

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**

**Ufficio Esecuzione Immobiliare**

----- \*\*\*\* \* \*\*\*\* -----

**RELAZIONE EPURATA DAI DATI DEL DEBITORE**

----- \*\*\*\* \* \*\*\*\* -----

**Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°155/2017 di Ruolo Generale promosso da:**

**BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA Soc. Coop. per azioni**

**(Avv. Alessandra SCHIAVONI Via De Rossi n°196 – 70100 BARI)**

**in danno di**

[REDACTED]

[REDACTED]

**G.E. Dr. Michele DE PALMA**

*il C.T.U.*  
*( Ing. Vito PIGNATARO )*

**STUDIO TECNICO**

*di Consulenza e Progettazione Civile Ambientale – Industriale e dell'Informazione*  
*via E. De Nicola n°84 – 70042 – Mola di Bari (BA) - P. I.V.A. 03495080727 – cod. fis. PGN VTI 56C27 F280E*  
*tel.080/473.38.48 – cell. 340.3000.417 - e-mail:[studiopignatarovp@libero.it](mailto:studiopignatarovp@libero.it) - pec:[vito.pignataro3619@pec.ordingbari.it](mailto:vito.pignataro3619@pec.ordingbari.it)*



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI****Ufficio Esecuzione Immobiliare**

----- \*\*\*\* \* \*\*\*\* -----

**RELAZIONE EPURATA DAI DATI DEL DEBITORE**

----- \*\*\*\* \* \*\*\*\* -----

**Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°155/2017 di Ruolo Generale****promosso da:****BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA Soc. Coop. per az.****(Avv. Alessandra Schiavoni Via De Rossi n°196 – 70100 BARI)****in danno di****(Avv.ti F. Santorsola e M.A. Lassandro, Via Devitofrancesco n°4–BARI)****G.E. Dr. Michele DE PALMA****Premesso:**

- Che, con riferimento alla procedura esecutiva in epigrafe, il sig. G.E. nominava il sottoscritto ing. Vito PIGNATARO CTU disponendo la sua comparizione presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari per il 5 luglio 2017 per il giuramento di rito ed il conferimento dell'incarico;
- Che il giorno 5 luglio 2017 veniva affidato all'esperto l'incarico di procedere alla stima del compendio immobiliare pignorato come da quesiti riportati nel verbale di giuramento di pari data (**allegato "A"**);
- Che il compendio immobiliare colpito dal verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Bari il 10 marzo 2017, Rep. n.780 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Bari - Ufficio provinciale - Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare il 24 marzo



2017 (n.12001 Registro Generale e n.8512 Registro particolare) a favore della BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA Società Cooperativa per azioni contro [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED]), è costituito dai seguenti cespiti così identificati:

- **piena proprietà** dei terreni agricoli siti in agro di **Altamura alla contrada “Graviglione”** e censiti nel Catasto Terreni del medesimo comune al foglio 151, particelle 63-64-65-69 ed al foglio 187 particelle 28-42-43-59-60-61;

- **utile dominio dei fondi rustici** siti in agro di **Altamura alla contrada “Graviglione”** e censiti nel Catasto Terreni del medesimo comune al foglio 187, particelle 4-5-6-9-21-32-37-38-39-40-51-53-55-56-58-62-63-68 ed in agro di **Santeramo in Colle alla contrada “Graviglione”** censito nel Catasto Terreni con il foglio 9, particella 273.

- che lo scrivente inoltrava presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Bari la richiesta di copia conforme degli estratti dei fogli di mappa dei predetti immobili (**allegato “B”**);

- che in data 27 settembre 2017 interveniva nella procedura esecutiva l’Agenzia delle entrate – Riscossione, nella qualità di Agente della riscossione per tutti gli ambiti provinciali nazionali ad esclusione del territorio della Regione Siciliana, in qualità di creditrice nei confronti di [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED]) per una somma di **€86.817,20**;

- che in data 25 giugno 2018 interveniva nella procedura esecutiva l’Agenzia delle entrate – Riscossione, nella qualità di Agente della riscossione per tutti gli ambiti provinciali nazionali ad esclusione del



territorio della Regione Siciliana, in qualità di creditrice di [REDACTED]

[REDACTED] (c. fisc. [REDACTED]) per una somma di €3.172,63

- che, esaminati gli atti del procedimento ed al fine eseguire la ricognizione e rilevazione fotografica degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, mail-PEC del 10 luglio 2017 comunicava alla parte esecutata, nonché per conoscenza al creditore procedente, la data di inizio delle operazioni peritali fissata per le ore 9:30 di giovedì 20 luglio 2017 con incontro presso piazza dottor SIMONE n°8 (presso il municipio di Santeramo in Colle) (**allegato “C”**);
- che, al fine di rendere gli immobili facilmente identificabili, gli stessi sono stati divisi nei seguenti Lotti:
- che il CTU, al fine di accertare la legittimità urbanistica del compendio immobiliare pignorato sito in Altamura, in data 11 luglio 2017 inviava a mezzo mail - PEC al comune di ALTAMURA la richiesta di certificato di destinazione urbanistica relativo ai seguenti terreni distinti in CATASTO:
  - Foglio di mappa n°151, particella n°63, n°64, n°65 e n°69 (**allegato “D.1”**);
  - Foglio di mappa n°187, particelle n°4, n°5, n°6, n°9, n°21, n°28, n°32, n°37, n°38, n°39, n°40, n°42, n°43, n°51, n°53, n°55, n°56, n°58, n°59, n°60, n°61, n°62, n°63 e n°68 (**allegato “D.1”**);
- Che il CTU in data 3 settembre 2018, non avendo ancora il Comune di Altamura evaso la pratica richiesta, inoltrava a mezzo mail-PEC sollecito riscontro alla “Richiesta certificato di destinazione urbanistica per uso giudiziario” inoltrata a mezzo PEC l’11 luglio 2017 (**allegato “D.2”**);



- Che il CTU in data 14 settembre 2018, non avendo avuto ancora riscontro all'evasione della pratica richiesta, inoltrava a mezzo mail-PEC nuovo sollecito riscontro alla "Richiesta certificato di destinazione urbanistica per uso giudiziario" inoltrata a mezzo PEC l'11 luglio 2017 **(allegato "D.3")**;
- che in data 17 settembre 2017 il comune di ALTAMURA evadeva la pratica rilasciando il certificato di destinazione urbanistica richiesto **(allegato "D.4")**;
- che il CTU, al fine di accertare la legittimità urbanistica del compendio immobiliare pignorato sito in Santeramo, in data 11 luglio 2017 inviava a mezzo mail-PEC al comune di SANTERAMO IN COLLE la richiesta di certificato di destinazione urbanistica relativo al seguente terreno distinto in catasto:
  - Foglio di mappa n°9, particella n°273 **(allegato "E.1")**;
- Che il CTU in data 3 settembre 2018, non avendo ancora il comune di SANTERAMO IN COLLE evaso la pratica richiesta, inoltrava a mezzo mail-PEC sollecito riscontro alla "Richiesta certificato di destinazione urbanistica per uso giudiziario" inoltrata a mezzo PEC il 11 luglio 2017 **(allegato "E.2")**;
- che in data 11 settembre 2018 il comune di Santeramo in Colle evadeva la pratica rilasciando il certificato di destinazione urbanistica richiesto **(allegato "E.3")**;
- alle ore 9:30 di giovedì 20 luglio 2017 lo scrivente, recatosi presso il luogo stabilito, ha dato inizio all'accesso al sopracitato compendio immobiliare procedendo con la ricognizione dei lotti oggetto di



esecuzione ed eseguendo un rilievo fotografico dei luoghi (**allegato “F”**,  
**allegato “G”**);

- Che, nel corso delle operazioni peritali, il sig. ██████████ presente alle operazioni peritali, riferiva l'esistenza di un sequestro giudiziario su una porzione di circa 20,00 ettari. Inoltre riferiva l'esistenza di una procedura civile al TAR ed una penale inerente l'area sottoposta a sequestro giudiziario.

- che, al fine di completare l'acquisizione della documentazione necessaria all'evasione dell'incarico, in data 10 luglio 2017 inoltrava al dr. Francesco Amendolare, Notaio di Santeramo in Colle, la richiesta in copia dell'atto di compravendita del 30 ottobre 2008 trascritto presso la conservatoria dei RR.II. della Provincia di Bari il 5 novembre 2008 ai nn.52631/35343) contro

Domenica, a favore di ██████████ (**allegato “H.1”**);

- che il notaio dr. Francesco Amendolare forniva al CTU a mezzo e-mail il predetto atto (**allegato “H.2”**);

- che, il CTU, con riferimento alla procedura esecutiva in epigrafe, avendo necessità di acquisire i certificati di destinazione urbanistica dai Comuni di Altamura e Santeramo in Colle, inoltrava al G.E. istanza di proroga per il completamento dell'elaborato peritale (**allegato “I”**);;

- che in considerazione di quanto innanzi, il compendio immobiliare ricadente nell'attivo della procedura esecutiva in epigrafe è formato dal seguente lotto:

### **LOTTO UNICO**

- **proprietà dei terreni agricoli siti in agro di Altamura alla contrada**



“Graviglione” e censiti nel Catasto Terreni del medesimo comune al foglio 151, particelle 63-64-65-69 ed al foglio 187 particelle 28-42-43-59-60-61, nonché l’utile dominio dei fondi rustici siti in agro di Altamura alla contrada “Graviglione” e censiti nel Catasto Terreni del medesimo comune al foglio 187, particelle 4-5-6-9-21-32-37-38-39-40-51-53-55-56-58-62-63-68 ed in agro di Santeramo in Colle alla contrada “Graviglione” censito nel Catasto Terreni con il foglio 9, particella 273, della estensione complessiva di 630.227 mq;

ciò premesso, acquisita la documentazione di cui innanzi ed esaminata quella in atti, il sottoscritto C.T.U. passa ad illustrare le risposte ai quesiti formulati dal Sig. G.E. con il seguente ordine di esposizione:

----- \*\*\* \* \*\*\* -----

## **1. LOTTO UNICO**

**1.1. Identificazione, ubicazione e descrizione del compendio immobiliare ricadente nell’attivo della procedura esecutiva**

**1.2. Stato di possesso dell’immobile**

**1.3. Superfici**

**1.4. Destinazione urbanistica**

**1.5. Confini**

**1.6. Dati catastali**

**1.7. Sussistenza di oneri, pesi, servitù attive o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione**

**1.8. Ricostruzione analitica delle vicende traslative nel ventennio che precede la trascrizione del pignoramento immobiliare**

**1.9. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di**



trascrizione del pignoramento

**1.10. Determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare ricadente nella procedura esecutiva Immobiliare n°155/2017R.G.**

**1.11. Elenco delle formalità delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita**

----- \*\* . \*\* -----

## **1. LOTTO UNICO**

### **1.1. Identificazione, ubicazione e descrizione del compendio immobiliare ricadente nell'attivo della procedura esecutiva**

Il compendio immobiliare del lotto ricadente nell'attivo della procedura esecutiva Immobiliare n°155/2017 R.G. promosso dalla BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA Società Cooperativa per azioni contro [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED]) è costituito dalla **proprietà dei terreni agricoli siti in agro di Altamura alla contrada "GRAVIGLIONE"** e censiti nel Catasto Terreni del medesimo comune al foglio 151, particelle 63-64-65-69 ed al foglio 187 particelle 28-42-43-59-60-61, nonché l' **utile dominio dei fondi rustici** siti in agro di **Altamura alla contrada "GRAVIGLIONE"** e censiti nel Catasto Terreni del medesimo comune al foglio 187, particelle 4-5-6-9-21-32-37-38-39-40-51-53-55-56-58-62-63-68 ed in agro di **Santeramo in Colle alla contrada "GRAVIGLIONE"** censito nel Catasto Terreni con il foglio 9, particella 273, della estensione complessiva di **630.227 mq**

All'intero lotto, oggetto della presente procedura esecutiva, si arriva percorrendo la contrada "GRAVIGLIONE". Il lotto è costituito da più particelle, tutte confinanti tra loro, ad eccezione della particella n° 273 in





agro di Santeramo. Il lotto si presenta di forma irregolare, all'interno del quale la vegetazione è di tipo incolto, ad uso pascolare. All'interno del compendio immobiliare ci sono alcuni fabbricati rurali in stato di abbandono e valutabili come ruderi, in quanto la maggior parte di essi è privo della copertura e di ogni dotazione impiantistica. Del compendio immobiliare si allegano estratti internet di rilevazione mappale fotografica (allegato "F").

----- \*\* . \*\* -----

### 1.2. Stato di possesso dell'immobile

Al momento della ricognizione dei luoghi il compendio immobiliare de quo era nella disponibilità del sig. [REDACTED], in qualità di proprietario del cespite

----- \*\* . \*\* -----

### 1.3. Superfici

La superficie lorda del compendio immobiliare ricadente nell'attivo della procedura di esecuzione immobiliare n°115/2017 R.G. identificata al LOTTO UNICO è la seguente

- ✓ Terreni agricoli siti in agro di **Altamura alla contrada "GRAVIGLIONE"** e censiti nel Catasto Terreni del medesimo comune al foglio 151, particelle 63-64-65-69 ed al foglio 187 particelle 28-42-43-59-60-61, nonché al foglio 187, particelle 4-5-6-9-21-32-37-38-39-40-51-53-55-56-58-62-63-68 ed in agro di **Santeramo in Colle alla contrada "GRAVIGLIONE"** censito nel Catasto Terreni con il foglio 9, particella 273

Superficie complessiva = **630.227,00 mq**



----- \*\* . \*\* -----

#### **1.4. Destinazione urbanistica**

Dal punto di vista urbanistico il compendio immobiliare ricadente nell'attivo della procedura di esecuzione immobiliare n°155/2017R.G. presenta la seguente classificazione di destinazione urbanistica:

**1) Terreni agricoli in agro di Altamura di cui alle particelle 63-64-65-69 del foglio di mappa n°151 e alle particelle p.lle 4-5-6-9-21-32-37-38-39-40-51-53-55-56-58-62-63-68 - 28-42-43-59-60-61 del Foglio di mappa n°187**

**P.R.G.:** Zona omogenea E1 (agricola normale) (allegato "D.4").

Si precisa che sulle particelle 21,37 e 68 del foglio di mappa n°187 insistono fabbricati diruti.

Il certificato inoltre richiama i vincoli del PPTR approvato con D.G.R. 179 del 16.02.2015

**2) Terreno agricolo in agro di Santeramo in Colle Altamura di cui alla p.lla 273 del Foglio di mappa n°9**

**P.R.G.:** Zona omogenea E1 (agricola normale) – (allegato "E.3").

**P.U.G./S:** La particella n°273 del Foglio di mappa n°9 ricade in:

- Contesti rurali a prevalente funzione agricola da tutelare e rafforzare (art 29/S);
- Invarianti strutturali del sistema – paesistico . ambientale - Piano di tutela delle Acque – ZPSI (art. 9/S);
- Invarianti strutturali del sistema – paesistico . ambientale - Piano di tutela delle Acque – ZPS agosto 2000 (art. 9/S);
- Invarianti strutturali del sistema – paesistico . ambientale - Piano di tutela delle Acque –SIC agosto 2000 (art. 9/S);



- Invarianti strutturali del sistema – paesistico . ambientale - Vincolo Idrogeologico (art. 9/S);

- Invarianti strutturali del sistema – paesistico . ambientale - Parco dell’Alta Murgia (art. 9/S);

- Invarianti strutturali del sistema – paesistico . ambientale - Beni diffusi del Paesaggio Agrario – Muri a secco (art. 9/S);

- Invarianti strutturali del sistema – paesistico . ambientale - Boschi, Macchie e Pseudosteppe – Area annessa (art. 9/S);

**P.U.G./P:** La particella n°273 del Foglio di mappa n°9 ricade in:

- Contesti rurali a prevalente funziona agricola da tutelare e rafforzare (art 26/P);

----- \* \* . \* \* -----

### **1.5. Confini**

L’immobile ricadente nell’attivo della procedura esecutiva in epigrafe e costituito dai terreni agricoli siti in agro di **Altamura alla contrada “Graviglione”** presentano i seguenti confini:

- le particelle di cui ai n°63, n°64, n°65 e n°69 del foglio di mappa n°151 confinano con strada vicinale Graviglione, con strada vicinale Sant’Angelo, con proprietà e con proprietà ;

- le particelle di cui ai n°28, n°42, n°43, n°59, n°60 e n°61 del foglio di mappa n°187 confinano per più lati con la consistenza della particella n°15 del Fg. 187 e con le particelle di cui al foglio n°151

- le particelle di cui ai n°4-5-6-9-21-32-37-38-39-40-51-53-55-56-58-62-63-68 del foglio di mappa n°187 confinano con strada vicinale Fattizzo Graviglione, con proprietà e con le consistenze di cui



alle p.lle 65,31,23,47,14, e 13 del foglio di mappa 187

- la particella di cui al n°273 del foglio di mappa n° 9 sito in agro di **Santeramo in Colle alla contrada “Graviglione”** confina per più lati con la consistenza della particella n°74, 239 e 242 del Fig. 9

- \*\* . \*\* -----

### **1.6. Dati catastali**

Al Catasto Terreni il compendio immobiliare ricadente nell’attivo della procedura di esecuzione immobiliare n°155/2017 R.G. è così identificato (allegato “B”):

#### **Terreni agricoli in Altamura alla contrada “GRAVAGLIONE”**

##### **e costituita dalle seguenti particelle:**

- **Dati identificativi:** Foglio 151, particella 63
- **Dati classamento:** categoria pascolo, classe 5, superficie 58.624 mq, rendita domenicale €24,22, rendita agraria € 18,17
- **Intestazione:** [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED]) – proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
- **Indirizzo:** strada vicinale “Gravaglione”

----- \*\* . \*\* -----

- **Dati identificativi:** Foglio 151, particella 64
- **Dati classamento:** categoria pascolo, classe 5, superficie 22.060 mq, rendita domenicale €9,11, rendita agraria € 6,84
- **Intestazione:** [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED]) – proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni



- **Indirizzo:** strada vicinale "Gravaglione"

----- \*\* . \*\* -----

- **Dati identificativi:** Foglio 151, particella 65

- **Dati classamento:** categoria pascolo, classe 5, superficie 60.612 mq,  
rendita domenicale €25,04, rendita agraria € 18,78

- **Intestazione:** [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED])  
[REDACTED] ) – proprietà per 1/1 in regime di  
separazione dei beni

- **Indirizzo:** strada vicinale "Gravaglione"

----- \*\* . \*\* -----

- **Dati identificativi:** Foglio 151, particella 69

- **Dati classamento:** categoria pascolo, classe 5, superficie 58.812 mq,  
rendita domenicale €224,30, rendita agraria € 18,22

- **Intestazione:** [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED])  
[REDACTED] ) – proprietà per 1/1 in regime di  
separazione dei beni

- **Indirizzo:** strada vicinale "Gravaglione"

----- \*\* . \*\* -----

- **Dati identificativi:** Foglio 187, particella 28

- **Dati classamento:** categoria pascolo, classe 5, superficie 4.120 mq,  
rendita domenicale €1,70, rendita agraria € 1,20

- **Intestazione:** [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED])  
[REDACTED] ) – proprietà per 1/1 in regime di  
separazione dei beni



- **Indirizzo:** strada vicinale "Gravaglione"

----- \*\* . \*\* -----

- **Dati identificativi:** Foglio 187, particella 42

- **Dati classamento:** categoria pascolo, classe 5, superficie 3.600 mq,  
rendita domenicale €1,49, rendita agraria € 1,12

- **Intestazione:** [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED])  
[REDACTED] ) – proprietà per 1/1 in regime di  
separazione dei beni

- **Indirizzo:** strada vicinale "Gravaglione"

----- \*\* . \*\* -----

- **Dati identificativi:** Foglio 187, particella 43

- **Dati classamento:** categoria pascolo, classe 5, superficie 3.500 mq,  
rendita domenicale €1,45, rendita agraria € 1,08

- **Intestazione:** [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED])  
[REDACTED] ) – proprietà per 1/1 in regime di  
separazione dei beni

- **Indirizzo:** strada vicinale "Gravaglione"

----- \*\* . \*\* -----

- **Dati identificativi:** Foglio 187, particella 59

- **Dati classamento:** categoria pascolo, classe 5, superficie 817 mq,  
rendita domenicale €0,34, rendita agraria € 0,25

- **Intestazione:** [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED])  
[REDACTED] ) – proprietà per 1/1 in regime di  
separazione dei beni

- **Indirizzo:** strada vicinale "Gravaglione"



----- \*\* . \*\* -----

- **Dati identificativi:** Foglio 187, particella 60
- **Dati classamento:** categoria pascolo, classe 5, superficie 651 mq,  
rendita domenicale €0,27, rendita agraria € 0,20
- **Intestazione:** [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED])  
[REDACTED] ) – proprietà per 1/1 in regime di  
separazione dei beni
- **Indirizzo:** strada vicinale “Gravaglione”

----- \*\* . \*\* -----

- **Dati identificativi:** Foglio 187, particella 61
- **Dati classamento:** categoria pascolo, classe 5, superficie 9.677 mq,  
rendita domenicale €14,00, rendita agraria € 3,00
- **Intestazione:** [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED])  
[REDACTED] ) – proprietà per 1/1 in regime di  
separazione dei beni
- **Indirizzo:** strada vicinale “Gravaglione”

- ----- \*\* . \*\* -----

- **Dati identificativi:** Foglio 187, particella 4
  - **Dati classamento:** categoria pascolo, classe 5, superficie 15.683mq,  
rendita domenicale €6,48, rendita agraria € 4,86
  - **Intestazione:** [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED])  
[REDACTED] ) – enfiteuta per 1/1 in regime di  
separazione dei beni
- COMUNE DI ALTAMURA (cod. fisc.  
82002590725) – diritto del concedente per 1/1



- **Indirizzo:** strada vicinale "Gravaglione"

----- \*\* . \*\* -----

- **Dati identificativi:** Foglio 187, particella 5

- **Dati classamento:** categoria pascolo, classe 5, superficie 154.376mq,  
rendita domenicale €63,78, rendita agraria € 47,84

- **Intestazione:** [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED])  
[REDACTED] ) – enfiteuta per 1/1 in regime di  
separazione dei beni

COMUNE DI ALTAMURA (cod. fisc.  
82002590725) – diritto del concedente per 1/1

- **Indirizzo:** strada vicinale "Gravaglione"

----- \*\* . \*\* -----

- **Dati identificativi:** Foglio 187, particella 6

- **Dati classamento:** categoria pascolo, classe 5, superficie 22.794mq,  
rendita domenicale €9,42, rendita agraria € 7,06

- **Intestazione:** [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED])  
[REDACTED] ) – enfiteuta per 1/1 in regime di  
separazione dei beni

COMUNE DI ALTAMURA (cod. fisc.  
82002590725) – diritto del concedente per 1/1

- **Indirizzo:** strada vicinale "Gravaglione"

----- \*\* . \*\* -----

- **Dati identificativi:** Foglio 187, particella 9

- **Dati classamento:** fabbricato rurale, superficie 3.621mq, senza reddito

- **Intestazione:** [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED])





[REDACTED] ) – enfiteuta per 1/1 in regime di  
separazione dei beni

COMUNE DI ALTAMURA (cod. fisc.  
82002590725) – diritto del concedente per 1/1

- **Indirizzo:** strada vicinale “Gravaglione”

----- \*\* . \*\* -----

- **Dati identificativi:** Foglio 187, particella 21

- **Dati classamento:** fabbricato rurale, superficie 220mq, senza reddito

- **Intestazione:** [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED])  
[REDACTED] ) – enfiteuta per 1/1 in regime di  
separazione dei beni

COMUNE DI ALTAMURA (cod. fisc.  
82002590725) – diritto del concedente per 1/1

- **Indirizzo:** strada vicinale “Gravaglione”

----- \*\* . \*\* -----

- **Dati identificativi:** Foglio 187, particella 32

- **Dati classamento:** categoria pascolo, classe 5, superficie 29.280mq,  
rendita domenicale €12,10, rendita agraria € 9,07

- **Intestazione:** [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED])  
[REDACTED] ) – enfiteuta per 1/1 in regime di  
separazione dei beni

COMUNE DI ALTAMURA (cod. fisc.  
82002590725) – diritto del concedente per 1/1

- **Indirizzo:** strada vicinale “Gravaglione”

----- \*\* . \*\* -----



- **Dati identificativi:** Foglio 187, particella 37
- **Dati classamento:** fabbricato rurale, superficie 280mq, senza reddito
- **Intestazione:** [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED])  
[REDACTED] ) – enfiteuta per 1/1 in regime di  
separazione dei beni  
COMUNE DI ALTAMURA (cod. fisc.  
82002590725) – diritto del concedente per 1/1
- **Indirizzo:** strada vicinale “Gravaglione”  
----- \*\* . \*\* -----
- **Dati identificativi:** Foglio 187, particella 38
- **Dati classamento:** fabbricato rurale, superficie 270mq, senza reddito
- **Intestazione:** [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED])  
[REDACTED] ) – enfiteuta per 1/1 in regime di  
separazione dei beni  
COMUNE DI ALTAMURA (cod. fisc.  
82002590725) – diritto del concedente per 1/1
- **Indirizzo:** strada vicinale “Gravaglione”  
----- \*\* . \*\* -----
- **Dati identificativi:** Foglio 187, particella 39
- **Dati classamento:** fabbricato rurale, superficie 312mq, senza reddito
- **Intestazione:** [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED])  
[REDACTED] ) – enfiteuta per 1/1 in regime di  
separazione dei beni  
COMUNE DI ALTAMURA (cod. fisc.  
82002590725) – diritto del concedente per 1/1



- **Indirizzo:** strada vicinale "Gravaglione"

----- \*\* . \*\* -----

- **Dati identificativi:** Foglio 187, particella 40

- **Dati classamento:** fabbricato rurale, superficie 315mq, senza reddito

- **Intestazione:** [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED])  
[REDACTED] ) – enfiteuta per 1/1 in regime di

separazione dei beni

COMUNE DI ALTAMURA (cod. fisc.

82002590725) – diritto del concedente per 1/1

- **Indirizzo:** strada vicinale "Gravaglione"

----- \*\* . \*\* -----

- **Dati identificativi:** Foglio 187, particella 51

- **Dati classamento:** categoria pascolo, classe 5, superficie 10.785mq,

rendita domenicale €4,46, rendita agraria € 3,34

- **Intestazione:** [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED])  
[REDACTED] ) – enfiteuta per 1/1 in regime di

separazione dei beni

COMUNE DI ALTAMURA (cod. fisc.

82002590725) – diritto del concedente per 1/1

- **Indirizzo:** strada vicinale "Gravaglione"

----- \*\* . \*\* -----

- **Dati identificativi:** Foglio 187, particella 53

- **Dati classamento:** categoria pascolo, classe 5, superficie 44.792mq,

rendita domenicale €18,51, rendita agraria € 13,88

**Intestazione:** [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED])



██████████) – enfiteuta per 1/1 in regime di  
separazione dei beni

COMUNE DI ALTAMURA (cod. fisc.  
82002590725) – diritto del concedente per 1/1

- **Indirizzo:** strada vicinale “Gravaglione”

----- \*\* . \*\* -----

- **Dati identificativi:** Foglio 187, particella 55

- **Dati classamento:** categoria pascolo, classe 5, superficie 11.163mq,  
rendita domenicale €4,61, rendita agraria € 3,46

- **Intestazione:** ██████████ (cod. fisc. ██████████  
██████████) – enfiteuta per 1/1 in regime di  
separazione dei beni

COMUNE DI ALTAMURA (cod. fisc.  
82002590725) – diritto del concedente per 1/1

- **Indirizzo:** strada vicinale “Gravaglione”

----- \*\* . \*\* -----

- **Dati identificativi:** Foglio 187, particella 56

- **Dati classamento:** categoria pascolo, classe 5, superficie 106.150mq,  
rendita domenicale €443,86, rendita agraria € 32,89

- **Intestazione:** ██████████ (cod. fisc. ██████████  
██████████) – enfiteuta per 1/1 in regime di  
separazione dei beni

COMUNE DI ALTAMURA (cod. fisc.  
82002590725) – diritto del concedente per 1/1

- **Indirizzo:** strada vicinale “Gravaglione”



----- \*\* . \*\* -----

- **Dati identificativi:** Foglio 187, particella 58
- **Dati classamento:** categoria pascolo, classe 5, superficie 2.929mq,  
rendita domenicale €1,21, rendita agraria € 0,91
- **Intestazione:** [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED])  
[REDACTED] ) – enfiteuta per 1/1 in regime di  
separazione dei beni  
COMUNE DI ALTAMURA (cod. fisc.  
82002590725) – diritto del concedente per 1/1
- **Indirizzo:** strada vicinale “Gravaglione”

----- \*\* . \*\* -----

- **Dati identificativi:** Foglio 187, particella 62
- **Dati classamento:** categoria pascolo, classe 5, superficie 1.051mq,  
rendita domenicale €0,43, rendita agraria € 0,33
- **Intestazione:** [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED])  
[REDACTED] ) – enfiteuta per 1/1 in regime di  
separazione dei beni  
COMUNE DI ALTAMURA (cod. fisc.  
82002590725) – diritto del concedente per 1/1
- **Indirizzo:** strada vicinale “Gravaglione”

----- \*\* . \*\* -----

- **Dati identificativi:** Foglio 187, particella 63
- **Dati classamento:** categoria pascolo, classe 5, superficie 299mq, rendita  
domenicale €0,12, rendita agraria € 0,09
- **Intestazione:** [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED])



██████████) – enfiteuta per 1/1 in regime di  
separazione dei beni

COMUNE DI ALTAMURA (cod. fisc.  
82002590725) – diritto del concedente per 1/1

- **Indirizzo:** strada vicinale “Gravaglione”

----- \*\* . \*\* -----

- **Dati identificativi:** Foglio 187, particella 68

- **Dati classamento:** fabbricato rurale, superficie 24mq, senza reddito

- **Intestazione:** ██████████ (cod. fisc. ██████████  
██████████) – enfiteuta per 1/1 in regime di  
separazione dei beni

COMUNE DI ALTAMURA (cod. fisc.  
82002590725) – diritto del concedente per 1/1

- **Indirizzo:** strada vicinale “Gravaglione”

----- \*\* . \*\* -----

**Terreni agricoli in Santeramo in Colle alla contrada “Gravaglione”**

**e costituita dalla seguente particella:**

- **Dati identificativi:** Foglio 9, particella 273

- **Dati classamento:** semnativo arborato, classe 3, superficie 3.410mq,  
rendita domenicale €7,93, rendita agraria € 6,16

- **Intestazione:** ██████████ (cod. fisc. ██████████  
██████████) – enfiteuta per 1/1 in regime di  
separazione dei beni

COMUNE DI ALTAMURA (cod. fisc.  
82002590725) – diritto del concedente per 1/1



- **Indirizzo:** strada vicinale "Gravaglione"

----- \*\* . \*\* -----

**1.7. Sussistenza di oneri, pesi, servitù attive o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione**

Si riferisce che, così come si evince dal verbale delle operazioni peritali, l'immobile era utilizzato dal sig. [REDACTED], in qualità di proprietaria del cespite

-- \*\* . \*\* --

**1.8. Ricostruzione analitica delle vicende traslative nel ventennio che precede la trascrizione del pignoramento immobiliare**

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare ed identificato al LOTTO UNICO è pervenuto, per l'intera proprietà, al sig.

[REDACTED] dai sig.ri

(proprietà per 1/2) e

(proprietà per 1/2), in virtù di atto di

compravendita per notar Francesco Amendolare del 30/10/2008, trascritto presso la Conservatoria di Bari il 5/11/2008 ai nn.52631/35343

Ai succitati sig.ri

e

quanto sopra è pervenuto per atto di divisione per notar

Francesco Amendolare del 8 maggio 2008 contro

a

(bene personale),

(bene personale),

(bene personale).

Ai sig.ri



, i beni di cui al LOTTO UNICO sono pervenuti per atto di successione in morte di  
e deceduto l'8/07/2000.

Successione trascritta a Bari il 18/02/2006 ai nn.8545/5548 anche a favore della sig.ra

**N.B.** Risulta trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità del 5/11/2008 ai nn. 52625/35337 a favore di

, in morte di  
e deceduto l'8/07/2000.

I cespiti di cui al LOTTO UNICO sono pervenuti a  
, per atto di compravendita per Notar G. Carbone del 17/10/1968 e trascritto a Trani l'8/11/1968 ai nn. 46880/41446, e con atto di compravendita per Notar G. Angerosa del 17/09/1971 e trascritto a Trani il 15/10/1971 ai nn. 43788/37300

- - \* \* . \* \* - -

### **1.9. Iscrizioni e trascrizioni presenti nel ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento immobiliare**

Dall'esame del certificato sostitutivo in atti risulta che, nel ventennio anteriore la data del pignoramento immobiliare, il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è stato interessato dalla seguente formalità pregiudizie-





vole:

- **Nota di trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare**

n°8512Reg. particolare (n°12001 Reg. generale) del 24/03/2017 emesso dal Tribunale di Bari contro [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED]) favore della Banca Popolare di Puglia e Basilicata Soc. Coop. per azioni con sede in Altamura gravante sugli immobili di cui alla procedura, per la piena proprietà delle particelle n°63, n°64 n°65 e n°69 del foglio di mappa n° 151 e particelle n°28, n°42, n°43, n°59, n°60 e n°61 del foglio di mappa n°187, e per il diritto dell'enfiteuta delle restanti particelle;

- **Nota di iscrizione di ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del

Territorio di Bari al n52632 Reg. particolare (n°9386 Reg. generale) del 5/11/2008 contro [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED]) a favore della Banca Popolare di Puglia e Basilicata Soc. Coop. per azioni gravante sugli immobili di cui alla procedura, per la piena proprietà per la piena proprietà delle particelle n°63, n°64 n°65 e n°69 del foglio di mappa n° 151 e particelle n°28, n°42, n°43, n°59, n°60 e n°61 del foglio di mappa n°187, e per il diritto dell'enfiteuta delle restanti particelle.

- **Nota di iscrizione di ipoteca conc. Amministrativa/riscossione**

iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Bari al n°47538 Reg. particolare (n°7059Reg. generale) del 221/11/2016, contro [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED]) a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE Spa con sede in Roma gravante sugli immobili di cui alla procedura, per la piena



proprietà per la piena proprietà delle particelle n°63, n°64 n°65 e n°69 del foglio di mappa n° 151 e particelle n°28, n°42, n°43, n°59, n°60 e n°61 del foglio di mappa n°187, e per il diritto dell'enfiteuta delle restanti particelle.

----- \*\* . \*\* -----

#### **1.10. Determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare ricadente nella procedura esecutiva Immobiliare n°155/2017R.G.**

La stima del compendio immobiliare di cui al LOTTO UNICO ricadente nella procedura esecutiva, costituito dai terreni siti in agro di ALTAMURA (BA) alla strada vicinale "GRAVAGLIONE" ed identificati in Catasto Terreni con il foglio di mappa n°151, particelle n°63, n°64 n°65 e n°69 ed al foglio di mappa n°187 particelle n°28, n°42, n°43, n°59, n°60 e n°61, n°4, n°5, n°6, n°9, n°21, n°32, n°37, n°38, n°39, n°40, n°51, n°53, n°55, n°56, n°58, n°62, n°63 e n°68 nonché del terreno agricolo sito in agro di SANTERAMO IN COLLE (BA) alla strada vicinale "GRAVAGLIONE" ed identificato in Catasto Terreni con il foglio di mappa n°9 particelle n°273 della estensione complessiva di **630.227 mq** è stata eseguita con il metodo comparativo previa acquisizione dei valori Agricoli Medi della provincia di BARI aggiornati all'anno 2013 (valori ultimi disponibili per la provincia di Bari) e pubblicati dall'Agenzia del Territorio sul proprio sito internet [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it). (**allegato "L"**).

Dall'esame di tali valori si desume pertanto che, per l'Agenzia del Territorio della Provincia di BARI, il valore unitario di mercato più prossimo al valore medio unitario del cespite in esame risulta essere il seguente:



### Terreni a pascolo in agro di ALTAMURA

- Secondo l'AGENZIA del TERRITORIO della provincia di BARI =

**Pascolo = € 1.700,00/ha = (€ 0,17mq)**

### Terreni seminativo in agro di SANTERAMO IN COLLE

- Secondo l'AGENZIA del TERRITORIO della provincia di BARI =

**Seminativo = € 12.000,00/ha = (€ 1,20mq)**

Pertanto la stima del LOTTO UNICO alla contrada GRAVAGLIONE, in considerazione della tipologia di coltura, è la seguente:

**Sup. = (626.817,00mq x € 0,17/mq) + (3.410,00 x € 1,20/mq) = € 110.650,89**

A questo punto lo scrivente, , in forza di quanto accertato ed illustrato nella relazione che precede, previo ulteriore abbattimento del 15% per l'assenza di garanzia di vizi occulti, così come disposto dal G.E. allinea il **valore totale del lotto de quo** che pertanto diventa pari a **€94.000,00**

-- \*\* . \*\* --

### 1.11. Elenco delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita

- **Nota di trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare** n°8512Reg. particolare (n°12001 Reg. generale) del 24/03/2017 emesso dal Tribunale di Bari contro [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED]) favore della Banca Popolare di Puglia e Basilicata Soc. Coop. per azioni con sede in Altamura gravante sugli immobili di cui alla procedura, per la piena proprietà delle particelle n°63, n°64 n°65 e n°69 del foglio di mappa n° 151 e particelle n°28, n°42, n°43, n°59, n°60 e n°61 del foglio di mappa n°187, e per il diritto dell'enfiteuta delle restanti particelle;



- **Nota di iscrizione di ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Bari al n°52632 Reg. particolare (n°9386 Reg. generale) del 5/11/2008 contro [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED]) a favore della Banca Popolare di Puglia e Basilicata Soc. Coop. per azioni gravante sugli immobili di cui alla procedura, per la piena proprietà per la piena proprietà delle particelle n°63, n°64 n°65 e n°69 del foglio di mappa n° 151 e particelle n°28, n°42, n°43, n°59, n°60 e n°61 del foglio di mappa n°187, e per il diritto dell'enfiteuta delle restanti particelle.

- **Nota di iscrizione di ipoteca conc. Amministrativa/riscossione** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Bari al n°47538 Reg. particolare (n°7059Reg. generale) del 221/11/2016, contro [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED]) a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE Spa con sede in Roma gravante sugli immobili di cui alla procedura, per la piena proprietà per la piena proprietà delle particelle n°63, n°64 n°65 e n°69 del foglio di mappa n° 151 e particelle n°28, n°42, n°43, n°59, n°60 e n°61 del foglio di mappa n°187, e per il diritto dell'enfiteuta delle restanti particelle.

MOLA di Bari, li 15 settembre 2018

il C.T.U.

(Ing. Vito PIGNATARO)



**ELENCO ALLEGATI:**

- Allegato "A"** - Quesiti allegati al verbale di udienza del 5.07.2017
- Allegato "B"** - estratti dei fogli di mappa dei terreni oggetto del pignoramento immobiliare
- Allegato "C"** - mail-PEC del 10 luglio 2017 con la quale comunicava alla parte esecutata, nonché per conoscenza al creditore procedente, la data di inizio delle operazioni peritali fissata per le ore 9:30 di giovedì 20 luglio 2017 con incontro presso piazza dottor SIMONE n°8 (presso il municipio di Santeramo in Colle)
- Allegato "D.1"** - richiesta del 11.07.2017 di certificato di destinazione urbanistica relativo ai seguenti terreni distinti in catasto:  
**Foglio di mappa n°151**, particella n°63, n°64, n°65 e n°69; **Foglio di mappa n°187**, particelle n°4, n°5, n°6, n°9, n°21, n°28, n°32, n°37, n°38, n°39, n°40, n°42, n°43, n°51, n°53, n°55, n°56, n°58, n°59, n°60, n°61, n°62, n°63 e n°68, in agro di Altamura;
- Allegato "D.2"** - mail pec del 03.09.2018 di sollecito alla richiesta di certificato di destinazione del 11.07.2017;
- Allegato "D.3"** - mail pec del 13.09.2018 di nuovo sollecito alla richiesta di certificato di destinazione del 11.07.2017;
- Allegato "D.4"** - **certificato di destinazione urbanistica trasmesso dal Comune di Altamura a mezzo posta ordinaria in data 20.09.2018 ed anticipata a mezzo e-mail pec del 17.09.2018**



**Allegato "E.1"** - richiesta del 11.07.2017 di certificato di destinazione urbanistica relativo ai seguenti terreni distinti in catasto:  
**Foglio di mappa n°9**, particella n°273 in agro di Santeramo in Colle

**Allegato "E.2"** - mail pec del 03.09.2018 di sollecito alla richiesta di certificato di destinazione del 11.07.2017;

**Allegato "E.3"** - certificato di destinazione urbanistica trasmesso dal Comune di Santeramo in Colle il 10.09.2018

**Allegato "F"** - Verbale delle operazioni peritali del 20 luglio 2017

**Allegato "G"** - Documentazione fotografica

**Allegato "H.1"** - **Richiesta atto di compravendita, a firma del Notaio** Francesco AMENDOLARE, del 30 ottobre 2008 trascritto presso la conservatoria dei RR.II. della Provincia di BARI il 5 novembre 2008 ai nn.52631/35343) contro \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, a favore di \_\_\_\_\_

**Allegato "H.2"** - **atto di compravendita** del 30 ottobre 2008 trascritto presso la conservatoria dei RR.II. della Provincia di BARI il 5 novembre 2008 ai nn.52631/35343) contro \_\_\_\_\_, a favore di \_\_\_\_\_

**Allegato "I"** - Istanza di proroga del 12 marzo 2018



**Allegato "L"** - Valori agricoli medi utilizzati nella stima dei cespiti  
forniti dall'OMI dell'Agenzia del territorio della  
Provincia di Bari



**INDICE**

-	<b>Premesse</b>	<b>pagina 1</b>
1.	<b>Identificazione, ubicazione e descrizione del compendio immobiliare ricadente nell'attivo della procedura esecutiva</b>	<b>pagina 7</b>
2.	<b>Stato di possesso dell'immobile</b>	<b>pagina 8</b>
3.	<b>Superfici</b>	<b>pagina 8</b>
4.	<b>Destinazione urbanistica</b>	<b>pagina 9</b>
5.	<b>Confini</b>	<b>pagina 10</b>
6.	<b>Dati catastali</b>	<b>pagina 11</b>
7.	<b>Sussistenza di oneri, pesi, servitù attive o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione</b>	<b>pagina 22</b>
8.	<b>Ricostruzione analitica delle vicende traslative nel ventennio che precede la trascrizione del pignoramento immobiliare</b>	<b>pagina 22</b>
9.	<b>Iscrizioni e trascrizioni presenti nel ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento immobiliare</b>	<b>pagina 23</b>
10.	<b>Determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare ricadente nella procedura esecutiva Immobiliare n°155/2017 R.G.</b>	<b>pagina 25</b>
11.	<b>Elenco delle formalità delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita</b>	<b>pagina 26</b>

