

TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. De Nicolò Nicola, nell'Esecuzione Immobiliare 239/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 239/2023 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 65.679,23	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



In data 14/03/2024, il sottoscritto Ing. De Nicolò Nicola, con studio in Piazza Federico Di Svevia, 19 - 76121 - Barletta (BT), email nicola.denicolo@yahoo.it, PEC nicola.denicolo@ingpec.eu, Tel. 347 0818941, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Minervino Murge (BT) - contrada Retine

DESCRIZIONE

Appezamento di terreno posto in Minervino Murge, alla contrada "Retine", esteso catastalmente complessivamente 2 ettari, 32 are e 74 centiare, per la quasi totalità della sua estensione coltivato a vigneto, nel suo insieme confinante con strada vicinale Lamalunga, con **** Omissis **** o suoi aventi causa, con **** Omissis **** o suoi aventi causa e con **** Omissis **** o suoi aventi causa, riportato nel Catasto Terreni al foglio 49, particelle 51, 52, 75, 94, 98, 181, 184, 270, 272 e 300 (proprietà 1/1).

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

In riferimento alla particella n. 51, riportata negli atti come fabbricato rurale (are 0,45), si segnala che lo stesso, nei fatti, non esiste.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Minervino Murge (BT) - contrada Retine

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Il creditore precedente ha depositato certificazione notarile sostitutiva, ai sensi dell'art. 567 C.P.C., a firma della dr.ssa notaio **** Omissis **** in data 15.12.2023.

In riferimento a ciascuno degli immobili pignorati, si precisa che:

1) la certificazione delle risultanze dei Registri Immobiliari si estende per l'intero ventennio anteriore alla data della trascrizione del pignoramento dell'11.12.2023 (reg. generale n. 26355 - reg. particolare n. 21189), con riferimento al proprietario **** Omissis ****, nato a Barletta il **** Omissis **** (codice fiscale **** Omissis ****);

2) i beni pignorati risultano appartenere per la piena proprietà del debitore esecutato (sig. **** Omissis ****), in virtù di atto di compravendita a firma del notaio dott. **** Omissis **** di Canosa di Puglia, del 13.06.1996, Rep.

n. 68749/12738, trascritto a Trani il 19.06.1996 al n. 8855 di Rep.;

3) i dati catastali degli immobili pignorati sono correttamente riportati nella certificazione notarile.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dal certificato di stato civile estratto dal comune di Canosa di Puglia in data 31.10.2024, risulta che **** Omissis **** ha contratto matrimonio con **** Omissis **** in data 03.09.1992. Risulta, inoltre, che con Atto n. 418 del 22.10.2012 del Notaio dott. **** Omissis **** i coniugi **** Omissis **** hanno stipulato convenzione patrimoniale di separazione dei beni.

CONFINI

I beni oggetto di pignoramento, costituenti unico appezzamento di terreno, confinano con strada vicinale Lamalunga a sud, con **** Omissis **** o suoi aventi causa a ovest, con **** Omissis **** o suoi aventi causa e con **** Omissis **** o suoi aventi causa a nord, con **** Omissis **** o suoi aventi causa ad ovest.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	23274,00 mq	23274,00 mq	1	23274,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				23274,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23274,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
49	51				Vigneto	2	00.00.45 mq	0,26 €	0,22 €	
49	52				Vigneto	2	00.03.83 mq	2,18 €	1,88 €	
49	75		AA		Oliveto	3	00.10.32 mq	3,46 €	2,93 €	
49	75		AB		Vigneto	2	00.38.48 mq	21,86 €	18,88 €	
49	94		AA		Vigneto	2	00.13.79 mq	7,83 €	6,77 €	
49	94		AB		Seminativo	2	00.01.04 mq	0,51 €	0,27 €	
49	98				Vigneto	2	00.09.59 mq	5,45 €	4,71 €	
49	181		AA		Vigneto	2	00.04.46 mq	2,53 €	2,19 €	
49	181		AB		Mandorletto	2	00.01.05 mq	0,3 €	0,16 €	
49	184				Vigneto	2	00.32.90 mq	18,69 €	16,14 €	
49	270				Vigneto	2	00.29.77 mq	16,91 €	14,61 €	
49	272				Vigneto	2	00.70.03 mq	39,78 €	34,36 €	
49	300				Vigneto	2	00.17.03 mq	9,67 €	8,36 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si segnala che nell'atto di pignoramento si fa riferimento all'esecuzione forzata dei beni immobili di proprietà del sig. **** Omissis ****, costituenti appezzamento di terreno in Minervino Murge, alla contrada "Retine", per un'estensione complessiva di 2 ettari, 90 are e 64 centiare (catasto terreni fg. 49 p.lle 52-75-94-98-181-184-270-272-300) con entrostante fabbricato rurale (catasto terreni fg. 49 p.la 51 per 45 centiare).

In realtà, il fabbricato rurale non esiste, ed infatti catastalmente la particella 51 è identificata in qualità vigneto, a far data dal 16.03.2018 per variazione d'ufficio (Pratica n. BA0071459 in atti dal 16/03/2018 - n. 11175.1/2018).

Inoltre, la particella 98, all'epoca del mutuo ipotecario del 17.04.2014, sviluppava un'estensione di 67 are e 94 centiare. Successivamente, con atto di frazionamento catastale (Pratica n. BA0124043 in atti dal 31/03/2015), la particella 98 si divideva in 98 (con estensione di 9 are e 59 centiare) e 118 (quest'ultima esclusa dal mutuo

ipotecario richiamato e, quindi, dall'atto di pignoramento).

Pertanto, i beni oggetto di esecuzione sono quelli correttamente definiti nel certificato sostitutivo notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c., e sviluppano un'estensione di 2 ettari, 32 are e 74 centiare.

La coltura indicata in catasto corrisponde a quella esistente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/05/2020
- Scadenza contratto: 08/05/2035

Canoni di locazione

Canone mensile: € 25,00

Il fondo agricolo è stato concesso in affitto al sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** ed ivi residente alla **** Omissis ****, giusta contratto registrato a Barletta il 21.05.2020. L'affitto ha durata di 15 anni dalla data di sottoscrizione del contratto, avvenuta in data 08.05.2020, ed il canone annuo di locazione è stato determinato in € 300,00.

Da ricerche effettuate dallo scrivente, l'affitto di un terreno agricolo nella regione Puglia (come media degli ultimi dati Eurostat per contratti di locazione rurali nell'anno 2020) si attesta sul valore di € 1.310 annui, per ettaro.

Pertanto, tenuto conto che il terreno oggetto del contratto di affitto sviluppa una superficie di circa 3 Ha, il giusto prezzo di locazione annuo avrebbe dovuto essere pari a circa € 3.900,00.

Quindi, il prezzo convenuto risulta di gran lunga inferiore ad 1/3 del giusto prezzo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/06/1996 al 01/11/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	Notaio Italo Coppola	13/06/1996	68749	12738
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Trani	19/06/1996		8855
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 12/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo ipotecario
Iscritto a Trani il 17/04/2014
Reg. gen. 6698 - Reg. part. 654
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca legale** derivante da Titolo
Iscritto a Trani il 17/09/2014
Reg. gen. 15014 - Reg. part. 1609
Importo: € 181.260,94
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Pignoramento immobiliare** derivante da Atto di pignoramento
Iscritto a Trani il 11/12/2023
Reg. gen. 26355 - Reg. part. 21189
Importo: € 58.216,79
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Settore V - Urbanistica del comune di Minervino Murge con prot. 16269 Reg. n. 151/24 del 30.10.2024, l'intero appezzamento di terreno ricade in zona omogenea E (verde agricolo).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Minervino Murge (BT) - contrada Retine
Appezzamento di terreno posto in Minervino Murge, alla contrada "Retine", esteso catastalmente complessivamente 2 ettari, 32 are e 74 centiare, per la quasi totalità della sua estensione coltivato a vigneto, nel suo insieme confinante con strada vicinale Lamalunga, con **** Omissis **** o suoi aventi causa, con **** Omissis **** o suoi aventi causa e con **** Omissis **** o suoi aventi causa, riportato nel Catasto Terreni al foglio 49, particelle 51, 52, 75, 94, 98, 181, 184, 270, 272 e 300 (proprietà 1/1).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 49, Part. 51, Qualità Vigneto - Fg. 49, Part. 52, Qualità Vigneto - Fg. 49, Part. 75, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 49, Part. 75, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 49, Part. 94, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 49, Part. 94, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 49, Part. 98, Qualità Vigneto - Fg. 49, Part. 181, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 49, Part. 181, Porz. AB, Qualità Mandorleto - Fg. 49, Part. 184, Qualità Vigneto - Fg. 49, Part. 270, Qualità Vigneto - Fg. 49, Part. 272, Qualità Vigneto - Fg. 49, Part. 300, Qualità Vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 77.269,68

Per la valutazione del fondo agricolo si è fatto riferimento ai valori unitari riportati nella banca dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli, rilevazione anno 2023, per il comune oggetto di indagine.

A partire dal 2011, l'Osservatorio dei Valori Agricoli, anche avvalendosi di collaboratori locali, ha elaborato con cadenza annuale i valori dei terreni agricoli italiani; tali valori sono stati pubblicati negli anni sotto forma di listini su base provinciale, regionale o comunale. Quelli a cui si fa riferimento sono su base comunale.

L'Osservatorio è realizzato sulla base di dati di mercato noti o di immediata rilevabilità, con riferimento a risultanze di atti pubblici di compravendita, di decreti di esproprio, di offerte di vendita (avuto riguardo all'ordinario abbattimento che può realizzarsi in fase di conclusione dell'accordo), nonché all'esperienza diretta dei collaboratori e dei membri del Comitato Scientifico dell'Osservatorio. Particolare attenzione è dedicata ai riscontri degli utilizzatori dei listini, che consentono talora di approfondire specifiche realtà economiche nel territorio.

Per la determinazione del più probabile valore del fondo Vfondo, è stata utilizzata la seguente espressione di calcolo: $V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times \dots \times k_n$, dove V_{max} è il valore massimo ordinariamente rilevato per la specifica coltura, e k_i è un coefficiente numerico, inferiore ad 1, determinato in relazione alle specifiche caratteristiche del terreno, e riportate in tabelle distinte per ogni comune, provincia e qualità di coltura.

Nel caso che ci occupa, trattandosi di terreno coltivato principalmente a vite, attribuendosi alle altre "colture" (uliveto, mandorleto, seminativo) un'importanza secondaria, per minima estensione rispetto a quella del vigneto, si è fatto riferimento al valore massimo appunto per vigneto: V_{max} 34.000 €/ha.

I coefficienti numerici k_i , per tipologia di coltura vigneto, applicabili ai terreni oggetto di stima, desunti dalla tabella, sono i seguenti:

FERTILITA' buona 0,975 - ACCESSO buono 1 - ESPOSIZIONE buona 1 - ETA' 1/3 dall'impianto 1
Pertanto, il valore del fondo, espresso in €/mq, è: $V_{fondo} = 3,40 \text{ €/mq} \times 0,975 \times 1 = 3,32 \text{ €/mq}$.
Considerato che il fondo sviluppa un'estensione di 23.274 mq, risulta:
 $V_t = V_f \times 23.274 \text{ mq} = \text{€ } 77.269,68$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Minervino Murge (BT) - contrada Retine	23274,00 mq	3,32 €/mq	€ 77.269,68	100,00%	€ 77.269,68
Valore di stima:					€ 77.269,68

Valore di stima: € 77.269,68

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 65.679,23

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

Barletta, li 04/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. De Nicolò Nicola

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Stralcio di mappa catastale (Aggiornamento al 31/10/2024)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Sovrapposizione catastale-ortofoto (Aggiornamento al 31/10/2024)
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche (Aggiornamento al 31/10/2024)



- ✓ N° 4 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 31/10/2024)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica (Aggiornamento al 31/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto per riassunto di matrimonio (Aggiornamento al 01/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di accesso sui luoghi (Aggiornamento al 04/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di affitto (Aggiornamento al 04/11/2024)



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Terreno ubicato a Minervino Murge (BT) - contrada Retine
 Appezamento di terreno posto in Minervino Murge, alla contrada "Retine", esteso catastralmente complessivamente 2 ettari, 32 are e 74 centiare, per la quasi totalità della sua estensione coltivato a vigneto, nel suo insieme confinante con strada vicinale Lamalunga, con **** Omissis **** o suoi aventi causa, con **** Omissis **** o suoi aventi causa e con **** Omissis **** o suoi aventi causa, riportato nel Catasto Terreni al foglio 49, particelle 51, 52, 75, 94, 98, 181, 184, 270, 272 e 300 (proprietà 1/1). Identificato al catasto Terreni - Fg. 49, Part. 51, Qualità Vigneto - Fg. 49, Part. 52, Qualità Vigneto - Fg. 49, Part. 75, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 49, Part. 75, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 49, Part. 94, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 49, Part. 94, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 49, Part. 98, Qualità Vigneto - Fg. 49, Part. 181, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 49, Part. 181, Porz. AB, Qualità Mandorleto - Fg. 49, Part. 184, Qualità Vigneto - Fg. 49, Part. 270, Qualità Vigneto - Fg. 49, Part. 272, Qualità Vigneto - Fg. 49, Part. 300, Qualità Vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Settore V - Urbanistica del comune di Minervino Murge con prot. 16269 Reg. n. 151/24 del 30.10.2024, l'intero appezzamento di terreno ricade in zona omogenea E (verde agricolo).

Prezzo base d'asta: € 65.679,23



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.679,23

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Minervino Murge (BT) - contrada Retine		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 49, Part. 51, Qualità Vigneto - Fg. 49, Part. 52, Qualità Vigneto - Fg. 49, Part. 75, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 49, Part. 75, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 49, Part. 94, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 49, Part. 94, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 49, Part. 98, Qualità Vigneto - Fg. 49, Part. 181, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 49, Part. 181, Porz. AB, Qualità Mandorleto - Fg. 49, Part. 184, Qualità Vigneto - Fg. 49, Part. 270, Qualità Vigneto - Fg. 49, Part. 272, Qualità Vigneto - Fg. 49, Part. 300, Qualità Vigneto	Superficie	23274,00 mq
Descrizione:	Appezamento di terreno posto in Minervino Murge, alla contrada "Retine", esteso catastalmente complessivamente 2 ettari, 32 are e 74 centiare, per la quasi totalità della sua estensione coltivato a vigneto, nel suo insieme confinante con strada vicinale Lamalunga, con **** Omissis **** o suoi aventi causa, con **** Omissis **** o suoi aventi causa e con **** Omissis **** o suoi aventi causa, riportato nel Catasto Terreni al foglio 49, particelle 51, 52, 75, 94, 98, 181, 184, 270, 272 e 300 (proprietà 1/1).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo ipotecario
Iscritto a Trani il 17/04/2014
Reg. gen. 6698 - Reg. part. 654
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca legale** derivante da Titolo
Iscritto a Trani il 17/09/2014
Reg. gen. 15014 - Reg. part. 1609
Importo: € 181.260,94
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Pignoramento immobiliare** derivante da Atto di pignoramento
Iscritto a Trani il 11/12/2023
Reg. gen. 26355 - Reg. part. 21189
Importo: € 58.216,79
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

