



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

- Ufficio Esecuzione Immobiliare -



Procedimento di esecuzione immobiliare N°101/2022 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Marisa ATTOLINO

RELAZIONE DI STIMA


Creditore procedente: *****
Debitore: *****



RELAZIONE DI STIMA
Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/i, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it

1



1) PREMESSA	3
2) FASI E OPERAZIONI PERITALI	9
3) CORRISPONDENZA TRA BENI PIGNORATI E TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE	10
4) IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE	18
5) REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	26
6) DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTI	28
7) CRITERI E PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE	29
8) DEFINIZIONE DELLE CONSISTENZE	31
9) LOTTO A	32
9.1) SCHEDA IMMOBILE	32
9.1.1) Denominazione e principali caratteristiche	32
9.1.2) Ubicazione e geografia	32
9.1.3) Descrizione analitica del bene immobile	34
9.1.4) Stato di possesso	34
9.2) CONSISTENZE SUPERFICIARIE	34
9.2.1) Superficie commerciale del lotto A	34
9.3) VALUTAZIONE DEL LOTTO A	35
9.3.1) Analisi del segmento del mercato immobiliare	35
9.3.2) Stima del valore di mercato	35
9.3.3) Due diligence	36
9.3.4) Risultati della valutazione	38
9.4) ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA - PREZZO BASE D'ASTA	38
10) LOTTO B	40
10.1) SCHEDA IMMOBILE	40
10.1.1) Denominazione e principali caratteristiche	40
10.1.2) Ubicazione e geografia	41
10.1.3) Descrizione analitica del bene immobile	42
10.1.4) Stato di possesso	42
10.2) CONSISTENZE SUPERFICIARIE	42
10.2.1) Superficie commerciale del lotto B	42
10.3) VALUTAZIONE DEL LOTTO B	43
10.3.1) Analisi del segmento del mercato immobiliare	43
10.3.2) Stima del valore di mercato	43
10.3.3) Due diligence	45
10.3.4) Risultati della valutazione	46
10.4) ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA - PREZZO BASE D'ASTA	47
11) RIEPILOGO CONCLUSIONI	48
ALLEGATI	50



1) PREMESSA

L'Ill.mo Giudice Dott.ssa Marisa ATTOLINO nominava in data 12.04.2022 quale Esperto Stimatore lo scrivente Dott. Ing. Giovanni Melillo iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 10324, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n. 3073, con studio in Conversano (BA) alla Via Nenni n.23/i, nel **Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 101/2022**, **promosso** dalla Sig.ra ***** nata a , C. F. ***** , domiciliata presso lo dell'avv. Nicola TATONE sito in Bari alla via A. Gi mma 171 (C.F. TTNNCL59A02A662G, p ec: nicolatatone@postecert.it) e dalla quale viene rappresentata edifesa, **contro** il sig. ***** , nato a C.F. ***** in qualità di responsabile aziendale e soci o ammi nistratore della ***** (C.F. 074745000720) con sede legale in Noicattaro alla via Vito Di Pierro, 1/E.

Congiuntamente al sottoscritto Esperto, veniva nominata quale Custode l'avv. Annalisa Armenise.

Si riporta di seguito uno stralcio dell'incarico ricevuto dall'esperto e dei contenuti della perizia di stima:

"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'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice 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 procedente 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 procedente 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, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati

RELAZIONE DI STIMA

Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo

via Nenni n. 23/i, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000

PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it

4



nella detta certificazione.

- Se il creditore procedente 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 codice proprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

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

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

RELAZIONE DI STIMA

Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo

via Nenni n. 23/i, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000

PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it

5

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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 Sindaco 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 eseguita 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

RELAZIONE DI STIMA

Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/i, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it

6

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

RELAZIONE DI STIMA

Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/i, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it



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 alleghi 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. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici 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

RELAZIONE DI STIMA

Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/i, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it

8

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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 dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato rfr o zip

2) FASI E OPERAZIONI PERITALI

Lo svolgimento dell'incarico si è articolato nelle fasi di seguito riportate.

In data 12.04.2022 è avvenuta la nomina da parte del G.E. Dott.ssa Marisa ATTOLINO

In data 19.04.2022 è avvenuta la sottoscrizione del verbale di giuramento e di accettazione dell'incarico da parte dello scrivente Ing. Giovanni MELILLO per via telematica.

Tramite apposita comunicazione effettuata dal Custode agli avvocati dei creditori procedenti e al debitore esecutato veniva fissato per il giorno 24.05.2022 alle ore 10.00 l'inizio delle operazioni peritali.

Nel giorno stabilito in Triggiano presso gli immobili oggetto di pignoramento è avvenuto l'inizio delle operazioni peritali.

I sopralluoghi hanno riguardato i beni di cui all'atto di pignoramento.

A seguito del sopralluogo e dallaverifica della documentazione catastale fornita dai creditori procedenti si è potuto constatare che i beni di cui all'atto di pignoramento sono nelle disponibilità del debitore esecutato.

Si è proceduto ad effettuare gli opportuni rilievi metrici e fotografici dei beni.

Allegato n.1: Verbale delle operazioni peritali

Durante l'espletamento dell'incarico lo scrivente ha avuto accesso presso:
- l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati e Terreni - Ufficio Provinciale di Bari
per estrarre copia dell'estratto di mappa, delle visure storiche ventennali.

Allegato n.2: Estratti di mappa, visure storiche ventennali LOTTO A.

Allegato n.3: Estratti di mappa, visure storiche ventennali LOTTO B.

- Gli Uffici Tecnici del Comune di Triggiano, dove si è provveduto a richiedere e acquisire copia della Certificazione di destinazione urbanistica dei beni oggetto della presente procedura.

Allegato n.4: Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Triggiano

3) CORRISPONDENZA TRA BENI PIGNORATI E TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE

Lo scrivente ha preliminarmente verificato la corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo al debitore, esaminando la documentazione relativa alle iscrizioni/trascrizioni prodotta dal creditore precedente, nonché la certificazione ipotecaria speciale ed i certificati storici catastali, per il ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Il certificato ipotecario speciale n. BA82684/2022 e quelli storici catastali individuano gli immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare come da atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 28.02.2022 al n° reg. gen. 9284 e n° reg. part.6979; gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva corrispondono a:



- 1) Terreno sino in Triggiano (BA), is critto in ca tasto terreni al foglio 21, partecella 465, uliveto, classe 2, superficie 1784 m², r.d. euro 9,21, r.a. euro 5,99.
- 2) Terreno sino in Triggiano (BA), is critto in ca tasto terreni al foglio 21, partecella 466, uliveto, classe 2, superficie 1743 m², r.d. euro 9,00, r.a. euro 5,85.
- 3) Terreno sino in Triggiano (BA), is critto in ca tasto terreni al foglio 21, partecella 267, area rurale, superficie 20 m², nessun reddito.
- 4) Terreno sino in Triggiano (BA), is critto in ca tasto terreni al foglio 21, partecella 536, mandorleto, classe 2, superficie 3406 m², r.d. euro 9,00, r.a. euro 6,16.
- 5) Terreno sino in Triggiano (BA), is critto in ca tasto terreni al foglio 21, partecella 537, mandorleto, classe 2, superficie 3370 m², r.d. euro 20,02, r.a. euro 6,09.
- 6) Terreno sino in Triggiano (BA), is critto in ca tasto terreni al foglio 21, partecella 700, mandorleto, classe 2, superficie 3387 m², r.d. euro 20,12, r.a. euro 6,12.
- 7) Terreno sino in Triggiano (BA), is critto in ca tasto terreni al foglio 21, partecella 202, uliveto, classe 2, superficie 3637 m², r.d. euro 15,97, r.a. euro 11,27.

Lo scrivente ha potuto accertare che il certificato ipotecario speciale e le certificazioni storiche catastali prodotte dal creditore procedente, risalgono ad almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.



In ragione di quanto riportato nella documentazione prodotta da parte del creditore procedente, si evince che gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva appartengono in piena proprietà per la quota di 1/1 al debitore esecutato.

➤ **L'immobile di cui al punto 1) Terreno sino in Triggiano (BA), al N.C.T. al foglio**

21, particella 465, era pervenuto al debitore per acquisto dai sigg.

, atto di compravendita a firma del Notaio Lacalendola Maria

con studio in Noicattaro, rep. 45269 del 20.05.2014 trascritto in Bari il 17.06.2014.

Da ispezione ipotecaria n. T345704 del 20.06.2022 è risultato che a tutto il 28.02.2022 l'immobile risulta libero da formalità pregiudizievoli e che nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento l'unità immobiliare innanzi descritta ha formato oggetto delle seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE del 17/06/2014** - Registro Particolare 16114 Registro Generale 20824
Pubblico ufficiale LACALENDOLA MARIA Repertorio 45269/12987 del 20/05/2014 **ATTO
TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

- **TRASCRIZIONE del 28/02/2022** - Registro Particolare 6979 Registro Generale 9284
Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio 333/2022 del 24/02/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

➤ **L'immobile di cui al punto 2) Terreno sino in Triggiano (BA), al N.C.T. al foglio**

21, particella 466, era pervenuto al debitore per acquisto dai sigg.

, atto di compravendita a firma del Notaio Lacalendola Maria

con studio in Noicattaro, rep. 45269 del 20.05.2014 trascritto in Bari il 17.06.2014.



Da ispezione ipotecaria n. T356269 del 20.06.2022 è risultato che a tutto il 28.02.2022 l'immobile risulta libero da formalità pregiudizievoli e che nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento l'unità immobiliare innanzi descritta ha formato oggetto delle seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE del 17/06/2014** - Registro Particolare 16114 Registro Generale 20824
Pubblico ufficiale LACALENDOLA MARIA Repertorio 45269/12987 del 20/05/2014 **ATTO
TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

- **TRASCRIZIONE del 28/02/2022** - Registro Particolare 6979 Registro Generale 9284
Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio 333/2022 del 24/02/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

➤ **L'immobile di cui al punto 3) Terreno sino in Triggiano (BA), al N.C.T. al foglio
21, particella 267,** era pervenuto al debitore per acquisto dai sigg.

, atto di compravendita a firma del Notar Lacalendola Maria con studio in Noicattaro, rep. 45269 del 20.05.2014 trascritto in Bari il 17.06.2014.

Da ispezione ipotecaria n. T33803 del 17.06.2022 è risultato che a tutto il 28.02.2022 l'immobile risulta libero da formalità pregiudizievoli e che nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento l'unità immobiliare innanzi descritta ha formato oggetto delle seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE del 30/12/2010** - Registro Particolare 37212 Registro Generale 58894
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 6723/9990 del 29/11/2010 **ATTO
PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SU CCESSIONE**

- **TRASCRIZIONE del 27/05/2014** - Registro Particolare 14054 Registro Generale 18086
Pubblico ufficiale BARI Repertorio 1791/9990 del 12/03/2013
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SU CCESSIONE



- **TRASCRIZIONE del 17/06/2014** - Registro Particolare 16114 Registro Generale 20824

Pubblico ufficiale LACALENDOLA MARIA Repertorio 45269/12987 del 20/05/2014 **ATTO**

TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- **TRASCRIZIONE del 28/02/2022** - Registro Particolare 6979 Registro Generale 9284

Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio 333/2022 del 24/02/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

➤ **L'immobile di cui al punto 4) Terreno sino in Triggiano (BA), al N.C.T. al foglio 21, particella 536,** era pervenuto al debitore per acquisto dai sigg.

, atto di compravendita a firma del Notar Lacalendola Maria con studio in Noicattaro, rep. 45269 del 20.05.2014 trascritto in Bari il 17.06.2014.

Da ispezione ipotecaria n. T338 03 del 17.06.2022 è risultato che a tutto il 28.02.2022 l'immobile risulta libero da formalità pregiudizievoli e che nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento l'unità immobiliare innanzi descritta ha formato oggetto delle seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE del 30/12/2010** - Registro Particolare 37212 Registro Generale 58894

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 6723/9990 del 29/11/2010 **ATTO**

PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SU CCESSIONE

- **TRASCRIZIONE del 27/05/2014** - Registro Particolare 14054 Registro Generale 18086

Pubblico ufficiale BARI Repertorio 1791/9990 del 12/03/2013

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

- **TRASCRIZIONE del 17/06/2014** - Registro Particolare 16114 Registro Generale 20824

Pubblico ufficiale LACALENDOLA MARIA Repertorio 45269/12987 del 20/05/2014 **ATTO**

TRA VIVI - COMPRAVENDITA

RELAZIONE DI STIMA

Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo

via Nenni n. 23/i, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000

PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it

14

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- **TRASCRIZIONE del 28/02/2022** - Registro Particolare 6979 Registro Generale 9284
Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio 333/2022 del 24/02/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

➤ **L'immobile di cui al punto 5) Terreno sino in Triggiano (BA), al N.C.T. al foglio 21, particella 537,** era pervenuto al debitore per acquisto dai sigg.

, atto di compravendita a firma del Notar Lacalenda

Maria con studio in Noicattaro, rep. 45269 del 20.05.2014 trascritto in Bari il 17.06.2014.

Da ispezione ipotecaria n. T33803 del 17.06.2022 è risultato che a tutto il 28.02.2022 l'immobile risulta libero da formalità pregiudizievoli e che nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento l'unità immobiliare innanzi descritta ha formato oggetto delle seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE del 30/12/2010** - Registro Particolare 37212 Registro Generale 58894
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 6723/9990 del 29/11/2010 **ATTO PER CAUSA DI MORTE** - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SU CCESSIONE

- **TRASCRIZIONE del 27/05/2014** - Registro Particolare 14054 Registro Generale 18086
Pubblico ufficiale BARI Repertorio 1791/9990 del 12/03/2013

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- **TRASCRIZIONE del 17/06/2014** - Registro Particolare 16114 Registro Generale 20824
Pubblico ufficiale LACALENDOLA MARIA Repertorio 45269/12987 del 20/05/2014 **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

- **TRASCRIZIONE del 28/02/2022** - Registro Particolare 6979 Registro Generale 9284
Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio 333/2022 del 24/02/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

RELAZIONE DI STIMA

Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/i, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it

15

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



➤ **L'immobile di cui al punto 6) Terreno sino in Triggiano (BA), al N.C.T. al foglio**

21, particella 700, era pervenuto al debitore per acquisto dai sigg.

, atto di compravendita a firma del Notar Lacalendola Maria con studio in Noicattaro, rep. 45269 del 20.05.2014 trascritto in Bari

il 17.06.2014.

Da ispezione ipotecaria n. T326193 del 29.06.2022 è risultato che a tutto il 28.02.2022 l'immobile risulta libero da formalità pregiudizievoli e che nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento l'unità immobiliare innanzi descritta ha formato oggetto delle seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE del 27.05.2014** - Registro Particolare 14054 Registro Generale 18086
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1791/9990 del 29/11/2010 **ATTO**

PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SU CCESSIONE

- **TRASCRIZIONE del 17/06/2014** - Registro Particolare 16114 Registro Generale 20824
Pubblico ufficiale LACALENDOLA MARIA Repertorio 45269/12987 del 20/05/2014 **ATTO**
TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- **TRASCRIZIONE del 28/02/2022** - Registro Particolare 6979 Registro Generale 9284
Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio 333/2022 del 24/02/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

➤ **L'immobile di cui al punto 7) Terreno sino in Triggiano (BA), al N.C.T. al foglio**

21, particella 202, era pervenuto al debitore per acquisto dai ,

atto di compravendita a firma del Notar Lacalendola Maria con studio in Noicattaro, rep. 45615 del 20.05.2014.



Da ispezione ipotecaria n. T327116 del 29.06.2022 è risultato che a tutto il 28.02.2022 l'immobile risulta libero da formalità pregiudizievoli e che nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento l'unità immobiliare innanzi descritta non ha formato oggetto di alcuna formalità:



RELAZIONE DI STIMA
Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/i, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it



4) IDENTIFICAZIONE E CONFORMITÀ CATASTALE

Sulla base della documentazione in atti e delle risultanze ottenute dalle indagini condotte presso gli uffici dell' Agenzia del Territorio, lo scrivente ha individuato i seguenti beni oggetto di pignoramento intestati ai debitori esegutati:

- 1) **Terreno sino in Triggiano (BA), is critto in ca tasto terreni al foglio 21, part-cella 465, uliveto, classe 2, superficie 1784 m², r.d. euro 9,21, r.a. euro 5,99.**
- 2) **Terreno sino in Triggiano (BA), is critto in ca tasto terreni al foglio 21, part-cella 466, uliveto, classe 2, superficie 1743 m², r.d. euro 9,00, r.a. euro 5,85.**
- 3) **Terreno sino in Triggiano (BA), is critto in ca tasto terreni al foglio 21, part-cella 267, area rurale, superficie 20 m², nessun reddito.**
- 4) **Terreno sino in Triggiano (BA), is critto in ca tasto terreni al foglio 21, part-cella 536, mandorleto, classe 2, superficie 3406 m², r.d. euro 9,00, r.a. euro 6,16.**
- 5) **Terreno sino in Triggiano (BA), is critto in ca tasto terreni al foglio 21, part-cella 537, mandorleto, classe 2, superficie 3370 m², r.d. euro 20,02, r.a. euro 6,09.**
- 6) **Terreno sino in Triggiano (BA), is critto in ca tasto terreni al foglio 21, part-cella 700, mandorleto, classe 2, superficie 3387 m², r.d. euro 20,12, r.a. euro 6,12.**
- 7) **Terreno sino in Triggiano (BA), is critto in ca tasto terreni al foglio 21, part-cella 202, uliveto, cla sse 2, superficie 3637 m², r.d. eur o 15,97, r.a. euro 11,27.**



➤ **BENE 1: Terreno agricolo (Vigneto):** al N.C.T. di Triggiano (BA) al foglio 21, particella 465, uliveto classe 2, superficie 1784 m², rendita dominicale euro 9,21, rendita agricola 5,99 (proprietà: quota di 1/1 in favore , nato a Bari il

Si riporta di seguito uno stralcio dell'estratto di mappa catastale

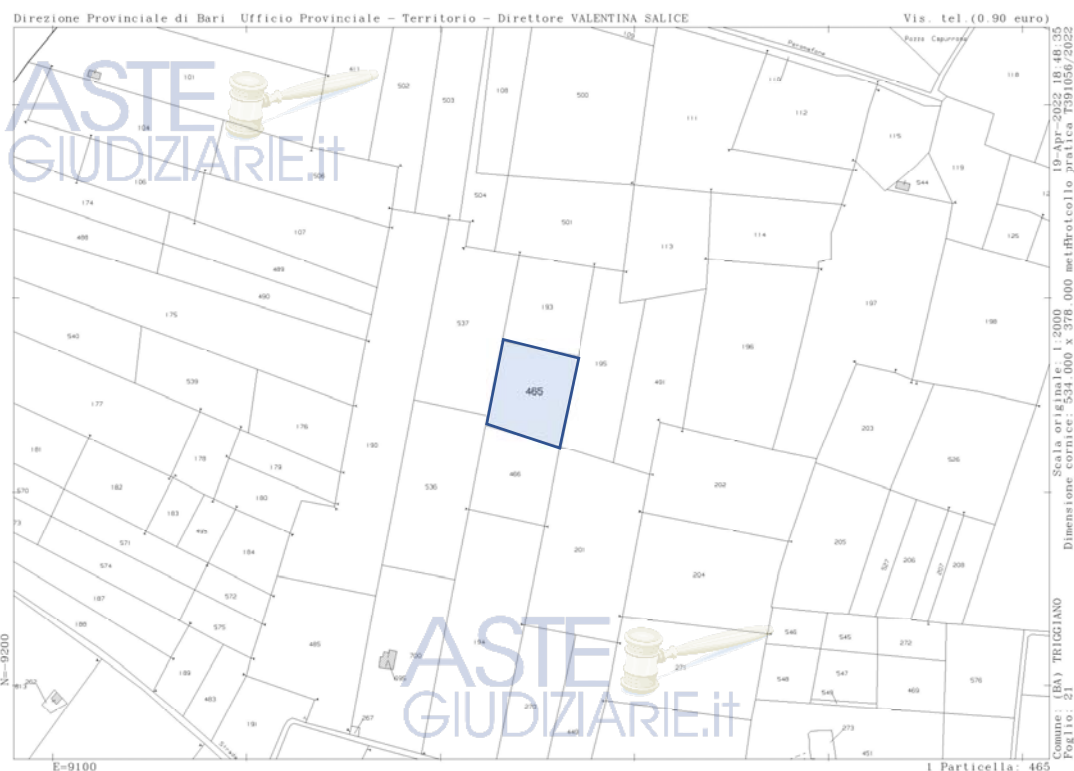


Fig.n.1: Stralcio estratto di mappa catastale - Comune di Triggiano, NCT fg. 21 part. 465

Rispetto a quanto denunciato in catasto il terreno agricolo è coltivato a uva da tavola.



➤ **BENE 2: Terreno agricolo (Vigneto):** al N.C.T. di Triggiano (BA) al foglio 21, particella 466, uliveto classe 2, superficie 1743 m², rendita dominicale euro 9,00, rendita agricola 5,85 (proprietà: quota di 1/1 in favore nato a Bari il .

Si riporta di seguito uno stralcio dell'estratto di mappa catastale

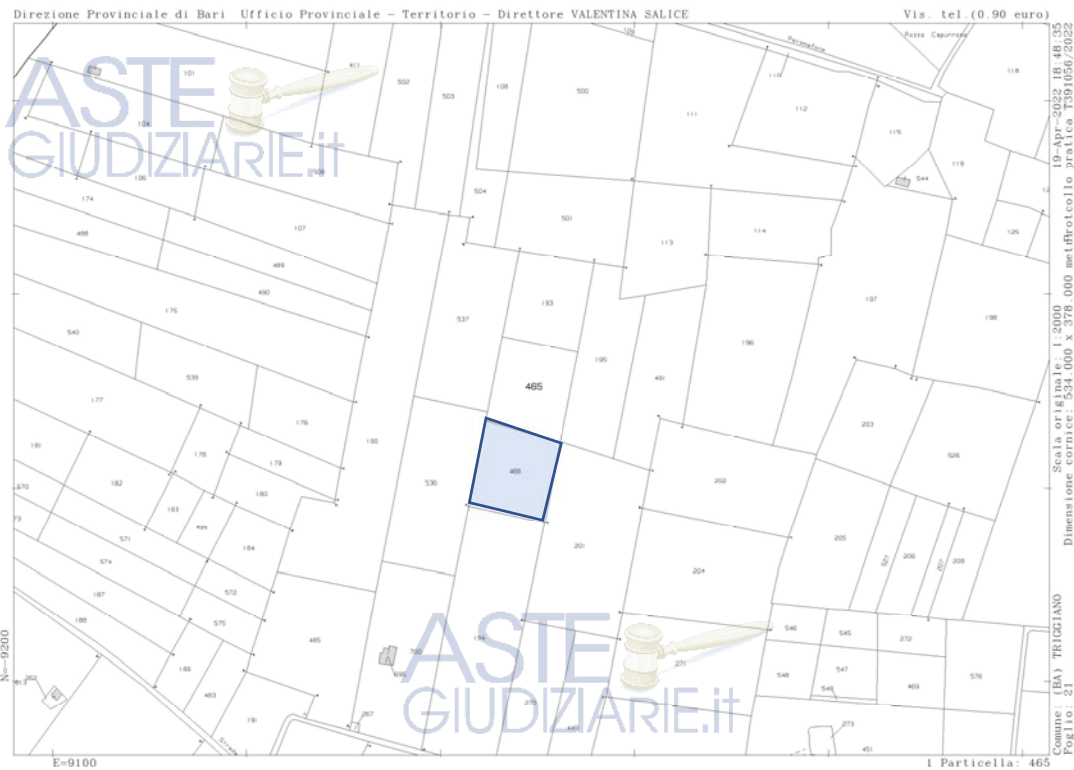


Fig.n.2: Stralcio estratto di mappa catastale - Comune di Triggiano, NCT fg. 21 part. 466

Rispetto a quanto denunciato in catasto il terreno agricolo è coltivato a uva da tavola.



➤ **BENE 3: Terreno agricolo (Vigneto):** al N.C.T. di Triggiano (BA) al foglio 21, particella 267, area rurale, superficie 20 m², (proprietà: quota di 1/1 in favore - , nato a Bari il C.F.).



Si riporta di seguito uno stralcio dell'estratto di mappa catastale



Fig.n.3: Stralcio estratto di mappa catastale - Comune di Triggiano, NCT fg. 21 part. 267

Rispetto a quanto denunciato in catasto il terreno agricolo è coltivato a uva da tavola.



RELAZIONE DI STIMA
Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/i, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it



➤ **BENE 4: Terreno agricolo (Vigneto):** al N.C.T. di Triggiano (BA) al foglio 21, particella 536, mandorleto, superficie 3406 m², (proprietà: quota di 1/1 in favore , nato a).

Si riporta di seguito uno stralcio dell'estratto di mappa catastale



Fig.n.4: Stralcio estratto di mappa catastale - Comune di Triggiano, NCT fg. 21 part. 536

Rispetto a quanto denunciato in catasto il terreno agricolo è coltivato a uva da tavola.

➤ **BENE 5: Terreno agricolo (Vigneto):** al N.C.T. di Triggiano (BA) al foglio 21, particella 537, mandorleto, superficie 3370 m², (proprietà: quota di 1/1 in favore , nato a).

Si riporta di seguito uno stralcio dell'estratto di mappa catastale



Fig.n.5: Stralcio estratto di mappa catastale - Comune di Triggiano, NCT fg. 21 part. 537

Rispetto a quanto denunciato in catasto il terreno agricolo è coltivato a uva da tavola.



➤ **BENE 6: Terreno agricolo (Vigneto):** al N.C.T. di Triggiano (BA) al foglio 21, particella 700, mandorleto, superficie 3387 m², (proprietà: quota di 1/1 in favore , nato a

Si riporta di seguito uno stralcio dell'estratto di mappa catastale



Fig.n.6: Stralcio estratto di mappa catastale - Comune di Triggiano, NCT fg. 21 part. 700



➤ **BENE 7: Terreno agricolo: al N.C.T. di Triggiano (BA) al foglio 21, particella 202, uliveto, superficie 3637 m², (proprietà: quota di 1/1 in favore, nato a).**



Si riporta di seguito uno stralcio dell'estratto di mappa catastale

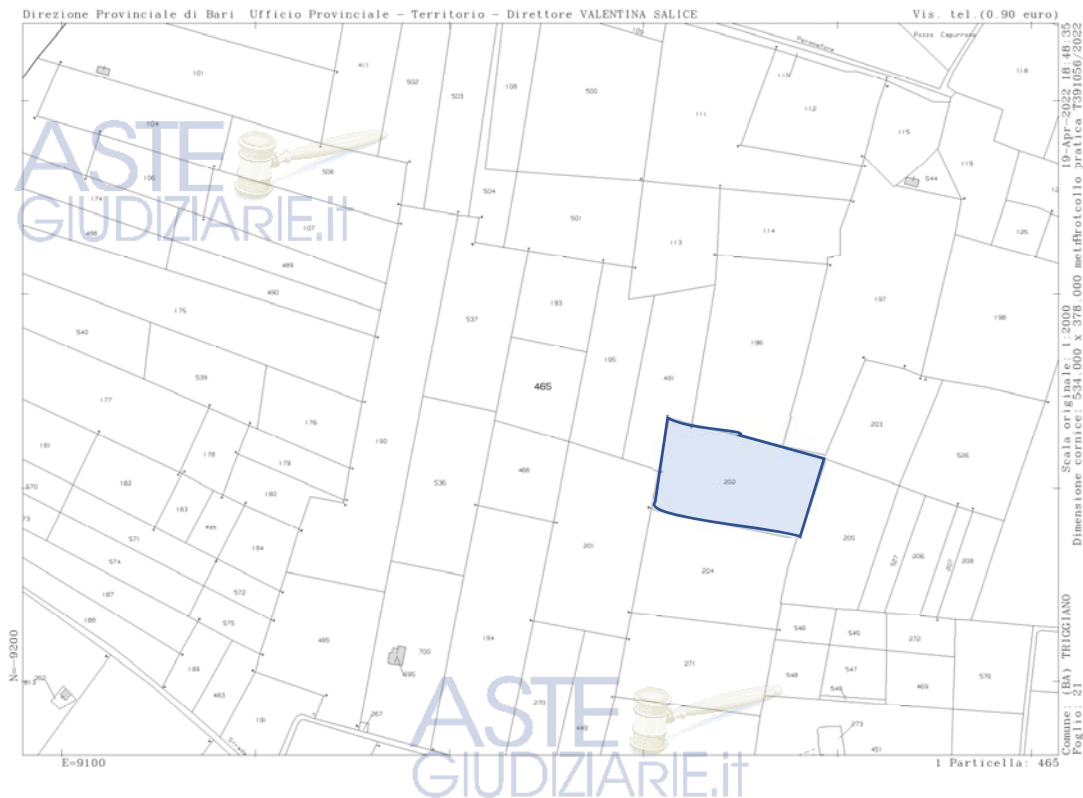


Fig.n.7: Stralcio estratto di mappa catastale - Comune di Triggiano, NCT fg. 21 part. 202



RELAZIONE DI STIMA
Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/i, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it



5) REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

A seguito della richiesta di certificato di destinazione urbanistica e effettuato presso gli uffici tecnici del Settore Assetto del territorio, Servizio Urbanistica – Edilizia Privata del Comune di Triggiano, e quindi alla analisi della documentazione acquisita dallo scrivente, lo scrivente ha potuto accertare per gli immobili pignorati che:

I beni oggetto di pignoramento ricadono in zona “E2-Aree produttive agricole” di Piano Regolatore Generale (artt. 81 e 79 delle N.T.A.).

Da P.P.T.R. risultano inserite nell'ambito di paesaggio la “Puglia Centrale” e nella figura territoriale paesaggistica “La conca di Bari e il sistema delle lame”.

Il solo bene 7 rientra inoltre parzialmente in area Annessa alla Lama San Giorgio ed in Ambito Territoriale esteso di valore rilevante C - Lama San Giorgio.

Si riportano di seguito gli inquadramenti su P.R.G. vigente e P.T.T.R.

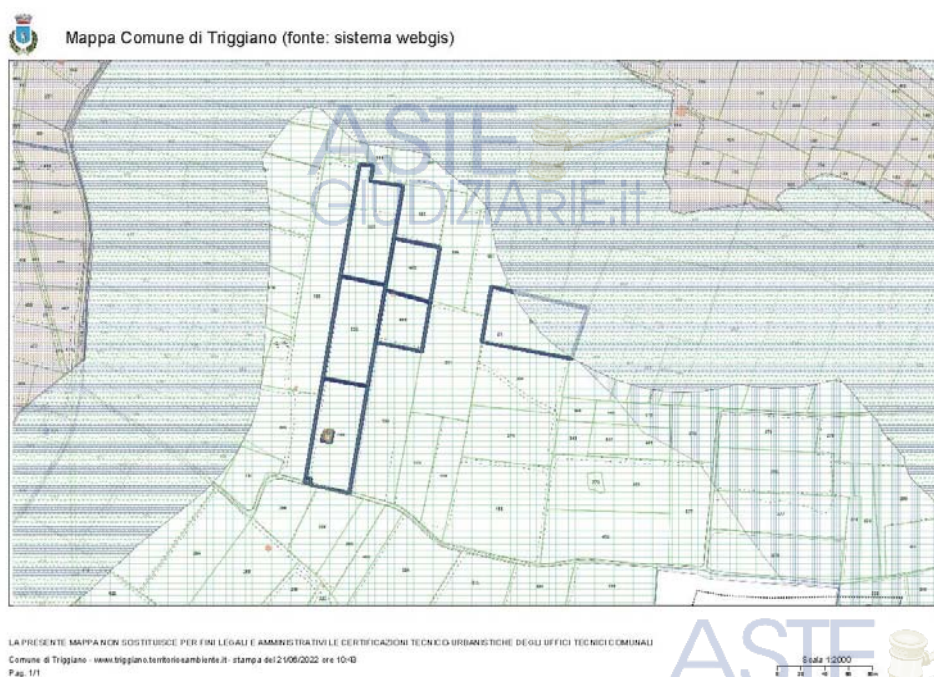


Fig.n.8: Inquadramento su P.R.G. del Comune di Triggiano



Mappa Comune di Triggiano (fonte: sistema webgis)



LA PRESENTE MAPPA NON SOSTITUISCE PER FINI LEGALI E AMMINISTRATIVI LE CERTIFICAZIONI TECNICHE URBANISTICHE DEGLI UFFICI TECNICI COMUNALI
Comune di Triggiano - www.triggiano.territoioambiente.it - stampa del 21/06/2022 ore 10:40
Pag. 1/1

Scala 1:2000

Fig.n.9: Inquadramento su P.P.T.R.



RELAZIONE DI STIMA
Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/i, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it

27



6) DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTI

Si riportano di seguito la definizione e la descrizione dei lotti individuati per la vendita.



6.1) LOTTO A

Il lotto A di vendita, situato nel Comune di Triggiano (BA), è costituito da un terreno coltivato a uva da tavola.

I beni che costituiscono il lotto A sono individuati al N.C.T. del Comune di Triggiano (BA), al seguente identificativo:

Immobile	Foglio	Particella	Tipo Coltura	Superficie m ²
Bene 1	21	465	Vigneto - "Uva da tavola"	1.784
Bene 2	21	466	Vigneto - "Uva da tavola"	1.743
Bene 3	21	267	Vigneto - "Uva da tavola"	20
Bene 4	21	536	Vigneto - "Uva da tavola"	3.406
Bene 5	21	537	Vigneto - "Uva da tavola"	3.370
Bene 6	21	700	Vigneto - "Uva da tavola"	3.387
Superficie totale				13.710

6.2) LOTTO B

Il lotto B di vendita, situato nel Comune di Triggiano (BA), è costituito da un terreno coltivato ad uliveto.

Il bene che costituisce il lotto B è individuato al N.C.T. del Comune di Triggiano (BA), al seguente identificativo:

Immobile	Foglio	Particella	Tipo Coltura	Superficie m ²
Bene 7	21 202		Uliveto	3.637



7) CRITERI E PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE

Il presente rapporto di valutazione ha come obiettivo quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in questione. Con riferimento alla definizione riportata dall'International Valuation Standards (IVS), il *valore di mercato* è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione sopra riportata coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, oltre che alla definizione contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione sopra evidenziata può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

- "*importo stimato...*" si riferisce ad un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;
- "*...alla data della valutazione...*" richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato supone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

RELAZIONE DI STIMA

Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/i, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it

29

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- **"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."** entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;
- **"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."** per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;
- **"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."** presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Il procedimento estimativo adottato è quello della cosiddetta stima monoparametrica.



La stima monoparametrica è un procedimento di stima del prezzo di mercato, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima con un valore medio di mercato di immobili simili (compravenduti o con i prezzi in vendita).

Le principali fasi che costituiscono il procedimento della stima monoparametrica sono le seguenti:

- 1) analisi del segmento del mercato immobiliare per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- 2) la rilevazione dei principali dati che caratterizzano l'immobile da valutare e gli immobili dello stesso segmento di mercato, recentemente compravenduti;
- 3) la stima dei prezzi
- 4) la redazione della tabella di valutazione con la sintesi valutativa.

Nel caso specifico attraverso ricerche eseguite presso le agenzie immobiliari locali e tramite le banche dati *disponibili* lo scrivente ha verificato che **nel Comune di Triggiano non è attivo un buon mercato immobiliare di immobili simili a quelli oggetto di valutazione.**

8) DEFINIZIONE DELLE CONSISTENZE

In ragione del metodo estimativo adottato e della tipologia di immobili da valutare di è fatto riferimento alle superfici agrarie.



9) LOTTO A

9.1) SCHEDA IMMOBILE

9.1.1) Denominazione e principali caratteristiche

ASTE
GIUDIZIARIE.it


DENOMINAZIONE E PRINCIPALI CARATTERISTICHE		
Denominazione	Immobile Vigneto – Uva da Tavola	
Ubicazione	Triggiano	
Identificativi catastali	Foglio 21 Particelle 465,466,267,536,537,700	
Proprietà	Sig.	
Superficie Commerciale	13.710 m²	
Stato di occupazione	Condotto dal debitore	

Tabella n.1: Denominazione e principali caratteristiche dell'immobile

9.1.2) Ubicazione e geografia

Il lotto A individuato per la vendita è situato nel Comune di Triggiano (BA) e

RELAZIONE DI STIMA
Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/i, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



vi si accede da tratturo lungo Strada Vicinale Foggiano

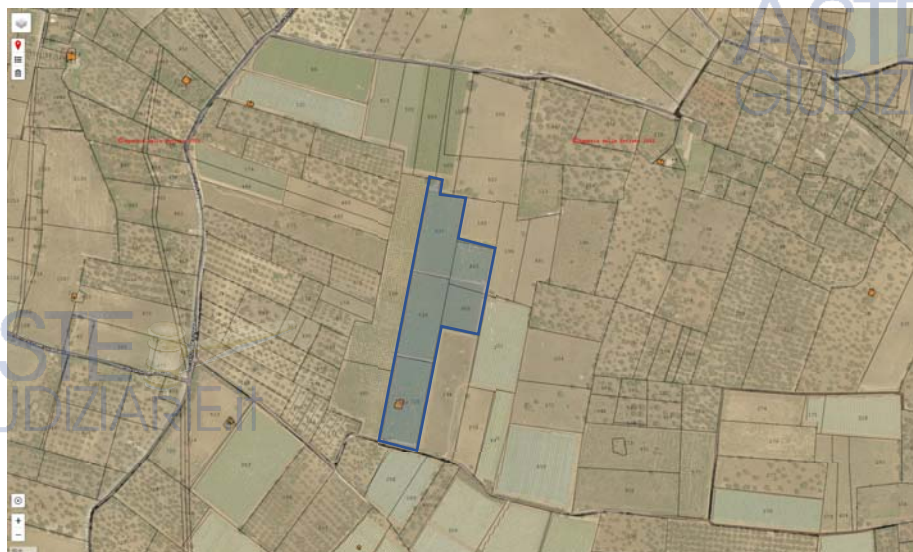


Fig. n.10: Ortofoto della zona

La zona in questione appartiene all'area territoriale omogenea dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate definita:

D1: Periferica/STR. PROV. DELLA MARINA,VIC. CHIUSELLO E VIC. VRAZZULLO

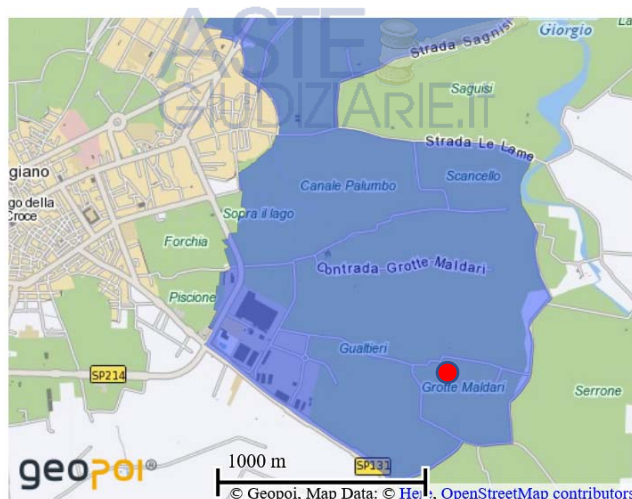


Fig. n.11: Zona OMI D1



9.1.3) Descrizione analitica del bene immobile

Il lotto A di vendita è un terreno agricolo coltivato ad uva da tavola della superficie complessiva di 13.710 m².

Vi si accede da strada Vicinale Foggiano mediante un tratturo che fiancheggia completamente in fondo.

Il vigneto è servito da impianto irriguo. Le viti presenti, i cui ceppi sono disposti a filari posti a distanza mutua di circa 2 – 2,5 metri, sono già adulte ed in grado di produrre frutto (da quanto visionato sono state piantate probabilmente circa 10 anni fa).

9.1.4) Stato di possesso

I terreni del Lotto A di vendita sono condotti dal debitore esecutato.

9.2) CONSISTENZE SUPERFICIARIE

Si riportano in questo paragrafo le consistenze superficiali del lotto.

Si precisa che le consistenze superficiali vengono definite in riferimento allo stato di fatto, sulla base delle misurazioni effettuate in sito.

9.2.1) Superficie commerciale del lotto A

Con riferimento alla quantificazione della superficie agricola si riporta di seguito la tabella riepilogativa della superficie del lotto A.

CONSISTENZA LOTTO		
Metodo di misura	Da visura catastale e rilievi in sito.	
Denominazione	Sup. Misurata (m ²)	Indice m ^{er} - catile Sup. Comm. (m²)



Superficie agricola	13.710	1,00	13.710
Totale Superficie Comm. (m²)	13.710		

Tabella n.2: Tabella consistenza lotto

9.3) VALUTAZIONE DEL LOTTO A

La valutazione del lotto, alla data di deposito telematico della presente perizia estimativa, viene effettuata secondo il procedimento di stima monoparametrica.

9.3.1) Analisi del segmento del mercato immobiliare

L'analisi del segmento del mercato immobiliare in zona per la rilevazione di recenti contratti di compravendita di immobili appartenenti alla stessa tipologia del lotto in questione, ha evidenziato che nell'area è non attivo un **significativo mercato di compravendita**.

9.3.2) Stima del valore di mercato

La valutazione del lotto, alla data di deposito telematico della presente perizia estimativa, viene effettuata secondo il procedimento della stima monoparametrica.

L'analisi del segmento del mercato immobiliare in zona per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti alla stessa tipologia del lotto in questione ha evidenziato che, nell'area non è attivo un **significativo mercato di compravendita di immobili simili**.

Le indagini di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali e tramite la banca dati digitale di *stimatrixcity*, hanno infatti condotto all'individuazione di

due terreni, recentemente compravenduti, con caratteristiche simili per posizione e tipologia al lotto di vendita.

In merito alle indagini di mercato eseguite si precisa che non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta di cui la scrivente non può essere a conoscenza, in quanto relativi ad immobili messi sul mercato in maniera riservata.

Per tale motivo si è fatto riferimento al mercato si è fatto riferimento agli "ask in price" di vigneti per uva da tavola per i quali in base alle caratteristiche del subject è stato rilevato dalla consultazione delle agenzie immobiliari un prezzo medio di circa 6 euro/mq.

Il procedimento di stima utilizzato è stato quindi quello monoparametrico.

Utilizzando tale metodo il valore del lotto A viene calcolato con la seguente formula:

$$V (\text{subject}) = \text{Superficie agraria} * \text{prezzo medio} = 13.710 \text{ mq} * 6 \text{ euro/mq} = \mathbf{\text{€}82.260}$$

In definitiva il valore della stima secondo il procedimento di stima monoparametrica del LOTTO "A" oggetto della presente procedura è pari alla somma arrotondata di € 82.200,00 (euro ottantaduemiladuecento,00).

9.3.3) Due diligence

La corretta determinazione del valore di mercato del lotto prevede che venga effettuata la cosiddetta attività di "due diligence" con la quale si effettuano accertamenti da parte dell'Esperto Stimatore per l'individuazione dei potenziali rischi legati alla transazione del complesso immobiliare in questione.



Si riporta di seguito una prima tabella riepilogativa degli accertamenti eseguiti sulla provenienza, sullo stato di possesso attuale, sulla conformità catastale, urbanistica ed edilizia, dei beni immobili che costituiscono il lotto di vendita.

DUE DILIGENCE / ANALISI DI CONFORMITÀ LOTTO A	Conformità
Analisi della provenienza dei beni I terreni agricoli (Vigneti) coltivati a Uva da Tavola che costituiscono i beni oggetto della presente procedura esecutiva appartiene al debitore esecutato per la quota di piena proprietà di 1/1 . Il bene sono pervenuti al debitore per contratto di compravendita a firma del Notar , atto di compravendita a firma del Notar Lacalendola Maria con studio in Noicattaro, rep. 45269 del 20.05.2014 trascritto in Bari il 17.06.2014.	-
Verifica dello stato di possesso dei beni Al momento del sopralluogo i terreni erano nella disponibilità del debitore esecutato	Occupato
Verifica della conformità (regolarità) catastale Andrebbe presentata richiesta di variazione catastale in quanto rispetto a quanto denunciato in catasto sono dei terreni agricoli di qualità "Vigneto".	Conforme
Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia Da certificato di destinazione di destinazione urbanistica risultano essere terreni agricoli in zona E2	Conforme
Stima costi di ripristino non conformità	€ 2.200,00

Tabella n.4: Due diligence / Analisi di conformità

ASTE
GIUDIZIARIE.it



9.3.4) Risultati della valutazione

In definitiva si riportano di seguito i risultati della valutazione estimativa eseguita, distinguendo:

- il valore ottenuto dalla *stima monoparametrica*
- i costi calcolati per il ripristino delle non conformità rilevate;
- il valore di mercato ottenuto dalla differenza del valore della stima i costi legati alle non conformità.

Per il LOTTO A costituito dall'"vigneto – uva da tavola (multicolture)" il più probabile valore di mercato è pari a € 80.000,00 (diconsi in cifra tonda euro ottantamila,00)

VALORE DI STIMA LOTTO A	Valore (€)
Stima	80.000,00
Costi di non conformità	2.200,00
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	80.000,00

Tabella n.6: Riepilogo della valutazione

9.4) ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA - PREZZO BASE D'ASTA

Procedendo all'adeguamento della stima con l'abbattimento forfettario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, risulta che per il LOTTO A costituito dall'immobile "*Vigneto – Uva da tavola (multi culture)*" **il prezzo a base d'asta è pari al valore corretto ammonta ad € 69.700,00 (diconsi in cifra tonda euro sessantasettemilasettecento,00).**

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO A	Valore (€)
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	80.000,00
Abbattimento forfettario del 15%	12.300,00
VALORE ADEGUATO DEL LOTTO (Prezzo base d'asta)	67.700,00

Tabella n.7: Adeguamenti e correzioni alla stima



10) LOTTO B

10.1) SCHEDA IMMOBILE

10.1.1) Denominazione e principali caratteristiche



DENOMINAZIONE E PRINCIPALI CARATTERISTICHE	
Denominazione	Immobile Uliveto
Ubicazione	Triggiano
Identificativi catastali	Foglio 21 Particelle 202
Proprietà	Sig.
Superficie Commerciale	3.637 m²
Stato di occupazione	Condotto dal debitore





Tabella n.8: Denominazione e principali caratteristiche dell'immobile



10.1.2) Ubicazione e geografia

Il lotto A individuato per la vendita è situato nel Comune di Triggiano (BA) e vi si accede da tratturo lungo Strada Vicinale Foggiano

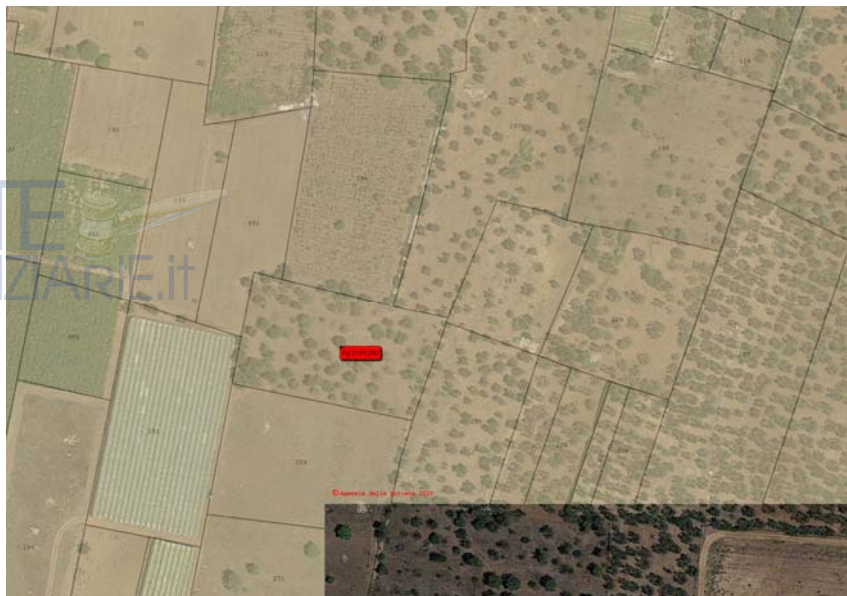


Fig. n.12: Ortofoto della zona

La zona in questione appartiene all'area territoriale omogenea dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate definita:

D1: Periferica/STR. PROV. DELLA MARINA, VIC. CHIUSELLO E VIC. VRAZZULLO



Fig. n.13: Zona OMI D1

RELAZIONE DI STIMA
Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/i, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it



10.1.3) Descrizione analitica del bene immobile

Il lotto B di vendita è un terreno agricolo coltivato a uliveto e varie in stato di abbandono della superficie complessiva di 3.637 m².

Vi si accede da strada Vicinale Foggiano mediante un tratturo.

10.1.4) Stato di possesso

I terreni del Lotto B di vendita sono condotti dal debitore esecutato.

10.2) CONSISTENZE SUPERFICIARIE

Si riportano in questo paragrafo le consistenze superficiali del lotto.

Si precisa che le consistenze superficiali vengono definite in riferimento allo stato di fatto, sulla base delle misurazioni effettuate in sito.

10.2.1) Superficie commerciale del lotto B

Con riferimento alla quantificazione della superficie agricola si riporta di seguito la tabella riepilogativa della superficie del lotto B.

CONSISTENZA LOTTO			
Metodo di misura	Da visura catastale e rilievi in sito.		
Denominazione	Sup. Misurata (m ²)	Indice metrico catastale	Sup. Comm. (m ²)
Superficie agricola	3.637	1,00	3.637
Totale Superficie Comm. (m²)	3.637		

Tabella n.9: Tabella consistenza lotto

10.3) VALUTAZIONE DEL LOTTO B

La valutazione del lotto, alla data di deposito telematico della presente perizia estimativa, viene effettuata secondo il procedimento della stima monoparametrica.

10.3.1) Analisi del segmento del mercato immobiliare

L'analisi del segmento del mercato immobiliare in zona per la rilevazione di recenti contratti di compravendita di immobili appartenenti alla stessa tipologia del lotto in questione, ha evidenziato che nell'area è non attivo un **significativo mercato di compravendita**.

10.3.2) Stima del valore di mercato

La valutazione del lotto, alla data di deposito telematico della presente perizia estimativa, viene effettuata secondo il procedimento della stima monoparametrica

L'analisi del segmento del mercato immobiliare in zona per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti alla stessa tipologia del lotto in questione ha evidenziato che, nell'area è attivo un **significativo mercato di compravendita di immobili simili**.

Le indagini di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali e tramite la banca dati digitale di *stimatrixcity*, hanno condotto all'individuazione di due terreni, recentemente compravenduti circa 32 mesi prima del presente rapporto, con caratteristiche similari per posizione e tipologia al lotto di vendita il cui prezzo medio di vendita è risultato pari 2,85 euro/mq.

In merito alle indagini di mercato eseguite si precisa che non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta di cui la scrivente non



può essere a conoscenza, in quanto relativi ad immobili messi sul mercato in maniera riservata.

I due immobili recentemente compravenduti, di caratteristiche simili per posizione e tipologia al lotto di vendita, utilizzati per l'applicazione del metodo di stima monoparametrica:

- **COMPARABILE C1**, terreno di tipo seminativo di superficie catastale pari a 8.570 m², atto di compravendita del 31.10.2019.
- **COMPARABILE C2**, terreno agricolo in parte uliveto ed in parte vigneto di superficie catastale pari a 2.121 m², atto di compravendita del 31.10.2019

Si riportano di seguito delle tabelle riepilogative dei principali dati che caratterizzano gli immobili comparabili, presi come riferimento nella stima.

DATI COMPARABILE C1	
Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Ubicazione	Contrada Fiscardi, Triggiano
Descrizione	Da atto di compravendita risulta: terreno agricolo (seminativo)
Destinazione principale	Residenziale
Superficie agraria (SUP)	8.570,00 m ²
Fonte dato	Agenzia del Territorio
Provenienza	Atto pubblico (rogito registrato)
Data	31.10.2019
Prezzo	25.000,00 euro

Tabella n.10: Tabella dei dati comparabile C1



DATI COMPARABILE C2	
Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Ubicazione	c.da Fiscardi
Descrizione	Da atto di compravendita risulta: terreno agricolo (uliveto/vigneto)
Destinazione principale	Residenziale
Superficie Agricola (SUP)	2.121,00 m ²
Fonte dato	Agenzia del Territorio
Provenienza	Atto pubblico (rogito registrato)
Data	31.10.2019
Prezzo	6.000,0 euro

Tabella n.11: Tabella dei dati comparabile C2

Il procedimento di stima utilizzato è stato quindi quello monoparametrico.

Utilizzando tale metodo il valore del lotto A viene calcolato con la seguente formula:

$$V \text{ (subject)} = \text{Superficie agraria} * \text{prezzo medb} = 3.637 \text{ mq} * 2,85 \text{ euro/mq} = \text{€10.365,00}$$

In definitiva il valore della stima secondo il procedimento di stima monoparametrica del LOTTO "B" oggetto della presente procedura è pari alla somma arrotondata di € 10.300,00 (euro diecimilatrecento,00).

10.3.3) Due diligence

La corretta determinazione del valore di mercato del lotto prevede che venga effettuata la cosiddetta attività di "due diligence" con la quale si effettuano accertamenti da parte dell'Esperto Stimatore per l'individuazione dei potenziali rischi legati alla transazione del complesso immobiliare in questione.

Si riporta di seguito una prima tabella riepilogativa degli accertamenti eseguiti sulla provenienza, sullo stato di possesso attuale, sulla conformità catastale, urbanistica ed edilizia, dei beni immobili che costituiscono il lotto di vendita.

DUE DILIGENCE / ANALISI DI CONFORMITÀ LOTTO A	Conformità
Analisi della provenienza dei beni I terreni agricoli (Uliyeto) che costituisce il bene oggetto della presente procedura esecutiva appartiene al debitore esecutato per la quota di piena proprietà di 1/1 .	-
Verifica dello stato di possesso dei beni Al momento del sopralluogo i terreni erano nella disponibilità del debitore esecutato	Occupato
Verifica della conformità (regolarità) catastale	Conforme
Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia Da certificato di destinazione di destinazione urbanistica risultano essere terreni agricoli in zona E2	Conforme
Stima costi di ripristino non conformità	€ 0,00

Tabella n.12: Due diligence / Analisi di conformità

10.3.4) Risultati della valutazione

In definitiva si riportano di seguito i risultati della valutazione estimativa eseguita, distinguendo:

- il valore ottenuto dalla *stima con il metodo della stima monoparametria*

- i costi calcolati per il ripristino delle non conformità rilevate;
- il valore di mercato ottenuto dalla differenza del valore della stima i costi legati alle non conformità.

Per il LOTTO unico costituito dall'"appartamento a piano terzo" il più probabile valore di mercato è pari a € 10.300,00 (diconsi in cifra tonda euro diecimilatrecento,00)

VALORE DI STIMA IMMOBILI N.4 E 5	Valore (€)
Stima	10.300,00
Costi di non conformità	0,00
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	10.300,00

Tabella n.13: Riepilogo della valutazione

10.4) ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA - PREZZO BASE D'ASTA

Procedendo all'adeguamento della stima con l'abbattimento forfettario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, risulta che per il LOTTO UNICO costituito dall'immobile "Appartamento a piano terzo" **il prezzo a base d'asta è pari al valore corretto ammonta ad € 10.300,00 (diconsi in cifra tonda euro seimilacento,00).**

PREZZO A BASE D'ASTA IMMOBILI N.4 E 5	Valore (€)
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	10.300,00
Abbattimento forfettario del 15%	1.550,00
VALORE ADEGUATO DEL LOTTO (Prezzo base d'asta)	8.750,00

Tabella n.14: Adeguamenti e correzioni alla stima



11) RIEPILOGO CONCLUSIONI

Lo scrivente, incaricato di procedere alla scrivente bene pignorato nel Procedimento Esecutivo n. 101/2022, per il completo espletamento dell'incarico ricevuto ha:

- analizzato la documentazione prodotta dal creditore precedente;
- ispezionato l'immobile oggetto di stima;
- effettuato visure e ricerche presso l'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio – Catasto Censuario - OMI;
- effettuato richiesta di certificato di destinazione urbanistica agli uffici tecnici del Comune di Triggiano;
- effettuato ricerche presso le agenzie Immobiliari locali e tramite la banca dati digitale disponibili, per l'analisi del segmento di mercato e l'individuazione di recenti compravendite di immobili simili ed effettuate nella zona di interesse di quello da stimare.
- Sulla base di tutte le informazioni assunte, dei documenti, visure e certificati ottenuti, lo scrivente ha determinato sia gli elementi necessari per rispondere ai quesiti postigli nel decreto di nomina che i parametri necessari per effettuare la valutazione degli immobili, così come riportato e stimato nel presente rapporto.

La presente relazione dà conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti, nonché dei conteggi effettuati per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima.

La valutazione, alla data di deposito telematico della presente perizia estimativa, effettuata secondo il procedimento "*stima monoparametrica*" ha condotto ad un **valore di mercato per il lotto A di vendita pari a € 80.000,00 (diconsì**



in cifra tonda euro ottantamila,00) e per il lotto B di vendita pari a € 10.300,00 (diconsi diecimilatrecento,00).

Il prezzo a base d'asta del lotto A, adeguato con l'abbattimento forfettario del 15%, ammonta a € 67.700,00 (diconsi in cifra tonda euro sessantasettemilasettecento,00) mentre per il lotto B il prezzo a base d'asta adeguato con l'abbattimento forfettario del 15%, ammonta a € 8.750 (diconsi ottomilasettecentocinquanta.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario, lo scrivente rassegna la presente relazione di stima che consta di *n. 50 pagine*, oltre gli allegati e i rilievi grafici e fotografici che costituiscono parte integrante ed inscindibile dell'elaborato peritale.

Conversano (BA), li data del deposito

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Con osservanza

L'Esperto Stimatore

Dott. Ing. *Giovanni MELILLO*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA
Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/i, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it

49



ALLEGATI

Allegato n.1: Verbale delle operazioni peritali

Allegato n.2: Estratti di mappa, visure storiche Lotto A

Allegato n.3: Estratti di mappa, visure storiche Lotto B

Allegato n.4: Certificati di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Triggiano

Allegato n.5: Ispezioni ipotecarie Lotto A

Allegato n.6: Ispezioni ipotecarie Lotto B

Allegato n.7: Rilievo fotografico Lotto A

Allegato n.8: Rilievo fotografico Lotto B

Allegato n.9: Atto di compravendita comparabili C1 e C2



RELAZIONE DI STIMA
Esperto Stimatore Dott. Ing. Giovanni Melillo
via Nenni n. 23/i, 70014 - Conversano (BA) - Tel/Fax 080 7952000
PEC: giovanni.melillo10324@pec.ordingbari.it

50

