TRIBUNALE di TRANI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n. 152/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CREDITORE PROCEDENTE

REV3

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Diletta CALO'

PERIZIA DI STIMA

del 11/02/2025

ESPERTO STIMATORE:

VINCENZO BISOGNO

CF: BSGVCN70A16A285C
con studio in ANDRIA (BT) Viale Roma 2/D
telefono: 0883 55 63 20
e-mail: bisognovinc@yahoo.it
PEC: v.bisogno@epap.conafpec.it

Firmato Da: BISOGNO VINCENZO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4b9ad4b6f1ce22cf

INDICE

INDICE 2
DATI GENERALI 3
PREMESSA 3
LOTTO 1 (in caso di lotto unico scrivere “LOTTO UNICO) 4
Quesito n.1: identificazione del bene. 4
Quesito n.2: formazione di lotti. 5
Quesito n.3: sommaria descrizione del bene. 5
Quesito n.4: costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967. 5
Quesito n.5: regolarità edilizia. 5
Quesito n.6: procedura espropriativa per pubblica utilità. 5
Quesito n.7: certificato di destinazione urbanistica (terreni). 6
Quesito n.8: titolarità. 6
Quesito n.9: formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli. 6
Quesito n.10: stato di possesso del bene. 6
Quesito n.11: formalità, vincoli o oneri. 6
Quesito n.12: spese condominiali. 7
Quesito n.13: determinazione del valore degli immobili pignorati. 7
Quesito n.14: descrizione sintetica del lotto. 8
Quesito n.15: rilievo planimetrico e documentazione fotografica. 8
Quesito n.16: perizia versione privacy. 8
ALLEGATI 8

REV3

Firmato Da: BISOGNO VINCENZO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4b9ad4b6f1ce22cf

DATI GENERALI

Procedura n.152-2024

Giudice dell'Esecuzione .....Diletta CALO'

Recapiti dell'esperto stimatore:

Indirizzo studio tecnico: .....Andria, Viale Roma n. 2/D

Indirizzo E-mail: .....bisognovinc@yahoo.it

Indirizzo PEC: .....v.bisogno@epap.conafpec.it

Recapito telefonico: 0883 55 63 20

Date significative

Notifica precetto 16.05.2024

Notifica pignoramento 10.06.2024

Nomina dell'esperto stimatore.....09.09.2024

Notifica nomina dell'esperto stimatore.....11.09.2024

Giuramento telematico dell'esperto stimatore 13.09.2024

Primo accesso ai luoghi di causa 07.10.2024

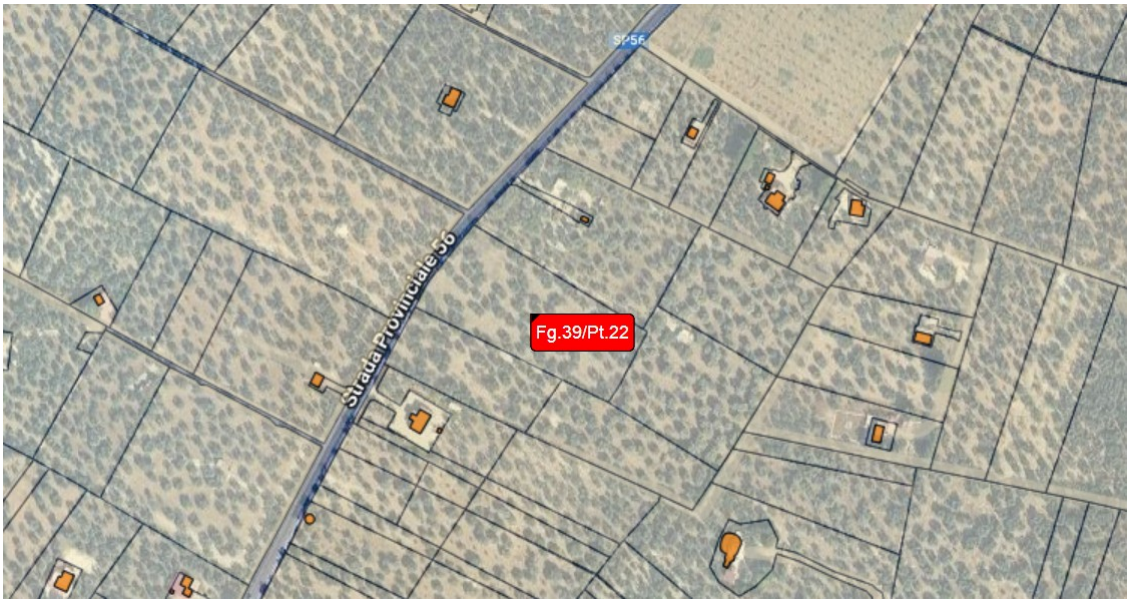
Udienza ex art. 569 c.p.c.....08.04.2025

REV3

PREMESSA

LOTTO 1

Trattasi di terreno agricolo ubicato in territorio di Molfetta, censito in Catasto Terreni al foglio di mappa n. … part. …. con accesso diretto dalla S.P. 56 (Molfetta -Ruvo di Puglia), come da sottostante aereo-foto:



Firmato Da: BISOGNO VINCENZO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4b9ad4b6f1ce22cf

LOTTO 2

Trattasi di terreno agricolo ubicato in territorio di Ruvo di Puglia, censito in Catasto Terreni al foglio di mappa n. … part. …. Dista circa 100 m. dalla S.P. 56 da cui è consentito l'accesso, come da sottostante aereo-foto:



REV3

LOTTO 1

Quesito n.1: identificazione del bene.

BENE 1A TERRENO AGRICOLO - MOLFETTA -

Confini.

Il bene 1A (terreno agricolo), come riportato nello stralcio planimetrico allegata, è confinante:

- a nord con particella n. … di proprietà di ……..,
- a est con part. n. … di proprietà di ,
- a sud con par.lle ,
- a ovest con S.P. 56 (Molfetta-Ruvo di Puglia).

Dati catastali.

Il bene 1A (terreno agricolo) è identificato nel seguente modo:

- Foglio
- Particella
- Qualità
- Classe
- Superficie catastale mq
- Rediito Dominicale €
- Reddito Agrario €

Corrispondenza catastale.

Firmato Da: BISOGNO VINCENZO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4b9ad4b6f1ce22cf

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

Quesito n.2: formazione di lotti.

Come anticipato in premessa, trattandosi di due terreni agricoli separati tra loro, l'esperto stimatore ha ritenuto necessario procedere alla formazione di due lotti. Pertanto la vendita può riguardare due lotti.

Quesito n.3: sommaria descrizione del bene.

BENE 1a (terreno)

Descrizione.

Il terreno agricolo ha una forma pressocchè rettangolare con accesso diretto dalla S.P. 56 (Molfetta - Ruvo di Puglia). E' coltivato a oliveto da olio, varietà "Coratina" di tipo irriguo, con impianto di irrigazione costituito da tubazioni che corrono lungo i filari degli alberi di olivo e sostenute da fili di ferro. In corrispondenza di ciascuna pianta sono presenti da 2 a 4 gocciolatoi. L'acqua irrigua viene prelevata dal pozzo di una proprietà vicina a mezzo accordo verbale tra le parti.
Recentemente sono stati piantumate diverse giovani piante di fruttiferi.
E' presente un trullo realizzato con pietre a secco.
La vendita del bene non è soggetta a IVA.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

REV3

Stato conservativo.

Lo stato conservativo del terreno è generalmente buono in quanto risultano effettuate le ordinarie operazioni colturali, quali potatura, difesa fito-sanitaria, eliminazione delle erbe infestanti con possibilità di irrigazione grazie all'impianto irriguo di tipo a goccia.
Il trullo in pietra a secco si trova in condizioni di manutenzioni pessime, infatti le pietre che lo costituiscono sono quasi tutte crollate su se stesse, quindi non risulta inagibile, collabente.

Quesito n.4: costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.

La costruzione del trullo è antecedente al 01.09.1967 considerata la tipologia costruttiva dello stesso trullo.

Quesito n.5: regolarità edilizia.

Considerata la citata epoca di costruzione (ante 1967) il manufatto non necessità di regolarità edilizia.

Quesito n.6: procedura espropriativa per pubblica utilità.

I beni oggetto di stima non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Firmato Da: BISOGNO VINCENZO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4b9ad4b6f1ce22cf

Quesito n.7: certificato di destinazione urbanistica (terreni).

Come da allegato certificato di destinazione urbanistica il terreno ricade in “ZONE PER ATTIVITA’ PRODUTTIVE” — “Zona E – Aree produttive agricole”. Vincoli, indici ed altre informazioni sono meglio specificati nel citato C.D.U.

Quesito n.8: titolarità.

Il bene oggetto dell’esecuzione appartiene al seguente esecutato:

1. Esecutato ……

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:
…… (Proprietà 1/1)
in regime patrimoniale di separazione legale dei beni.
Non è indicata la divisione del bene in più parti.

L’immobile è stato acquistato in regime di separazione legale dei beni con atto di compravendita rogato dal Dott. ……. Notaio in Molfetta in data ……, repertorio ….., trascritto ai nn R.G. ……. e R.P. …… il 29.11.2023.
Dal 19.06.2003 al 31.10.2023 lo stesso immobile è stato in proprietà del sig. ……. in forza di atto di donazione ricevuto dal Notaio Olga Camata di Molfetta del …….. e successivo atto di divisione sempre a rogito Notaio Camata di Molfetta del ……, trascritto al R.G. …… e R.P. ……. in data …… rettificato con nota trascritta il …….. al n. ….. e ….. R.G.

Quesito n.9: formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.

Trascrizioni:

- **Pignoramento**
  Trascritto a il 27.06.2024
  Reg. gen. 14861 - Reg. part. 12083
  A favore di ……..
  Contro ……
  Formalità a carico della procedura

Quesito n.10: stato di possesso del bene.

Come riportato nel verbale di accesso depositato del 07.10.2024 ed allegato alla relazione iniziale del custode giudiziario l'avv. Vincenza de Gioia, l'immobile pignorato è attualmente occupato dall’esecutato.

Quesito n.11: formalità, vincoli o oneri.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

REV3

Firmato Da: BISOGNO VINCENZO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4b9ad4b6f1ce22cf

Quesito n.12: spese condominiali.

Non si è a conoscenza di presenza di spese condominiali.

Quesito n.13: determinazione del valore degli immobili pignorati.

Criteri di calcolo

Comparazione diretta: ricerca del valore di mercato.
Il valore di mercato è *"l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".*
La ricerca del valore di mercato di un immobile è ottenibile (anche) con una stima per confronto diretto. Infatti, in uno stesso ambito territoriale, beni aventi caratteristiche simili avranno il medesimo valore. Nel caso dei beni immobili tale affermazione trova pratica applicazione nel reperire atti di compravendite o similari, di beni che siano ubicati nella medesima area geografica omogenea, definibile come tale per caratteristiche socio-economiche, e che abbiano comune tipologia, differendo unicamente per un parametro tecnico, la superficie, che diviene fattore differenziale e quindi determinante ai fini della quantificazione del valore, STIMA MONOPARAMETRICA.
Fonti di informazione
Agenzie immobiliari, esperti del mercato immobiliare e fondiario della zona (mediatori di piazza), operatori del settore agricolo.

REV3

Consistenza

A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 07.10.2024, è stato possibile rilevare che la consistenza immobiliare del bene pignorato rispecchia quella riportata in visura catastale.

Consistenza del bene 1A (terreno agricolo)

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza
Terreno	6.893 mq	6.893 mq	1	6.893 mq	0,00 m
			Totale superficie convenzionale	6.893 mq	0,00

Valore di stima

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale

Firmato Da: BISOGNO VINCENZO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4b9ad4b6f1ce22cf

Bene 1a (terreno)	6.893 mq	3,00 €/mq	20.679,00 €	100,00%	20.679,00 €
				Valore di stima:	20.679,00 €

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi	15,00	%

Valore di stima finale

Il valore di stima finale è di € 17.577,00 (arrotondato).

REV3

Quesito n.14: descrizione sintetica del lotto.

Si consulti l'allegato A1.1

Quesito n.15: rilievo planimetrico e documentazione fotografica.

Si consultino gli allegati: A1.2, A1.3;

Quesito n.16: perizia versione privacy.

Si consulti l'allegato A1.9.

ALLEGATI

A1.1 Descrizione sintetica del lotto;
A1.2 Rilievo fotografico del bene 1A (terreno agricolo);
A1.3 Estratto di mappa;
A1.4 Visura catastale;
A1.5 C.D.U.
A1.6 Verbale di sopralluogo
A1.7 Atto di provenienza;
A1.8 Ispezione ipotecaria;
A1.9 Perizia versione privacy.

Firmato Da: BISOGNO VINCENZO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4b9ad4b6f1ce22cf

LOTTO 2

Quesito n.1: identificazione del bene.

BENE 2A TERRENO AGRICOLO - RUVO DI PUGLIA -

Confini.

Il bene 2A (terreno agricolo), come riportato nello stralcio planimetrico allegata, è confinante:

- a nord con strada sterrata interpoderale a servizio anche di altre proprietà,
- a est con part. n. di proprietà di ……..,
- a sud con par.lle ……. di proprietà di ……..,
- a ovest con part. n. ……. di proprietà di ……..

Dati catastali.

Il bene 2A (terreno agricolo) è identificato nel seguente modo:

- Foglio
- Particella
- Qualità Uliveto
- Classe 3
- Superficie catastale mq 2.794
- Rediito Dominicale € 10,82
- Reddito Agrario € 8,66

REV3

Corrispondenza catastale.

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

Quesito n.2: formazione di lotti.

Come anticipato in premessa, trattandosi di due terreni agricoli separati tra loro, l'esperto stimatore ha ritenuto necessario procedere alla formazione di due lotti. Pertanto la vendita può riguardare due lotti.

Quesito n.3: sommaria descrizione del bene.

BENE 2A (terreno)

Descrizione.

Il terreno agricolo ha una forma pressocchè poligonale irregolare. Dista circa 100 m. dalla S.P. 56 (Molfetta - Ruvo di Puglia), da cui è consentito l'accesso dopo aver percorso una strada sterrata interpoderale a servizio anche di altre proprietà. E' coltivato a oliveto da olio, varietà "Coratina" privo di impianto di irrigazione.
Sono presenti alberi adulti di olivo ma anche numerosi alberelli di recente piantumazione.

Firmato Da: BISOGNO VINCENZO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4b9ad4b6f1ce22cf

La vendita del bene non è soggetta IVA.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Stato conservativo.
Lo stato conservativo del terreno è generalmente buono in quanto risultano effettuate le ordinarie operazioni colturali, quali potatura, difesa fito-sanitaria, eliminazione delle erbe infestanti.

Quesito n.4: costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.

Non ci sono costruzioni.

Quesito n.5: regolarità edilizia.

Nessuna costruzione.

Quesito n.6: procedura espropriativa per pubblica utilità.

I beni oggetto di stima non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

REV3

Quesito n.7: certificato di destinazione urbanistica (terreni).

Come da allegato certificato di destinazione urbanistica il terreno ricade in “ZONE PER ATTIVITA’ PRODUTTIVE” — “Zona E – Aree produttive agricole”. Vincoli, indici ed altre informazioni sono meglio specificate nel citato C.D.U.

Quesito n.8: titolarità.

Il bene oggetto dell’esecuzione appartiene al seguente esecutato:

2. …… (Proprietà 1/1)
   codice fiscale: ……
   Indirizzo ……..
   nato a Molfetta il …….

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:
…… (Proprietà 1/1)
in regime patrimoniale di separazione legale dei beni.
Non è indicata la divisione del bene in più parti.

L’immobile è stato acquistato in regime di separazione legale dei beni con atto di compravendita rogato dal Dott. De Gioia Giovanna Adriana Notaio in Bisceglie in data ……., repertorio …., trascritto ai nn R.G. …….. e R.P. …….

Firmato Da: BISOGNO VINCENZO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4b9ad4b6f1ce22cf

Quesito n.9: formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.

Trascrizioni:

- **Pignoramento**
  Trascritto a il 27.06.2024
  Reg. gen. 14861 - Reg. part. 12083
  A favore di …….
  Contro …….
  Formalità a carico della procedura

Quesito n.10: stato di possesso del bene.

Come riportato nel verbale di accesso depositato del 07.10.2024 ed allegato alla relazione iniziale del custode giudiziario l'avv. Vincenza de Gioia, l'immobile pignorato è attualmente occupato dall'esecutato.

Quesito n.11: formalità, vincoli o oneri.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Quesito n.12: spese condominiali.

Non si è a conoscenza di presenza di spese condominiali.

Quesito n.13: determinazione del valore degli immobili pignorati.

Criteri di calcolo

Comparazione diretta: ricerca del valore di mercato.
Il valore di mercato è *"l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".*

La ricerca del valore di mercato di un immobile è ottenibile (anche) con una stima per confronto diretto. Infatti, in uno stesso ambito territoriale, beni aventi caratteristiche simili avranno il medesimo valore. Nel caso dei beni immobili tale affermazione trova pratica applicazione nel reperire atti di compravendite o similari, di beni che siano ubicati nella medesima area geografica omogenea, definibile come tale per caratteristiche socio-economiche, e che abbiano comune tipologia, differendo unicamente per un parametro tecnico, la superficie, che diviene fattore differenziale e quindi determinante ai fini della quantificazione del valore, STIMA MONOPARAMETRICA.

REV3

Firmato Da: BISOGNO VINCENZO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4b9ad4b6f1ce22cf

Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, esperti del mercato immobiliare e fondiario della zona (mediatori di piazza), operatori del settore agricolo.

Consistenza

A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 07.10.2024, è stato possibile rilevare che la consistenza immobiliare del bene pignorato rispecchia quella riportata in visura catastale..

Consistenza del bene 1A (terreno agricolo)

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza
Terreno	2.794 mq	2.794 mq	1	2.794 mq	0,00 m
			Totale superficie convenzionale	2.794 mq	0,00

REV3

Valore di stima

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene 1b (terreno)	2.794 mq	3,00 €/mq	8.382,00 €	100,00%	8.382,00 €
				Valore di stima:	8.382,00 €

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi	15,00	%

Firmato Da: BISOGNO VINCENZO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4b9ad4b6f1ce22cf

Valore di stima finale

Il valore di stima finale è di € 7.125,00 (arrotondato).

Quesito n.14: descrizione sintetica del lotto.

Si consulti l'allegato B1.1

Quesito n.15: rilievo planimetrico e documentazione fotografica.

Si consultino gli allegati B1.2, B1.3;

Quesito n.16: perizia versione privacy.

Si consulti l'allegato B1.9.

REV3

ALLEGATI

B1.1 Descrizione sintetica del lotto;
A1.2 Rilievo fotografico del bene 1B (terreno agricolo);
B1.3 Estratto di mappa;
B1.4 Visura catastale;
B1.5 C.D.U.;
B1.6 Verbale di sopralluogo;
B1.7 Atto di provenienza;
B1.8 Ispezione ipotecaria;
B1.9 Perizia versione privacy.

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

Luogo, 11.02.2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Firma dell'esperto stimatore

Firmato Da: BISOGNO VINCENZO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4b9ad4b6f1ce22cf

NOTA IMPORTANTE.

Nel caso di più lotti, per ciascuno di essi l'esperto stimatore effettuerà un "copia e incolla" del capitolo dedicato ai quesiti (da pag. 4 a pag. 23).

La perizia sarà così costituita da una parte introduttiva comune (copertina, indice, dati generali, premessa) e più capitoli (uno per ciascun lotto).

REV3

Firmato Da: BISOGNO VINCENZO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4b9ad4b6f1ce22cf