni e manufatti simili:** seminativo arborato 1,50 €/mq; pascolo 0,80 €/mq; manufatti (strada e cisterna) valutazione a corpo.

In considerazione di quanto sopra relazionato lo scrivente ritiene di attribuire al terreno pignorato il seguente **valore di mercato** determinato a corpo: **3.200 € (euro tremila duecento)**.

Applicando al suddetto valore di mercato la prescritta riduzione praticata per l'assenza della garanzia per vizi nella misura forfettaria del 15%, si ottiene il seguente valore di vendita:

Valore di vendita = 2.720 € (3.200 € x 0,85).

Considerazioni conclusive

Con quanto sopra, il sottoscritto ritiene di aver adempiuto fedelmente all'onorevole incarico ricevuto, rimanendo a disposizione per fornire i chiarimenti e le integrazioni che si rendessero eventualmente necessarie.



Con osservanza.

Bari, 12/03/2021

L'ESPERTO ESTIMATORE

(Dott. Agr. Giovanni Urbano)

ALLEGATI ALLA RELAZIONE:

- 1) Planimetria catastale
- 2) Documentazione fotografica
- 3) Relazione in versione privacy

