



Firmato  
digitalmen  
te da  
MARCO  
MALPICA  
ORABONA  
C: IT

**TRIBUNALE CIVILE**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**LIQUIDATELA GIUDIZIALE**

**3/23 RG**

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

**Bari, 5 febbraio 2024**

**Giudice Delegato: dottoressa Assunta Napoliello**  
**Curatore della Liquidatela avv. Francesco Costantino**  
**Consulente Tecnico: dott. Marco Malpica Orabona**

## RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Il sottoscritto Marco Malpica Orabona, dottore agronomo, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Bari con il n. 769, è stato nominato dalla dottoressa Assunta NAPOLIELLO, Giudice della Sezione Fallimentare del Tribunale Civile di Bari, con provvedimento del giorno 19 febbraio 2023, a seguito di istanza del Curatore della Liquidazione Giudiziale della avv. Francesco Costantino, quale consulente al fine di procedere alla determinazione del valore di stima di un fondo rustico in agro di Grumo Appula nonché della congruità del canone di locazione del fondo medesimo.

In adempimento all'incarico conferito, lo scrivente esprimeva dapprima il proprio parere di congruità sul canone di affitto del fondo, per poi recarsi, al fine di procedere alla determinazione del valore di stima, presso i luoghi, effettuando il sopralluogo in data 21 febbraio 2023, con l'ausilio dell'estratto di mappa rilevato on line dall'Agenzia delle Entrate in pari data, e procedendo ad una attenta ricognizione anche fotografica del cespite.

Trattasi quindi di procedere alla identificazione e determinazione del valore di stima del seguente asset immobiliare:

**FONDO RUSTICO E PORZIONE DI FABBRICATO RURALE IN AGRO DI GRUMO APPULA (BA)**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE, PROVENIENZE, STATO DI CONDUZIONE**

Presso l'Agenzia delle Entrate di Bari, Direzione Provinciale di Bari, Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, l'unità immobiliare risulta così censita al Comune di Grumo Appula, al foglio di mappa n. 47, in Catasto Terreni:

	- particella n. 25, uliveto, classe 5, ha 1.71.22, R.D. € 30,95, R.A. € 35,37	
	(fondo rustico);	
	- particella n. 22, costruzione non abitabile, ha 0.01.51.	
	Le predette particelle risultano in carico a	
	in ragione della nuda proprietà, con usufrutto a favore	
	di	
	Come si evince dalla visura catastali, il cespite risulta pervenuto per Denunzia di	
	Successione presentata a Bari il 9 ottobre 2006, Volume 2006, n. 1925.	
	<b>DESCRIZIONE</b>	
	Trattasi di un fondo rustico ubicato nel territorio comunale di Grumo Appula a	
	circa km 6 in linea d'aria a Sud del centro abitato, ad una quota altimetrica media	
	pari 304 mslm, in una zona caratterizzata da un ordinamento colturale	
	prevalentemente olivicolo da olio, con sporadica presenza di vigneti	
	prevalentemente da vino e con apprezzabile presenza di superfici investite a	
	mandorlo.	
	Il fondo, con pianta a guisa di rettangolo lievemente sghembo con asse maggiore	
	Est – Ovest, è raggiungibile percorrendo la S.P. n. 71 per circa km 7,0 dal	
	centro abitato, tratta viaria che ne delimita il lato Est, e dalla quale trae origine	
	una strada comunale che ne delimita il lato a meridione, e che consente anche di	
	raggiungere il fabbricato, che in realtà è costituito da una porzione di un	
	fabbricato diruto di antica realizzazione, in stato di assoluto abbandono, distante	
	circa cento metri dallo spigolo Sud – Ovest del fondo rustico.	
	Il fondo, parzialmente perimetrato da una muratura a secco in precarie	
	condizioni, presenta giacitura piana e regolare, con terreno caratterizzato da una	
	rilevante presenza di roccia affiorante, e si presenta interamente investito ad	

oliveto olio per una S.A.U. pari ad ha 1,71, con esemplari a sesto regolare in parte risalenti al secondo dopoguerra, ed in parte di più recente messa a dimora, in apparente buono stato colturale e privi di evidenti problemi di natura fitopatologica.

In sede di sopralluogo si è rilevata la presenza di una rete di irrigazione costituita da tubazioni in pvc.

Dalla consultazione on line del S.I.T. Si è verificata la destinazione agricola del fondo, così come in zona agricola ricade la porzione di fabbricato diruto.

Inoltre, dalla consultazione della cartografia dell'Autorità di Bacino della Regione Puglia, si è rilevato che il fondo non ricade in zone interessate da rischio idraulico ovvero da rischio geomorfologico.

In allegato è presente relativa dichiarazione dello scrivente.

Il fondo era condotto in locazione, con decorrenza dal 3 aprile 2012 e scadenza il 2 aprile 2027, sottoscritto in data 3 aprile 2012 e registrato in data 23 novembre 2012, dal signor »

Successivamente al subentro della curatela, è stato sottoscritto dal predetto signor » nuovo contratto di locazione, con decorrenza dal 1° aprile 2023 e scadenza a quindici anni ovvero al 2 aprile 2038, sottoscritto in data 3 aprile 2023 e registrato in data 4 aprile 2023.

#### **RISULTANZE IPOTECARIE**

A seguito di ispezione telematica effettuata in data 30 gennaio 2024, per il periodo informatizzato dal 25/01/1996 al 30/01/2024 sono emerse le formalità descritte a seguire.

Sul fondo rustico identificato in Catasto Terreni al comune di Grumo Appula,



foglio di mappa n. 47, particella n. 25:

TRASCRIZIONE del 10/07/1997 - Registro Particolare 17793 Registro

Generale 23506

Pubblico ufficiale FIANDACA FERDINANDO Repertorio 73427 del

17/06/1997

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO

ONEROSO

Nota disponibile in formato elettronico

Servente

2. TRASCRIZIONE del 06/11/2006 - Registro Particolare 41285 Registro

Generale 61362

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1925/2006 del

09/10/2006

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA

SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 15/05/2009 - Registro Particolare 3590 Registro Generale

20489

Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 1320/14 del

13/05/2009

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973

NUM.602

Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 02/11/2010 - Registro Particolare 11537 Registro Generale

49366

	<p>Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 113085 del 22/10/2010</p>	
	<p>IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973</p>	
	<p>NUM. 602</p>	
	<p>Nota disponibile in formato elettronico</p>	
	<p>5. TRASCRIZIONE del 19/03/2013 - Registro Particolare 8085 Registro</p>	
	<p>Generale 10509</p>	
	<p>Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BARI - SEZ. DIST.</p>	
	<p>Repertorio 118 del 31/01/2013</p>	
	<p>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO</p>	
	<p>IMMOBILI</p>	
	<p>Nota disponibile in formato elettronico</p>	
	<p>Sulla porzione di fabbricato rurale identificata in Catasto Terreni al comune di</p>	
	<p>Grumo Appula, foglio di mappa n. 47, particella n. 22:</p>	
	<p>1. TRASCRIZIONE del 06/11/2006 - Registro Particolare 41285 Registro</p>	
	<p>Generale 61362</p>	
	<p>Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1925/2006 del</p>	
	<p>09/10/2006</p>	
	<p>ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA</p>	
	<p>SUCCESSIONE</p>	
	<p>Nota disponibile in formato elettronico</p>	
	<p>2. ISCRIZIONE del 15/05/2009 - Registro Particolare 3590 Registro Generale</p>	
	<p>20489</p>	
	<p>Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 1320/14 del</p>	
	<p>13/05/2009</p>	
	<p>IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973</p>	

	NUM.602	
	Nota disponibile in formato elettronico	
	3. ISCRIZIONE del 02/11/2010 - Registro Particolare 11537 Registro Generale	
	49366	
	Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 113085 del 22/10/2010	
	IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973	
	NUM. 602	
	Nota disponibile in formato elettronico	
	4. TRASCRIZIONE del 19/03/2013 - Registro Particolare 8085 Registro	
	Generale 10509	
	Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BARI - SEZ. DIST.	
	Repertorio 118 del 31/01/2013	
	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO	
	IMMOBILI	
	Nota disponibile in formato elettronico	
	<b>CRITERI E PROCEDIMENTO DI STIMA, VALUTAZIONE</b>	
	Per il principio della dipendenza del valore di un bene dallo scopo della stima,	
	l'incarico conferito porta ad identificare con assoluta certezza nel più probabile	
	valore di mercato, nelle attuali ed ordinarie condizioni, l'aspetto economico da	
	riguardare per i beni innanzi descritti, ribadendo l'unicità del metodo di stima	
	basato sulla comparazione, quale assioma fondamentale per la ricerca di un	
	probabile valore di mercato: nel medesimo ambito spaziale e temporale beni	
	simili avranno, necessariamente, simile apprezzamento dal mercato, differendo	
	al più, assunte le similitudini di cui si é detto, per un parametro tecnico,	
	individuabile nella superficie o talvolta nella cubatura.	

Ciò implica che, in un procedimento di stima di tipo diretto o comparativo, una volta individuate le caratteristiche di un bene che ne concorrano a determinare il valore di mercato, è necessario reperire un campione di beni simili il più possibile a quello da stimare, al fine di rilevare il prezzo medio unitario che, moltiplicato per la superficie del bene oggetto di stima, ci consentirà di elaborarne il valore, ovviamente possibile oggetto di ulteriore rielaborazione in funzione di particolari caratteristiche intrinseche al bene stesso che ne possano determinare ulteriori, specifiche variazioni.

Non si è ritenuto di utilizzare atti notarili in quanto l'introduzione del DPR n. 131/86, che ha sino a pochi anni or sono disciplinato i valori da dichiarare allineandoli, di fatto, con valori che scaturiscono dal prodotto di un coefficiente per la rendita catastale, rende tali valori ancora tendenzialmente avulsi da un reale contesto di mercato, anche per l'estremo grado di aggregazione e inesattezza che caratterizza la tariffazione catastale.

Trattasi, nella fattispecie, di procedere alla stima di un fondo rustico investito ad oliveto da olio, considerato che la porzione di fabbricato risulta pressoché nulla.

Quali fonti per il reperimento di un plausibile valore unitario di stima si sono quindi consultati locali operatori del settore, giovandosi peraltro della personale esperienza dello scrivente che ha operato recentemente in zona in qualità di consulente sia per privati ed istituti di credito nella valutazione di beni immobili per mutui ipotecari, che per il Tribunale di Bari.

Si è rilevata una perdurante fase di stasi del locale mercato immobiliare dei fondi rustici, anche in virtù del minor grado di specializzazione della zona di Grumo Appula rispetto ai territori di altri comuni vicini, ma maggiormente protesi verso la zona sublitoranea della provincia.

Da informazioni assunte presso locali operatori del settore, i valori di terreni ad oliveto da olio tra i 12.000 e i 25.000 €/ha, in funzione soprattutto dell'ubicazione e del grado di specializzazione dell'impianto arboreo.

Si sono rilevate on line le seguenti offerte immobiliari:

A) Oliveto alla contrada "Parco Lamandra", ha 0.40.00, € 8.900,00, €/ha 22.250

B) Oliveto alla contrada "Mellitto", ha 0.33.85, € 7.000,00, €/ha 20.679

C) Oliveto alla contrada "Mellitto", ha 0.72.00, € 13.000,00, €/ha 18.056

D) Oliveto alla contrada "Opera Pia", ha 0.64.00, € 5.500,00, €/ha 8.594

E) Oliveto alla contrada "Monte Cucco", ha 0.98.00, € 15.000,00, €/ha 15.306

F) Oliveto alla contrada "Murgia Suagna", ha 0.77.14, € 10.000,00, €/ha 12.963

Sulla scorta delle specifiche caratteristiche dei terreno oggetto di offerta, e considerando anche un margine di trattativa, si ritiene adeguato un valore unitario di stima pari ad €/ha 15.000, attribuendo alla porzione di fabbricato diruto un valore simbolico in ragione di € 100,00.

Il predetto valore unitario riflette un approccio prudentiale motivato dalle considerazioni espresse in precedenza, nonché dalla finalità della presente stima, considerato che in presenza di un apporto irriguo acclarato sarebbe stato attribuito un valore certamente superiore.

Assunti quindi il predetto valore unitario e la S.A.U. di ha 1,71, e sommando il valore di € 100,00 attribuito alla porzione di fabbricato diruto, si determina il seguente valore di stima:

**V: € 25.750,00 [(ha 1,71 x €/ha 15.000,00) + € 100,00]**

La presente relazione di stima consta di n. 9 facciate in formato uso bollo,  
esclusi gli allegati

Bari, 5 febbraio 2024

Il professionista incaricato  
dott. Marco Malpica Orabona

## **ELENCO ALLEGATI**

**VISURE CATASTALI STORICHE**

**VISURE IPOTECARIE**

**ESTRATTO DI MAPPA**

**CONTRATTO DI AFFITTO**

**DICHIARAZIONE DEL CONSULENTE**

**STRALCIO COROGRAFICO SU BASE IGM**

**RILIEVO FOTOGRAFICO**

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 30/01/2024

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di GRUMO APPULA (Codice:E223)</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di BARI</b> <b>Foglio: 47 Particella: 22</b>

**INTESTATI**

1		(2) Nuda proprietà 1/1
2		(8) Usufrutto 1/1

**Unità immobiliare dal 17/10/2019**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	47	22		-	COSTR NO AB	01 51				VARIAZIONE D'UFFICIO del 17/10/2019 Pratica n. BA0202113 in atti dal 17/10/2019 (n. 3405.1/2019)	
<b>Notifica</b>					<b>Partita</b>						
<b>Annotazioni</b>					di immobile: CON DIRITTO ALLA CISTERNA NUM 18 DELFOGLIO 47; di stadio: VERIFICA FABBRICATI RURALI						

**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	47	22		-	FABB RURALE	01 51				Impianto meccanografico del 04/10/1976	
<b>Notifica</b>					<b>Partita</b>		1789				
<b>Annotazioni</b>					di immobile: CON DIRITTO ALLA CISTERNA NUM 18 DELFOGLIO 47						



## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 30/01/2024

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 02/11/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(2) Nuda proprieta' 1/1
2			(8) Usufrutto 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b> TESTAMENTO PUBBLICO del 02/11/2004 Pubblico ufficiale MARDESIC Sede BITONTO (BA) Repertorio n. 59630 - UR Sede BARI (BA) Registrazione Volume 2006 n. 1925 registrato in data 09/10/2006 - SUCC. Voltura n. 47501.1/2006 - Pratica n. BA0345725 in atti dal 11/10/2006			

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 02/11/2004
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Impianto meccanografico del 04/10/1976			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 30/01/2024

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di GRUMO APPULA (Codice:E223)</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di BARI</b> <b>Foglio: 47 Particella: 25</b>

**INTESTATI**

1		(2) Nuda proprieta' 1/1
2		(8) Usufrutto 1/1

**Unità immobiliare dal 13/12/2007**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	47	25		-	ULIVETO 5	1 71 22		Euro 30,95	Euro 35,37	TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. BA0831405 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 171999.1/2007)
<b>Notifica</b>					<b>Partita</b>					
<b>Annotazioni</b>					di stadio: VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE					

**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	47	25		-	MANDORLETO 3	1 71 22		Euro 61,90 L. 119.854	Euro 30,95 L. 59.927	Impianto meccanografico del 04/10/1976
<b>Notifica</b>					<b>Partita</b>					1789

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 30/01/2024

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 02/11/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(2) Nuda proprieta' 1/1
2			(8) Usufrutto 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	TESTAMENTO PUBBLICO del 02/11/2004 Pubblico ufficiale MARDESIC Sede BITONTO (BA) Repertorio n. 59630 - UR Sede BARI (BA) Registrazione Volume 2006 n. 1925 registrato in data 09/10/2006 - SUCC. Voltura n. 47501.1/2006 - Pratica n. BA0345725 in atti dal 11/10/2006		

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 02/11/2004
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	Impianto meccanografico del 04/10/1976		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Direzione Provinciale di BARI  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 30/01/2024 Ora 17:24:06  
Pag. 1 - Fine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T357926 del 30/01/2024

per immobile

Richiedente PTNLSN

---

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di GRUMO APPULA (BA)  
Tipo catasto : Terreni  
Foglio : 47 - Particella 22  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 25/01/1996 al 30/01/2024

---

**Elenco immobili**

Comune di GRUMO APPULA (BA) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 0047 Particella 00022 Subalterno -

---

**Elenco sintetico delle formalità**

- 
1. TRASCRIZIONE del 06/11/2006 - Registro Particolare 41285 Registro Generale 61362  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1925/2006 del 09/10/2006  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
  2. ISCRIZIONE del 15/05/2009 - Registro Particolare 3590 Registro Generale 20489  
Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 1320/14 del 13/05/2009  
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602  
Nota disponibile in formato elettronico
  3. ISCRIZIONE del 02/11/2010 - Registro Particolare 11537 Registro Generale 49366  
Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 113085 del 22/10/2010  
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602  
Nota disponibile in formato elettronico
  4. TRASCRIZIONE del 19/03/2013 - Registro Particolare 8085 Registro Generale 10509  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BARI - SEZ. DIST. Repertorio 118 del 31/01/2013  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T358531 del 30/01/2024

per immobile

Richiedente PTNLSN

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di GRUMO APPULA (BA)  
Tipo catasto : Terreni  
Foglio : 47 - Particella 25

Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 25/01/1996 al 30/01/2024

**Elenco immobili**

Comune di GRUMO APPULA (BA) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 0047 Particella 00025 Subalterno -

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE del 10/07/1997 - Registro Particolare 17793 Registro Generale 23506  
Pubblico ufficiale FIANDACA FERDINANDO Repertorio 73427 del 17/06/1997  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Servente
2. TRASCRIZIONE del 06/11/2006 - Registro Particolare 41285 Registro Generale 61362  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1925/2006 del 09/10/2006  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 15/05/2009 - Registro Particolare 3590 Registro Generale 20489  
Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 1320/14 del 13/05/2009  
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602  
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 02/11/2010 - Registro Particolare 11537 Registro Generale 49366  
Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 113085 del 22/10/2010  
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602  
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 19/03/2013 - Registro Particolare 8085 Registro Generale 10509  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BARI - SEZ. DIST. Repertorio 118 del 31/01/2013

Direzione Provinciale di BARI  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 30/01/2024 Ora 17:25:03  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione telematica**

per immobile

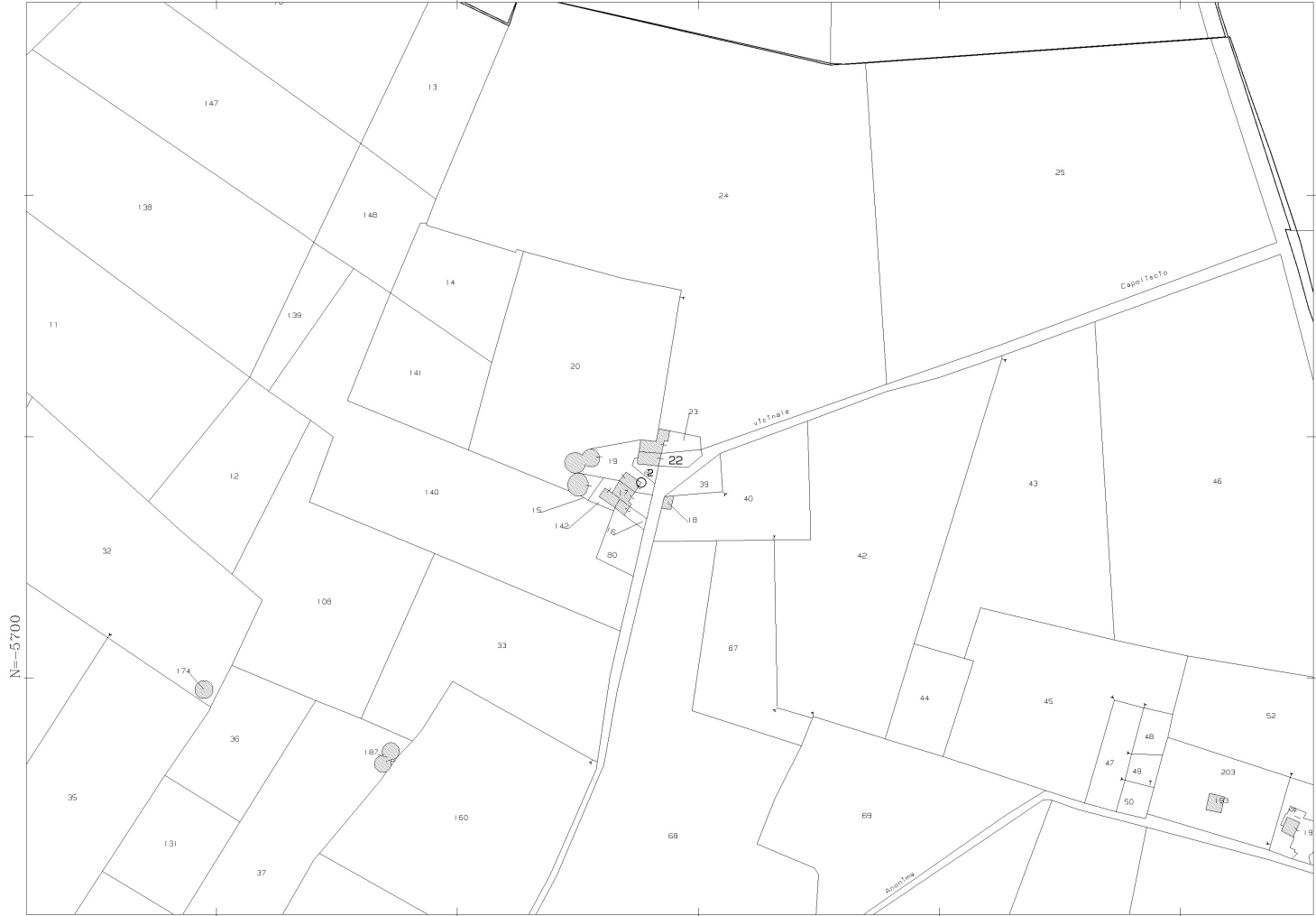
Richiedente PTNLSN

Ispezione n. T358531 del 30/01/2024

---

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico



21-Feb-2023 7:54:52  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
Protocollo pratica T16293/2023  
Comune: (BA) GRUMO APPULA  
Foglio: 47

## CONTRATTO D'AFFITTO DI FONDO RUSTICO

(relativo ad unità immobiliare)

TRA

la LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

(di seguito, anche, ‘ ) in persona del Curatore, avv. *Francesco Saverio Costantino* (c.f. CST FNC 78D29 A662P), in virtù di autorizzazione ex artt. 132 e 140, co. 4°, CCII dell’Ill.mo Giudice Delegato in data 23 marzo 2023 2023 e domiciliata, ai fini del presente contratto, nello studio del Curatore in Bari, alla via Argiro, n. 90, nonché al seguente domicilio digitale: [balg32023@procedurepec.it](mailto:balg32023@procedurepec.it);

Concedente

E

e il sig.

, domiciliato, ai fini del presente contratto presso la residenza come sopra indicata;

Affittuario

### PREMESSO

- che alla data di apertura della procedura in epigrafe, 17 gennaio 2023, era in corso il contratto di affitto di fondo rustico del 3 aprile 2012, registrato il successivo 20 novembre, tra il sig. , quale Affittuario, da un lato e il sig. , quale proprietario del terreno sito in Grumo Appula (BA), in catasto al Foglio 70, particelle n. 76-80 (di seguito, il “Mandorleto”) e il sig. quale proprietario del terreno sito in Grumo Appula (BA), in catasto al Foglio 47, particella 25, di superficie ha 1, are 71, ca 22 (di seguito, l’”Oliveto”), dall’altro;
- che con atto per notar Palmisano di Grumo Appula del 15 gennaio 2018 (rep. 21.425; racc. 9.003) il sig. ha donato al sig. il “Mandorleto”;
- che il sig. ed il Curatore della Liquidazione Giudiziale hanno convenuto di risolvere consensualmente il contratto in corso e di stipularne uno nuovo con decorrenza 1° aprile 2023, avente ad oggetto il solo Oliveto, con un canone annuo di € 650,00 da corrispondere al momento della stipula del nuovo contratto e,

FS  
Mandorleto NB



successivamente, il 1° aprile di ogni annualità successiva, indipendentemente dall'esito del raccolto ma con impegno della procedura ad avviare la procedura competitiva per la vendita del terreno in questione non prima del 1° dicembre 2023;

- che il Curatore è stato a tanto autorizzato con provvedimento del Giudice Delegato in data 23 marzo 2023;

### TUTTO CIO' PREMESSO

La L.G. e il sig.

### CONVENGONO QUANTO SEGUE

1.- Le premesse costituiscono parte integrante del presente accordo.

2.- La Liquidazione Giudiziale, in persona del suo Curatore, contestualmente alla risoluzione del contratto del 3 aprile 2012, cede in fitto al sig. il fondo rustico sito nel Comune di Grumo Appula, in catasto al Foglio 47, particella 25, di superficie ha 1, are 71, ca 22 (l'“Oliveto”).

Il contratto, con decorrenza dal 1° aprile 2023, avrà durata quindici anni e, alla scadenza si rinnoverà automaticamente per ulteriori quindici anni e, così, ad ogni successiva scadenza, per il medesimo periodo, a meno che una delle parti non comunichi la disdetta, alternativamente, via PEC, raccomandata a/r ovvero raccomandata a mano con firma per ricevuta.

3. - Il canone pattuito è di € 650,00 annui, da corrispondere, per il primo anno, la metà alla data di stipula del presente contratto e l'altra metà entro il trentesimo giorno successivo al primo pagamento e, per le annualità successive, in un'unica soluzione entro il giorno 1° aprile, indipendentemente dall'esito del raccolto.

Il canone pattuito dovrà essere corrisposto a mezzo bonifico bancario sul c/c intestato con IBAN: IT 03 W 01005 04199 0000000 07472”.

Il primo tentativo di vendita nell'ambito della procedura concorsuale, sarà promosso, previa acquisizione delle autorizzazioni di legge, mediante procedura competitiva, successivamente al 1° dicembre 2023.

4. - Il sig., già in possesso del fondo in questione prima della stipula del presente contratto, dichiara di averne preso visione, impegnandosi a provvedere alla sua conduzione e alla sua manutenzione secondo le buone tecniche di coltivazione e con la diligenza del buon padre di famiglia.

Il Curatore si riserva il diritto di supervisionare, personalmente o attraverso una persona di sua fiducia, il corretto adempimento degli obblighi da parte dell'Affittuario, nonché il diritto di porre direttive vincolanti, finalizzate alla buona conservazione del terreno.

FSC  
M. Anselmi  
V. M.

5. – Ciascuna parte potrà recedere con preavviso di almeno un anno da trasmettersi, alternativamente, via PEC, raccomandata a/r ovvero raccomandata a mano con firma per ricevuta.

In caso di ritardo nel pagamento del canone, nonché di grave inadempienza contrattuale da parte dell’Affittuario nella coltivazione dei fondi, nella conservazione e manutenzione dei medesimi, nonché nell’utilizzo e manutenzione della pertinenza ed accessori, il contratto sarà risolto dal Concedente senza alcun preavviso, alternativamente, via PEC, raccomandata a/r ovvero raccomandata a mano con firma per ricevuta.

6. - Il sig. \_\_\_\_\_ si obbliga a non mutare la destinazione d’uso del fondo e dichiara di farsi carico delle utenze, nonché di ogni spesa relativa alla riparazione ordinaria e straordinaria attribuibile a sua colpa o negligenza ed alla guardiania del fondo rustico oggetto del presente contratto, per l’intera durata del relativo contratto di affitto.

L’Affittuario non è autorizzato a subaffittare il fondo rustico né in toto, né in parte, pena la risoluzione immediata del contratto.

7. – Per i miglioramenti eseguiti a spese dell’Affittuario, questi, in deroga all’art. 17 comma 2 della L. 203/83, ha diritto esclusivamente al rimborso delle spese sostenute e documentate da comprovate fatture.

8. – Il sig. \_\_\_\_\_ si obbliga, al momento della scadenza del presente contratto, nonché a quello della risoluzione dello stesso per qualsiasi causa, a rilasciare il fondo nelle medesime condizioni in cui è stato ricevuto.

9.- Il sig. \_\_\_\_\_ resterà l’unico responsabile per eventuali danni a cose e persone che dovessero derivare dall’esercizio della propria attività all’interno del fondo ovvero dalla negligenza a qualsiasi titolo nella conservazione dello stesso.

L’Affittuario si obbliga altresì ad evitare immissioni esterne, di qualunque specie e, in particolare, di rumori, che possano comunque arrecare noia o fastidio ai vicini.

10.- Il sig. Vito Mitarotonda si obbliga altresì a consentire, in orari d’ufficio, l’eventuale accesso del Curatore o di suoi delegati, ivi incluso l’esperto stimatore ed eventuali collaboratori per qualunque esigenza di gestione della procedura.

11. Le spese della risoluzione del contratto del 3 aprile 2012 e quelle di registrazione del presente contratto e le registrazioni successive sono ripartite in misura del 50% per ciascuna parte. Di tali adempimenti si occuperà la Curatela, con obbligo dell’Affittuario di corrispondere la propria quota in favore della procedura sul medesimo conto indicato sub 3 del presente contratto.

Letto, confermato, sottoscritto e dichiarato conforme alla propria volontà.

FSF  
Mitarotonda Vito

Bari, 3 APRILE 2023

M.

U.

F. S. Costantino

*Il Curatore - avv. Francesco S. Costantino*

# MARCO MALPICA ORABONA

## DOTTORE AGRONOMO

---

Via Prospero Petroni n. 9 BARI

tel. 345.4765983

e-mail: studiomalpicaotmail.com

pec: m.malpica\_orabona@epap.conafpec.it

Lo scrivente dott. Marco Malpica Orabona, consulente tecnico nell'ambito della procedura di Liquidazione Giudiziale della

iscritta presso la Sezione Fallimentare del Tribunale di Bari, con riferimento al fondo rustico ubicato nel comune di Grumo Appula (BA) al foglio di mappa n. 47, particella n. 25, nonché alla porzione di rudere identificata al medesimo foglio di mappa dalla particella n. 22, dichiara sotto la propria responsabilità che a seguito della consultazione on line del S.I.T. si è verificato che le predette unità immobiliari ricadono in zona agricola e che a seguito della consultazione della cartografia dell'Autorità di Bacino della Regione Puglia, si è verificato che esse non ricadono in zone interessate da rischio idraulico ovvero da rischio geomorfologico.

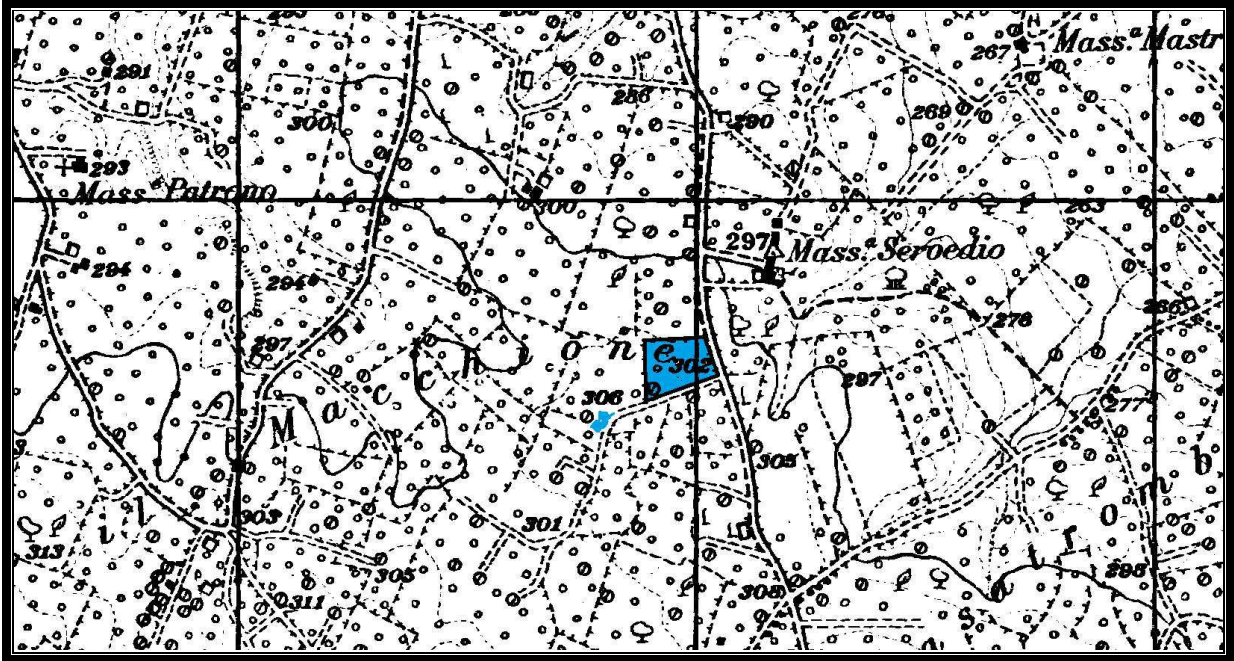
Bari, 5 febbraio 2024

Il consulente

dott. Marco Malpica Orabona



# STRALCIO COROGRAFICO SU BASE IGM





## RILIEVO FOTOGRAFICO



**Fondo rustico**





**Fondo rustico**





**Fondo rustico**





**Rudere**





**Rudere**