

Tribunale di Bari
Sezione Esecuzione Immobiliare

Relazione del consulente tecnico d'Ufficio

Procedura esecutiva RGE n. 301/2018

Banca Nazionale del Lavoro SpA vs

Sigg. [REDACTED] e [REDACTED]

Giudice Esecutore : Dott.ssa Assunta Napoliello

Ctu : Ing. Giuseppe Viterbo



Indice

Formulazione dei quesiti.....	pag. 3
Premessa.....	pag, 10
Identificazione degli immobili.....	pag. 11
Verifica della certificazione notarile	pag. 12
Contratto di locazione in corso	pag. 16
Descrizione analitica degli immobili	pag. 17
Procedura di stima degli immobili	pag. 31
Valori finali a base d'asta	pag. 33



Tribunale di Bari

Sezione Esecuzione Immobiliare

Egr. Sig. Giudice
Dott.ssa Assunta Napoliello

Relazione del consulente tecnico d'Ufficio

Procedura R.GE n. 301/2018 promossa da

Banca Nazionale del Lavoro SpA vs

Sigg. [REDACTED] e [REDACTED]

Conferimento dell'incarico

Il Giudice Dott.ssa Assunta Napoliello della Sezione Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Bari ha conferito al sottoscritto Ing. Giuseppe Viterbo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n° 4511 ed all'Albo dei Ctu al n. 1591 con studio in Bari alla Via Pizzoli n° 19, l'incarico di consulente tecnico d'Ufficio per il procedimento in epigrafe.

Il Ctu prestava il giuramento di rito al fine di procedere alla stima del bene pignorato, eseguire i seguenti accertamenti /verifiche e rispondere ai quesiti sotto indicati :

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto 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 quelle mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

Ing. Giuseppe Viterbo Via Pizzoli, 19 70123 Bari
Tel. - Fax 080/521.92.92 e-mail: giuseppegviterbo@tin.it
Pec: giuseppe.viterbo4511@pec.ordingbari.it

Codice fiscale VTR GPP 60A02 A662E – Partita I.V.A. 04672740729



- se il creditore precedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore precedente 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 dell'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 secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore precedente 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 nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare 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.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

Compiuto questo preliminare controllo 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 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;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. 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 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 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);

10) 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.

11) 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 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 alleggi 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;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) 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.

15) 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 confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

16) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima



dell'udienza fissata come segue, ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a: a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Premessa

La seguente relazione è il risultato di n. 1 accurato sopralluogo eseguito presso gli immobili oggetto del pignoramento anche alla presenza del professionista nominato custode degli immobili Avv.Nunzia Cutrignelli, previa comunicazione e/ accordi con le parti, valutazioni tecniche/ economiche, di un'indagine di mercato svolta al fine della relativa stima e dei necessari accertamenti compiuti presso i competenti uffici quali il Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Bari, Conservatoria dei Registri Immobiliari ed Agenzia delle Entrate di Bari, Ufficio tecnico del Comune di Polignano a mare.

I n.7 immobili oggetto del pignoramento sono dei terreni / suoli ubicati (n.6) nel territorio di Polignano a mare e n.1 in località Cozze ; in considerazione del gran numero dei quesiti e delle informazioni richieste, il Ctu ha cercato nella presente unica relazione, di raggruppare tutte le relative risposte in maniera



lineare ed organica a seconda della loro tipologia e di fornire un quadro completo nei suoi vari aspetti.

1. Identificazione degli immobili pignorati

Gli immobili pignorati, oggetto di valutazione, indicati agli atti ed identificati con assoluta certezza dal Ctu, consistono in vari terreni / suoli di cui n. 6 nel territorio di Polignano a Mare, ubicati in una reciproca e vicina posizione come si evince dagli estratti di catastali (all. n.1) e dalle foto estratte attraverso google map (all. n.2 e n 3):

1) n. 1 Terreno e/o Suolo

Foglio n. 6 part. 137 Qualità Vigneto uva da tavola **Superficie 10.220,00 mq**

Reddito dominicale : € 211,13 Reddito agrario : € 89,73

(cfr all. n.4 /visura storica catastale pag. 1)

2) n. 1 Terreno e/o Suolo

Foglio n. 6 part. 90 Qualità Vigneto uva da tavola **Superficie 2.256,00 mq**

Reddito dominicale : € 46,61 Reddito agrario : € 19,81

(cfr all. n.4/ visura storica catastale pag. 3)

3) n. 1 Terreno e/o Suolo

Foglio n. 6 part. 130 Qualità Vigneto uva da tavola **Superficie 16.880,00 mq**

Reddito dominicale : € 348,71 Reddito agrario : € 148,20

(cfr all. n.5/visura storica catastale pag.1)

4) n. 1 Terreno e/o Suolo

Foglio n. 6 part. 128 Qualità Vigneto uva da tavola **Superficie 9.280,00 mq**

Reddito dominicale : € 191,71 Reddito agrario : € 81,48

(cfr all. n.5/visura storica catastale pag. 3)



5) n. 1 Terreno e/o Suolo

Foglio n. 6 part. 131 Qualità Vigneto uva da tavola **Superficie 343,00 mq**

Reddito dominicale : € 7,09 Reddito agrario : € 3,01

(cfr all. n.5/visura storica catastale pag.5)

6) n. 1 Terreno e/o Suolo

Foglio n. 8 part. 5

Porzione AA Seminativo classe 3 **Superficie 14.561,00 mq**

Reddito dominicale : € 33,84 Reddito agrario : € 30,08

Porzione AB Uliveto classe 5 **Superficie 9.672,00 mq**

Reddito dominicale : € 17,48 Reddito agrario : € 19,98

(cfr all. n.6 /visura storica catastale)

7) n. 1 Terreno e/o Suolo

Foglio n. 1 part. 197 Seminativo classe 3 Superficie 343,00 mq

Reddito dominicale : € 3,52 Reddito agrario : € 3,13

(cfr all. n.7 /visura storica catastale)

2. Certificazione notarile prodotta dal creditore procedente

Il Ctu ha verificato la consistenza della certificazione ipocatastale disponibile agli atti d'Ufficio e prodotta dal Notaio Dott.ssa Maria Landolfo per conto del Creditore procedente che ripercorre il ventennio anteriore alla data del pignoramento trascritto **il 11/05/2018** ai nn. 21271/ 15560, inerenti i suddetti cespiti immobiliari, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari che risulta essere completa ed esaustiva, ripercorrendo lo stato di appartenenza e le formalità relative agli stessi immobili allegata e parte integrante della presente relazione per ogni evenienza ed utilità (all. n.8).



In particolare, il notaio evidenzia la mancanza di ispezioni ipotecarie e/o del titolo di provenienza della **particella n. 197 del foglio n. 1** per i motivi che saranno successivamente espressi dallo scrivente ctu a seguito delle verifiche espletate presso i competenti uffici.

Inoltre, alla data del 23.01.2019, in base alle verifiche eseguite dal Ctù presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Bari, NON si segnalano altre iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli a carico degli immobili de quo oltre a quelle già note e/o successive all'emissione della relazione notarile e che erano aggiornate all'11.05.2018 (all. n.9).

Provenienza degli immobili nel ventennio anteriore

La signora [REDACTED] è attualmente proprietaria dei sopra citati immobili numerati da n. 1 a n.5 per acquisto dal coniuge Sig. [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita per notar Dott. Cesare CERASI del **15.07.2004**, rep n. **50526/15063** trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 20.07.2004 ai nn. 36838/24765 acquisito dal ctu presso l'Archivio Notarile di Bari ed allegato alla presente relazione (all. n.10) .

Al sig. [REDACTED] quanto sopra è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

1. atto di compravendita per Notar Cesaroni Massimo del 07/08/1996 rep 77356 trascritto presso la Conservatoria di Bari ai nn. 24069/18324 con il quale il sig. [REDACTED] acquista gli immobili riportati al catasto Terreni **Foglio 6 particella 130, particella 131, part. 137 e part. n.90** dai [REDACTED] per le varie quote che complessivamente configurano l'intera proprietà delle stesse particelle (all. n.11.);
2. atto di compravendita per Notar Cesaroni Massimo del 17/07/1996 rep 77227 trascritto presso la Conservatoria di Bari ai nn. 22284/16807 con il quale il sig. [REDACTED] acquista l'immobile riportato al catasto



Terreni **Foglio 6 particella 128** dalla signora [REDACTED] (all. n.12);

3. Inoltre, l'immobile di cui al punto n. 6 , vale a dire il terreno caratterizzato da **foglio n. 8 particella n. 5** è pervenuto alla signora [REDACTED] [REDACTED] come intera proprietà per acquisto dal coniuge Sig. [REDACTED] [REDACTED] per atto a rogito del Notaio Dr. Cesare Cerasi **rep n. 50527** /15064 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 20.07.2004 ai nn. 36305/24390 acquisito dal ctu presso l'Archivio Notarile di Bari ed allegato alla presente relazione (all. n.13);
4. Al sopra indicato Sig. [REDACTED] quanto sopra è pervenuto per acquisto dall'Istituto Diocesano di Sostentamento del Clero della Diocesi di Conversano in virtù di scrittura privata autenticata per atto notar Carino Roberto del 07/02/2000 rep. n. 97632, trascritta il 17/02/2000 presso la Conservatoria di Bari ai nn. 4899/3287;
5. All'Istituto Diocesano per il sostentamento del Clero della Diocesi di Conversano, quanto sopra è pervenuto in virtù di atto pubblico per Notar Domenico Padovano del 17.10.1987 in atti dal 10.08.1994, registrato a bari il 17/10/1987 ai nn. 2102/1989

Invece, in merito all'immobile pignorato caratterizzato da **foglio n. 1 part. 197**, agro di Polignano nella zona di Cozze, dalla visura storica catastale acquisita dal ctu (all. n.7), si evince che tale immobile è catastalmente intestato al Sig. [REDACTED], al quale sarebbe pervenuto, come testè indicato, per atto a rogito del Notaio Dr. Massimo Cesaroni Rep. n. 78415 del 10.02.1997.

Ora, dalla lettura di tale atto che il ctu ha ritenuto opportuno acquisire presso l'Archivio Notarile di Bari, NON si evince la proprietà e/o il nome di nessuno dei n. 2 debitori(all. n.14) , confermando di fatto quanto dichiarato a verbale dal sig. [REDACTED] in occasione del sopralluogo e cioè di NON essere proprietario di tale particella (cfr. verbale allegato) ; tale particella , come si



evince dall'ausilio di google map, fu espropriata per la realizzazione di una strada nel territorio di Cozze (cfr All. n. 3 area indicata in celeste).

2.1 Formalità pregiudizievoli alla vendita

Le formalità pregiudizievoli alla vendita degli immobili nel ventennio anteriore alla data del suddetto atto di pignoramento de quo trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il **11.05.2018** ai nn. **21271/15560** emesso dal Tribunale di Bari ed a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A e contro la signora [REDACTED] nata a [REDACTED], a tutt'oggi esistenti, sono le seguenti come riportate sulla suddetta relazione notarile (all. n.8) :

1. Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Bari il **17/11/ 2017** ai nn. 47316 / 33286 emesso dal Tribunale di Bari e notificato il **18.10.2017** contro [REDACTED] nata a [REDACTED] a favore della Banca Nazionale del Lavoro SpA con sede in Roma gravante sugli immobili in oggetto;
2. Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Registri Immobiliari di Bari ai nn. 2740/250 contro la signora [REDACTED] ed a favore 2014 Popolare Bari SME Srl con sede in Conegliano gravante sugli immobili in oggetto.

Il ctu per mero scrupolo di coscienza, avendo letto sull'estratto di matrimonio (all. n.15) che i suddetti signori [REDACTED] - [REDACTED] in data 11/02/2015 per atto a rogito del Notaio Dott.ssa Maria Iaccarini dei Distretti Riuniti Notarili di Napoli, hanno costituito un fondo patrimoniale , ha eseguito un controllo cautelativo presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari; orbene, in base all'ispezione ipotecaria eseguita il suddetto fondo patrimoniale riguarda altri immobili come risulta dalla formalità acquisita dal ctu e che si allega alla presente relazione (all. n.16) .



3. Contratto di locazione in corso

Al momento del sopralluogo, si è accertato che le suddette particelle , tranne la n. 197 del foglio n. 1 sono condotte dall' [REDACTED] a seguito di un contratto di locazione **della durata di n. 15 anni.**

Il suddetto contratto di locazione, stipulato tra la “ [REDACTED] [REDACTED] “ con sede in Napoli ala Via Dei Mille n. 47 e la signora [REDACTED], fu regolarmente registrato presso l’Agenzia delle Entrate il 30.03.2015 al n. 8446.

Lo stesso contratto si intende tacitamente rinnovato per altri 15 anni, salvo raccomandata a/r di disdetta da tramettere almeno n. 6 mesi prima della scadenza contrattuale (all. n.18).

3.1 Valore della locazione

Il ctu , inoltre, informa che il valore della locazione ivi indicato sul contratto è pari € 6.000,00 all’anno, corrispondente ad un importo di €/ mese **500,00** che si ritiene sostanzialmente congruo ed in linea con i valori di mercato della zona.

4. Certificato di destinazione urbanistica richiesto al Comune di Polignano

Il ctu Giuseppe Viterbo al fine di essere certi della destinazione urbanistica delle varie particelle oggetto del pignoramento, ha richiesto ed ottenuto dal Comune di Polignano a Mare il relativo certificato di destinazione urbanistico con le relative norme tecniche di attuazione (all. n.17).

In base alle risultante indicate sul suddetto certificato di destinazione urbanistica, si evidenzia che:

1. le particelle n. 90,128,130,131,137 del foglio di mappa n. 6, sono ubicate nell’agro di Polignano a mare , secondo il vigente piano regolatore generale, sono ubicate in zona E1 attività primarie, regolamentate dall’art. 25 delle norme tecniche di attuazione, destinate in prevalenza **all’agricoltura ed alla forestazione;**



2. la particella n. 5 del foglio di mappa n. 8 è ubicata in una zona a vincolo **archeologico ed attività primaria E2**, regolamentate rispettivamente dagli artt. 26 e 54 delle norme tecniche di attuazione;

5.Descrizione analitica delle varie particelle

Lo scrivente ctu Giuseppe Viterbo, ha eseguito un accurato sopralluogo presso le varie particelle oggetto del pignoramento alla presenza del sig. [REDACTED] e del Custode degli immobili Avv. Nunzia Cutrignelli.

Le particelle n. 90 e n. 137 del foglio di mappa n. 6 sono praticamente adiacenti e servite dallo stesso impianto di irrigazione, ubicate nell'agro di Polignano a mare , tra la frazione di Cozze e Polignano a Mare ; in particolare la particella n. 90 è ubicata a ridosso della linea ferroviaria Bari- Brindisi , come si evince dallo stralcio di mappa catastale (all. n.1) e dalla foto estratta da google map rilevata dall'alto (all. n.2) e che riporta utilmente la reciproca posizione delle particelle n. 90, 128,130 , 131 e 137 del foglio n. 6 e della particella n. 5 del foglio n. 8 ; invece, seguirà specifica argomentazione della particella n. 197 del foglio n. 1, adibita a strada , distante da tutte le altre sopra citate e NON di proprietà dei coniugi Sigg. [REDACTED] – [REDACTED].

5.1 Particella n. 137 del Foglio n. 6 sita alla Contrada Le macchie

La particella n.137 del foglio n. 6 , come si evince dall'estratto di mappa catastale (all. n.1) ma anche dalla foto allegata ed estratta da google map (all. n.2) è prospiciente una strada asfaltata e parallela alla SS 16 bis Bari – Brindisi (foto n.1 e 2).

La particella suddetta è coltivata come UVA da Tavola, almeno dal 2007 essendo stato dichiarato un cambiamento nel tipo di coltivazione, come risulta dalla visura storica catastale ed è raggiungibile anche tramite n. 2 stradine laterali, entrambe perpendicolari alla suddetta strada; in particolare la foto n. 3 indica una strada laterale e/o secondaria che oltre all'accesso e/o ispezione della



particella n. 137 , consente di arrivare alla confinante/ adiacente particella n. 90 dello stesso foglio di cui si argomenterà meglio nel seguito

La superficie di tale particella è di circa **10.220, mq** ed è altresì caratterizzata da una giacitura pianeggiante, asservita da un impianto di irrigazione costituito da tubazioni in materiale plastico che utilizza acqua proveniente da un vicino Consorzio per la concessione dell'acqua, NON quindi da un pozzo di proprietà.

Inoltre, la particella e/o l'uva è protetta con una rete anti grandine, posta superiormente.

La particella , in ragione della superficie superiore ad un ettaro , pari a **10.000,00 mq** unità di misura utilizzata nel settore e/o vendita dei terreni con natura e/o destinazione agricola, è divisibile ma l'eventuale divisibilità dovendosi provvedere una linea di confine tra le due particelle, una variazione nell'impianto di irrigazione, comporterebbe certamente una riduzione del valore dello stesso immobile ed in definitiva una minore appetibilità dello stesso, informando in sub ordine del necessario frazionamento della stessa particella.



Foto n.1





Foto n.2



Foto n.3





Foto n.4

5.2 Foglio n.6 particella n. 90 sita alla **Contrada Le macchie**

La particella n. 90 confina con la suddetta particella n. 137, essendo retrostante alla stessa e si accede attraverso una strada striscia di terreno incolto, perpendicolare a quella asfaltata, come si evince dalla foto n. 3 sopra riportata. Anche tale particella che confina e/o è a ridosso della linea ferroviaria Bari – Brindisi (foto n.5,6).

La particella, avente una superficie di circa 2.256,00 mq è coltivata a vigneto uva da Tavola almeno dal 2007, data di cambiamento del tipo di coltivazione dichiarata al catasto (cfr. visura storica / all. n.4) ed è tale da costituire un naturale prolungamento della suddetta particella n. 137 come si evince dagli estratti di mappa catastali (all. n.1) e dalla foto dall'alto di google map; inoltre, è asservita da un impianto di irrigazione con approvvigionamento di acqua da un vicino Consorzio e NON quindi da un pozzo interno alla stessa particella.

La particella, per la sua limitata superficie non presenta vantaggi e/o opportunità nella divisibilità, costituendo con la particella n. 137 un unico lotto di vendita.





Foto n.5



Foto n.6



5.3 Foglio n.6 particella n. 130 sita alla **Contrada Le macchie**

La particella n. 130 avente una superficie di circa 16.880.00 mq è in pratica fronteggiante la suddetta particella n. 137 dello stesso foglio, dalla parte opposta rispetto alla strada, come si evince dalla foto dall'alto attraverso google map (all. n.2).

La particella suddetta è coltivata come UVA da Tavola (foto n.7,8,9) , almeno dal 2007 essendo stato dichiarato un cambiamento nel tipo di coltivazione, come risulta dalla visura storica catastale ed è raggiungibile anche tramite n. 1 stradina laterale; in particolare la foto n.8 indica una strada laterale e/o secondaria oltre alla strada sterrata interponderale (foto n.9) immediatamente adiacente alla strada asfaltata e che consente l'accesso all'adiacente particella n. 128 ; l'impianto e/o realizzazione della struttura a sostegno del vigneto è costituita da pali metallici Ipe di adeguata sezione.

La morfologia di tale particella è caratterizzata da una giacitura pianeggiante, asservita da un impianto di irrigazione costituito da tubazioni in materiale plastico che utilizza acqua proveniente da un vicino Consorzio per la concessione dell'acqua, NON quindi da un pozzo ubicato all'interno della particella ; inoltre, la particella e/o l'uva è protetta con una rete anti grandine, posta superiormente.

La particella , in ragione della superficie superiore ad un ettaro , pari a oltre 16.000, 00 mq , è divisibile ma l'eventuale divisibilità dovendosi provvedere una linea di confine tra le due nuove particelle , una variazione nell'impianto di irrigazione, comporterebbe certamente una riduzione del valore dello stesso immobile ed in definitiva una minore appetibilità dello stesso, informando in sub ordine del necessario frazionamento della stessa particella.

Alla suddetta circostanza di NON convenienza nel dividere la particella n.130 , si aggiunga che la stessa confina e/o è adiacente alla particella n. 128 ed è tale



da poter costituire un unico lotto insieme alla particella n.131 di cui si argomenterà a breve.



Foto n.7



Foto n.8





Foto n.9

5.4 Foglio n.6 particella n. 128 sita alla Contrada Le macchie

La particella n. 128 è praticamente adiacente alla particella n. 130, NON separata geometricamente da alcuna strada interna, essendo attualmente di un'unica proprietaria ed è asservita dallo stesso impianto di irrigazione della particella n. 130.

La particella suddetta, della superficie di circa 9.280,00 mq, prossima quindi ad un ettaro, è coltivata come UVA da Tavola (foto n.10 e 11), almeno dal 2007 essendo stato dichiarato un cambiamento nel tipo di coltivazione, come risulta dalla visura storica catastale ed è raggiungibile anche tramite n. 1 stradina laterale; in particolare la foto n.9 indica la strada interponderale immediatamente adiacente alla strada asfaltata e che consente l'accesso all'adiacente particella n. 130; l'impianto e/o realizzazione della struttura a sostegno del vigneto è costituita da pali metallici Ipe di adeguata sezione.

La morfologia di tale particella è caratterizzata da una giacitura pianeggiante, asservita da un impianto di irrigazione costituito da tubazioni in materiale



plastico che utilizza acqua proveniente da un vicino Consorzio per la concessione dell'acqua, NON quindi da un pozzo ubicato all'interno della particella ; inoltre, la particella e/o l'uva è protetta con una rete anti grandine, posta superiormente.

La particella , in ragione della superficie superiore ad un ettaro , pari a circa **9.280,00 mq** , è divisibile ma con l'eventuale divisibilità, dovendosi provvedere una linea di confine tra le due nuove particelle , una variazione nell'impianto di irrigazione, comporterebbe certamente una riduzione del valore dello stesso immobile ed in definitiva una minore appetibilità dello stesso, informando in sub ordine del necessario frazionamento della stessa particella.



Foto n.10





Foto n.11

5.5 Foglio n. 6 particella n. 131 sita alla **Contrada Le macchie**

La particella n. 131 ha una superficie molto limitata intorno a 343,00 mq , NON coltivata come si evince dalle foto rilevate attraverso google map e con una forma insolita di un cuneo molto allungato , rappresentante una zona di accesso alle suddette particelle n. 128 e n. 130 del foglio di mappa n.6.

Pertanto, è opportuno che la presente particella n. 131 sia associata alle più appetibili particelle n. 128 e n. 130 nella costituzione ed eventuale vendita del lotto costituito dalle suddette n. 3 particelle.

5.6 Foglio n.8 particella n.5 sita alla **Contrada Madonna di Grottole**

Tale particella è poco distante da tutte le altre ed è facilmente raggiungibile attraverso un'agevole strada interponderale come si evince dalle foto dall'alto rilevate attraverso google map (all. n.2).

La giacitura di tale particella è prevalentemente pianeggiante ma è altresì caratterizzata da alcune aree leggermente inclinate e dall'avere delle colture



miste ad Uliveto e seminativo; attualmente, la particella NON è dotata di un impianto di irrigazione.

La superficie complessiva del terreno coltivato è di circa 24.233,00 mq mista tra seminativo ed uliveto, come si evince dalle seguenti foto numerate da n. 12 a n. 16 e dal cambiamento del tipo di coltivazione indicato sulla visura storica catastale nel 2007 (all n.6).

In ragione della sua superficie, la particella è chiaramente divisibile ma per un possibile investimento da parte dell'acquirente, si ritiene che abbia una maggiore appetibilità nella sua consistenza e caratteristiche attuali.



Foto n.12





Foto n.13



Foto n.14





Foto n.15



Foto n.16



5.7 Foglio n.1 particella n. 197 sita nella zona di Cozze

La particella n. 1 del foglio n. 197 avente un'estensione / superficie di 1.515,00 mq è ubicata nelle immediate vicinanze della frazione marina di Cozze e risulta essere catastalmente intestata al Sig. ██████████ (all. n.7) al sarebbe pervenuta per atto a rogito del Notar Dr. Massimo Cesaroni del 10.02.1997 Repertorio m. 78415.

Orbene, stante la circostanza che la suddetta particella è una strada, come risulta dalle seguenti foto n. 17 e n. 18 rilevate dal ctu, dalle foto dall'alto tramite google map (all. n.3) e che il sig. ██████████, in sede di sopralluogo ha dichiarato di NON essere proprietario (cfr. verbale di sopralluogo).

Il ctu ha ritenuto opportuno acquisire il suddetto atto dall'Archivio Notarile di Bari (all. n.14), ove NON è riportata la particella de quo bensì altre particelle NON oggetto del pignoramento immobiliare della BNL SpA.

Alla luce di tutto quanto sopra espresso, il ctu NON ritiene di poter valutare in alcun modo tale particella, essendoci un mero errore in sede di pignoramento.



Foto n.17





Foto n.18

6. Procedura di stima degli immobili citati nell'atto di pignoramento

Il Ctu ha svolto in loco un'indagine capillare di mercato al fine di stimare il possibile **valore medio** degli immobili in oggetto contattando anche i principali operatori del settore di Polignano a mare .

Durante la fase di valutazione sono stati considerati i molti parametri in gioco, tra cui :

Fattori intrinseci

- Destinazione urbanistica del terreno ;
- Ubicazione del terreno, anche rispetto alla strada;
- Modalità di accesso al terreno ;
- Forma regolare e superficie del terreno;
- Tipo di coltivazione del terreno, tipologia e disposizione degli alberi;
- Possibilità di irrigazione del terreno;
- Giacitura del terreno (se pianeggiante e/o inclinata);



Il valore di mercato deve rientrare nei limiti imposti della legge economica della domanda e offerta, cioè deve più o meno coincidere con la somma di denaro realizzabile in una libera compravendita del bene in esame.

Per stabilire il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è stato opportuno anche confrontarli, per quanto possibile, con altri di simili caratteristiche e appetibilità dei quali si conoscono i valori di mercato.

In base ai suddetti parametri, si ritiene di poter affermare che i più probabili **valori medi** di mercato delle particelle in oggetto siano i seguenti:

Foglio n. 6 part. 137 S = 10.220,00

Valore di mercato = € **66.430,00** corrispondente ad una congrua e media valutazione di €/mq 6,50

Foglio n. 6 part. 90 S = 2.256,00 mq

Valore di mercato = € **14.664,00** corrispondente ad una congrua e media valutazione di € /mq 6.50

Foglio n. 6 part. 128 S = 9.280,00 mq

Valore di mercato = € **60.320,00** corrispondente ad una congrua e media valutazione di €/mq 6.50

Foglio n. 6 part. 130 S = 16.880,0 mq

Valore di mercato = € **109.720,00** corrispondente ad una congrua e media valutazione di € /mq 6.50

Foglio n. 6 part.131 S = 343,00 mq

Valore di mercato = € **500,00 a corpo** trattandosi di una piccola striscia di terreno, la cui consistenza sarà accorpata con quella di n. 2 particelle confinanti più grandi e costituenti un unico lotto

Foglio n. 8 part. 5 S = 24.233,00 mq

Valore di mercato = € **96.932,00** corrispondente ad una congrua e media valutazione di € **4,00 / mq**



Tuttavia, da un punto di vista pratico e funzionale , ai fini dell'eventuale vendita, in ragione di quanto sopra espresso , si ritiene opportuno considerare e/o formare i seguenti Lotti:

Lotto n. 1 costituito dalle particelle n. 137 e n. 90 del foglio n. 6

Scomplessiva = 12.476,00 mq Valore di mercato = € 81.094,00

Lotto n. 2 costituito dalle particelle n. 128,130,131 del foglio n. 6

Scomplessiva = 26.503,00 mq Valore di mercato = € 170.540,00

Lotto n. 3 costituito dalla particella n. 5 del foglio n.8

Scomplessiva S = 24.233,00 mq Valore di mercato = € 96.932,00

Valori finale a base d'asta delle varie particelle / n. 3 Lotti distinti

Il suddetto probabile valore di mercato dei n. 3 Lotti individuati dal ctu, in ragione della loro consistenza, vicinanza ed appetibilità, con l'abbattimento del 15% imposto dall'Ufficio comporta i seguenti valori a base d'asta:

Lotto n. 1 costituito dalle particelle n. 137 e n. 90 del foglio n. 6

Scomplessiva = 12.476,00 mq V a base d'asta = € 68.930,00

Lotto n. 2 costituito dalle particelle n. 128,130,131 del foglio n. 6

Scomplessiva = 26.503,00 mq V a base d'asta = € 144.959,00

Lotto n. 3 costituito dalla particella n. 5 del foglio n.8

Scomplessiva S = 24.233,00 mq V a base d'asta : € 82,392,20



7.Estratto di matrimonio

La signora [REDACTED], **coniugata** con il sig. [REDACTED]
[REDACTED], per atto a rogito del Notaio Dr Cesare Cerasi, dal 17.06.2004 hanno scelto il regime di separazione dei beni, come risulta dall'estratto di matrimonio, acquisito dal ctu presso il Comune di Polignano a mare (all. n.15).

8.Eventuale diritto di usufrutto

Negli atti di compravendita delle particelle de quo, NON viene assolutamente citato alcun diritto di usufrutto e che pertanto NON ha alcun tipo di influenza sul relativo valore e tanto meno l'esistenza di particolari vincoli e/o livello.

Oneri a carico della procedura e/o acquirente

Non si ravvedono particolari oneri a carico della procedura, oltre a quelli già noti di rito e/o indicati.

Oneri a carico dell'acquirente e/o futuro proprietario

Non sussistono particolari oneri a carico dell'eventuale acquirente oltre a quelli relativi all'esercizio, gestione e manutenzione delle varie particelle.

Formalità trascrizioni / iscrizioni

Le formalità (trascrizioni ed iscrizioni) saranno cancellate, dopo la vendita su ordine della Autorità Giudiziaria.

La seguente relazione è composta da n.35 pagine oltre alla seguente documentazione:

- All. n. 1: Stralci di mappa catastali della zona delle varie particelle indicate nell'atto del pignoramento;
- All n.2 : Foto estratta tramite google map delle particelle n. 137,90,128,130,131 del foglio n.6 e particella n. 5 del foglio n.8 ;
- All. n.3: Foto estratta tramite google map della particella n. 197 del foglio n.1;
- All. n. 4: Visura catastale storica delle particelle n.137 e n. 90 del Foglio n.6;
- All. n. 5: Visura catastale storica della particella n.128,130,131 del Foglio n.6;



- All. n.6: Visura catastale storica della particella n.5 del Foglio n.8;
- All. n.7: Visura catastale storica della particella n.197 del Foglio n.1;
- All. n.8: Relazione notarile per conto del Creditore precedente;
- All. n.9 : Ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 23.01.2019;
- All. n.10 : Atto di compravendita Rep. n. 50526 del 2004 ;
- All. n.11 : Atto di compravendita Rep. n. 77356 del 1996 ;
- All. n.12 : Atto di compravendita Rep. n. 77227 del 1996 ;
- All. n.13 : Atto di compravendita Rep. n. 50527 del 2004 ;
- All. n.14 : Atto di compravendita Rep. n. 78415 del 1997 indicato sulla visura catastale della particella n. 197 del foglio n.1;
- All. n.15 : Estratto di matrimonio dei Sigg. [REDACTED]
- All. n. 16 : Formalità relativa alla costituzione del fondo patrimoniale;
- All. n.17: Certificato di destinazione urbanistica;
- All. n.18: Contratto di locazione in corso dei vari terreni ;
- n. 1 Verbale di operazioni peritali;
- Copia della ctu SENZA le generalità dei sigg. Debitori

Ritenendo di aver fornito con il massimo impegno ed obiettività degli elementi utili al Giudizio nel solo ed esclusivo interesse della Giustizia, il Ctù La ringrazia per la fiducia riposta e resta a disposizione del Sig. Giudice Dott.ssa Assunta Napoliello e delle parti per fornire eventuali chiarimenti ed il massimo ausilio tecnico che si riterranno utili.

Bari, 28/01/2019

Con Osservanza
ctu ing. Giuseppe Viterbo

