

TRIBUNALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. ANTONIO RUFFINO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 699/2019

PROMOSSO DA

FINO 1 SECURITISATION S.r.l.

IN DANNO DI

RELAZIONE di STIMA LOTTO I

prof. agr. Giuseppe Ruggiero
via Silvio Pellico, 10
70042 Mola di Bari
335/6884965
E-mail: studiog.ruggiero@libero.it
PEC: g.ruggiero@conafpec.it

1. LOTTO I: Definizione preliminare: Piena proprietà per 1/1 di **fondo rustico sito in agro di Gravina in Puglia**, alla contrada “Maricello” di **ha 16,44 89**, censito nel N.C.T. di detto Comune, al foglio 36, particelle 113, 114, 119, 123, 126, 140, con entrostanti fabbricati individuati nel NCEU al medesimo foglio 36, p.lla 138 sub 1, p.lla 139 sub 1.

2. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

La zona

Il fondo ricade in un’area situata nella porzione nord est dell’agro in prossimità dei confini con il territorio comunale di Altamura e distante circa 11 km dal centro cittadino di Gravina in Puglia. La zona, denominata contrada “*Maricello*”, è caratterizzata da una orografia ondulata preludio dell’accidentalità dei limitrofi terreni dell’”Alta Murgia”. E’ caratterizzata da terreni che manifestano gli effetti degli spietramenti condotti negli anni ‘70. Gli appezzamenti sono tipicamente interessati da colture cerealicole-foraggiere non irrigue (seminativi, leguminose, ecc. La condizioni agronomiche in termini di fertilità dei terreni e di clima risultano mediocri. La viabilità risulta sufficientemente adeguata a supportare le attuali esigenze delle attività agricole. **(cfr. All. 1 - ortofoto SIT Puglia + All. 2 - stralcio catastale).**

Il terreno

L’appezzamento ha forma fortemente irregolare ed orografia ondulata. Viene raggiunto da viabilità interpodere sterrata che si diparte a circa 3 km dalla viabilità comunale asfaltata **(cfr. foto 1)** a sua volta connessa con la SP 20. La porzione prossima al predio risulta alquanto angusta, sconnessa ed in pendenza tanto da rendere difficoltosa la percorrenza di automezzi. Il terreno è privo di recinzioni fatta eccezione del confine nord delimitato da parete a secco di antica fattezza in precario stato di conservazione. L’accesso è quindi diretto in corrispondenza della porzione est dell’appezzamento. Da un punto di vista agronomico il terreno è interessato da rotazioni colturali di seminativi, foraggiere e leguminose “in asciutto” e può suddividersi in due porzioni che si differenziano per natura del suolo e per esposizione.

La porzione più a sud (sostanzialmente coincidente con le p.lle 119, 126 1e 123) presenta migliori qualità agronomiche poiché interessata da un suolo più profondo, esposto a sud est e con scarsa presenza di pietrame **(cfr. foto 2, 3 e 4)**. La porzione a nord ovest (corrispondente alle p.lle 114 e

113) si presenta composto da un suolo meno produttivo in quanto presenta pietrame diffuso, franco meno profondo ed esposizione a nord ovest (cfr. 5, 6 e 7).

In corrispondenza della porzione più a nord insistono due costruzioni collabenti - già fabbricati rurali e oggi individuati nel NCEU - facenti parte di uno iazzo di maggiore estensione denominato "Ovile di S. Monnara" (cfr. 8 e 9).

Nell'attuale **strumentazione urbanistica** in vigore nel Comune di Gravina in Puglia, approvato con D.G.R. n.3515 del 20 giugno 1994, il suolo ricade in zona omogena E1 Zona agricola (cfr. **All. 3 - certificato di destinazione urbanistica**). Per tali zone si prevedono le prescrizioni urbanistiche di cui all'art. 21 delle Norme Tecniche d'Attuazione" del PRG Vigente dove si specifica che in dette zone sono consentite costruzioni di varia tipologia nel rispetto di indici diversificati. (cfr. **All. 3 - certificato di destinazione urbanistica**).

3. COERENZE

Il fondo confina a nord est con la p.lla 98, a sud con le p.lle 116, 120, 127 e a sud ovest con le p.lle 27, 28, 29.

4. RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE VICENDE TRASLATIVE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Provenienza

La piena proprietà dell'unità immobiliare è stata acquisita dagli esecutati per la quota di 1/3 ciascuno per successione di _____ Codice fiscale _____ deceduta il 31/10/2015 giusta dichiarazione di successione del 07/06/2016 registrata a Gioia del Colle rep. 1073/9990/16 e trascritta il 19/07/2016 ai nn.31953/23192.

Risulta l'accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta il 04/02/2016 ai nn.5587/4270.

Al de cuis erano pervenute in proprietà per la successione di _____ trascritta il 20/08/2008 ai nn.39778/26421 al quale erano pervenute per atto di vendita del 18/12/1991 notaio Denora di Rutigliano rep.18798 trascritto il 17/01/1992 ai nn.4030/3678 da parte di _____

5. VINCOLI, SERVITU' O ALTRI PREGIUDIZI E STATO LOCATIVO

5.1 Formalità pregiudizievoli

Come si evince dalla relazione notarile in atti, sull'immobile gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizione n. 34938/4088 del 17/09/2012 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bari in data 10/05/2011 rep. 1011/2011 a favore di Banco di Napoli S.p.a. con sede a Napoli Codice fiscale 04485191219 (Domicilio ipotecario eletto Bari c.so Cavour, 156 c/o avv. Miccolis) contro

. Capitale euro 297.594,22 ipoteca euro 300.000,00 sopra le p.lle 84 sub 17 11 113 114 117 119 123 126 246 e 197. N. B. La formalità riguarda anche altro immobile non oggetto di esecuzione) (**cfr. all. 4 nota Iscrizione**)

Iscrizione n. 54207/8298 del 30/12/2016 ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Bari in data 18/04/2016 rep.2229 a favore di Banca di Roma Spa con sede a Roma Codice fiscale 00348170101 contro

Capitale euro 131.000,00 ipoteca euro 180.000,00. N.B. L'iscrizione riguarda altri beni immobili non oggetto della presente procedura) (**cfr. all. 5 nota Iscrizione**).

Trascrizione n.53554/38501 del 29/11/2019 verbale di pignoramento notificato dall'UNEP Corte di Appello di Bari in data 29/10/2019 rep 10309/2019 a favore di FINO 1 SECURITISATION S.R.L. con sede a Milano Codice fiscale 09966380967 contro
Codice fiscale

per 1/3;

per 1/3;

per 1/3.

Dall'aggiornamento ipotecario effettuato, già richiamato nella relazione generale, non si sono riscontrate ulteriori formalità a carico del bene pignorato. rispetto a quelle evidenziate nella relazione notarile in atti.

5.2 Stato di possesso/conduzione. I terreni costituenti il lotto di vendita proposto sono interessati da contratto di affitto redatto in data 29 settembre 2017 dai debitori ,

(dante causa) e

(avente causa) e residente in Gravina in Puglia in via Diaz 24, C.F. , successivamente rettificato in data 30 ottobre 2018 con atto registrato presso l'Agenzia delle Entrate (Bari) il 6 dicembre 2018 al n.3518 che prevede una durata di 4 anni a partire dal 01-09-2017 per terminare il 01-09-2021 (**cfr. All. 6 – contratto di affitto fondi rustici**).

6. INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'appezzamento risulta censito nel NCT del Comune di Gravina in Puglia al foglio 36:

- p.lla 113, seminativo 3, superficie **04 ha 28 are 37 ca** - R.D. euro 188,05 R.A. euro 110,62;
- p.lla 114, porzione AA seminativo 5, superficie **05 ha 75 are 00 ca** - R.D. euro 103,94 R.A. euro 103,94 - porzione AB incolto improduttivo, superficie **49 are 07 ca** - R.D. euro 2,28 R.A. euro 0,76;
- p.lla 119, seminativo 5, superficie **3 ha 98 are 87 ca** - R.D. euro 72,10 R.A. euro 72,10;
- p.lla 123, porzione AA seminativo 5, superficie **12 are 00 ca** - R.D. euro 2,17 R.A. euro 2,17 – porzione AB pascolo 3, superficie **02 are 70 ca** - R.D. euro 0,25 R.A. euro 0,14;
- p.lla 126, seminativo 5, superficie **1 ha 74 are 00 ca** - R.D. euro 31,45 R.A. euro 31,45;
- p.lla 140, seminativo 4, superficie **07 are 58 ca** - R.D. euro 2,74 R.A. euro 1,76;

Intestati:

Proprietà

per 1/3

Proprietà

per 1/3

Proprietà per 1/3.

I due fabbricati sono censiti nel NCEU del Comune di Gravina al foglio 38

p.lla 138 sub 1 unità collabenti indirizzo c.da Maricello snc piano T .

p.lla 139 sub 1 unità collabenti indirizzo c.da Maricello snc piano T .

Intestati:

Proprietà

per 1/3

per 1/3

Proprietà per 1/3.

(cfr. All. 7 - visura catastale N.C.T. per soggetto unità imm. 7 e 8).

7. CRITERI E PROCEDURA DI STIMA

Allo scopo di determinarne il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, ho ritenuto opportuno procedere nella stima sintetica per confronto ad ettaro di superficie. Più precisamente, allo scopo di determinare il **valore commerciale del bene (VC)**, si è proceduto attraverso progressive fasi di stima:

- determinazione del **valore medio unitario (V medio)** mediante l'assunzione di quotazioni medie di mercato (€/ha) praticata nelle compravendite di immobili analoghi a quello da stimare;
- determinazione degli **indici delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (Ice ed Ici)** ottenuti dal prodotto di una serie di coefficienti, determinati su una scala predefinita dallo scrivente.
- calcolo del **Valore Commerciale dell'immobile riferito all'unità di superficie (VC unit)** moltiplicando il valore medio (**V medio**) per gli indici di correzione (**Ice x Ici**);

$$\text{VC unit} = \text{V medio} \times \text{Ice} \times \text{Ici}$$

- calcolo del Valore Commerciale del bene da stimare (**VC**) moltiplicando il **VCunit** per la superficie del bene espressa in ettari:

$$\text{VC} = \text{VC unit} \times \text{Sup.}$$

8. VALUTAZIONE DEL LOTTO

Sulla base dei prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita relative a beni analoghi a quelli in oggetto (e quindi in rapporto ai valori medi di mercato), il prezzo più attendibile ad ettaro può considerarsi pari ad **€/ha 17.000,00**

$$\text{V medio vigneto} = \text{€/ha 17.000,00} = (\text{diciassettemila} / 00)$$

Nelle successive tabelle è riportata la determinazione degli indici **Ice** e **Ici**:

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE – Calcolo Ice

Progr.	Caratteristiche	Classi	Coefficiente	Valutazione
C.E.1	Ubicazione: posizione dello immobile rispetto al centro urbano	Meno di 5 km	1,06	1,00
		Fra 5 km ed 8 km	1,00	
		Oltre 8 km	0,94	
C.E.2	Produttività e vocazione agronomica	Alta	1,10	1,00
		Media	1,00	
		Scarsa	0,95	
C.E.3.	Vocazione residenziale	Urbana/Turistica/residenziale	1,08	1,00
		Agricola/residenziale	1,06	
		Inesistente	1,00	
C.E.4	Dotazioni infrastrutturali			
C.E.4.a	Viabilità	Buona	1,06	1,00
		Sufficiente	1,00	
		Insufficiente	0,94	
C.E.4.b	Disponibilità irrigua	Capillare	1,08	0,95
		Media	1,00	
		Scarsa o Assente	0,95	
C.E.5.	Caratteristiche demografiche del centro abitato			
C.E.5.a	Consistenza popolazione	Fino a 10.000 abitanti	0,96	0,98
		Fra 10.000 e 50.000 ab.	0,98	
		Fra 50.000 e 100.000 ab.	1,00	
		Fra 100.000 e 250.000 ab	1,02	
		Fra 250.000 e 500.000 ab	1,04	
		Superiore a 500.000	1,06	
C.E.5.b	Grado di impiego lavorativo nel settore agricolo	Alto	1,02	1,02
		Medio	1,00	
		Basso	0,98	
ICE = prodotto di C.E.i				0,95

CARATTERISTICHE INTRINSECHE – Calcolo Ici

Progr.	Caratteristiche	Classi	Coefficiente	Valutazione
C.I.1	Morfologia			
C.I.1.a	Orografia	Pianeggiante	1,06	1,00
		Ondulato	1,00	
		Accidentato	0,94	
C.I.1.b	Forma	Regolare	1,05	0,90
		Irregolare	1,00	
		Estrem. Irregolare	0,90	
C.I.1.c	Estensione	< 1 ha	0,98	1,06
		1 ha ÷ 2 ha	1,00	
		> 2 ha	1,06	
C.I.2	Accesso	Diretto Doppio	1,08	1,00
		Diretto singolo	1,06	
		Difficoltoso	1,00	
		Inesistente (fondo intercluso)	0,94	
C.I.3	Delimitazioni di confine	Presenti	1,08	

		Presenti parzialmente > 50%	1,04	0,90
		Presenti parzialmente < 50 %	1,00	
		Assenti	0,90	
C.I.4	Qualità fisico-chimica del suolo	Buona	1,06	1,00
		Media	1,00	
		Bassa	0,94	
C.I.5	Redditività uso del suolo	Alta	1,10	1,00
		Media	1,00	
		Bassa	0,97	
		Nulla	0,95	
C.I.6	Grado di miglioramento fondiario	Alto	1,05	1,00
		Medio	1,00	
		Scarso o assente	0,95	
C.I.7	Fase ed evoluzione produttiva	Crescente	1,06	1,00
		Costante	1,00	
		Decrescente	0,94	
C.I.8	Irrigazione	Fornitura aziendale	1,10	0,95
		Fornitura aziendale/terzi	1,05	
		Fornitura da terzi	1,00	
		Fornitura da terzi-turni	0,95	
C.I.9	Natura urbanistica			
C.I.9.a	Tipizzazione urbanistica	Rurale produttiva	1,04	1,04
		Rurale di tutela	0,95	
C.I.9.b	Suscettività edificatoria	Alta	1,02	0,97
		Media	1,00	
		Bassa	0,97	
ICI = prodotto di C.I.i				0,82

Tenuto conto quindi, dei coefficienti correttivi ottenuti dalle precedenti tabelle, il Valore Commerciale unitario (**VC unit**) del terreno è così determinato:

$$\text{VC unit} = V \text{ medio} \times I_{ce} \times I_{ci} = \text{€/ha } 17.000,00 \times 0,95 \times 0,82 = \text{€/ha } 13.727,50$$

Pertanto, il **valore dell'immobile** innanzi descritto risulta:

$$\text{VC} = \text{VC unit} \times \text{Sup.} = 13.727,00 \text{ €/ha} \times 16,44 \text{ 89 ha} = \text{€ } 225.794,1$$

9. ADEGUAMENTI e CORREZIONI DEL VALORE di STIMA

- Riduzione del valore di stima del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.....€ 33.869,2
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale.....nessuna

- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente.....nessuna
- Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente.....nessuna

Le costruzioni collabenti possono essere ignorate nella valutazione del lotto in quanto il loro valore intrinseco è sostanzialmente nullo e la loro presenza non determina effetti correttivi sul valore di mercato assegnato alla superficie fondiaria.

Correzioni al valore stimato

Valore lotto al netto della riduzione del 15% per abbattimento forfettario (33.869,2 euro)

€ 225.794,1 - € 33.869,2 = € **192.000,00** in c.t.

Pertanto, il **valore del lotto** innanzi descritto risulta:

VC LOTTO I = € 192.000,00

10. DEFINIZIONE DEL LOTTO DI VENDITA.

Il lotto descritto e valutato nei capitoli precedenti può essere così sinteticamente richiamato:

Piena proprietà per 1/1 di fondo rustico sito in agro Piena proprietà per 1/1 di fondo rustico sito in agro di Gravina in Puglia, alla contrada “Maricello” di ha 16 ettari, con entrostanti fabbricati collabenti facenti parte di antica costruzione rurali denominata ovile di S. Monnara.

Il fondo confina a nord est con la p.lla 98, a sud con le p.lle 116, 120, 127 e a sud ovest con le p.lle 27, 28, 29

L'appezzamento risulta censito nel NCT del Comune di Gravina in Puglia al foglio 36:

- p.lla 113, seminativo 3, superficie 04 ha 28 are 37 ca - R.D. euro 188,05 R.A. euro 110,62;

- p.lla 114, porzione AA seminativo 5, superficie 05 ha 75 are 00 ca - R.D. euro 103,94 R.A.

euro 103,94 - porzione AB incolto improduttivo, superficie 49 are 07 ca - R.D. euro 2,28 R.A. euro 0,76;

- p.lla 119, seminativo 5, superficie 3 ha 98 are 87 ca - R.D. euro 72,10 R.A. euro 72,10;

- p.lla 123, porzione AA seminativo 5, superficie 12 are 00 ca - R.D. euro 2,17 R.A. euro 2,17

- porzione AB pascolo 3, superficie 02 are 70 ca - R.D. euro 0,25 R.A. euro 0,14;

- p.lla 126, seminativo 5, superficie 1 ha 74 are 00 ca - R.D. euro 31,45 R.A. euro 31,45;

- p.lla 140, seminativo 4, superficie 07 are 58 ca - R.D. euro 2,74 R.A. euro 1,76.

I due fabbricati sono censiti nel NCEU del Comune di Gravina al foglio 38

p.lla 138 sub 1 unità collabenti indirizzo c.da Maricello snc piano T .

p.lla 139 sub 1 unità collabenti indirizzo c.da Maricello snc piano T .

Nell'attuale strumentazione urbanistica in vigore nel Comune di Gravina in Puglia, PRG approvato con D.G.R. n.3515 del 20 giugno 1994, il suolo ricade in zona omogenea E1 Zona agricola.

Il prezzo base di vendita di tale lotto è di € 192.000,00.

10. CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione di stima, composta da 10 pagine, e relativi allegati documentali (n°7) e fotografici (n°9 foto), ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Tanto in espletamento dell'incarico ricevuto.

Bari, 22 febbraio 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Agr. Giuseppe Ruggiero

Si allegano:

- Ortofoto Gravina in Puglia fg.36, p.lle 113, 114, 119, 123, 126, 140 e 138, 139 (allegato 1)
- Plan.cat. Gravina in Puglia fg.36, p.lle 113, 114, 119, 123, 126, 140 e 138, 139 (allegato 2)
- Certificato di destinazione urbanistica (allegato 3)
- Nota iscrizione 2012 (allegato 4)
- Nota iscrizione 2016 (allegato 5)
- Contratto di affitto fondi rustici (allegato 6)
- Visura catastale per soggetto (allegato 7)
- Rilievo fotografico costituito da n°9 foto