

TRIBUNALE DI BARI - SEZIONE ESECUZIONE
IMMOBILIARE

Ill.mo Sig. G. E. Dr.ssa CHIARA CUTOLO.

OGGETTO: Consulenza Tecnica d'Ufficio integrativa
nell'ambito del Procedimento di esecuzione
immobiliare promosso da Banca Monte Paschi
Siena in danno di [REDACTED] (R.G.E. N.
707/15).

PREMESSA.

Con Ordinanza del 25/09/2019, l'Ill.mo Sig. G.E. Dr.ssa Chiara Cutolo, dispose la convocazione del sottoscritto CTU, a chiarimenti sull'elaborato peritale depositato il 07/07/2016, per l'udienza del 09/10/2019, e precisamente:

“ Se dei 22 lotti stimati, alcuni possano essere posti in vendita autonomamente (avuto particolare riguardo al lotto 1, di maggior valore: € 554.000 circa), in quanto dotati di autonomia funzionale, al fine di poter procedere alla vendita soltanto di alcuni lotti, differendo all'esito, la vendita degli ulteriori lotti, anche per riscontrare in concreto l'applicabilità del compendio del mercato e assumere le conseguenti determinazioni”.

All'udienza del 09/10/2019, il sottoscritto si dichiara disponibile agli adempimenti richiesti, chiedendo un termine per rispondere.

Il G.E. dispone che l'Esperto risponda entro gg. 30 al quesito posto con ordinanza del 25/09/2019, inviando la nota

ASTE
GIUDIZIARIE.it

alle parti almeno 30 giorni prima dell'udienza, riservando all'esito di provvedere sulla richiesta ex art. 496 C.p.C., rinviando all'udienza del 22/01/2020.

In definitiva il G.E. chiede al sottoscritto:

“Chiarisca l'esperto che dovrà valutare se i 22 lotti possano essere suddivisi e rimodulati in un minor numero (ad esempio 4 o 5 lotti), in base alla conformazione dei terreni, mantenendone l'autonomia funzionale”.

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE.

Per poter procedere alla valutazione se i 22 lotti costituenti l'azienda agricola sita in Putignano, Strada Comunale Chiancarosa, n. 82 possano essere suddivisi e rimodulati in un minor numero, in base alla conformazione dei terreni, mantenendone l'autonomia funzionale, ad eccezione del lotto n. 1 di maggior valore, il sottoscritto ha dovuto procedere all'ingrandimento dell'estratto di mappa catastale, in modo da avere una disamina più chiara del complesso di appezzamenti di terreno (vedi allegato n. 1).

All'esito di tale ricognizione, avuto riguardo alla conformazione dei vari appezzamenti di terreno ed al mantenimento della propria autonomia funzionale, si sono aggregati varie tipologie di lotti, suddividendoli e rimodulandoli in un minor numero, come di seguito riportato, escludendo il lotto n. 1 (fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole, sito in Putignano, Strada

Comunale Chiancarosa, n. 82, piano terra, ubicato sulla p.lla n. 168) dell'elaborato peritale depositato il 07/017/16.

B - FORMAZIONE DEI LOTTI E DESCRIZIONE DEGLI STESSI.

LOTTO N° 1.

Il bene oggetto di stima, riferito alla p.lla N. 63, è sito in Putignano, e precisamente:

fondo rustico sito in agro di Putignano, della superficie complessiva di mq. 2.451 circa.

Dati catastali:

L'immobile in oggetto è censito all'Agenzia del Territorio del Comune di Putignano, Nuovo Catasto Terreni intestato a [REDACTED] nato il [REDACTED], diritti di proprietà per 1000/1000, foglio 77, particella 63, classe 4, Seminativo, Superficie are 24 ca 51, Reddito Dominicale Euro 5,06, Reddito Agrario Euro 4,43.

PREZZO BASE: € 12.500,10

LOTTO N° 2

Il bene oggetto di stima, riferito alla p.lla N. 61, è sito in Putignano, e precisamente:

fondo rustico sito in agro di Putignano, della superficie complessiva di mq. 18.993 circa.

Dati catastali:

L'immobile in oggetto è censito all'Agenzia del Territorio del Comune di Putignano, Nuovo Catasto Terreni intestato a

ASTE
GIUDIZIARIE.it

██████████ nato ██████████, diritti di proprietà per 1000/1000, foglio 77, particella 61, Seminativo, classe 4, Superficie ha 1 are 89 ca 93, Reddito Dominicale Euro 39,24, Reddito Agrario Euro 34,33.

PREZZO BASE: € 72.418,73

LOTTO N° 3

Il bene oggetto di stima, riferito alle p.lle N. 59, 58, 60, 90, è sito in Putignano, e precisamente:

fondo rustico sito in agro di Putignano, della superficie complessiva di mq. 18.621 circa.

Dati catastali:

- L'immobile in oggetto è censito all'Agenzia del Territorio del Comune di Putignano, Nuovo Catasto Terreni intestato a ██████████ nato il ██████████ a ██████████ diritti di proprietà per 1000/1000, foglio 77, particella 59, Porz. AA, Semin. Arbor., classe 4, Superficie are 27 ca 11, Reddito Dominicale Euro 5,60, Reddito Agrario Euro 7,00, Porz. AB, Pascolo, classe 1, Superficie are 10 ca 48, Reddito Dominicale Euro 1,89, Reddito Agrario Euro 0,81;
- L'immobile in oggetto è censito all'Agenzia del Territorio del Comune di Putignano, Nuovo Catasto Terreni intestato a ██████████ nato il ██████████ a Putignano, diritti di proprietà per 1000/1000, foglio 77, particella 58, Fabbricato Rurale, Superficie are 00 ca 46;

- L'immobile in oggetto è censito all'Agenzia del Territorio del Comune di Putignano, Nuovo Catasto Terreni intestato a [REDACTED] nato il [REDACTED] a Putignano, diritti di proprietà per 1000/1000, foglio 77, particella 60, Porz. AA, Semin. Arbor., classe 4, Superficie ha 1 are 04 ca 65, Reddito Dominicale Euro 21,62, Reddito Agrario Euro 18,92, Porz. AB, Pascolo, classe 1, Superficie are 07 ca 05, Reddito Dominicale Euro 1,27, Reddito Agrario Euro 0,55;
- L'immobile in oggetto è censito all'Agenzia del Territorio del Comune di Putignano, Nuovo Catasto Terreni intestato a [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] diritti di proprietà per 1000/1000, foglio 77, particella 90, Seminativo, classe 3, Superficie are 36 ca 46, Reddito Dominicale Euro 14,12, Reddito Agrario Euro 7,53.

PREZZO BASE: € 91.435,35

LOTTO N° 4

Il bene oggetto di stima, riferito alle p.lle N. 53, 44, 144, è sito in Putignano, e precisamente:

fondo rustico sito in agro di Putignano, della superficie complessiva di mq. 30.793 circa.

Dati catastali:

- L'immobile in oggetto è censito all'Agenzia del Territorio del Comune di Putignano, Nuovo Catasto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Terreni intestato a [REDACTED], nato il [REDACTED] a [REDACTED] diritti di proprietà per 1000/1000, foglio 77, particella 53, Seminativo, Superficie ha 2 are 42 ca 51, Reddito Dominicale Euro 93,93, Reddito Agrario Euro 50,10;

- L'immobile in oggetto è censito all'Agenzia del Territorio del Comune di Putignano, Nuovo Catasto Terreni intestato a [REDACTED], nato [REDACTED] a [REDACTED] diritti di proprietà per 1000/1000, foglio 77, particella 44, Seminativo, classe 4, Superficie are 30 ca 70, Reddito Dominicale Euro 6,34, Reddito Agrario Euro 5,55;

- L'immobile in oggetto è censito all'Agenzia del Territorio del Comune di Putignano, Nuovo Catasto Terreni intestato a [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] diritti di proprietà per 1000/1000, foglio 77, particella 144, Seminativo, classe 3, Superficie are 34 ca 72, Reddito Dominicale Euro 13,45, Reddito Agrario Euro 7,17.

PREZZO BASE: € 126.124,28

LOTTO N° 5

Il bene oggetto di stima, riferito alle p.lle N. 167, 95, 50, 42, è sito in Putignano, e precisamente:

fondo rustico sito in agro di Putignano, della superficie complessiva di mq. 19.493 circa.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dati catastali:

- L'immobile in oggetto è censito all'Agenzia del Territorio del Comune di Putignano, Nuovo Catasto Terreni intestato a [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED], diritti di proprietà per 1000/1000, foglio 77, particella 167, Porz. AA, Seminativo, classe 3, Superficie are 66 ca 55, Reddito Dominicale Euro 25,78, Reddito Agrario Euro 13,75; Porzione AB, Uliveto, classe 2, Superficie are 00 ca 03, Reddito Dominicale Euro 0,01, Reddito Agrario Euro 0,01; Porz. AC, Pascolo, classe 1, Superficie are 03 ca 44, Reddito Dominicale Euro 0,62, Reddito Agrario Euro 0,27;
- L'immobile in oggetto è censito all'Agenzia del Territorio del Comune di Putignano, Nuovo Catasto Terreni intestato a [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] diritti di proprietà per 1000/1000, foglio 77, particella 95, Seminativo, classe 3, Superficie are 36 ca 33, Reddito Dominicale Euro 14,07, Reddito Agrario Euro 7,51;
- L'immobile in oggetto è censito all'Agenzia del Territorio del Comune di Putignano, Nuovo Catasto Terreni intestato a [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] diritti di proprietà per 1000/1000, foglio 77, particella 50, Porz. AA, Seminativo, classe 3, Superficie are 57 ca 35, Reddito Dominicale Euro 22,21, Reddito

Agrario Euro 11,85, Porz. AB, Pascolo, classe 1, Superficie are 00 ca 25, Reddito Dominicale Euro 0,05, Reddito agrario Euro 0,02;

- L'immobile in oggetto è censito all'Agenzia del Territorio del Comune di Putignano, Nuovo Catasto Terreni intestato a [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] diritti di proprietà per 1000/1000, foglio 77, particella 42, Porz. AA, Uliveto, classe 2, Superficie are 01 ca 11, Reddito Dominicale Euro 0,40, Reddito Agrario Euro 0,32; Porzione AB, Pascolo, classe 1, Superficie are 29 ca 87, Reddito Dominicale Euro 5,40, Reddito Agrario Euro 2,31.

- **PREZZO BASE: € 94.480,05**

LOTTO N° 6

Il bene oggetto di stima, riferito alle p.lle N. 132, 43, 133, 130, 131, 143, è sito in Putignano, e precisamente: fondo rustico sito in agro di Putignano, della superficie complessiva di mq. 18.051 circa.

Dati catastali:

- L'immobile in oggetto è censito all'Agenzia del Territorio del Comune di Putignano, Nuovo Catasto Terreni intestato a [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] diritti di proprietà per 1000/1000, foglio 77, particella 132, Porz. AA, Seminativo, classe 3, Superficie are 33 ca 27, Reddito Dominicale Euro 12,89, Reddito

Agrario Euro 6,87, Porz. AB, Pascolo, classe 1,
Superficie are 00 ca 39, Reddito Dominicale Euro 0,07,
Reddito Agrario Euro 0,03;

- L'immobile in oggetto è censito all'Agenzia del Territorio del Comune di Putignano, Nuovo Catasto Terreni intestato a [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] diritti di proprietà per 1000/1000, foglio 77, particella 43, Porz. AA, Seminativo, classe 3, Superficie are 10 ca 42, Reddito Dominicale Euro 4,04, Reddito Agrario Euro 2,15; Porzione AB, Pascolo, classe 1, Superficie are 05 ca 90, Reddito Dominicale Euro 1,07, Reddito Agrario Euro 0,46;
- L'immobile in oggetto è censito all'Agenzia del Territorio del Comune di Putignano, Nuovo Catasto Terreni intestato a [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] diritti di proprietà per 1000/1000, foglio 77, particella 133, Seminativo, classe 5, Superficie are 14 ca 80, Reddito Dominicale Euro 1,91, Reddito Agrario Euro 2,29;
- L'immobile in oggetto è censito all'Agenzia del Territorio del Comune di Putignano, Nuovo Catasto Terreni intestato a [REDACTED] nato il [REDACTED] a Putignano, diritti di proprietà per 1000/1000, foglio 77, particella 130, Seminativo, classe 5, Superficie are 16 ca

10, Reddito Dominicale Euro 2,07, Reddito Agrario Euro 2,48;

- L'immobile in oggetto è censito all'Agenzia del Territorio del Comune di Putignano, Nuovo Catasto Terreni intestato a [REDACTED], nato il [REDACTED] a [REDACTED] diritti di proprietà per 1000/1000, foglio 77, particella 131, Porz. AA, Uliveto, classe 2, Superficie are 22 ca 00, Reddito Dominicale Euro 7,95, Reddito Agrario Euro 6,25, Porz. AB, Seminativo, classe 3, Superficie are 07 ca 61, Reddito Dominicale Euro 2,95, Reddito Agrario Euro 1,57;

- L'immobile in oggetto è censito all'Agenzia del Territorio del Comune di Putignano, Nuovo Catasto Terreni intestato a [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] diritti di proprietà per 1000/1000, foglio 77, particella 143, Porz. AA, Vigneto, classe 4, Superficie are 01 ca 00, Reddito Dominicale Euro 0,67, Reddito Agrario Euro 0,39, Porz. AB, Uliveto, classe 2, Superficie are 08 ca 00, Reddito Dominicale Euro 2,89, Reddito Agrario Euro 2,27, Porz. AC, Seminativo, classe 3, Superficie are 07 ca 80, Reddito Dominicale Euro 3,02, Reddito Agrario Euro 1,61.

- **PREZZO BASE: € 91.091,10**

LOTTO N° 7

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il bene oggetto di stima, riferito alla p.lla N. 111, è sito in Putignano, e precisamente:

fondo rustico sito in agro di Putignano, della superficie complessiva di mq. 7.910 circa.

Dati catastali:

L'immobile in oggetto è censito all' Agenzia del Territorio del Comune di Putignano, Nuovo Catasto Terreni intestato a [REDACTED] nato il [REDACTED] diritti di proprietà per 1000/1000, foglio 77, particella 111, Pascolo, classe 2, Superficie are 79 ca 10, Reddito Dominicale Euro 7,76, Reddito Agrario Euro 2,45.

PREZZO BASE: € 36.979,25

Avendo esaurito il suo mandato il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione allegando:

- ingrandimento dell'estratto di mappa catastale (allegato n. 1)
- Ringraziando per l'incarico conferito, si porgono deferenti ossequi.

Bari – S. Spirito, 08/10/2019

IL C.T.U.

Ing. Giorgio Sblendorio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it