

**Dott. Dario Vincenzo de Felice, Ph.D.**  
*Agronomo - Albo dei Consulenti n. 353 del Tribunale di Bari*  
*Via De Rossi, 32 – 70122 BARI*  
*Tel./Fax +39 080 5232836*

**TRIBUNALE DI BARI**  
**UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**Procedura di Esecuzione Immobiliare R.G. n. 385/2020**

Promossa da:

contro:

\*\*\*\*\*

G.E. dott. Antonio RUFFINO

---

**PREMESSA**

- In data 24/03/2021, il sottoscritto Dott. De Felice Dario Vincenzo, con studio in Via De Rossi, 32 – 70122 – Bari (BA), email dario.defelice@yahoo.it, PEC d.de\_felice@conafpec.it, Tel./Fax 0805232836, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/03/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.
- Questo C.T.U., acquisiti il fascicolo e le copie telematiche degli atti della procedura esecutiva in epigrafe, ha concordato, di concerto con il Custode giudiziario, Avv. Roberta Mastroilli, la data prevista per l'inizio delle operazioni peritali, di cui è stata data comunicazione alle parti a mezzo PEC;



- L'inizio delle operazioni peritali veniva fissato per il 19 aprile 2021 alle ore 09:00 presso gli immobili oggetto di pignoramento, ubicati in Acquaviva delle Fonti (BA), alla Via per Casamassima, piano 1, in Catasto al Fg. 37 p.lla 142 sub 2 (*All. n. I/A*). In data 14 aprile 2021, l'ing. \*\*\*\*\*, in qualità di liquidatore della \*\*\*\*\*, chiedeva a mezzo PEC un differimento del sopralluogo in quanto impossibilitato a presenziare (*All. n. I/B*). Il custode giudiziario, di concerto con il sottoscritto, concordava nuova data di accesso presso l'immobile periziando di cui sopra fissandola per le ore 9:00 del 30 aprile 2021 e dandone comunicazione alle parti tramite PEC in data 19 aprile 2021 (*All. n. I/C*). Il 29 aprile 2021, l'ing. \*\*\*\*\* comunicava nuovamente ai sottoscritti, tramite PEC, l'impossibilità a presenziare all'accesso previsto per il giorno successivo a causa di problemi di salute, come da allegato alla predetta email certificata (*All. n. I/D*). Il sottoscritto e il custode giudiziario stabilivano nuova data di accesso per le ore 9.00 del 10 maggio 2021, dandone comunicazione a mezzo PEC e precisando che, in assenza del debitore o di un suo delegato, avrebbero provveduto ad effettuare l'accesso forzato con l'ausilio di manodopera specializzata ed eventuale assistenza della Forza Pubblica (*All. n. I/E*).
- Alla data e all'orario stabiliti, il sottoscritto si è recato presso gli immobili oggetto di pignoramento, ubicati in Acquaviva delle Fonti (BA), alla Via per Casamassima, piano 1, in Catasto al Fg. 37 p.lla 142 sub 2, per dare avvio alle operazioni peritali. Tuttavia, nessuno, oltre il custode giudiziario, si è presentato all'incontro ed è stato necessario differire ulteriormente l'accesso. Un nuovo accesso veniva fissato per il giorno 27 maggio 2021 e ne veniva data comunicazione alle parti (*All. n. I/F*). In data 24 maggio 2021, il sig. \*\*\*\*\*, dichiarando di essere subentrati nella proprietà del compendio immobiliare, comunicava la propria disponibilità a presenziare all'accesso, che si svolgeva regolarmente alla data e all'ora stabilita (*All. n. I/G*).
- In data 27 maggio 2021, al primo accesso agli immobili, erano presenti, oltre il sottoscritto, l'Avv. Roberta Mastrorilli, in qualità di custode giudiziario, il dott.



\*\*\*\*\*, in qualità di consulente della \*\*\*\*\* , società cessionaria al 100% delle quote sociali della \*\*\*\*\* , e il sig. \*\*\*\*\* , residente nella abitazione inclusa nel complesso edilizio oggetto di perizia, in forza di contratto di comodato d'uso gratuito regolarmente registrato. Il sottoscritto ha provveduto ad una preliminare ricognizione del compendio immobiliare ed ha effettuato i rilievi metrici e fotografici del fabbricato principale, composto da capannone, locali ufficio, depositi e abitazione (Verbale di accesso – *All. n. 2/A*).

- Il giorno 15 giugno 2021 il sottoscritto ha inoltrato a mezzo PEC all'Ufficio Protocollo del Comune di Acquaviva delle Fonti richiesta di accesso agli atti per estrarre copia della pratica edilizia relativa al compendio immobiliare oggetto di stima (*All. n. 3/A*); dopo numerose richieste per le vie brevi, l'Ufficio Tecnico ha consentito l'accesso agli atti il giorno 1 ottobre 2021. Data la notevole quantità di documenti, sono stati necessari ulteriori accessi.
- In data 8 luglio 2021, il sottoscritto ha inoltrato a mezzo PEC all'Ufficio Protocollo del Comune di Acquaviva delle Fonti richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni oggetto di pignoramento immobiliare, individuati al Catasto Terreni del Comune suddetto con il Foglio 31, p.lle 111, 112, 155, 181, 227, 228, 230, 262, 275, 282, 287, 299, 300, 304, 319, 322, 323 e con il Foglio 37, p.lle 142, 294 (*All. n. 4/A*).
- I giorni 1 e 6 ottobre 2021 il sottoscritto CTU si è recato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Acquaviva delle Fonti per estrarre copia delle pratiche edilizie e delle Autorizzazioni a coltivazione di cava del compendio immobiliare *de quo* (*All. n. 3/B1-8*); in detta data non è stato possibile ritirare il Certificato di Destinazione Urbanistica, come da richiesta del 8 luglio 2021, in quanto non ancora disponibile; lo stesso è stato ritirato il giorno 8 novembre 2021 (*All. n. 4/B*);



- Il giorno 21 ottobre 2021, questo CTU, giusta comunicazione a mezzo PEC alle parti, si è recato presso l'immobile oggetto di pignoramento per il prosieguo delle operazioni peritali. Alla data stabilita erano presenti, oltre il sottoscritto, il summenzionato sig. \*\*\*\*\*, il sig. \*\*\*\*\*, in qualità di delegato della azienda agricola \*\*\*\*\*, conduttrice con regolare contratto di affitto dei terreni agricoli di proprietà della società debitrice, individuati al Catasto Terreni del Comune di Acquaviva delle Fonti con il Foglio 31, p.lle 230, 299, 304, 287, 275, 323, 227, 322, 155, 111, 112, e il sig. \*\*\*\*\*, in qualità di tecnico della \*\*\*\*\*. È stata eseguita una ricognizione di tutte le particelle ricadenti nel pignoramento immobiliare *de quo* ed è stato effettuato il relativo rilievo fotografico delle colture insistenti su di esse (Verbale di accesso – *All. n. 2/B*).
  
- Esaminata la pratica edilizia del compendio immobiliare oggetto di perizia, il sottoscritto ha riscontrato difformità tra quanto assentito dal titolo abilitativo e lo stato dei luoghi. Per tale ragione, in data 15 novembre 2021 il sottoscritto si è recato dal Responsabile procedimento pratiche edilizie, Geom. Stefano Campanella, dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Acquaviva delle Fonti per valutare l'eventuale sanabilità ed i relativi costi.

#### **DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE E FORMAZIONE DEI LOTTI**

Il pignoramento immobiliare *de quo* conta un totale di 20 (venti) identificativi catastali, censiti al catasto di Acquaviva delle Fonti, che individuano un'abitazione di categoria A/3, un capannone industriale di categoria D/7 e 18 terreni di qualità miste (*All. n. 5A-D*). I beni oggetto di stima sono indicati numericamente come segue:

- Bene n. 1: Capannone industriale D/7 con annessi – foglio 37, particella 142, sub. 1;
- Bene n. 2: Abitazione di tipo economico A/3 – foglio 37, particella 142, sub. 2;
- Bene n. 3: Relitto stradale – foglio 37, particella 294;
- Bene n. 4: Terreno agricolo – foglio 31, particella 181;



- Bene n. 5: Terreno agricolo – foglio 31, particella 228;
- Bene n. 6: Terreno agricolo – foglio 31, particella 262;
- Bene n. 7: Terreno agricolo – foglio 31, particella 282;
- Bene n. 8: Terreno agricolo – foglio 31, particella 300;
- Bene n. 9: Relitto stradale – foglio 31, particella 319;
- Bene n. 10: Terreno agricolo – foglio 31, particella 155;
- Bene n. 11: Terreno agricolo – foglio 31, particella 227;
- Bene n. 12: Terreno agricolo – foglio 31, particella 322;
- Bene n. 13: Terreno agricolo – foglio 31, particella 323;
- Bene n. 14: Terreno agricolo – foglio 31, particella 111;
- Bene n. 15: Terreno agricolo – foglio 31, particella 112;
- Bene n. 16: Terreno agricolo – foglio 31, particella 230;
- Bene n. 17: Terreno agricolo – foglio 31, particella 299;
- Bene n. 18: Terreno agricolo – foglio 31, particella 275;
- Bene n. 19: Terreno agricolo – foglio 31, particella 287;
- Bene n. 20: Terreno agricolo – foglio 31, particella 304;

Parte delle unità immobiliari oggetto della presente procedura di pignoramento immobiliare ricadono nella perimetrazione della cava di materiali rocciosi, costituita, a seconda delle zone, da muro perimetrale in calcestruzzo o da semplice accumulo di inerti, mentre la restante parte è costituita da terreni agricoli non delimitati da alcun tipo di recinzione.

Al fine di semplificare le operazioni di vendita ed ottenere il miglior prezzo possibile dalla stessa, il sottoscritto, tenendo conto della natura, delle caratteristiche e della dislocazione dei beni immobili in esame, ha ritenuto opportuno ripartirli in diversi lotti così formati:

- **Lotto n. 1** (*Beni n. 1-2-3-4-5-6-7-8-9*) – Stabilimento per la produzione di inerti e conglomerati, sito in Acquaviva delle Fonti, strada provinciale Acquaviva – Casamassima Km. 2,5, costituito da capannone industriale con annessi locali



uffici e accessori, vani tecnici, vano spogliatoi e accessori, depositi, abitazione del custode e area scoperta di pertinenza sulla quale insistono, oltre al fabbricato summenzionato, una cabina pesa con ufficio, una cabina di trasformazione dell'ENEL, un locale impianto idrico, una cabina di manovra con annessi e due capannoni ad uso deposito. Il complesso industriale, con relativo sito di estrazione inerti, si sviluppa su un'area di 12,4 ettari ed è individuato al Catasto del Comune del detto Comune al foglio 37, particella 142, sub. 1-2, piano T-1. I terreni coltivati a cava, ricadenti nella perimetrazione del complesso industriale, sono individuati al Catasto terreni del Comune suddetto con il foglio 37, particella 294, e con il foglio 31, particelle 181, 228, 262, 282, 300, 319;

- **Lotto n. 2** (*Beni nn. 10-11-12-13*) – terreno agricolo irriguo di qualità catastale uliveto – più una piccola porzione di pascolo – di superficie complessiva pari a mq. 14.729 (Ha 1, are 47, ca 29), parzialmente delimitato da rete metallica e individuato al Catasto terreni del Comune di Acquaviva delle Fonti al foglio 31, particelle 155, 227, 322, 323;
- **Lotto n. 3** (*Beni nn. 14-15*) – terreno agricolo irriguo di qualità catastale uliveto, non delimitato da alcuna recinzione, di superficie complessiva di mq. 1.835, individuato al Catasto terreni del Comune di Acquaviva delle Fonti al foglio 31, particelle 111 e 112;
- **Lotto n. 4** (*Beni nn. 16-17*) – fondo agricolo di qualità catastale vigneto e, in parte, seminativo arborato, di estensione complessiva di mq. 19.416, individuato al Catasto terreni del Comune di Acquaviva delle Fonti con il foglio 31, particelle 230 e 299;
- **Lotto n. 5** (*Beni nn. 18-19-20*) – terreno agricolo di qualità catastale mista uliveto/vigneto, esteso per complessivi mq. 9.502, individuato al Catasto terreni del Comune di Acquaviva delle Fonti con il foglio 31, particelle 275, 287, 304.



**Dott. Dario Vincenzo de Felice, Ph.D.**  
*Agronomo - Albo dei Consulenti n. 353 del Tribunale di Bari*  
*Via De Rossi, 32 – 70122 BARI*  
*Tel./Fax +39 080 5232836*

**COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei Registri Immobiliari sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati, che si estendono per un periodo pari ad almeno venti anni prima della trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella suddetta certificazione.

Si fa presente che il certificato catastale relativo al foglio 31, particella 282 del Comune di Acquaviva delle Fonti risulta assente e, pertanto, il sottoscritto ha provveduto all'integrazione della visura storica relativa a detta particella.



## LOTTO N. 1

**Il Lotto n. 1** è costituito dai beni n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 (particelle 142 sub.1, 142 sub. 2 e 294 del foglio 37 e particelle 181, 228, 262, 282, 300, 319 del foglio 31, rispettivamente). Trattasi di stabilimento industriale per la produzione di inerti e conglomerati, sito in Acquaviva delle Fonti, strada provinciale Acquaviva – Casamassima al Km. 2,5. Il complesso industriale insiste su un'area che si estende complessivamente mq. 124.100 ed è costituito da capannone D/7 con annessi locali uffici e accessori, vani tecnici, vano spogliatoi, depositi, abitazione del custode, cabina pesa con ufficio, cabina di trasformazione dell'ENEL, locale impianto idrico, cabina di manovra dell'impianto di betonaggio, con ufficio, spogliatoi, servizi e rimessa, e due capannoni ad uso deposito. Nella perimetrazione del lotto ricadono anche diversi terreni coltivati a cava, non attigui al capannone di cui sopra. Il complesso in esame è individuato al Catasto del Comune del detto Comune con il foglio 37, particella 142, sub. 1-2, piano T-1. I terreni coltivati a cava sono individuati al Catasto terreni del Comune suddetto con il foglio 37, particella 294, e con il foglio 31, particelle 181, 228, 262, 282, 300, 319.

### TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare, ricadenti nel Lotto n. 1, risultano, dalle visure e dalle indagini effettuate dal sottoscritto CTU, di proprietà del seguente debitore esecutato:

- \*\*\*\*\* in liquidazione, con sede in Acquaviva delle Fonti (BA), strada provinciale Acquaviva Casamassima al km 2.5, codice fiscale \*\*\*\*\*.

Il lotto *de quo* è posto in vendita per i diritti di proprietà per 1/1.



## **CONFINI**

L'immobile oggetto di stima risulta confinante con stessa ditta, proprietà  
., proprietà Comune di Acquaviva  
delle Fonti, proprietà, Strada Provinciale 75, salvo altri.

## **CONSISTENZE**

### **Fabbricati**

La struttura del Lotto n. 1 si presenta molto articolata, in quanto costituita da diversi corpi di fabbrica edificati e/o condonati in epoche diverse e di tipologie molto diverse tra loro. Per semplificare il rilievo e l'interpretazione delle consistenze, il sottoscritto ha individuato i corpi di fabbrica esistenti con le lettere dalla A alla E, così come riportato nell'elenco sottostante, oltre le aree pertinenziali scoperte e i terreni ricadenti nella perimetrazione della cava, individuati con le lettere dalla F alla I:

- Corpo A: Edificio principale costituito da: capannone industriale, due locali deposito, rimessa, reception/archivio, locale spogliatoio con servizi, guardiana, e centrale termica al piano terra; locali uffici con servizi e abitazione del custode al piano primo ;
- Corpo B: Cabina di comando pesa con locale ufficio e doppia pesa a bilico;
- Corpo C/1-2: Locali pompa di sollevamento acqua;
- Corpo D: Cabina di trasformazione ENEL/gruppo elettrogeno;
- Corpo E: Cabina di comando per impianto di conglomerato cementizio con annessi spogliatoio, locale ufficio, servizi igienici e deposito/rimessa.

### **Terreni**

Tutte le particelle del lotto 1 ricadono interamente nel perimetro della cava. La particella 294 del foglio 37 e le particelle 181, 228, 262, 282, 300, 319 del foglio 31 ricadono nell'area di coltivazione e sono state in parte o totalmente sfruttate. Solo una minima parte del giacimento presente in esse risulta ancora estraibile, come riportato più avanti. La particella 142 del foglio 37, invece, presenta una situazione più particolareggiata.



Parte di essa è costituita dall'area di pertinenza, manovra, movimentazione carichi, nonché di lavorazione e trasformazione dei materiali, mentre la restante parte consiste di area di coltivazione totalmente estratta e/o adibita a viabilità interna. La porzione di suolo su cui sorgono i fabbricati attualmente esistenti è stata valutata come area di pertinenza dell'impianto industriale e non suscettibile di coltivazione a cava (così come indicato nella relazione tecnica dello stesso geom. \*\*\*\*\*). Le consistenze sono indicate nella tabella che segue.

### Consistenze

Corpo	Descrizione	Sup. netta (mq.)	Sup. totale (mq.)	Coeff. %	S.L.P. (mq.)
A	Capannone industriale	671,20	1.187,20	100	1.187,20
	Rimessa capannone	39,20			
	Deposito capannone	34,00			
	Deposito/laboratorio	69,20			
	Reception/archivio P.T.	61,50			
	Centrale termica	21,80			
	Spogliatoio operai e servizi	67,20			
	Uffici P.1	149,80			
	Abitazione custode	73,30			
B	Pesa – Cabina di comando	33,50	33,50	100	33,50
C/1-2	Locali impianto idrico	21,40	21,40	100	21,40
D	Cabina trasformazione ENEL	86,00	86,00	100	86,00
E	Cabina comando impianto	58,20	100,20	100	100,20
	Rimessa	42,00			
<b>Totale superfici coperte</b>		<b>1.428,30</b>	<b>1.428,30</b>		<b>1.428,30</b>
<b>Superficie sedime fabbr.</b>		<b>1.135,40</b>	<b>1.135,40</b>		<b>1.135,40</b>
F	<b>Piazzali e area sedime*</b>	<b>47.000,00</b>			
<b>Terreni</b>					
G	Foglio 37	Sup. residua ptc. 142	77.100,00		
		Ptc. 294	5.526,00		
		Ptc. 181	3.519,00		
H	Foglio 31	Ptc. 228	9.121,00		
		Ptc. 262	3.162,00		
		Ptc. 282	14.800,00		
I	Foglio 31	Ptc. 300	140,00		
		Ptc. 319	367,00		
<b>TOTALE terreni</b>		<b>113.735,00</b>			

\* al lordo delle superfici coperte



## **DATI CATASTALI**

Di seguito i dati catastali relativi agli immobili oggetto di pignoramento:

**Bene n. 1** – Certificato storico n. BA0009178:

Dati identificativi: Foglio di mappa n. 37 – ptc. n. 142 – Sub. 1;

Dati di classamento: Cat. D/7 – Rendita € 12.829,20;

Indirizzo: Via per Casamassima – Piano. T-1 – Acquaviva delle Fonti (BA);

Intestato: *dal 31/01/1988 (impianto meccanografico): \*\*\*\*\*Acquaviva delle Fonti, codice fiscale (non indicato), per la quota di 1000/1000;*

**Bene n. 2** – Certificato storico n. BA0009180:

Dati identificativi: Foglio di mappa n. 37 – ptc. n. 142 – Sub. 2;

Dati di classamento: Cat. A/3 – Classe 3 – Cons. 4,5 vani – Sup. cat. 78 m<sup>2</sup> – Rendita € 290,51;

Indirizzo: Via per Casamassima – Piano. 1 – Acquaviva delle Fonti (BA);

Intestato: *dal 31/01/1988 (impianto meccanografico): \*\*\*\*\*Acquaviva delle Fonti, codice fiscale (non indicato), per la quota di 1000/1000;*

**Bene n. 3** – Certificato storico n. BA0009202:

Dati identificativi: Foglio di mappa n. 37 – ptc. n. 294;

Dati di classamento: Qualità RELIT STRAD – Sup. (Ha.are.ca) 00.55.26;

Comune: Acquaviva delle Fonti (BA);

Intestato: *dal 23/04/2001: \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\* , per la quota di 1/1;*

**Bene n. 4** – Certificato storico n. BA0009184:



Dati identificativi: Foglio di mappa n. 31 – ptc. n. 181;  
Dati di classamento: Qualità ULIVETO – Classe 3 – Sup. (Ha. are. ca) 00.35.19 – R.d.  
€ 12,72 – R.a. € 10,90;  
Comune: Acquaviva delle Fonti (BA);  
Intestato: *dal 10/04/1981: \*\*\*\*\**, per la quota di 1/1 (codice fiscale non  
indicato);

**Bene n. 5** – Certificato storico n. BA0009190:

Dati identificativi: Foglio di mappa n. 31 – ptc. n. 228;  
Dati di classamento: Qualità VIGNETO – Classe 4 – Sup. (Ha. are. ca) 00.91.21 – R.d.  
€ 94,21 – R.a. € 49,46;  
Comune: Acquaviva delle Fonti (BA);  
Intestato: *dal 03/01/1980: \*\*\*\*\**, codice fiscale *\*\*\*\*\**, per la quota  
di 1/1;

**Bene n. 6** – Certificato storico n. BA0009191:

Dati identificativi: Foglio di mappa n. 31 – ptc. n. 262;  
Dati di classamento: Qualità VIGNETO – Classe 4 – Sup. (Ha. are. ca) 00.31.62 – R.d.  
€ 32,66 – R.a. € 17,15;  
Comune: Acquaviva delle Fonti (BA);  
Intestato: *dal 03/01/1980: \*\*\*\*\**, codice fiscale *\*\*\*\*\**, per la quota  
di 1/1;

**Bene n. 7** – Visura storica n. T368580 (*All. n. 6*):

Dati identificativi: Foglio di mappa n. 31 – ptc. n. 282;  
Dati di classamento: Qualità VIGNETO – Classe 1 – Ha 1 are 48 ca 00 – R.d. €  
252,24 – R.a. € 122,30;  
Intestato: *dal 26/06/1989: \*\*\*\*\**, codice fiscale *\*\*\*\*\**, per la quota  
di 1/1;



**Bene n. 8** – Certificato storico n. BA0009194:

Dati identificativi: Foglio di mappa n. 31 – ptc. n. 300;

Dati di classamento: Qualità SEMIN ARBOR – Classe 3 – Sup. (Ha. are. ca) 00.01.40  
– R.d. € 0,54 – R.a. € 0,33;

Comune: Acquaviva delle Fonti (BA);

Intestato: dal 26/06/1989: \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*, per la quota  
di 1/1;

**Bene n. 9** – Certificato storico n. BA0009201:

Dati identificativi: Foglio di mappa n. 31 – ptc. n. 319;

Dati di classamento: Qualità RELIT STRAD – Sup. (Ha. are. ca) 00.03.67;

Comune: Acquaviva delle Fonti (BA);

Intestato: dal 23/04/2001: \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*, per la quota  
di 1/1;

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali

#### **CRONISTORIA CATASTALE**

**BENE N. 1: Comune di Acquaviva delle Fonti – Foglio 37 – Particella 142 – sub. 1**

**Unità immobiliare dal 31/01/1988 (impianto meccanografico)**

Catasto urbano di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 37 particella 142 Provinciale per  
Casamassima Km 2,500 al piano T-1.

Dati derivanti da impianto meccanografico del 31/01/1988;

Ditta intestata dal 31/01/1988: \*\*\*\*\*Acquaviva delle Fonti.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 31/01/1988.

**Situazione dell'unità immobiliare dal 22/04/1995**



Catasto urbano di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 37 particella 142 sub 1 Provinciale  
per Casamassima Km 2,500 al piano T-1.

Dati derivanti da Frazionamento del 22/04/1995 in atti dal 15/06/1995 (n. 3565.1/1995);

Ditta intestata dal 22/04/1995: \*\*\*\*\* Acquaviva delle Fonti.

Dati derivanti da: Frazionamento del 22/04/1995 in atti dal 15/06/1995 (n. 3565.1/1995);

**Situazione dell'unità immobiliare dal 03/06/2014**

Catasto urbano di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 37 particella 142 sub 1 Cat. D/7,  
rendita Euro 12.829,20, Provinciale per Casamassima Km 2,500 al piano T-1.

Dati derivanti da Variazione del 03/06/2014, protocollo n. BA0170928 in atti dal  
03/06/2014, Revisione di classamento Att. A7 A8 (n. 48635.1/2014);

**Situazione dell'unità immobiliare dal 04/11/2014**

Catasto urbano di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 37 particella 142 sub 1 Cat. D/7,  
rendita Euro 12.829,20, Via per Casamassima al piano T-1.

Dati derivanti da Variazione toponomastica del 04/11/2014, protocollo n. BA0441207 in  
atti dal 04/11/2014 (n. 211797.1/2014);

**BENE N. 2: Comune di Acquaviva delle Fonti – Foglio 37 – Particella 142 – sub. 2**

**Unità immobiliare dal 31/01/1988 (impianto meccanografico)**

Catasto urbano di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 37 particella 142 Provinciale per  
Casamassima Km 2,500 al piano T-1.

Dati derivanti da impianto meccanografico del 31/01/1988;

Ditta intestata dal 31/01/1988: \*\*\*\*\* Acquaviva delle Fonti.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 31/01/1988.

**Situazione dell'unità immobiliare dal 22/04/1995**

Catasto urbano di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 37 particella 142 sub 2 Cat. A/3,  
classe 3, vani 4,5, rendita euro 290,51, Provinciale per Casamassima Km 2,500 al piano  
1.

Dati derivanti da Frazionamento del 22/04/1995 in atti dal 15/06/1995 (n. 3565.1/1995);



Ditta intestata dal 22/04/1995: \*\*\*\*\*Acquaviva delle Fonti.

Dati derivanti da: Frazionamento del 22/04/1995 in atti dal 15/06/1995 (n. 3565.1/1995);

**Situazione dell'unità immobiliare dal 04/11/2014**

Catasto urbano di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 37 particella 142 sub 2 Cat. A/3,  
classe 3, vani 4,5, rendita euro 290,51, Via per Casamassima al piano 1.

Dati derivanti da Variazione toponomastica del 04/11/2014, protocollo n. BA0441208 in  
atti dal 04/11/2014 (n. 211798.1/2014);

**Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015**

Catasto urbano di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 37 particella 142 sub 2 Cat. A/3,  
classe 3, vani 4,5, superficie catastale mq. 78, rendita euro 290,51, Via per Casamassima  
al piano 1.

Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di  
superficie.

**BENE N. 3: Comune di Acquaviva delle Fonti – Foglio 37 – Particella 294**

**Unità immobiliare dal 01/12/1976 (impianto meccanografico)**

Catasto terreni di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 37, STRADE PUBBL, di Ha 2 are  
32 ca 26.

Dati derivanti da impianto meccanografico del 01/12/1976;

**Situazione dell'unità immobiliare dal 10/10/1977**

Catasto terreni di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 37, STRADE PUBBL, di Ha 2 are  
21 ca 83.

Dati derivanti da Variazione d'ufficio del 10/10/1977 in atti dal 30/05/1981 (n. 1080);

**Situazione dell'unità immobiliare dal 12/01/1978**

Catasto terreni di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 37, STRADE PUBBL, di Ha 2 are  
32 ca 48.

Dati derivanti da Tabella di variazione del 12/01/1978 in atti dal 30/05/1981 (n. 280);

**Situazione dell'unità immobiliare dal 08/09/1999**



Catasto terreni di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 37 particella 294, RELIT STRAD,  
di are 55 ca 26.

Dati derivanti da Variazione d'ufficio del 08/09/1999 in atti dal 13/09/1999 (n. 9.F02/1999).

#### **Situazione degli intestati**

Ditta intestata dal 08/09/1999: Comune di Acquaviva delle Fonti, codice fiscale 00869560722.

Dati derivanti da: Variazione d'ufficio del 08/09/1999 in atti dal 13/09/1999 (n. 9.F02/1999).

Ditta intestata dal 23/04/2001: \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*.

Dati derivanti da: INSTRUMENTO (atto pubblico) del 23/04/2001, protocollo n. 349393. Trascrizione in atti dal 06/06/2001, repertorio n. 13331, rogante Giuseppe Macaione. PERMUTA (n. 11546.2/2001).

#### **BENE N. 4: Comune di Acquaviva delle Fonti – Foglio 31 – Particella 181**

#### **Unità immobiliare dal 01/12/1976 (impianto meccanografico)**

Catasto terreni di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 31 particella 181, ULIVETO,  
classe 3, di are 44 ca 77, R.d. Lire 31.339, R.a. Lire 26.862.

Dati derivanti da impianto meccanografico del 01/12/1976;

#### **Situazione intestati**

Ditta intestata dal 01/12/1976 (impianto meccanografico): \*\*\*\*\*, nata ad Acquaviva delle Fonti il \_\_\_\_\_, codice fiscale \*\*\*\*\* , proprietà per 1/1.

Dati derivanti da impianto meccanografico del 01/12/1976.

Ditta intestata dal 10/04/1981: \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*.

Dati derivanti da INSTRUMENTO (atto pubblico) del 10/04/1981. Voltura in atti dal 03/08/1994, repertorio n. 168636, Rogante Costantini, Registrazione: Bari, n. 8838 del 29/04/1981 (n. 436.1/1982).

#### **Situazione dell'unità immobiliare dal 09/01/1993**



Catasto terreni di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 31 particella 181, ULIVETO, classe 3, di are 35 ca 19, R.d. Euro 12,72, R.a. Euro 10,90.

Dati derivanti da Variazione d'ufficio del 09/01/1993 in atti dal 23/10/1995 ESPR. A/14 (n. 1.1/1993). Nella variazione sono stati soppressi e variati altri immobili;

**Situazione dell'unità immobiliare dal 10/02/2010**

Catasto terreni di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 31 particella 181, ULIVETO, classe 3, di are 35 ca 19, R.d. Euro 12,72, R.a. Euro 10,90.

Dati derivanti da Variazione d'ufficio del 10/02/2010, protocollo n. BA0073083 in atti dal 10/02/2010. Attività A16 – Allineamento cartografico censuario: bonifiche delle incoerenze (n. 1083.1/2010).

**BENE N. 5: Comune di Acquaviva delle Fonti – Foglio 31 – Particella 228**

**Unità immobiliare dal 01/12/1976 (impianto meccanografico)**

Catasto terreni di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 31 particella 228, VIGNETO, classe 4, di are 91 ca 21, R.d. Euro 94,21, R.a. Euro 49,46.

Dati derivanti da impianto meccanografico del 01/12/1976;

**Situazione intestati**

Ditta intestata dal 01/12/1976 (impianto meccanografico): \*\*\*\*\*, nato ad Acquaviva delle Fonti il \_\_\_\_\_, codice fiscale \*\*\*\*\*, proprietà per 1/1; \*\*\*\*\*, usufruttuario parziale.

Dati derivanti da impianto meccanografico del 01/12/1976.

Ditta intestata dal 03/01/1980: \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*.

Dati derivanti da DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte) del 03/01/1980, in atti dal 03/08/1994. Registrazione: Bari, n. 1496 del 22/01/1980 (n. 2287.1/1980).

**BENE N. 6: Comune di Acquaviva delle Fonti – Foglio 31 – Particella 262**

**Unità immobiliare dal 01/12/1976 (impianto meccanografico)**



Catasto terreni di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 31 particella 262, VIGNETO, classe 4, di are 31 ca 62, R.d. Euro 32,66, R.a. Euro 17,15.

Dati derivanti da impianto meccanografico del 01/12/1976;

#### **Situazione intestati**

Ditta intestata dal 01/12/1976 (impianto meccanografico): \*\*\*\*\*, nato ad Acquaviva delle Fonti il                   , codice fiscale \*\*\*\*\*, proprietà per 1/1; \*\*\*\*\*, usufruttuario parziale.

Dati derivanti da impianto meccanografico del 01/12/1976.

Ditta intestata dal 03/01/1980: \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*.

Dati derivanti da DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte) del 03/01/1980, in atti dal 03/08/1994. Registrazione: Bari, n. 1496 del 22/01/1980 (n. 2287.1/1980).

#### **BENE N. 7: Comune di Acquaviva delle Fonti – Foglio 31 – Particella 282**

#### **Unità immobiliare dal 01/12/1976 (impianto meccanografico)**

Catasto terreni di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 31 particella 282, VIGNETO, classe 1, di Ha 1 are 48 ca 00, R.d. Lire 81.400, R.a. Lire 59.200.

Dati derivanti da impianto meccanografico del 01/12/1976;

Ditta intestata dal 01/12/1976 (impianto meccanografico): \*\*\*\*\*, nato ad Acquaviva delle Fonti il                   , codice fiscale \*\*\*\*\*, proprietà per 1/1.

Dati derivanti da impianto meccanografico del 01/12/1976.

#### **Situazione dell'unità immobiliare dal 11/04/1980**

Catasto terreni di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 31 particella 282, VIGNETO, classe 1, di Ha 1 are 48 ca 00, R.d. Euro 252,24, R.a. Euro 122,30.

Dati derivanti da Tabella di variazione del 11/04/1980 in atti dal 30/05/1981 (n. 1480).

Ditta intestata dal 26/06/1989: \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*.

Dati derivanti da INSTRUMENTO (atto pubblico) del 26/06/1989. Voltura in atti dal 03/08/1994, repertorio n. 191238. Rogante Costantini, sede: Bari n. 9062 del 14/07/1989 (n. 13827.1/1989).



**BENE N. 8: Comune di Acquaviva delle Fonti – Foglio 31 – Particella 300**

**Unità immobiliare dal 01/12/1976 (impianto meccanografico)**

Catasto terreni di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 31 particella 300, SEMIN ARB, classe 3, di are 01 ca 40, R.d. Euro 0,54, R.a. Euro 0,33.

Dati derivanti da impianto meccanografico del 01/12/1976;

Ditta intestata dal 01/12/1976 (impianto meccanografico): \*\*\*\*\*, nato ad Acquaviva delle Fonti il \_\_\_\_\_, codice fiscale \*\*\*\*\* , proprietà per 1/1.

Dati derivanti da impianto meccanografico del 01/12/1976.

Ditta intestata dal 26/06/1989: \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*.

Dati derivanti da INSTRUMENTO (atto pubblico) del 26/06/1989. Voltura in atti dal 03/08/1994, repertorio n. 191238. Rogante Costantini, sede: Bari n. 9062 del 14/07/1989 (n. 13827.1/1989).

**BENE N. 9: Comune di Acquaviva delle Fonti – Foglio 31 – Particella 319**

**Unità immobiliare dal 01/12/1976 (impianto meccanografico)**

Catasto terreni di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 31, STRADE PUBB, di are 54 ca 38.

Dati derivanti da impianto meccanografico del 01/12/1976;

**Situazione dell'unità immobiliare dal 08/09/1999**

Catasto terreni di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 31 particella 319, RELIT STRAD, di are 03 ca 67.

Dati derivanti da Variazione d'ufficio del 08/09/1999 in atti dal 13/09/1999 (n. 9.F02/1999).

Ditta intestata dal 08/09/1999: Comune di Acquaviva delle Fonti, codice fiscale 00869560722.



Dati derivanti da: Variazione d'ufficio del 08/09/1999 in atti dal 13/09/1999 (n. 9.F02/1999).

Ditta intestata dal 23/04/2001: \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*.

Dati derivanti da: INSTRUMENTO (atto pubblico) del 23/04/2001, protocollo n. 349393. Trascrizione in atti dal 06/06/2001, repertorio n. 13331, rogante Giuseppe Macaione. PERMUTA (n. 11546.2/2001).

#### **TITOLI DI PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI ESECUTATI**

Relativamente alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, risultano i seguenti titoli di provenienza:

- Il corpo principale del complesso industriale, costituito dal capannone industriale **fabbricato D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), dall'abitazione del custode A/3**, e dai fabbricati a servizio dello stesso, sito in Acquaviva delle Fonti, al km 2,500 della strada provinciale SP75, in Catasto al **foglio 37, particella 142, sub 1-2**, è pervenuto alla \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*, per atto del dott. Luigi D'Agosto, notaio in Putignano (BA), del **27/10/1978** e trascritto a Bari il 25/11/1978 ai nn. 30275/27769. Con detto atto la \*\*\*\*\*, con sede in Acquaviva delle Fonti (BA), codice fiscale \*\*\*\*\*, ha trasferito alla \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*, gli immobili suindicati.
  
- I terreni in agro di Acquaviva delle Fonti, individuati al Catasto terreni del detto Comune al **foglio 31, particelle 228 e 262**, sono pervenuti alla \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*, per atto di compravendita del dott. Michele Costantini, notaio in Bari (BA), del **03/01/1980**. Con detto atto \*\*\*\*\*, nato ad Acquaviva delle Fonti (BA) il 06/10/1927, codice fiscale \*\*\*\*\*, ha venduto alla \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*, gli immobili suindicati.



- Il terreno in agro di Acquaviva delle Fonti, individuato al Catasto terreni del detto Comune al **foglio 31, particella 181**, è pervenuto alla \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*, per atto di compravendita del dott. Michele Costantini, notaio in Bari (BA), del **10/04/1981 (rep. n. 168636)**. Con detto atto \*\*\*\*\*, nata ad Acquaviva delle Fonti (BA) il 09/01/1920, codice fiscale \*\*\*\*\*, ha venduto alla \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*, l'immobile suindicato.
- I terreni in agro di Acquaviva delle Fonti, individuati al Catasto terreni del detto Comune al **foglio 31, particelle 282 e 300**, sono pervenuti alla \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*, per atto di compravendita del dott. Michele Costantini, notaio in Bari (BA), del **26/06/1989 (rep. n. 191238)**. Con detto atto \*\*\*\*\*, nato ad Acquaviva delle Fonti (BA) il 04/02/1924, codice fiscale \*\*\*\*\*, ha venduto alla \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*, gli immobili suindicati (*All. n. 7/A*).
- I terreni in agro di Acquaviva delle Fonti, individuati al Catasto terreni del detto Comune al **foglio 31, particelle 111, 112, 275, 287**, sono pervenuti alla \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*, per atto di compravendita del dott. Michele Costantini, notaio in Bari (BA), del **22/12/1998 (rep. n. 207414)**. Con detto atto \*\*\*\*\*, nato ad Acquaviva delle Fonti il 17/02/1941, codice fiscale \*\*\*\*\*, ha venduto alla \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*, gli immobili suindicati.
- I terreni in agro di Acquaviva delle Fonti, individuati al Catasto terreni del detto Comune al **foglio 31, particella 319 e al foglio 37, particella 294**, sono pervenuti alla \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*, per atto di permuta del dott. Giuseppe Macaione del **23/04/2001 (rep. n. 13331)**. Con detto atto il Comune di Acquaviva delle Fonti, con sede in Acquaviva delle Fonti (BA), codice fiscale 00869560722, ha ceduto alla \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*, gli immobili suindicati.



Si precisa che, relativamente agli immobili oggetto di pignoramento, individuati dalle particelle 142, sub 1-2 del foglio 37, e dalle particelle 181, 228, 262, 282 e 300 del foglio 31 del catasto terreni del Comune di Acquaviva delle Fonti:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento non risulta variata.

Relativamente agli immobili oggetto di pignoramento, individuati dalle particelle 294 del foglio 37 e 319 del foglio 31:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata.

#### **GRAVAMI PRESENTI SUI BENI AL VENTENNIO**

Dalle visure eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari e dalla certificazione notarile di cui all'art. 567, 2° comma, del c.p.c., prodotta dal creditore procedente, Siena NPL 2018 s.r.l., relativamente al pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 05/02/2021 al n. 5253 R.G.O. e al n. 3908 R.P., sugli immobili descritti nel suindicato atto di pignoramento immobiliare, risultano le seguenti formalità:

**TRASCRIZIONE n. 43184/30427** del 29/10/2020 a **FAVORE** di \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ (codice fiscale \_\_\_\_\_), \_\_\_\_\_ (codice fiscale \_\_\_\_\_) e \_\_\_\_\_ (codice fiscale \_\_\_\_\_), **CONTRO** \*\*\*\*\* in liquidazione, con sede in Acquaviva delle Fonti (BA), codice fiscale \*\*\*\*\* del Verbale di Pignoramento



Immobiliare del 16 ottobre 2020 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 delle seguenti unità immobiliari:

1. Fabbricato per esigenze industriali, Cat. D/7, in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 37, ptc. 142, Sub. 1;
2. Abitazione di tipo economico, Cat. A/3, in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 37, ptc. 142, Sub. 2;
3. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 37, ptc. 294;
4. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 181;
5. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 228;
6. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 262;
7. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 282;
8. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 300;
9. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 319;
10. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 230;
11. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 299;
12. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 155;
13. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 227;
14. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 322;
15. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 323;
16. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 304;
17. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 111;
18. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 112;
19. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 275;
20. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 287.

Oneri di cancellazione della formalità a carico della procedura.



#### **ONERI DI CANCELLAZIONE**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione delle trascrizioni e, contestualmente, nel versamento di € 294 per ciascuna annotazione delle stesse, così distinte: € 200,00 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990); € 59,00 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata al d.P.R. 642/1972); € 35,00 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347).

#### **ISCRIZIONI e/o TRASCRIZIONI effettuate in data successiva a quella del pignoramento immobiliare *de quo***

Alla data dell'ispezione eseguita dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Bari non risultano Iscrizioni e/o Trascrizioni relative agli immobili oggetto di stima effettuate in data successiva a quella del pignoramento immobiliare.

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI**

Dalle indagini effettuate **non** risultano vincoli gravanti sui beni oggetto di stima quali: domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, usufrutto e servitù.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Lo stabilimento industriale, inclusi i terreni coltivati a cava, risultano inutilizzati. L'abitazione del custode risulta abitata dal sig. **\*\*\*\*\***, nato a Bari il \_\_\_\_\_ ,



codice fiscale \*\*\*\*\*, in forza di comodato d'uso gratuito registrato all'Ufficio Territoriale di Gioia del Colle in data 17 gennaio 2014 al n. 509 serie 3 (*All. n. 8*).

#### **DESCRIZIONE DEL LOTTO E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Come su anticipato, la struttura del Lotto *de quo* si presenta molto articolata, in quanto costituita da diversi corpi di fabbrica edificati e/o ampliati in epoche diverse e che, di conseguenza, presentano caratteristiche molto diverse tra loro. Il corpo principale, con relativa area a servizio dello stesso in cui ricadono anche gli altri fabbricati oggetto di stima, occupa una superficie complessiva di mq. 47.000,00. Inoltre, il lotto in esame comprende anche delle particelle di terreni già estratti, situati a ridosso della strada provinciale Acquaviva-Adelfia.

#### **Descrizione dei fabbricati**

L'accesso principale si lungo la strada provinciale SP75 per Casamassima, al km 2,5. All'immobile si accede attraversando un ampio cancello in ferro, atto a permettere il passaggio di mezzi pesanti. Di fronte a chi accede al piazzale si trova il corpo di fabbrica principale, sommariamente costituito dal capannone industriale con relativi depositi, i locali uffici, ai piani terra e primo, e l'abitazione del custode. Alla sinistra di chi accede al complesso industriale si trova il locale pesa con i relativi bilici, il locale pompe idrauliche, la cabina ENEL e il fabbricato adibito a cabina di comando impianti con annessi.

I fabbricati (A-E) che costituiscono il complesso industriale sono i seguenti:

#### **Corpo A:**

Il corpo di fabbrica A rappresenta l'edificio principale/direzionale dell'intero complesso industriale e comprende, al piano terra, il capannone industriale, posto al centro del fabbricato, il locale guardiola/archivio alla sinistra del capannone e un locale deposito e un locale garage alla sua destra. Sempre al piano terra è presente un locale



spogliatoio/mensa, con locali wc e docce, e un locale laboratorio, entrambi adiacenti al capannone. I locali ufficio e l'abitazione del custode sono al primo piano, posti alla sinistra e alla destra del capannone, rispettivamente.

Nel dettaglio, le aree sono così composte:

- Capannone industriale: è costituito da un unico ambiente con quattro diversi accessi, ognuno su ogni lato, sebbene quello sul lato nord risulti murato. Il capannone dispone, oltre ai tre accessi carrabili suddetti, anche di un accesso pedonale dal piazzale antistante. Alla destra di chi varca l'accesso principale si trova una porta che conduce al vano deposito ricambi/attrezzi. Alla destra di chi osserva il prospetto principale del fabbricato si trova un locale rimessa, con porta di ingresso su medesimo prospetto.
- Archivio/guardiania: al piano terra, alla sinistra del corpo di fabbrica principale, si trova un locale adibito ad archivio che, data la conformazione, si presume sia stato edificato per uso come locale guardiania. Il locale risulta privo di tramezzature interne e sprovvisto dei servizi igienici dei quali, tuttavia, sono presenti gli impianti. Il locale dispone di due finestrate ad angolo che consentono la visuale sul cancello di ingresso della proprietà;
- Centrale termica: sotto le scale che conducono agli uffici al primo piano si trova la centrale termica, costituita da due stretti vani, uno dei quali ricavato sottraendo superficie al locale archivio/guardiania precedentemente descritto;
- Spogliatoi/mensa: adiacente al locale appena descritto si trova il locale spogliatoio, costituito da un unico vano servito da tre w.c. e da altrettanti vani doccia;
- Deposito/laboratorio: lungo il lato sud-ovest del capannone, ad angolo con il lato nord-ovest, si trova un locale ad uso deposito, accessibile tramite porta in ferro (attualmente divelta);
- area uffici/direzionale: al primo piano, alla sinistra del capannone, si trova l'area uffici. Il piano è raggiungibile tramite scala esterna al fabbricato che conduce alla doppia porta di ingresso, in vetro con telaio in alluminio. Alla destra di chi



accede al piano, si trovano tre vani, alla sinistra si trova un corridoio che conduce a due vani di ridotte dimensioni e, in fondo, ad un vano di superficie maggiore. L'unico w.c. del piano è posto di fronte alla porta di ingresso del locale uffici;

- abitazione del custode: al primo piano, alla destra del capannone, si trova l'abitazione del custode, accessibile tramite rampa di scale posta esternamente al fabbricato. È costituita da un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e bagno.

### **Corpo B:**

Alla sinistra di chi dal cancello principale accede al piazzale si trova la cabina di comando della pesa con annesso vano ufficio. Trattasi di fabbricato, con struttura portante in muratura, ad unico piano fuori terra, composto da due vani separati da divisorio in vetro. Il fabbricato è posizionato in prossimità dell'ingresso per la misura del peso dei mezzi pesanti in entrata e in uscita dal complesso industriale, tramite pese a bilico poste ai lati nord e sud dell'immobile. Il fabbricato ha dimensioni esterne di metri 7,20 x 4,65. Non sono presenti servizi igienici.

### **Corpo C/1-2:**

Il locale impianto idrico n.1, costituito da un unico vano in cui sono poste le pompe idrauliche e i vasi di espansione, presenta struttura portante in muratura e solaio di copertura in travette in ferro e pannelli coibentati in poliuretano. Il fabbricato è adiacente al pozzo artesiano da cui viene emunta l'acqua necessaria al soddisfacimento idrico dell'intero complesso industriale.

### **Corpo C/2:**

Il locale impianto idrico n.2, costituito da un unico vano di circa metri 2x2 in cui sono poste le pompe idrauliche e gli annessi vasi di espansione, ha struttura portante in muratura e solaio di copertura in travette in ferro e pannelli coibentati in poliuretano. A causa della mancanza di documentazione relativa al presente fabbricato, non è stato



possibile individuare la provenienza dell'acqua circolante in questo impianto. Tuttavia, da documentazione reperita presso il Comune di Acquaviva delle Fonti, risulta l'allaccio alla rete idrica comunale.

#### **Corpo D:**

Cabina di trasformazione ENEL, con relativo vano gruppo elettrogeno, sviluppantesi su due piani fuori terra, con struttura portante in muratura e copertura in laterocemento.

#### **Corpo E:**

Il corpo E è costituito da un fabbricato adibito a cabina di comando dell'impianto di conglomerato cementizio ed è composto, oltre alla cabina, da un vano spogliatoio, un piccolo disimpegno, un w.c. e un locale ufficio. Sul lato nord, adiacente al fabbricato appena descritto, è presente una rimessa di superficie utile di circa mq. 35,00.

Sulla particella oggetto di pignoramento, individuata al catasto al foglio 37, particella 142, oltre ai fabbricati sopra descritti, insistono anche due capannoni, chiusi su tre lati e realizzati in c.a. con copertura in lamiera a doppia falda inclinata, di mq. 300,00 e 110,00, e un fabbricato a rustico con struttura in muratura di mq. 28,00.

#### **Descrizione dei terreni**

I terreni coltivati a cava ricadenti nel Lotto 1 sono individuati al Catasto terreni del Comune di Acquaviva delle Fonti con il foglio 37, particella 142, 294 (Corpo G), e con il foglio 31, particelle 181, 228, 262, 282 (Corpo H).

La coltivazione a cava delle particelle di cui sopra è stata autorizzata con due concessioni differenti: la coltivazione delle particelle 181 (ex 181/A), 228 e 262 del foglio 31, con Autorizzazione n. 01/MIN del 26 maggio 1993; la coltivazione della particella 282, sempre dello stesso foglio, con Autorizzazione n. 32/MIN del 12 maggio 1995. Le particelle 300 e 319 del foglio 31 (Corpo I), invece, non rientrano in nessuna delle due autorizzazioni sopra riportate.



## **NORMATIVA URBANISTICA**

I terreni oggetto di stima ricadono nella zona “E” (Agricola Speciale) così come tipizzata dal Comune di Acquaviva delle Fonti. La zona “E” è assoggettata alle seguenti prescrizioni:

### **Art. 83.2. Zona agricola - Valore paesaggistico rilevante (ATE “B)**

*Nella zona agricola compresa nell'ATE “B sono consentiti interventi finalizzati alla conservazione e valorizzazione dell'assetto attuale; al recupero delle situazioni compromesse attraverso la eliminazione dei detrattori della qualità paesaggistica e/o la mitigazione dei loro effetti negativi; interventi di trasformazione del territorio operati con la massima cautela. Non sono ammessi:*

- *attività estrattive;*
- *l'apertura di nuove strade o piste e l'ampliamento di quelle esistenti;*
- *l'allocazione di discariche o depositi di rifiuti ed ogni insediamento abitativo e/o produttivo.*

*Nelle aree ATE “ esterne agli ambiti territoriali distinti ATD per i quali vige la specifica normativa, sono possibili (esclusa ogni forma di accorpamento tra fondi non contigui):*

- *opere per il mantenimento dell'assetto idro-geo-morfologico, delle peculiarità vegetazionali e faunistiche, delle presenze archeologiche e architettoniche;*
- *interventi tesi al recupero-riuso di edifici esistenti, alla data del 21.07.2001 (data di adozione del PRG.*
- *limitato insediamento di nuova edificazione di servizio all'agricoltura/agriturismo, sempre all'esterno degli ATD presenti nell' ATE, con i seguenti parametri:*
  - *Sf - superficie fondiaria minima :10.000 mq;*
  - *Iff - indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq (destinabili anche alla residenza);*
  - *H - altezza massima: 4,00 ml;*

*e tutti quelli, non modificati come sopra, dell'art. 78.*



Inoltre, le particelle 181, 228, 262, 230, 282, 300, 319, 287 del foglio 31 e le particelle 142 e 294 del foglio 37 ricadono nel A.T.D. Sistema geomorfologico (Tav. 5.2) “Cave Attive”.

Per tutte le ulteriori prescrizioni si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione peritale.

## **STATO CONSERVATIVO**

### **Fabbricati e area cava**

Tutte le attività estrattive nel complesso industriale oggetto di stima sono cessate da diversi anni. Le Concessioni per l'attività di Coltivazione di cava n° 01/MIN del 26 maggio 1993 e n° 32/MIN del 12 maggio 1995, rilasciate dall'Ufficio Minerario della Regione Puglia avevano una validità di 20 anni dalla data di rilascio e, pertanto, fino agli anni 1993 e 1995, rispettivamente. Per tale motivo, la maggior parte delle attività sono cessate ormai da circa 7 anni e attualmente il complesso industriale risulta in cattivo stato di conservazione e manutenzione. La maggior parte dei fabbricati ricadenti nel complesso necessita di svariate opere di manutenzione straordinaria affinché sia ripristinato uno stato conservativo tale da consentire una riapertura in sicurezza. Lo stato delle opere edili è facilmente riscontrabile dai rilievi fotografici eseguiti sul posto e allegati alla presente relazione peritale.

In particolare sarebbe necessario l'accurata verifica e il ripristino di tutte le opere in c.a., la verifica e il ripristino degli impianti idrici di tutti gli edifici che ne dispongono, il rifacimento delle guaine dei solai dei locali uffici e, in particolar modo, dell'abitazione del custode, che presenta evidenti e copiosi segni di infiltrazioni.

Le porte di accesso del corpo C/1 (locale pompe idrauliche) e del laboratorio adiacente al capannone risultano completamente divelte e, pertanto, è necessario ripristinarle.



### **Terreni coltivati a cava**

I giacimenti estrattivi delle particelle suddette non risultano completamente sfruttati. Da Relazione tecnica del Geom. \*\*\*\*\*, inviata alla Regione Puglia – Settore attività estrattive in data 7 dicembre 2007 e volta ad ottenere la proroga dell’Autorizzazione n. 01/MIN del 26 maggio 1993, risultava una volumetria residua di calcare pari a mc. 4.022.200 (comprese tutte le particelle ricadenti nelle due autorizzazioni, molte delle quali non comprese nel presente pignoramento immobiliare).

In particolare, dall’analisi della relazione tecnica su indicata e dal raffronto con i dati rinvenuti dal Sistema Informativo Nazionale della Regione Puglia, la volumetria residua delle particelle coltivate a cava del Lotto n. 1 (Corpo H) risulta pari a circa mc. 255.345. L’autorizzazione alla coltivazione della cava prevedeva, alla scadenza della concessione, l’obbligo della realizzazione delle opere di recupero delle aree estratte ma, allo stato attuale, appare evidente che l’impresa responsabile e titolare dell’autorizzazione (la società esecutata) non abbia adempiuto a detti obblighi. Il recupero ambientale dell’area della cava ha un costo importante, soprattutto perché attualmente la superficie delle particelle in oggetto si presenta notevolmente declive. Inoltre, i terreni non costituiscono un’unità particellare nettamente definibile e non dispongono di accesso da strade pubbliche. Questi aspetti sono stati tenuti in considerazione nella determinazione del valore dei terreni.

### **NORMATIVA E REGOLARITÀ URBANISTICA**

Il compendio immobiliare oggetto del presente pignoramento immobiliare è stato realizzato in forza di Licenza edilizia n. 200/1977 e di successiva sanatoria (condono edilizio ex Legge 47/85 del 28/02/1985) n. 1404/85/C del 11/04/1990 (pratica n. 1592/85), rilasciato dal Comune di Acquaviva delle Fonti.

Il compendio immobiliare in oggetto dispone della Certificato di Agibilità n. 54/2003, rilasciata dal comune di Acquaviva delle Fonti il 22/09/2003, che si allega alla presente.



Dalle indagini e sopralluoghi effettuati, sono state riscontrate diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto assentito con i titoli autorizzativi. Di seguito si riportano le difformità riscontrate sui corpi di fabbrica ricadenti nel complesso industriale *de quo*:

Corpo A: - gli ambienti interni dell'ufficio al piano terra risultano diversamente distribuiti rispetto a quanto previsto in progetto. In particolare, le tramezzature dei locali uffici al piano terra sono del tutto assenti e parte della superficie è stata destinata all'ampliamento della centrale termica.

- Parte dei locali ufficio al primo piano, in particolare l'area uffici edificata sul sottostante spogliatoio, risultano difformi dalla pratica di condono edilizio e, dalle indagini espletate presso l'Ufficio urbanistica del Comune di Acquaviva delle Fonti, non risultano successive domande di sanatoria. Pertanto, l'area uffici al primo piano alla sinistra di chi sale le scale è da considerarsi irregolare in quanto parzialmente difforme da quanto assentito dal titolo abilitativo del 1990. Relativamente all'aumento volumetrico dall'area uffici sovrastante lo spogliatoio, effettuato in violazione alla normativa urbanistica-edilizia, sentito il parere preventivo del Responsabile dell'Ufficio SUE - Sportello Unico Edilizia del Comune di Acquaviva delle Fonti e considerando che la demolizione delle opere realizzate in difformità arrecherebbe pregiudizio della parte eseguita in conformità al progetto approvato, dette opere potranno essere sanate, con medesima unica pratica, applicando le sanzioni disposte in applicazione dell'art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.: *“Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale”*. Sulla scorta di quanto detto,



**Dott. Dario Vincenzo de Felice, Ph.D.**

Agronomo - Albo dei Consulenti n. 353 del Tribunale di Bari

Via De Rossi, 32 – 70122 BARI

Tel./Fax +39 080 5232836

poiché trattasi di opere adibite ad usi diversi da quello residenziale, il sottoscritto non può quantificare l'ammontare della sanzione in quanto lo stesso deve essere determinato dagli appositi Uffici dell'Agenzia del Territorio.

- Relativamente all'abitazione del custode, è stata rilevata una lieve difformità tra lo stato dei luoghi e il progetto assentito, consistente nella rimozione di una tramezzatura che suddivideva l'ingresso dalla cucina. La regolarizzazione del presente abuso deve passare attraverso l'invio all'amministrazione comunale di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) "in sanatoria", previo versamento, a titolo di sanzione, di € 1.000,00 e l'aggiornamento delle planimetrie catastali con pagamento dei diritti, stimabili in € 100,00 e le spese tecniche connesse (variabili da professionista a professionista, ma stimabili mediamente in € 500,00).

Corpo C/1-2: entrambi i locali pompe idrauliche riscontrati sul posto sono difformi da quanto riportato nelle tavole di progetto. Il Corpo C/1 risulta traslato rispetto a quanto riportato nelle tavole di progetto e, pertanto, è da ritenersi suscettibile di demolizione. Difatti, lo spostamento del manufatto su un'area totalmente o pressoché totalmente diversa da quella originariamente prevista, così come ogni significativa traslazione dell'edificio in relazione alla localizzazione contenuta nelle tavole progettuali, rientra nel concetto di "*modifica sostanziale della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza*" e, quindi, trattasi di variazione essenziale assoggettabile a sanzione demolitoria in virtù del combinato disposto degli artt. 31 e 32, D.P.R. 380/2001 (comma 1, lett. c). Poiché i volumi risultano assentiti (in quanto il progetto che comprendeva un locale pompa di sollevamento acqua era stato autorizzato), la regolarizzazione del manufatto è possibile, previa nuova valutazione del progetto da parte dell'amministrazione comunale e



pagamento delle sanzioni correlate. Il corpo C/2 è del tutto difforme dal titolo edilizio e, pertanto, suscettibile di demolizione.

Corpo E: la cabina di comando dell'intero fabbricato risulta di dimensioni diverse da quanto riportato nel progetto allegato al condono edilizio n. 1404/85/C del 1990. Infatti, tale cabina ha una superficie complessiva di mq. 12,00, a differenza della superficie indicata in progetto, pari a mq. 5,00. Come già anticipato per il corpo A, anche in questo caso la demolizione delle opere realizzate in difformità arrecherebbe pregiudizio della parte eseguita in conformità al progetto approvato, dette opere potranno essere sanate, con medesima unica pratica, applicando le sanzioni disposte in applicazione dell'art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.. Poiché trattasi di opere adibite ad usi diversi da quello residenziale, il sottoscritto non può quantificare l'ammontare della sanzione e lo stesso sarà determinato dagli appositi Uffici dell'Agenzia del Territorio.

### **Dotazioni e impianti dell'immobile**

L'intero complesso immobiliare è allacciato alla rete elettrica nazionale e dispone di impianto elettrico a norma (non sono stati rinvenuti i certificati di conformità dell'impianto elettrico).

Nel comprensorio immobiliare è stato realizzato un pozzo artesiano, con cabina e pompa di aspirazione dell'acqua, utilizzato per le attività industriali. Per le esigenze igienico sanitarie del complesso (Uffici, spogliatoio, abitazione del custode, ecc.) viene utilizzata la rete idrica (attualmente in disuso) allacciata alla rete dell'Acquedotto Pugliese.

### **CRITERIO DI STIMA DEGLI IMMOBILI**

Uno dei metodi usualmente utilizzati per la stima dei cespiti immobiliari consiste nel metodo sintetico-comparativo, che giunge al più probabile valore di mercato applicando alla superficie commerciale degli immobili periziandi i valori medi unitari, corretti con



opportuni coefficienti di differenziazione. Questo criterio di stima si basa su tre presupposti fondamentali: esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto; presenza di valori di mercato noti e recenti; esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico. Normalmente, i valori medi unitari sono desumibili dai prezzi praticati in sede di compravendita di unità immobiliari con caratteristiche simili, ubicate nella zona di riferimento. Tuttavia, da quanto detto e in considerazione della particolarità del bene oggetto di stima, appare subito evidente che tale metodo non sia applicabile al caso di specie. Difatti, se da un lato tale criterio è utile e, soprattutto, affidabile nel caso della stima di unità immobiliari per le quali esista un mercato di beni simili per caratteristiche e destinazione d'uso (abitazioni, locali commerciali, locali deposito, autorimesse, ecc.), esso appare del tutto inadeguato nella valutazione di immobili a destinazione "speciale", quali opifici ed in genere da fabbricati costruiti per speciali esigenze di un'attività industriale o commerciale e non suscettibili di una utilizzazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni, ma anche hotel, scuole, locali di pubblico spettacolo, ecc., caratterizzati dall'assoluta mancanza di riferimenti idonei all'utilizzo del suddetto criterio. In poche parole, per tale tipologia di immobili viene a mancare la "esistenza di un mercato di riferimento", requisito fondamentale per l'applicazione del metodo di stima sintetico-comparativo. Sulla scorta di quanto detto, se per i terreni è possibile applicare il metodo sintetico-comparativo, in relazione ai fabbricati ricadenti nella presente procedura si ritiene che la metodologia più idonea sia la stima sintetica per costo di riproduzione deprezzato, che, sommariamente, consiste nel determinare il valore di un cespite come somma del valore dell'area di pertinenza e del costo di costruzione dei beni su di esso insistenti, tenendo in considerazione il deprezzamento per vetustà ed obsolescenza. Effettivamente, tale metodologia è pur sempre riconducibile ai principi estimativi sottesi al metodo "comparativo", in quanto ci si propone di stimare il bene rilevando i prezzi di mercato delle singole opere edili che concorrono alla realizzazione del bene, nonché di stimare il valore dell'area sulla scorta di reali valori di compravendita di terreni edificabili. In formula, il criterio di stima a costo di produzione può essere così rappresentato:



$$V = A + C - D$$

Dove V = valore dell'immobile, A = valore dell'area, C = costo di costruzione, D = deprezzamento.

#### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE ESISTENTE**

Effettuati i rilievi metrici del compendio immobiliare, è possibile procedere con la determinazione dei valori dell'area di sedime e dell'edificato.

Nel processo di valutazione, si ritiene opportuno considerare soltanto i fattori di maggior entità, tralasciando quelli minori o non occorrenti (Oneri Finanziari e Costo delle Opere di Idoneizzazione dell'Area). In particolare, gli oneri finanziari non sono stati considerati in quanto si suppone che l'intero capitale necessario risulti già a disposizione dell'eventuale acquirente ed che la tempistica del processo produttivo edilizio per realizzare ex novo l'edificio sia di pochi mesi; il Costo delle Opere di Idoneizzazione dell'Area non è stato considerato in quanto si ipotizza che l'area si presenti già idonea all'edificazione. Il procedimento di stima si articola, quindi, nelle seguenti fasi:

- determinazione dei costi diretti ed indiretti dell'area (in questo caso il costo stimato dell'area coincide con il valore del suolo);
- determinazione dei costi diretti ed indiretti di costruzione;
- individuazione dell'utile del promotore;
- calcolo del valore di riproduzione a nuovo del solo fabbricato;
- definizione del deprezzamento;
- calcolo del valore di mercato deprezzato

#### **Costi di recupero ambientale dell'area di coltivazione**

I terreni interessati dall'attività estrattiva devono essere recuperati al termine della coltivazione e predisposti ad una possibile utilizzazione agricola in ordine alla stessa destinazione che avevano al momento dell'inizio dei lavori, ovvero terreno agricolo per l'impianto di colture agro-forestali. Poiché l'impresa pignorata non ha ottemperato agli



obblighi previsti dalla Concessione di coltivazione a cava, nella determinazione del valore dei fondi è necessario tenere in considerazione i costi di ripristino dell'area.

Le operazioni di recupero prevedono il parziale colmamento dell'area di scavo fino ad una profondità di almeno -30 metri dal piano campagna attraverso l'impiego di materiali di sfrido della coltivazione a cava e la successiva distribuzione di terreno vegetale (per uno spessore di circa 80 cm) con sottostante vespaio drenante costituito da materiale calcareo più grossolano. I cigli di scarpata, inoltre, devono essere uniformati e portati ad una pendenza di circa 80° e l'area deve essere delimitata da recinzione o colture frangivento.

Se il recupero dell'area fosse stato effettuato dall'impresa estrattiva, il relativo costo non sarebbe stato contabilizzato in quanto assorbito dai costi di esercizio e preparazione della cava. Al contrario, poiché le operazioni di recupero non sono mai state eseguite, il costo delle stesse deve gravare necessariamente sull'eventuale acquirente. Poiché il livello delle particelle oggetto di stima, ad eccezione del Corpo G (parte della particella 142 e particella 294 del foglio 37), è di circa 20 metri sotto il piano campagna, non è necessario apportare materiale esogeno ma è possibile effettuare uno scasso della superficie al fine di migliorare il drenaggio e costituire la base sterile del cappellaccio. Considerando una superficie di circa mq. 31.109 e uno spessore del manto di copertura (costituito da terreno vegetale di cui si ipotizza la disponibilità in loco ) di circa m. 0,80, i costi di ripristino dell'area sono dettagliati nella tabella che segue.

**Costi di ripristino delle aree coltivate a cava**

Foglio	Particella	Superficie (mq.)	Lavori di sistemazione in € (2,50 €/mq.)	Recinzioni in € (15,00 €/ml)	Costo totale (€)
31	Ptc. 181	3.519,00	8.797,50	2.535,00	11.332,50
	Ptc. 228	9.121,00	22.802,50	3.285,00	26.087,50
	Ptc. 262	3.162,00	7905,00	2.910,00	10.815,00
	Ptc. 282*	5.954,00	14.885,00	7.170,00	22.055,00
<b>TOTALE</b>		<b>21.756,00</b>	<b>54.390,00</b>	<b>15.900,00</b>	<b>70.290,00</b>

\* superficie computata solo in parte, in quanto la restante area non è stata interessata dalle attività estrattive.



Si fa presente che il recupero ambientale della porzione di superficie della particella 142 del foglio 37, pari a mq. 75.715 e già totalmente estratta, avrebbe un costo superiore al valore stesso del suolo agricolo che si andrebbe a ripristinare. Per tale ragione, il valore medio unitario di quest'area (Corpo G) viene valutato con la quotazione minima dei terreni incolti, così come risultante dai Valori Agricoli Medi della Provincia di Bari, pari a 1.000,00 €/Ha.

In considerazione della tipologia e della destinazione d'uso del suolo dei terreni indicati con il Corpo I, si ritiene opportuno attribuire un valore medio unitario analogo a quello del Corpo G, pari a 1.000,00 €/Ha.

#### **Valore (costo) del suolo**

Le particelle 181, 228, 262, 230, 282, 300, 319, 287 del foglio 31 e le particelle 142 e 294 del foglio 37, seppur individuate nel A.T.D. Sistema geomorfologico (Tav. 5.2) "Cave Attive", ricadono in area tipizzata nel Piano Regolatore Generale di Acquaviva delle Fonti come Zona E e sono soggette alle relative prescrizioni urbanistiche sopra riportate.

In linea generale, si ritiene opportuno individuare il costo dell'area, comprensivo anche degli oneri di trasferimento, come quello necessario ad acquistare la quantità di terreno in grado di esprimere la cubatura complessiva fuoriterra dei fabbricati da stimare, tenendo in considerazione le opere di miglioramento effettuate sullo stesso. Nella fattispecie, poiché attualmente l'Autorizzazione a coltivazione a cava è decaduta e i fabbricati sorgono in zona agricola E del PRG, per cui sottostanno alle prescrizioni vigenti in quelle aree, sono stati presi in considerazione i valori agricoli medi unitari riferiti alla coltura prevalente nella zona in esame.

Al fine di rilevare il valore medio unitario dell'area di sedime del compendio immobiliare pignorato, il sottoscritto ha effettuato indagini presso la Borsa Immobiliare della Camera di Commercio della Provincia di Bari, presso agenzie immobiliari della zona e tenendo in considerazione i Valori Agricoli Medi (VAM) della Provincia di Bari,



correggendo i valori rilevati secondo personali conoscenze del settore. La coltura prevalente nella zona in cui ricadono i cespiti pignorati è costituita dagli uliveti.

Allo stato attuale, in ragione delle suddette indagini, risulta che il valore medio unitario relativo ad uliveti nella zona in esame è pari a:

$$V_{mu} = 30.000,00 \text{ €/Ha (trentamila/00 euro per ettaro).}$$

Pertanto, il valore dei diversi Corpi costituenti il Lotto n.1 è così determinato:

$$\text{Valore suolo} = V_{mu} (\text{€/mq.}) \times St (\text{mq.})$$

Corpo	Descrizione (fg)	Particella	Superfici (mq)	Valore medio unitario (€/mq)	Valore (€)
<b>F</b>	Piazzali e sedime (Fg. 37)	Porz. ptc. 142	<b>47.000,00</b>	<b>3,00</b>	<b>141.000,00</b>
<b>G</b>	Terreni (fg 37)	Porz. ptc. 142	77.100,00	0,10	7.710,00
		Ptc. 294	5.526,00	0,10	552,60
<b>H</b>	Terreni (fg 31)	Ptc. 181	3.519,00	3,00	10.557,00
		Ptc. 228	9.121,00	3,00	27.363,00
		Ptc. 262	3.162,00	3,00	9.486,00
		Ptc. 282	14.800,00	3,00	44.400,00
<b>I</b>	Terreni (fg 31)	Ptc. 300	140,00	0,10	14,00
		Ptc. 319	367,00	0,10	36,70
<b>Costi di recupero ambientale</b>					<b>-70.290,00</b>
<b>TOTALE suolo</b>			<b>160.735,00</b>		<b>170.829,30</b>

### Costi indiretti

L'acquisto di beni immobili è gravato da oneri fiscali, oneri di mediazione, oneri notarili e per consulenze urbanistiche contrattuali, fiscali, legali e tecniche; in considerazione di quanto detto, si ipotizza una percentuale del 15% del valore dell'area edificata.

### Stima del costo di costruzione

Il costo di costruzione di capannoni industriali con palazzina uffici, abitazione del custode e annessi (**corpo A**) e fabbricati a servizio dell'attività industriale (**corpi B-E**), rilevato tramite indagine presso le imprese edili della zona, è risultato pari a € **500,00/mq** (euro cinquecento per metro quadrato).

Relativamente ai capannoni realizzati in assenza di titolo abilitativo insistenti sulla superficie della particella 142 del foglio 37, di superficie complessiva pari a mq. 410,00, il costo di costruzione per tettoie con struttura portante in ferro di altezza non inferiore a 4-5 m, eventuale presenza di muri divisorii o perimetrali e pavimentazione in battuto di



cemento, è di € **80,00/mq** (euro ottanta per metro quadrato). Tuttavia, poiché tali fabbricati sono stati realizzati in difformità dall'ultimo titolo abilitativo, si conviene applicare un coefficiente di deprezzamento del 50% suscettibili demolizione degli stessi. I costi relativi alla sistemazione delle aree esterne sono stati calcolati in base ad una percentuale del 3% sul costo dell'intervento. L'intervento prevede la pavimentazione esterna con tappeto bituminoso su una superficie di circa mq. 10.000. Pertanto, si ottiene:  $500 (\text{€/mq}) \times 0.03 = \text{€ } 15,00/\text{mq}$  (euro quindici per metro quadrato). A questo costo unitario bisogna aggiungere il costo della recinzione in c.a. prefabbricato di tipo industriale, nonché ringhiere in ferro e cancelli, che da analisi di mercato risulta di **80,00 €/ml** (euro ottanta per metro quadrato).

In considerazione dello stato dei luoghi così come rilevati dal sottoscritto, si ritiene opportuno calcolare un deprezzamento "a corpo" di strutture, impianti e finiture, pari al 30%, 10% e 20% del costo di costruzione.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione, delle spese tecniche e dell'utile dell'imprenditore è stato computato con il 7%, 8% e 10% del costo di costruzione, rispettivamente.

Rilevati tutti i parametri necessari, di seguito si riporta la tabella riepilogativa del costo tecnico di costruzione del compendio immobiliare.



**COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO**

<b>COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE</b>		
Corpo A	mq. 1.187,20 × €/mq. 500,00	€ 593.600,00
Corpo B	mq. 33,50 × €/mq. 500,00	€ 16.750,00
Corpi C/1-2	mq. 21,40 × €/mq. 500,00	€ 10.700,00
Corpo D	mq. 86,00 × €/mq. 500,00	€ 43.000,00
Corpo E	mq. 100,20 × €/mq. 500,00	€ 50.100,00
<b>Totale</b>		<b>€ 714.150,00</b>
<b>INCIDENZE</b>		
Strutture	€ 714.150,00 × 40%	€ 285.660,00
Impianti	€ 714.150,00 × 25%	€ 178.537,50
Finiture	€ 714.150,00 × 35%	€ 249.952,50
<b>Totale</b>		<b>€ 714.150,00</b>
<b>DEPREZZAMENTI</b>		
Strutture	285.660,00 × 30%	€ 199.962,00
Impianti	178.537,50 × 10%	€ 160.683,75
Finiture	249.952,50 × 20%	€ 199.962,00
<b>Totale</b>		<b>€ 560.607,75</b>
		<b>a</b>
<b>SPESE E ONERI</b>		
Oneri di urbanizzazione	€ 714.150,00 × 7%	€ 49.990,50
Spese tecniche	€ 714.150,00 × 8%	€ 57.132,00
Utile dell'imprenditore	€ 714.150,00 × 10%	€ 71.415,00
Spese indirette	€ 163.517,30 × 15%	€ 24.527,60
<b>Totale</b>		<b>€ 203.065,10</b>
		<b>b</b>
<b>VALORE DEL SUOLO</b>		
Terreni, piazzali e sedime		€ 170.829,30
Sistemazioni esterne	mq. 10.000,00 × €/mq 15,00	€ 150.000,00
Recinzione perimetrale	€/ml 80,00 × ml 550,00	€ 44.000,00
Valore capannoni in difformità	Mq. 410,00 × €/mq. 80,00 × 50%	€ 16.400,00
<b>Totale</b>		<b>€ 381.229,30</b>
		<b>c</b>
<b>VALORE DELL'IMMOBILE</b>		
<b>a + b + c</b>		<b>€ 1.144.902,15</b>

Al valore su determinato, è necessario aggiungere i costi relativi alla commercializzazione (*Sc*): essi coincidono con i costi sostenuti per la pubblicità immobiliare, legata alla vendita degli immobili, e comprendono generalmente anche le analisi preventive del mercato immobiliare. Normalmente l'ammontare di suddetti costi è in relazione al valore di mercato del prodotto edilizio ultimato. Nel caso in esame, considerato che l'entità di tale valore risulta al momento sconosciuta, viene determinato, in forma sommaria, in funzione del costo di costruzione.

Sulla base di quanto sopra esposto, vista l'entità del bene in esame, tali costi si assumono pari al 2% della sommatoria del Costo Tecnico di Costruzione (non



**Dott. Dario Vincenzo de Felice, Ph.D.**  
Agronomo - Albo dei Consulenti n. 353 del Tribunale di Bari  
Via De Rossi, 32 – 70122 BARI  
Tel./Fax +39 080 5232836

deprezzato), del valore del suolo al netto dei costi di recupero e degli oneri di urbanizzazione sopra determinati. Pertanto:

$$S_c = (\text{€ } 714.150,00 + \text{€ } 49.990,50 + \text{€ } 435.119,30) \times 2\% = \text{€ } 23.985,20$$

Definiti tutti i parametri si è proceduto al calcolo del valore del lotto:

$$\text{€ } 1.144.902,15 + \text{€ } 23.985,20 = \text{€ } 1.168.887,35$$

*Il valore del **lotto n. 1**, al netto del deprezzamento del 15% per assenza di garanzia, è pari ad € 993.554,24, arrotondato a:*

**€ 994.000,00**

*(euro novecentonovantaquattromila/00)*



## LOTTO N. 2

Il **Lotto n. 2** è costituito dalle particelle 155 (Bene n. 10), 227 (Bene n. 11), 322 (Bene n. 12) e 323 (Bene n. 13) del foglio 31 del Catasto terreni del Comune di Acquaviva delle Fonti – Trattasi di terreno agricolo irriguo di qualità catastale uliveto – più una piccola porzione di pascolo – di superficie complessiva pari a mq. 14.729 (Ha 1, are 47, ca 29), parzialmente delimitato da rete metallica.

### TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare, ricadenti nel Lotto n. 2, risultano, dalle visure e dalle indagini effettuate dal sottoscritto CTU, di proprietà del seguente debitore esecutato:

- \*\*\*\*\* in liquidazione, con sede in Acquaviva delle Fonti (BA), strada provinciale Acquaviva Casamassima al km 2.5, codice fiscale \*\*\*\*\*.

Il lotto *de quo* è posto in vendita per i diritti di proprietà per 1/1.

### CONFINI

Il bene n. 10 risulta confinante con proprietà Autostrade per l'Italia SpA, proprietà \*\*\*\*\* , proprietà \*\*\*\*\* e stessa ditta, salvo altri.

Il bene n. 11 risulta confinante con proprietà Autostrade per l'Italia SpA, proprietà \*\*\*\*\* e stessa ditta, salvo altri.

Il bene n. 12 risulta confinante con proprietà Autostrade per l'Italia SpA, proprietà \*\*\*\*\* e stessa ditta, salvo altri.

Il bene n. 13 risulta confinante con proprietà Autostrade per l'Italia SpA, proprietà \*\*\*\*\* , proprietà \*\*\*\*\* e stessa ditta, salvo altri.



## **CONSISTENZE**

Il bene n. 10 (fg. 31, ptc. 155) è catastalmente costituito da due porzioni, uliveto e pascolo, per una superficie complessiva di are 44 e centiare 95.

Il bene n. 11 (fg. 31, ptc. 227) si estende su una superficie complessiva di are 21 e centiare 70. Il bene n. 12 (fg. 31, ptc. 322) ha una superficie complessiva di are 28 e centiare 58. Il bene n. 13 (fg. 31, ptc. 323) ha una superficie complessiva di are 52 e centiare 06.

Complessivamente, il Lotto n. 2 si estende per una superficie di **ettari 1, are 47 e centiare 29** (ettari 1,4729).

## **DATI CATASTALI**

Di seguito i dati catastali relativi agli immobili oggetto di pignoramento:

**Bene n. 10** – Certificato storico n. BA0009195:

Dati identificativi: Foglio di mappa n. 31 – ptc. n. 155;

Dati di classamento: Porz. AA – Uliveto – classe 3 – sup. (Ha are ca) 00.44.44 – R.D. € 16,07 – R.A. € 13,77;

Porz. AB – Pascolo – classe U – sup. (Ha are ca) 00.00.51 – R.D. € 0,04 – R.A. € 0,02;

Intestato: *dal 02/04/1992: \*\*\*\*\*Acquaviva delle Fonti, codice fiscale \*\*\*\*\**, per la quota di 1000/1000;

**Bene n. 11** – Certificato storico n. BA0009196:

Dati identificativi: Foglio di mappa n. 31 – ptc. n. 227;

Dati di classamento: Qualità Uliveto – classe 3 – sup. (Ha are ca) 00.21.70 – R.D. € 7,84 – R.A. € 6,72;

Intestato: *dal 02/04/1992: \*\*\*\*\*Acquaviva delle Fonti, codice fiscale \*\*\*\*\**, per la quota di 1000/1000;



**Bene n. 12** – Certificato storico n. BA0009197:

Dati identificativi: Foglio di mappa n. 31 – ptc. n. 322;

Dati di classamento: Qualità Uliveto – classe 3 – sup. (Ha are ca) 00.28.58 – R.D. € 10,33 – R.A. € 8,86;

Intestato: *dal 02/04/1992: \*\*\*\*\*Acquaviva delle Fonti, codice fiscale \*\*\*\*\**, per la quota di 1000/1000;

**Bene n. 13** – Certificato storico n. BA0009198:

Dati identificativi: Foglio di mappa n. 31 – ptc. n. 323;

Dati di classamento: Qualità Uliveto – classe 3 – sup. (Ha are ca) 00.52.06 – R.D. € 18,82 – R.A. € 16,13;

Intestato: *dal 02/04/1992: \*\*\*\*\*Acquaviva delle Fonti, codice fiscale \*\*\*\*\**, per la quota di 1000/1000;

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali

#### **CRONISTORIA CATASTALE**

**BENE N. 10:** Comune di Acquaviva delle Fonti – Foglio 31 – Particella 155

**Unità immobiliare dal 01/12/1976 (impianto meccanografico)**

Catasto terreni di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 31 particella 155, VIGNETO, classe 3, di are 82 ca 70, R.d. Lire 173.670, R.a. Lire 90.970.

Dati derivanti da impianto meccanografico del 01/12/1976;

**Situazione intestati**

Ditta intestata dal 01/12/1976 (impianto meccanografico): \*\*\*\*\*, nata ad Acquaviva delle Fonti il 19/10/1908, proprietà per 1/1.

Dati derivanti da impianto meccanografico del 01/12/1976.



Ditta intestata dal 10/12/1985: \*\*\*\*\*, nato ad Acquaviva delle Fonti il 13/02/1962, codice fiscale \*\*\*\*\* , per la proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: INSTRUMENTO (atto pubblico) del 10/12/1985, Voltura in atti dal 23/10/1995, repertorio n. 8077, rogante Trono. Sede: Gioia del Colle n. 9262 del 23/12/1985 (n. 918.1/1986).

#### **Situazione dell'unità immobiliare dal 07/04/1989**

Catasto terreni di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 31 particella 155, ULIVETO, classe 3, di are 82 ca 70, R.d. Lire 57.890, R.a. Lire 49.620.

Dati derivanti da Variazione dati censuari in atti dal 07/04/1989 (n. 13.1/1987);

#### **Situazione dell'unità immobiliare dal 05/02/1976 (antecedente all'impianto meccanografico)**

Catasto terreni di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 31 particella 155, ULIVETO, classe 3, di are 73 ca 53, R.d. Lire 51.471, R.a. Lire 44.118.

Dati derivanti da Frazionamento del 05/02/1976 in atti dal 23.10.1995 (n. 37.1/1976);

#### **Situazione dell'unità immobiliare dal 25/09/1985**

Catasto terreni di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 31 particella 155, ULIVETO, classe 3, di are 44 ca 95, R.d. Euro 16,25, R.a. Euro 13,93.

Dati derivanti da Frazionamento del 25/09/1985 in atti dal 23.10.1995 (n. 22.1/1985);

#### **Situazione intestati**

Ditta intestata dal 02/04/1992: \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\* , proprietà per 1000/1000;

Dati derivanti da INSTRUMENTO (atto pubblico) del 02/04/1992. Voltura in atti dal 23/10/1995, repertorio n. 198739, Rogante Costantini M., Registrazione: Bari, n. 6143 del 17/04/1992 (n. 8448.1/1992).

#### **Situazione dell'unità immobiliare dal 25/09/1985**

Catasto terreni di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 31 particella 155, Porz. AA, ULIVETO, classe 3, di are 44 ca 44, R.d. Euro 16,07, R.a. Euro 13,77. Porz. AB, PASCOLO, classe U, di ca 51, R.d. Euro 0,04, R.a. Euro 0,02.



Dati derivanti da Tabella di variazione del 09/12/2010, protocollo n. BA0651966 in atti dal 09/12/2010 TRASMISSIONE dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n. 8607.1/2010);

**BENE N. 11: Comune di Acquaviva delle Fonti – Foglio 31 – Particella 227**

**Unità immobiliare dal 01/12/1976 (impianto meccanografico)**

Catasto terreni di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 31 particella 227, VIGNETO, classe 3, di are 90 ca 36, R.d. Lire 189.756, R.a. Lire 99.396.

Dati derivanti da impianto meccanografico del 01/12/1976;

**Situazione intestati**

Ditta intestata dal 01/12/1976 (impianto meccanografico): \*\*\*\*\*, nata ad Acquaviva delle Fonti il 19/10/1908, proprietà per 1/1.

Dati derivanti da impianto meccanografico del 01/12/1976.

Ditta intestata dal 10/12/1985: \*\*\*\*\*, nato ad Acquaviva delle Fonti il 13/02/1962, codice fiscale \*\*\*\*\* , per la proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: INSTRUMENTO (atto pubblico) del 10/12/1985, Voltura in atti dal 23/10/1995, repertorio n. 8077, rogante Trono. Sede: Gioia del Colle n. 9262 del 23/12/1985 (n. 918.2/1986).

**Situazione dell'unità immobiliare dal 07/04/1989**

Catasto terreni di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 31 particella 227, ULIVETO, classe 3, di are 90 ca 36, R.d. Lire 63.252, R.a. Lire 54.216.

Dati derivanti da Variazione dati censuari in atti dal 07/04/1989 (n. 13.2/1987);

**Situazione dell'unità immobiliare dal 05/02/1976 (antecedente all'impianto meccanografico)**

Catasto terreni di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 31 particella 227, ULIVETO, classe 3, di are 73 ca 76, R.d. Lire 51.632, R.a. Lire 44.256.

Dati derivanti da Frazionamento del 05/02/1976 in atti dal 23.10.1995 (n. 37.2/1976);

**Situazione dell'unità immobiliare dal 25/09/1985**



Catasto terreni di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 31 particella 227, ULIVETO,  
classe 3, di are 21 ca 70, R.d. Euro 7,84, R.a. Euro 6,72.

Dati derivanti da Frazionamento del 25/09/1985 in atti dal 23.10.1995 (n. 22.2/1985);

**Situazione intestati**

Ditta intestata dal 02/04/1992: \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*, proprietà per 1000/1000;

Dati derivanti da INSTRUMENTO (atto pubblico) del 02/04/1992. Voltura in atti dal 23/10/1995, repertorio n. 198739, Rogante Costantini M., Registrazione: Bari, n. 6143 del 17/04/1992 (n. 8448.1/1992).

**BENE N. 12: Comune di Acquaviva delle Fonti – Foglio 31 – Particella 322**

**Unità immobiliare dal 01/12/1976 (impianto meccanografico)**

Catasto terreni di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 31 particella 155, VIGNETO,  
classe 3, di are 82 ca 70, R.d. Lire 173.670, R.a. Lire 90.970.

Dati derivanti da impianto meccanografico del 01/12/1976;

**Situazione intestati**

Ditta intestata dal 01/12/1976 (impianto meccanografico): \*\*\*\*\*, nata ad Acquaviva delle Fonti il 19/10/1908, proprietà per 1/1.

Dati derivanti da impianto meccanografico del 01/12/1976.

Ditta intestata dal 25/09/1985: \*\*\*\*\*, nata ad Acquaviva delle Fonti il \_\_\_\_\_ ,  
proprietà per 1/1.

Dati derivanti da Frazionamento del 25/09/1985 in atti dal 23.10.1995 (n. 22.1/1985);

Ditta intestata dal 10/12/1985: \*\*\*\*\*, nata ad Acquaviva delle Fonti il \_\_\_\_\_ ,  
codice fiscale \*\*\*\*\*, proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: INSTRUMENTO (atto pubblico) del 10/12/1985, Voltura in atti dal 23/10/1995, repertorio n. 8077, rogante Trono. Sede: Gioia del Colle n. 9262 del 23/12/1985 (n. 918.2/1986).

**Situazione dell'unità immobiliare dal 07/04/1989**



Catasto terreni di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 31 particella 155, ULIVETO,  
classe 3, di are 82 ca 70, R.d. Lire 57.890, R.a. Lire 49.620.

Dati derivanti da Variazione dati censuari in atti dal 07/04/1989 (n. 13.1/1987);

**Situazione dell'unità immobiliare dal 05/02/1976 (antecedente all'impianto  
meccanografico)**

Catasto terreni di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 31 particella 155, ULIVETO,  
classe 3, di are 73 ca 53, R.d. Lire 51.471, R.a. Lire 44.118.

Dati derivanti da Frazionamento del 05/02/1976 in atti dal 23.10.1995 (n. 37.1/1976);

**Situazione dell'unità immobiliare dal 25/09/1985**

Catasto terreni di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 31 particella 322, ULIVETO,  
classe 3, di are 28 ca 58, R.d. Euro 10,33, R.a. Euro 8,86.

Dati derivanti da Frazionamento del 25/09/1985 in atti dal 23.10.1995 (n. 22.1/1985);

**Situazione intestati**

Ditta intestata dal 02/04/1992: \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*, proprietà per  
1000/1000;

Dati derivanti da INSTRUMENTO (atto pubblico) del 02/04/1992. Voltura in atti dal  
23/10/1995, repertorio n. 198739, Rogante Costantini M., Registrazione: Bari, n. 6143  
del 17/04/1992 (n. 8448.1/1992).

**BENE N. 13: Comune di Acquaviva delle Fonti – Foglio 31 – Particella 323**

**Unità immobiliare dal 01/12/1976 (impianto meccanografico)**

Catasto terreni di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 31 particella 227, VIGNETO,  
classe 3, di are 90 ca 36, R.d. Lire 189.756, R.a. Lire 99.396.

Dati derivanti da impianto meccanografico del 01/12/1976;

**Situazione intestati**

Ditta intestata dal 01/12/1976 (impianto meccanografico): \*\*\*\*\*, nata ad Acquaviva  
delle Fonti il 19/10/1908, proprietà per 1/1.

Dati derivanti da impianto meccanografico del 01/12/1976.



Ditta intestata dal 25/09/1985: \*\*\*\*\*, nata ad Acquaviva delle Fonti il  
proprietà per 1/1.

Dati derivanti da Frazionamento del 25/09/1985 in atti dal 23.10.1995 (n. 22.1/1985);

Ditta intestata dal 10/12/1985: \*\*\*\*\*, nato ad Acquaviva delle Fonti il  
codice fiscale \*\*\*\*\*, per la proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: INSTRUMENTO (atto pubblico) del 10/12/1985, Voltura in atti dal  
23/10/1995, repertorio n. 8077, rogante Trono. Sede: Gioia del Colle n. 9262 del  
23/12/1985 (n. 918.3/1986).

#### **Situazione dell'unità immobiliare dal 07/04/1989**

Catasto terreni di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 31 particella 227, ULIVETO,  
classe 3, di are 90 ca 36, R.d. Lire 63.252, R.a. Lire 54.216.

Dati derivanti da Variazione dati censuari in atti dal 07/04/1989 (n. 13.2/1987);

#### **Situazione dell'unità immobiliare dal 05/02/1976 (antecedente all'impianto meccanografico)**

Catasto terreni di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 31 particella 227, ULIVETO,  
classe 3, di are 73 ca 76, R.d. Lire 51.632, R.a. Lire 44.256.

Dati derivanti da Frazionamento del 05/02/1976 in atti dal 23.10.1995 (n. 37.2/1976);

#### **Situazione dell'unità immobiliare dal 25/09/1985**

Catasto terreni di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 31 particella 323, ULIVETO,  
classe 3, di are 52 ca 06, R.d. Euro 18,82, R.a. Euro 16,13.

Dati derivanti da Frazionamento del 25/09/1985 in atti dal 23.10.1995 (n. 22.2/1985);

#### **Situazione intestati**

Ditta intestata dal 02/04/1992: \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*, proprietà per  
1000/1000;

Dati derivanti da INSTRUMENTO (atto pubblico) del 02/04/1992. Voltura in atti dal  
23/10/1995, repertorio n. 198739, Rogante Costantini M., Registrazione: Bari, n. 6143  
del 17/04/1992 (n. 8448.1/1992).



#### **TITOLI DI PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI ESECUTATI**

Relativamente alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, risultano i seguenti titoli di provenienza:

- I terreni in agro di Acquaviva delle Fonti, individuati al Catasto terreni del detto Comune al **foglio 31, particelle 155, 227, 322, 323**, sono pervenuti alla \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\* , per atto di compravendita del dott. Michele Costantini, notaio in Bari (BA), del **02/04/1992 (rep. n. 198739)**. Con detto atto \*\*\*\*\* , nata ad Acquaviva delle Fonti (BA) il 16/09/1957, codice fiscale \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , nato ad Acquaviva delle Fonti (BA) il \_\_\_\_\_ , codice fiscale \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , nato ad Acquaviva delle Fonti (BA) il \_\_\_\_\_ codice fiscale \*\*\*\*\* , hanno venduto alla \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\* , gli immobili suindicati (*All. n. 7/B*).

Si precisa che, relativamente all'immobile oggetto di pignoramento, costituito dalle particelle 155, 227, 322 e 323 del foglio 31 nel catasto terreni del Comune di Acquaviva delle Fonti:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- Come evidenziato dalle provenienze su riportate, la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata.

#### **GRAVAMI PRESENTI SUI BENI AL VENTENNIO**

Dalle visure eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari e dalla certificazione notarile di cui all'art. 567, 2° comma, del c.p.c., prodotta dal creditore procedente, Siena NPL 2018 s.r.l., relativamente al pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 05/02/2021 al n.



5253 R.G.O. e al n. 3908 R.P., sugli immobili descritti nel suindicato atto di pignoramento immobiliare, risultano le seguenti formalità:

**TRASCRIZIONE n. 43184/30427** del 29/10/2020 a **FAVORE** di

**CONTRO \*\*\*\*\*** in liquidazione, con sede in Acquaviva delle Fonti (BA), codice fiscale \*\*\*\*\* , del Verbale di Pignoramento Immobiliare del 16 ottobre 2020 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 delle seguenti unità immobiliari:

1. Fabbricato per esigenze industriali, Cat. D/7, in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 37, ptc. 142, Sub. 1;
2. Abitazione di tipo economico, Cat. A/3, in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 37, ptc. 142, Sub. 2;
3. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 37, ptc. 294;
4. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 181;
5. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 228;
6. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 262;
7. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 282;
8. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 300;
9. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 319;
10. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 230;
11. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 299;
12. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 155;
13. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 227;
14. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 322;
15. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 323;
16. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 304;



17. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 111;
18. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 112;
19. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 275;
20. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 287.

Oneri di cancellazione della formalità a carico della procedura.

#### **ONERI DI CANCELLAZIONE**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione delle trascrizioni e, contestualmente, nel versamento di € 294 per ciascuna annotazione delle stesse, così distinte: € 200,00 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990); € 59,00 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata al d.P.R. 642/1972); € 35,00 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347).

#### **ISCRIZIONI e/o TRASCRIZIONI effettuate in data successiva a quella del pignoramento immobiliare *de quo***

Alla data dell'ispezione eseguita dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Bari non risultano Iscrizioni e/o Trascrizioni relative agli immobili oggetto di stima effettuate in data successiva a quella del pignoramento immobiliare.

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI**

Dalle indagini effettuate **non** risultano vincoli gravanti sui beni oggetto di stima quali: domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni



matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, usufrutto e servitù.

#### **STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Relativamente ai terreni agricoli ricadenti nel Lotto n.2 del presente pignoramento immobiliare, individuati al Catasto terreni del Comune di Acquaviva delle Fonti con le particelle 155, 227, 322, 323 del foglio 31, è stata riscontrata l'esistenza di contratto di affitto di fondi rustici che riporta una data di stipula al 31/08/2020 (*All. n. 9*).

Il contratto *de quo* è stato registrato mediante il servizio telematico ENTRATEL il 19/11/2020 (n. 020991 serie 3T, codice identificativo TUE20T020991000YG), data successiva al 29/10/2020, data di trascrizione del pignoramento immobiliare, e pertanto **detto contratto di locazione non è opponibile alla procedura.**

#### **DESCRIZIONE DEL LOTTO E CARATTERISTICHE DEI TERRENI**

Il fondo oggetto di stima, costituito dai beni nn. 10-13, consiste in uliveto irriguo costeggiante la strada provinciale SP83 e delimitato da recinzione metallica. Parte della superficie del suolo, lungo tutto il lato ovest delle particelle che lo costituiscono, è occupata da una striscia di asfalto di larghezza variabile tra metri 5 e metri 8, che occupa una superficie complessiva di circa mq. 1.550,00. Il suolo è di giacitura pianeggiante e presenta le caratteristiche tipiche dei terreni della zona. Ferma restando la necessità di analisi chimico-fisiche per una valutazione più approfondita della struttura e fertilità del terreno, tuttavia repute relativamente poco influenti ai fini della consulenza tecnica in corso di svolgimento, da una stima visiva il suolo appare di medio impasto e di buona fertilità. L'area in cui ricade il terreno in oggetto è a forte vocazione olivicola. Sul suolo insistono alberi di ulivo di età variabile, con sesto di impianto tradizionale 7x8, con poche fallanze. Il terreno dispone di impianto irriguo a goccia. Si allega certificato di destinazione urbanistica.



## **NORMATIVA URBANISTICA**

I terreni oggetto di stima ricadono nella zona “E” (Agricola Speciale) così come tipizzata dal Comune di Acquaviva delle Fonti. La zona “E” è assoggettata alle seguenti prescrizioni:

### **Art. 83.2. Zona agricola - Valore paesaggistico rilevante (ATE “B)**

*Nella zona agricola compresa nell’ATE “B sono consentiti interventi finalizzati alla conservazione e valorizzazione dell’assetto attuale; al recupero delle situazioni compromesse attraverso la eliminazione dei detrattori della qualità paesaggistica e/o la mitigazione dei loro effetti negativi; interventi di trasformazione del territorio operati con la massima cautela. Non sono ammessi:*

- attività estrattive;*
- l’apertura di nuove strade o piste e l’ampliamento di quelle esistenti;*
- l’allocazione di discariche o depositi di rifiuti ed ogni insediamento abitativo e/o produttivo.*

*Nelle aree ATE “ esterne agli ambiti territoriali distinti ATD per i quali vige la specifica normativa, sono possibili (esclusa ogni forma di accorpamento tra fondi non contigui):*

- opere per il mantenimento dell’assetto idro-geo-morfologico, delle peculiarità vegetazionali e faunistiche, delle presenze archeologiche e architettoniche;*
- interventi tesi al recupero-riuso di edifici esistenti, alla data del 21.07.2001 (data di adozione del PRG.*
- limitato insediamento di nuova edificazione di servizio all’agricoltura/agriturismo, sempre all’esterno degli ATD presenti nell’ ATE, con i seguenti parametri:*
  - Sf - superficie fondiaria minima :10.000 mq;*
  - Iff - indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq (destinabili anche alla residenza);*
  - H - altezza massima: 4,00 ml;*

*e tutti quelli, non modificati come sopra, dell’art. 78.*



Per tutte le ulteriori prescrizioni si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione peritale.

#### **CRITERIO DI STIMA DEGLI IMMOBILI**

La stima del terreno agricolo è stata eseguita con il metodo sintetico-comparativo, che giunge al più probabile valore di mercato ( $V_c$ ) applicando alla superficie agricola totale (SAT) i valori medi unitari ( $V_{mu}$ ):

$$V_c = V_{mu} \times SAT$$

Al fine di rilevare i valori medi unitari dei terreni oggetto di pignoramento immobiliare, il sottoscritto ha effettuato indagini presso la Borsa Immobiliare della Camera di Commercio della Provincia di Bari, presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari e presso agenzie immobiliari della zona, correggendo i valori rilevati secondo personali conoscenze del settore.

Prima di procedere alla valutazione del fondo, è necessario precisare quanto segue. Una determinata area si definisce ad alta (o forte) vocazionalità pedoclimatica quando le caratteristiche del suolo e del clima risultano ottimali per l'adattamento di una specifica coltura. In merito alla olivicoltura, le caratteristiche intrinseche della specie vegetale (sviluppo vegetativo, resistenze alle avversità, completamento della maturazione, ecc.) sono esaltate quando la coltivazione avviene in un'area vocata. Più in particolare, quando in una specifica zona la temperatura, le precipitazioni e la velocità del vento si manifestano mediamente con frequenza e intensità coincidenti con le esigenze fisiologiche dell'ulivo ci troviamo in un'area con caratteristiche climatiche ottimali. In base a quanto detto, quindi, risulta evidente che nella valutazione del bene in esame non si possa ignorare la vocazionalità agricola dell'area in cui ricade.

Allo stato attuale, in ragione delle suddette indagini, risulta che il valore medio unitario relativo a terreni di qualità uliveto nella zona in esame è pari a:

$$V_{mu} = 30.000,00 \text{ €/Ha (trentamila/00 euro per ettaro).}$$



In base valori medi unitari della zona presa in esame precedentemente riportati, riferiti alla Superficie Agricola Totale (SAT), espressa in Ha o porzioni di esso, si ottiene:

Terreno al foglio 31, particella 155, di estensione di Ha 00.44.95:

$$V_c = V_{mu} \times SAT = (\text{€/Ha}) 30.000,00 \times 00.44.95 \text{ (Ha)} = \text{€ } \mathbf{13.485,00}$$

Terreno al foglio 31, particella 227, di estensione di Ha 00.21.70:

$$V_c = V_{mu} \times SAT = (\text{€/Ha}) 30.000,00 \times 00.21.70 \text{ (Ha)} = \text{€ } \mathbf{12.636,00};$$

Terreno al foglio 31, particella 322, di estensione di Ha 00.28.58:

$$V_c = V_{mu} \times SAT = (\text{€/Ha}) 30.000,00 \times 00.28.58 \text{ (Ha)} = \text{€ } \mathbf{8.574,00};$$

Terreno al foglio 31, particella 323, di estensione di Ha 00.52.06:

$$V_c = V_{mu} \times SAT = (\text{€/Ha}) 30.000,00 \times 00.52.06 \text{ (Ha)} = \text{€ } \mathbf{15.618,00};$$

*Il valore del **lotto n. 2**, al netto del deprezzamento del 15% per assenza di garanzia, è pari ad € 42.855,00, arrotondato a:*

**€ 43.000,00**

*(euro quarantatremila/00)*



### **LOTTO N. 3**

**Il Lotto n. 3** è costituito dalle particelle 111 (Bene n. 14) e 112 (Bene n. 15) del foglio 31 del Catasto terreni del Comune di Acquaviva delle Fonti – Trattasi di terreno agricolo irriguo di qualità catastale uliveto, non delimitato da alcuna recinzione, esteso su una superficie complessiva di mq. 1.835.

#### **TITOLARITÀ**

Gli immobili oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare, ricadenti nel Lotto n. 3, risultano, dalle visure e dalle indagini effettuate dal sottoscritto CTU, di proprietà del seguente debitore esecutato:

- \*\*\*\*\* in liquidazione, con sede in Acquaviva delle Fonti (BA), strada provinciale Acquaviva Casamassima al km 2.5, codice fiscale \*\*\*\*\*.

Il lotto *de quo* è posto in vendita per i diritti di proprietà per 1/1.

#### **CONFINI**

Il bene n. 14 risulta confinante con proprietà \*\*\*\*\*, proprietà \*\*\*\*\* e stessa ditta, salvo altri.

Il bene n. 15 risulta confinante con proprietà \*\*\*\*\*, proprietà \*\*\*\*\* e stessa ditta, salvo altri.

#### **CONSISTENZE**

I terreni che costituiscono il presente Lotto n. 3 sono di ridotte dimensioni. Il bene n. 14 (fg. 31, ptc. 111), di qualità uliveto, si estende per una superficie di are 7 e centiare 59. Il



bene n. 15 (fg. 31, ptc. 112), anch'esso di qualità uliveto, ha una superficie di are 10 e centiare 76.

Complessivamente, il Lotto n. 3 si estende su una superficie di **are 18 e centiare 35** (mq. 1.835).

#### **DATI CATASTALI**

Di seguito i dati catastali relativi agli immobili oggetto di pignoramento:

**Bene n. 14** – Certificato storico n. BA0009203:

Dati identificativi: Foglio di mappa n. 31 – ptc. n. 111;

Dati di classamento: Qualità Uliveto – classe 3 – sup. (Ha are ca) 00.07.59 – R.D. € 3,53 – R.A. € 2,55;

Intestato: *dal 22/12/1998: \*\*\*\*\*Acquaviva delle Fonti, codice fiscale \*\*\*\*\**, per la quota di 1000/1000;

**Bene n. 15** – Certificato storico n. BA0009205:

Dati identificativi: Foglio di mappa n. 31 – ptc. n. 112;

Dati di classamento: Qualità Uliveto – classe 3 – sup. (Ha are ca) 00.10.76 – R.D. € 5,00 – R.A. € 3,61;

Intestato: *dal 22/12/1998: \*\*\*\*\*Acquaviva delle Fonti, codice fiscale \*\*\*\*\**, per la quota di 1000/1000;

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali



## **CRONISTORIA CATASTALE**

### **BENE N. 14: Comune di Acquaviva delle Fonti – Foglio 31 – Particella 111**

#### **Unità immobiliare dal 01/12/1976 (impianto meccanografico)**

Catasto terreni di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 31 particella 111, VIGNETO, classe 1, di are 07 ca 59, R.d. euro 12,94, R.a. euro 6,27.

Dati derivanti da impianto meccanografico del 01/12/1976;

#### **Situazione intestati**

Ditta intestata dal 01/12/1976 (impianto meccanografico): \*\*\*\*\*, nato ad Acquaviva delle Fonti il 17/02/1941, codice fiscale \*\*\*\*\* , diritto di proprietà per 1/1.

Dati derivanti da impianto meccanografico del 01/12/1976.

Ditta intestata dal 22/12/1998: \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\* , per il diritto di proprietà per 1000/1000;

Dati derivanti da INSTRUMENTO (atto pubblico) del 22/12/1998. Trascrizione in atti dal 15/01/1999, repertorio n. 207414, Rogante Costantini Michele, Registrazione: Bari (n. 764.1/1999).

#### **Situazione dell'unità immobiliare dal 07/12/2012**

Catasto terreni di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 31 particella 111, ULIVETO, classe 2, di are 7 ca 59, R.d. euro 3,53, R.a. euro 2,55.

Dati derivanti da Tabella di Variazione del 07/12/2012, protocollo n. BA0453509 in atti dal 07/12/2012, TRASMISSIONE dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n. 6517.1/2012).

### **BENE N. 15: Comune di Acquaviva delle Fonti – Foglio 31 – Particella 112**

#### **Unità immobiliare dal 01/12/1976 (impianto meccanografico)**

Catasto terreni di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 31 particella 112, VIGNETO, classe 1, di are 10 ca 76, R.d. euro 18,34, R.a. euro 8,89.



Dati derivanti da impianto meccanografico del 01/12/1976;

#### **Situazione intestati**

Ditta intestata dal 01/12/1976 (impianto meccanografico): \*\*\*\*\*, nato ad Acquaviva delle Fonti il 17/02/1941, codice fiscale \*\*\*\*\*, diritto di proprietà per 1/1.

Dati derivanti da impianto meccanografico del 01/12/1976.

Ditta intestata dal 22/12/1998: \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*, per il diritto di proprietà per 1000/1000;

Dati derivanti da INSTRUMENTO (atto pubblico) del 22/12/1998. Trascrizione in atti dal 15/01/1999, repertorio n. 207414, Rogante Costantini Michele, Registrazione: Bari (n. 764.1/1999).

#### **Situazione dell'unità immobiliare dal 07/12/2012**

Catasto terreni di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 31 particella 112, ULIVETO, classe 2, di are 10 ca 76, R.d. euro 5,00, R.a. euro 3,61.

Dati derivanti da Tabella di Variazione del 07/12/2012, protocollo n. BA0453509 in atti dal 07/12/2012, TRASMISSIONE dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n. 6517.1/2012).

#### **TITOLI DI PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI ESECUTATI**

Relativamente alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, risultano i seguenti titoli di provenienza:

- I terreni in agro di Acquaviva delle Fonti, individuati al Catasto terreni del detto Comune al **foglio 31, particelle 111, 112**, sono pervenuti alla \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*, per atto di compravendita del dott. Michele Costantini, notaio in Bari (BA), del **22/12/1998 (rep. n. 207414)**. Con detto atto \*\*\*\*\*, nato ad Acquaviva delle Fonti il \_\_\_\_\_, codice fiscale \*\*\*\*\*, ha venduto alla \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*, gli immobili suindicati.



Si precisa che, relativamente all'immobile oggetto di pignoramento, costituito dalle particelle 111 e 112 del foglio 31 nel catasto terreni del Comune di Acquaviva delle Fonti:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- Come evidenziato dalle provenienze su riportate, la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata.

#### **GRAVAMI PRESENTI SUI BENI AL VENTENNIO**

Dalle visure eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari e dalla certificazione notarile di cui all'art. 567, 2° comma, del c.p.c., prodotta dal creditore procedente, Siena NPL 2018 s.r.l., relativamente al pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 05/02/2021 al n. 5253 R.G.O. e al n. 3908 R.P., sugli immobili descritti nel suindicato atto di pignoramento immobiliare, risultano le seguenti formalità:

**TRASCRIZIONE n. 43184/30427** del 29/10/2020 a FAVORE di

, **CONTRO \*\*\*\*\*** in liquidazione, con sede in Acquaviva delle Fonti (BA), codice fiscale \*\*\*\*\* , del Verbale di Pignoramento Immobiliare del 16 ottobre 2020 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 delle seguenti unità immobiliari:

1. Fabbricato per esigenze industriali, Cat. D/7, in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 37, ptc. 142, Sub. 1;
2. Abitazione di tipo economico, Cat. A/3, in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 37, ptc. 142, Sub. 2;



3. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 37, ptc. 294;
4. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 181;
5. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 228;
6. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 262;
7. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 282;
8. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 300;
9. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 319;
10. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 230;
11. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 299;
12. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 155;
13. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 227;
14. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 322;
15. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 323;
16. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 304;
17. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 111;
18. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 112;
19. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 275;
20. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 287.

Oneri di cancellazione della formalità a carico della procedura.

#### **ONERI DI CANCELLAZIONE**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione delle trascrizioni e, contestualmente, nel versamento di € 294 per ciascuna annotazione delle stesse, così distinte: € 200,00 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990); € 59,00 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la



d.P.R. 642/1972); € 35,00 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347).

**ISCRIZIONI e/o TRASCRIZIONI effettuate in data successiva a quella del pignoramento immobiliare *de quo***

Alla data dell'ispezione eseguita dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Bari non risultano Iscrizioni e/o Trascrizioni relative agli immobili oggetto di stima effettuate in data successiva a quella del pignoramento immobiliare.

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI**

Dalle indagini effettuate **non** risultano vincoli gravanti sui beni oggetto di stima quali: domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, usufrutto e servitù.

**STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Relativamente ai terreni agricoli ricadenti nel Lotto n. 3 del presente pignoramento immobiliare, individuati al Catasto terreni del Comune di Acquaviva delle Fonti con le particelle 111 e 112 del foglio 31, è stata riscontrata l'esistenza di contratto di affitto di fondi rustici che riporta una data di stipula al 31/08/2020 (*All. n. 9*).

Il contratto *de quo* è stato registrato mediante il servizio telematico ENTRATEL il 19/11/2020 (n. 020991 serie 3T, codice identificativo TUE20T020991000YG), data successiva al 29/10/2020, data di trascrizione del pignoramento immobiliare, e pertanto **detto contratto di locazione non è opponibile alla procedura.**



## **DESCRIZIONE DEL LOTTO E CARATTERISTICHE DEI TERRENI**

Il fondo oggetto di stima, costituito dai beni nn. 14-15, consiste in uliveto irriguo non delimitato da recinzioni. Il suolo è di giacitura pianeggiante e presenta le caratteristiche tipiche dei terreni della zona. Ferma restando la necessità di analisi chimico-fisiche per una valutazione più approfondita della struttura e fertilità del terreno, tuttavia repute relativamente poco influenti ai fini della consulenza tecnica in corso di svolgimento, da una stima visiva il suolo appare di medio impasto e di buona fertilità. L'area in cui ricade il terreno in oggetto è a forte vocazione olivicola. Sul suolo insistono alberi di ulivo di età variabile, con sesto di impianto 5x6, con qualche fallanza. Il terreno dispone di impianto irriguo a goccia. Si allega certificato di destinazione urbanistica.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

I terreni oggetto di stima ricadono nella zona "E" (Agricola Speciale) così come tipizzata dal Comune di Acquaviva delle Fonti. La zona "E" è assoggettata alle seguenti prescrizioni:

### **Art. 83.2. Zona agricola - Valore paesaggistico rilevante (ATE "B)**

*Nella zona agricola compresa nell'ATE "B sono consentiti interventi finalizzati alla conservazione e valorizzazione dell'assetto attuale; al recupero delle situazioni compromesse attraverso la eliminazione dei detrattori della qualità paesaggistica e/o la mitigazione dei loro effetti negativi; interventi di trasformazione del territorio operati con la massima cautela. Non sono ammessi:*

- attività estrattive;*
- l'apertura di nuove strade o piste e l'ampliamento di quelle esistenti;*
- l'allocazione di discariche o depositi di rifiuti ed ogni insediamento abitativo e/o produttivo.*

*Nelle aree ATE " esterne agli ambiti territoriali distinti ATD per i quali vige la specifica normativa, sono possibili (esclusa ogni forma di accorpamento tra fondi non contigui):*



- opere per il mantenimento dell'assetto idro-geo-morfologico, delle peculiarità vegetazionali e faunistiche, delle presenze archeologiche e architettoniche;
- interventi tesi al recupero-riuso di edifici esistenti, alla data del 21.07.2001 (data di adozione del PRG.
- limitato insediamento di nuova edificazione di servizio all'agricoltura/agriturismo, sempre all'esterno degli ATD presenti nell' ATE, con i seguenti parametri:
  - Sf - superficie fondiaria minima :10.000 mq;
  - Iff - indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq (destinabili anche alla residenza);
  - H - altezza massima: 4,00 ml;

e tutti quelli, non modificati come sopra, dell'art. 78.

Per tutte le ulteriori prescrizioni si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione peritale.

#### **CRITERIO DI STIMA DEGLI IMMOBILI**

La stima del terreno agricolo è stata eseguita con il metodo sintetico-comparativo, che giunge al più probabile valore di mercato ( $V_c$ ) applicando alla superficie agricola totale (SAT) i valori medi unitari ( $V_{mu}$ ):

$$V_c = V_{mu} \times SAT$$

Al fine di rilevare i valori medi unitari dei terreni oggetto di pignoramento immobiliare, il sottoscritto ha effettuato indagini presso la Borsa Immobiliare della Camera di Commercio della Provincia di Bari, presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari e presso agenzie immobiliari della zona, correggendo i valori rilevati secondo personali conoscenze del settore.

Prima di procedere alla valutazione del fondo, è necessario precisare quanto segue. Una determinata area si definisce ad alta (o forte) vocazionalità pedoclimatica quando le



caratteristiche del suolo e del clima risultano ottimali per l'adattamento di una specifica coltura. In merito alla olivicoltura, le caratteristiche intrinseche della specie vegetale (sviluppo vegetativo, resistenze alle avversità, completamento della maturazione, ecc.) sono esaltate quando la coltivazione avviene in un'area vocata. Più in particolare, quando in una specifica zona la temperatura, le precipitazioni e la velocità del vento si manifestano mediamente con frequenza e intensità coincidenti con le esigenze fisiologiche dell'ulivo ci troviamo in un'area con caratteristiche climatiche ottimali. In base a quanto detto, quindi, risulta evidente che nella valutazione del bene in esame non si possa ignorare la vocazionalità agricola dell'area in cui ricade.

Allo stato attuale, in ragione delle suddette indagini, risulta che il valore medio unitario relativo a terreni di qualità uliveto nella zona in esame è pari a:

**$V_{mu} = 30.000,00 \text{ €/Ha}$**  (trentamila/00 euro per ettaro).

In base ai valori medi unitari della zona presa in esame precedentemente riportati, riferiti alla Superficie Agricola Totale (SAT), espressa in Ha o porzioni di esso, si ottiene:

Terreno al foglio 31, particella 111, di estensione di Ha 00.07.59:

$$V_c = V_{mu} \times SAT = (\text{€/Ha}) 30.000,00 \times 00.07.59 \text{ (Ha)} = \text{€ } \mathbf{2.277,00}$$

Terreno al foglio 31, particella 112, di estensione di Ha 00.10.76:

$$V_c = V_{mu} \times SAT = (\text{€/Ha}) 30.000,00 \times 00.10.76 \text{ (Ha)} = \text{€ } \mathbf{3.228,00};$$

*Il valore del **lotto n. 3**, al netto del deprezzamento del 15% per assenza di garanzia, è pari ad € 4.679,25, arrotondato a:*

**€ 4.700,00** (euro quattromilasettecento/00)



## **LOTTO N. 4**

**Il Lotto n. 4** è costituito dalle particelle 230 (Bene n. 16) e 299 (Bene n. 17) del foglio 31 del Catasto terreni del Comune di Acquaviva delle Fonti – Trattasi di fondo agricolo di qualità catastale vigneto e, in parte, seminativo arborato, di estensione complessiva di mq. 19.416.

### **TITOLARITÀ**

Gli immobili oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare, ricadenti nel Lotto n. 4, risultano, dalle visure e dalle indagini effettuate dal sottoscritto CTU, di proprietà del seguente debitore esecutato:

- \*\*\*\*\* in liquidazione, con sede in Acquaviva delle Fonti (BA), strada provinciale Acquaviva Casamassima al km 2.5, codice fiscale \*\*\*\*\*.

Il lotto *de quo* è posto in vendita per i diritti di proprietà per 1/1.

### **CONFINI**

I beni n. 16 e 17 risultano confinanti con proprietà \*\*\*\*\*, proprietà \*\*\*\*\* e stessa ditta, salvo altri.

### **CONSISTENZE**

Il bene n. 16 (fg. 31, ptc. 230), di qualità effettiva vigneto, è suddiviso in due porzioni catastali che si estendono per una superficie complessiva di ettari 1 are 82 e centiare 44. Il bene n. 17 (fg. 31, ptc. 299), anch'esso di qualità vigneto, ha una superficie di are 11 e centiare 72.



Complessivamente, il Lotto n. 4 si estende su una superficie di **ettari 1 are 94 e centiare 16** (Ha 1,9416).

#### **DATI CATASTALI**

Di seguito i dati catastali relativi agli immobili oggetto di pignoramento:

**Bene n. 16** – Certificato storico n. BA0009192:

Dati identificativi: Foglio di mappa n. 31 – ptc. n. 230;

Dati di classamento: Porz. AA – Qualità Semin Arbor – classe 3 – sup. (Ha are ca) 00.54.76 – R.D. € 21,21 – R.A. € 12,73;

Porz. AB – Qualità Vigneto – classe 2 – sup. (Ha are ca) 01.27.68 – R.D. € 158,26 – R.A. € 79,13;

Intestato: dal 26/06/1989: \*\*\*\*\*Acquaviva delle Fonti, codice fiscale \*\*\*\*\* , per la quota di 1000/1000;

**Bene n. 17** – Certificato storico n. BA0009193:

Dati identificativi: Foglio di mappa n. 31 – ptc. n. 299;

Dati di classamento: Qualità Vigneto – classe 2 – sup. (Ha are ca) 00.11.72 – R.D. € 14,53 – R.A. € 7,26;

Intestato: dal 26/06/1989: \*\*\*\*\*Acquaviva delle Fonti, codice fiscale \*\*\*\*\* , per la quota di 1000/1000;

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali



## **CRONISTORIA CATASTALE**

### **BENE N. 16: Comune di Acquaviva delle Fonti – Foglio 31 – Particella 230**

#### **Unità immobiliare dal 01/12/1976 (impianto meccanografico)**

Catasto terreni di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 31 particella 230, Seminativo arborato, classe 3, di ettari 1 are 82 ca 44, R.d. euro 70,67, R.a. euro 42,40.

Dati derivanti da impianto meccanografico del 01/12/1976;

#### **Situazione intestati**

Ditta intestata dal 01/12/1976 (impianto meccanografico): \*\*\*\*\*, nato ad Acquaviva delle Fonti il \_\_\_\_\_, codice fiscale \*\*\*\*\* , per il diritto di proprietà per 1/1.

Dati derivanti da impianto meccanografico del 01/12/1976.

Ditta intestata dal 26/06/1989: \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\* , per il diritto di proprietà per 1000/1000;

Dati derivanti da INSTRUMENTO (atto pubblico) del 26/06/1989. Voltura in atti dal 03/08/1994, repertorio n. 191238, Rogante Costantini Michele, Registrazione: Bari n. 9062 del 14/07/1989 (n. 13827.1/1989).

#### **Situazione dell'unità immobiliare dal 17/12/2008**

Catasto terreni di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 31 particella 230, Porzione AA Seminativo arborato, classe 3, di are 54 ca 76, R.d. euro 21,21, R.a. euro 12,73; porzione AB, Vigneto, classe 2, di ettari 1 are 27 ca 68, R.d. euro 158,26, R.a. euro 79,13.

Dati derivanti da Tabella di Variazione del 17/12/2008, protocollo n. BA0628838 in atti dal 17/12/2008, TRASMISSIONE dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n. 6887.1/2008).

### **BENE N. 17: Comune di Acquaviva delle Fonti – Foglio 31 – Particella 299**

#### **Unità immobiliare dal 01/12/1976 (impianto meccanografico)**



Catasto terreni di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 31 particella 299, Seminativo arborato, classe 3, di are 11 ca 72, R.d. euro 4,54, R.a. euro 2,72.

Dati derivanti da impianto meccanografico del 01/12/1976;

#### **Situazione intestati**

Ditta intestata dal 01/12/1976 (impianto meccanografico): \*\*\*\*\*, nato ad Acquaviva delle Fonti il \_\_\_\_\_, codice fiscale \*\*\*\*\*, per il diritto di proprietà per 1/1.

Dati derivanti da impianto meccanografico del 01/12/1976.

Ditta intestata dal 26/06/1989: \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*, per il diritto di proprietà per 1000/1000;

Dati derivanti da INSTRUMENTO (atto pubblico) del 26/06/1989. Voltura in atti dal 03/08/1994, repertorio n. 191238, Rogante Costantini Michele, Registrazione: Bari n. 9062 del 14/07/1989 (n. 13827.1/1989).

#### **Situazione dell'unità immobiliare dal 17/12/2008**

Catasto terreni di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 31 particella 299, Vigneto, classe 2, di are 11 ca 72, R.d. euro 14,53, R.a. euro 7,26.

Dati derivanti da Tabella di Variazione del 17/12/2008, protocollo n. BA0628838 in atti dal 17/12/2008, TRASMISSIONE dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n. 6891.1/2008).

#### **TITOLI DI PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI ESECUTATI**

Relativamente alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, risultano i seguenti titoli di provenienza:

- I terreni in agro di Acquaviva delle Fonti, individuati al Catasto terreni del detto Comune al **foglio 31, particelle 230, 299**, sono pervenuti alla \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*, per atto di compravendita del dott. Michele Costantini, notaio in Bari (BA), del **26/06/1989 (rep. n. 191238)**. Con detto atto \*\*\*\*\*, nato ad



Acquaviva delle Fonti (BA) il \_\_\_\_\_, codice fiscale \*\*\*\*\* , ha venduto alla \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\* , gli immobili suindicati.

Si precisa che, relativamente all'immobile oggetto di pignoramento, costituito dalle particelle 230 e 299 del foglio 31 nel catasto terreni del Comune di Acquaviva delle Fonti:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- Come evidenziato dalle provenienze su riportate, la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata.

#### **GRAVAMI PRESENTI SUI BENI AL VENTENNIO**

Dalle visure eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari e dalla certificazione notarile di cui all'art. 567, 2° comma, del c.p.c., prodotta dal creditore procedente, Siena NPL 2018 s.r.l., relativamente al pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 05/02/2021 al n. 5253 R.G.O. e al n. 3908 R.P., sugli immobili descritti nel suindicato atto di pignoramento immobiliare, risultano le seguenti formalità:

**TRASCRIZIONE n. 43184/30427** del 29/10/2020 a **FAVORE** di

\_\_\_\_\_, **CONTRO** \*\*\*\*\* in liquidazione, con sede in Acquaviva delle Fonti (BA), codice fiscale \*\*\*\*\* , del Verbale di Pignoramento Immobiliare del 16 ottobre 2020 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 delle seguenti unità immobiliari:

1. Fabbricato per esigenze industriali, Cat. D/7, in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 37, ptc. 142, Sub. 1;



2. Abitazione di tipo economico, Cat. A/3, in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 37, ptc. 142, Sub. 2;
3. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 37, ptc. 294;
4. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 181;
5. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 228;
6. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 262;
7. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 282;
8. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 300;
9. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 319;
10. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 230;
11. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 299;
12. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 155;
13. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 227;
14. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 322;
15. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 323;
16. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 304;
17. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 111;
18. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 112;
19. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 275;
20. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 287.

Oneri di cancellazione della formalità a carico della procedura.

#### **ONERI DI CANCELLAZIONE**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione delle trascrizioni e, contestualmente, nel versamento di € 294 per ciascuna annotazione delle stesse, così distinte: € 200,00 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990); € 59,00 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la



d.P.R. 642/1972); € 35,00 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347).

**ISCRIZIONI e/o TRASCRIZIONI effettuate in data successiva a quella del pignoramento immobiliare *de quo***

Alla data dell'ispezione eseguita dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Bari non risultano Iscrizioni e/o Trascrizioni relative agli immobili oggetto di stima effettuate in data successiva a quella del pignoramento immobiliare.

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI**

Dalle indagini effettuate **non** risultano vincoli gravanti sui beni oggetto di stima quali: domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, usufrutto e servitù.

**STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Relativamente ai terreni agricoli ricadenti nel Lotto n. 4 del presente pignoramento immobiliare, individuati al Catasto terreni del Comune di Acquaviva delle Fonti con le particelle 111 e 112 del foglio 31, è stata riscontrata l'esistenza di contratto di affitto di fondi rustici che riporta una data di stipula al 31/08/2020 (*All. n. 9*).

Il contratto *de quo* è stato registrato mediante il servizio telematico ENTRATEL il 19/11/2020 (n. 020991 serie 3T, codice identificativo TUE20T020991000YG), data successiva al 29/10/2020, data di trascrizione del pignoramento immobiliare, e pertanto **detto contratto di locazione non è opponibile alla procedura.**



## **DESCRIZIONE DEL LOTTO E CARATTERISTICHE DEI TERRENI**

Il fondo oggetto di stima, costituito dai beni nn. 16-17, consiste in vigneto irriguo non delimitato da alcun tipo di recinzione. L'accesso al fondo avviene da strada privata collegata alla SP83 Acquaviva Adelfia. Parte del terreno pignorato è occupato da un'area incolta e dalla strada di collegamento del fondo, pertanto non tutta la superficie della particella è utilizzabile per la coltivazione.

Da una stima visiva del vigneto, la coltura non si presenta in buone condizioni vegetative e fitosanitarie. Tanto il suolo, che appare non lavorato da diverso tempo, quanto le piante di vite stesse, risultano trascurati e in stato di semiabbandono. L'impianto appare in cattive condizioni di manutenzione e sarebbe necessaria la sostituzione di molti pali, fili e tiranti. In considerazione dello stato complessivo del vigneto, che necessiterebbe di un discreto investimento per poterlo rendere nuovamente remunerativo, si ritiene opportuno applicare un coefficiente di deprezzamento pari al 50% rispetto al prezzo medio unitario dei vigneti in buone condizioni della zona.

Il suolo è di giacitura pianeggiante e presenta le caratteristiche tipiche dei terreni della zona. Ferma restando la necessità di analisi chimico-fisiche per una valutazione più approfondita della struttura e fertilità del terreno, tuttavia reputate relativamente poco influenti ai fini della consulenza tecnica in corso di svolgimento, da una stima visiva il suolo appare di buona fertilità. Il terreno dispone di impianto irriguo a goccia.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

I terreni oggetto di stima ricadono nella zona "E" (Agricola Speciale) così come tipizzata dal Comune di Acquaviva delle Fonti. La zona "E" è assoggettata alle seguenti prescrizioni:

### ***Art. 83.2. Zona agricola - Valore paesaggistico rilevante (ATE "B)***

*Nella zona agricola compresa nell'ATE "B sono consentiti interventi finalizzati alla conservazione e valorizzazione dell'assetto attuale; al recupero delle situazioni compromesse attraverso la eliminazione dei detrattori della qualità paesaggistica e/o la*



*mitigazione dei loro effetti negativi; interventi di trasformazione del territorio operati con la massima cautela. Non sono ammessi:*

- attività estrattive;*
- l'apertura di nuove strade o piste e l'ampliamento di quelle esistenti;*
- l'allocazione di discariche o depositi di rifiuti ed ogni insediamento abitativo e/o produttivo.*

*Nelle aree ATE “ esterne agli ambiti territoriali distinti ATD per i quali vige la specifica normativa, sono possibili (esclusa ogni forma di accorpamento tra fondi non contigui):*

- opere per il mantenimento dell'assetto idro-geo-morfologico, delle peculiarità vegetazionali e faunistiche, delle presenze archeologiche e architettoniche;*
- interventi tesi al recupero-riuso di edifici esistenti, alla data del 21.07.2001 (data di adozione del PRG.*
- limitato insediamento di nuova edificazione di servizio all'agricoltura/agriturismo, sempre all'esterno degli ATD presenti nell' ATE, con i seguenti parametri:*
  - Sf - superficie fondiaria minima :10.000 mq;*
  - Iff - indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq (destinabili anche alla residenza);*
  - H - altezza massima: 4,00 ml;*

*e tutti quelli, non modificati come sopra, dell'art. 78.*

Per tutte le ulteriori prescrizioni si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione peritale.

#### **CRITERIO DI STIMA DEGLI IMMOBILI**

La stima del terreno agricolo è stata eseguita con il metodo sintetico-comparativo, che giunge al più probabile valore di mercato ( $V_c$ ) applicando alla superficie agricola totale (SAT) i valori medi unitari ( $V_{mu}$ ):

$$V_c = V_{mu} \times SAT$$



Al fine di rilevare i valori medi unitari dei terreni oggetto di pignoramento immobiliare, il sottoscritto ha effettuato indagini presso la Borsa Immobiliare della Camera di Commercio della Provincia di Bari, presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari e presso agenzie immobiliari della zona, correggendo i valori rilevati secondo personali conoscenze del settore.

Allo stato attuale, in ragione delle suddette indagini, risulta che il valore medio unitario relativo a terreni di qualità vigneto nella zona in esame è pari a:

**$V_{mu} = 50.000,00 \text{ €/Ha}$**  (cinquantamila/00 euro per ettaro).

In considerazione della mancanza di termini di confine ben definiti e delle spese tecniche necessarie per il loro ripristino, si ritiene opportuno deprezzare il valore base del lotto di € 1.000,00.

In base valori medi unitari della zona presa in esame precedentemente riportati, riferiti alla Superficie Agricola Totale (SAT), espressa in Ha o porzioni di esso, si ottiene:

Terreno al foglio 31, particella 230, di estensione di Ha 01.82.44:

$$V_c = V_{mu} \times SAT = (\text{€/Ha}) 50.000,00 \times 0.50 \times 01.82.44 \text{ (Ha)} = \text{€ } \mathbf{45.610,00}$$

Terreno al foglio 31, particella 299, di estensione di Ha 00.11.72:

$$V_c = V_{mu} \times SAT = (\text{€/Ha}) 50.000,00 \times 0.50 \times 00.11.72 \text{ (Ha)} = \text{€ } \mathbf{2.930,00};$$

*Il valore del **lotto n. 4**, al netto del deprezzamento del 15% per assenza di garanzia e delle spese tecniche di € 1.000,00, è pari ad € 40.259,00, arrotondato a:*

**€ 40.000,00**

(euro quarantamila/00)



## LOTTO N. 5

**Il Lotto n. 5** è costituito dalle particelle 275 (Bene n. 18), 287 (Bene n. 19) e 304 (Bene n. 20) del foglio 31 del Catasto terreni del Comune di Acquaviva delle Fonti – Trattasi di terreno agricolo di qualità catastale mista uliveto/vigneto, esteso per complessivi mq. 9.502.

### TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare, ricadenti nel Lotto n. 5, risultano, dalle visure e dalle indagini effettuate dal sottoscritto CTU, di proprietà del seguente debitore esecutato:

- \*\*\*\*\* in liquidazione, con sede in Acquaviva delle Fonti (BA), strada provinciale Acquaviva Casamassima al km 2.5, codice fiscale \*\*\*\*\*.

Il lotto *de quo* è posto in vendita per i diritti di proprietà per 1/1.

### CONFINI

I beni n. 18, 19 e 20 risultano confinanti con proprietà \_\_\_\_\_, proprietà \_\_\_\_\_, proprietà \_\_\_\_\_ e stessa ditta, salvo altri.

### CONSISTENZE

Il bene n. 18 (fg. 31, ptc. 275), di qualità effettiva uliveto, è suddiviso in due porzioni catastali che si estendono per una superficie complessiva di are 25 e centiare 59. Il bene n. 19 (fg. 31, ptc. 287), anch'esso di qualità effettiva uliveto, ha una superficie di are 18 e centiare 95. Il bene n. 20 (fg. 31, ptc. 304), di qualità effettiva uliveto, ha una superficie di are 50 e centiare 48.



Complessivamente, il Lotto n. 5 si estende su una superficie di **are 95 e centiare 02** (Ha 0,9402).

#### **DATI CATASTALI**

Di seguito i dati catastali relativi agli immobili oggetto di pignoramento:

**Bene n. 18** – Certificato storico n. BA0009207:

Dati identificativi: Foglio di mappa n. 31 – ptc. n. 275;

Dati di classamento: Porz. AA – Qualità Uliveto – classe 2 – sup. (Ha are ca) 00.24.38  
– R.D. € 11,33 – R.A. € 8,18;

Porz. AB – Qualità Vigneto – classe 2 – sup. (Ha are ca)  
00.01.21 – R.D. € 1,50 – R.A. € 0,75;

Intestato: *dal 22/12/1998: \*\*\*\*\*Acquaviva delle Fonti, codice fiscale \*\*\*\*\**, per la quota di 1000/1000;

**Bene n. 19** – Certificato storico n. BA0009208:

Dati identificativi: Foglio di mappa n. 31 – ptc. n. 287;

Dati di classamento: Porz. AA – Qualità Uliveto – classe 2 – sup. (Ha are ca) 00.18.40  
– R.D. € 8,55 – R.A. € 6,18;

Porz. AB – Qualità Vigneto – classe 2 – sup. (Ha are ca)  
00.00.55 – R.D. € 0,68 – R.A. € 0,34;

Intestato: *dal 22/12/1998: \*\*\*\*\*Acquaviva delle Fonti, codice fiscale \*\*\*\*\**, per la quota di 1000/1000;

**Bene n. 20** – Certificato storico n. BA0009200:

Dati identificativi: Foglio di mappa n. 31 – ptc. n. 304;

Dati di classamento: Porz. AA – Qualità Uliveto – classe 2 – sup. (Ha are ca) 00.49.57  
– R.D. € 23,04 – R.A. € 16,64;



Porz. AB – Qualità Vigneto – classe 2 – sup. (Ha are ca)  
00.00.91 – R.D. € 1,13 – R.A. € 0,56;

Intestato: dal 27/03/2001: \*\*\*\*\*Acquaviva delle Fonti, codice fiscale  
\*\*\*\*\*, per la quota di 1000/1000;

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali

#### **CRONISTORIA CATASTALE**

**BENE N. 18:** Comune di Acquaviva delle Fonti – Foglio 31 – Particella 275

#### **Unità immobiliare dal 01/12/1976 (impianto meccanografico)**

Catasto terreni di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 31 particella 275, Vigneto, classe 1, di are 25 ca 59, R.d. euro 43,61, R.a. euro 21,15.

Dati derivanti da impianto meccanografico del 01/12/1976;

#### **Situazione intestati**

Ditta intestata dal 01/12/1976 (impianto meccanografico): \*\*\*\*\*, nato ad Acquaviva delle Fonti il 17/02/1941, codice fiscale \*\*\*\*\*, per il diritto di proprietà per 1/1.

Dati derivanti da impianto meccanografico del 01/12/1976.

Ditta intestata dal 22/12/1998: \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*, per il diritto di proprietà per 1000/1000;

Dati derivanti da INSTRUMENTO (atto pubblico) del 22/12/1998. Trascrizione in atti dal 15/01/1999, repertorio n. 207414, Rogante Costantini Michele, Registrazione: Bari (n. 764.1/1999).

#### **Situazione dell'unità immobiliare dal 12/12/2007**

Catasto terreni di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 31 particella 275, Uliveto, classe 2, di are 25 ca 59, R.d. euro 11,89, R.a. euro 8,59.



Dati derivanti da Tabella di Variazione del 12/12/2007, protocollo n. BA0758648 in atti dal 12/12/2007, TRASMISSIONE dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n. 101704.1/2007).

#### **Situazione dell'unità immobiliare dal 09/12/2010**

Catasto terreni di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 31 particella 275, Porzione AA, Uliveto, classe 2, di are 24 ca 38, R.d. euro 11,33, R.a. euro 8,18, Porzione AB, Vigneto, classe 2, di are 01 ca 21, R.d. euro 1,50, R.a. euro 0,75.

Dati derivanti da Tabella di Variazione del 09/12/2010, protocollo n. BA0651967 in atti dal 09/12/2010, TRASMISSIONE dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n. 8608.1/2010).

#### **BENE N. 19: Comune di Acquaviva delle Fonti – Foglio 31 – Particella 287**

#### **Unità immobiliare dal 01/12/1976 (impianto meccanografico)**

Catasto terreni di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 31 particella 287, Vigneto, classe 3, di are 18 ca 95, R.d. euro 20,55, R.a. euro 10,77.

Dati derivanti da impianto meccanografico del 01/12/1976;

#### **Situazione intestati**

Ditta intestata dal 01/12/1976 (impianto meccanografico): \*\*\*\*\*, nato ad Acquaviva delle Fonti il \_\_\_\_\_, codice fiscale \*\*\*\*\* , per il diritto di proprietà per 1/1.

Dati derivanti da impianto meccanografico del 01/12/1976.

Ditta intestata dal 22/12/1998: \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\* , per il diritto di proprietà per 1000/1000;

Dati derivanti da INSTRUMENTO (atto pubblico) del 22/12/1998. Trascrizione in atti dal 15/01/1999, repertorio n. 207414, Rogante Costantini Michele, Registrazione: Bari (n. 764.1/1999).

#### **Situazione dell'unità immobiliare dal 12/12/2007**



Catasto terreni di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 31 particella 287 Porzione AA, Uliveto, classe 2, di are 18 ca 00, R.d. euro 8,37, R.a. euro 6,04, Porzione AB, Vigneto, classe 3, di ca 95, R.d. euro 1,03, R.a. euro 0,54.

Dati derivanti da Tabella di Variazione del 12/12/2007, protocollo n. BA0758653 in atti dal 12/12/2007, TRASMISSIONE dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n. 101709.1/2007).

#### **Situazione dell'unità immobiliare dal 14/12/2011**

Catasto terreni di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 31 particella 287, Uliveto, classe 2, di are 18 ca 95, R.d. euro 8,81, R.a. euro 6,36.

Dati derivanti da Tabella di Variazione del 14/12/2011, protocollo n. BA0588162 in atti dal 14/12/2011, TRASMISSIONE dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n. 14753.1/2011).

#### **Situazione dell'unità immobiliare dal 07/12/2012**

Catasto terreni di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 31 particella 287, Porzione AA, Uliveto, classe 2, di are 18 ca 40, R.d. euro 8,55, R.a. euro 6,18, Porzione AB, Vigneto, classe 2, di ca 55, R.d. euro 0,68, R.a. euro 0,34.

Dati derivanti da Tabella di Variazione del 07/12/2012, protocollo n. BA0453514 in atti dal 07/12/2012, TRASMISSIONE dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n. 6522.1/2012).

#### **BENE N. 20: Comune di Acquaviva delle Fonti – Foglio 31 – Particella 304**

#### **Unità immobiliare dal 01/12/1976 (impianto meccanografico)**

Catasto terreni di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 31 particella 304, Vigneto, classe 3, di are 50 ca 48, R.d. Lire 106.008, R.a. Lire 55.528.

Dati derivanti da impianto meccanografico del 01/12/1976;

#### **Situazione intestati**

Ditta intestata dal 01/12/1976 (impianto meccanografico): \*\*\*\*\*, nata ad Acquaviva delle Fonti il \_\_\_\_\_, codice fiscale \*\*\*\*\* , per il diritto di proprietà per 1/1.



Dati derivanti da impianto meccanografico del 01/12/1976.

Ditta intestata dal 27/03/2001: \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*, per il diritto di proprietà per 1000/1000;

Dati derivanti da INSTRUMENTO (atto pubblico) del 27/03/2001. Trascrizione in atti dal 16/04/2001, repertorio n. 208991, Rogante Costantini Michele, Registrazione: Bari (n. 10371.1/2001).

#### **Situazione dell'unità immobiliare dal 16/10/2001**

Catasto terreni di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 31 particella 304 Mandorleto, classe 3, di are 50 ca 48, R.d. euro 19,55, R.a. euro 7,82.

Dati derivanti da Tabella di Variazione del 11/10/1989, protocollo n. 587526 in atti dal 16/10/2001, MOD. 29 n. 71/89 (n. 16411.1/1989).

#### **Situazione dell'unità immobiliare dal 09/12/2010**

Catasto terreni di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 31 particella 304 Pascolo arborato, classe 2, di are 50 ca 48, R.d. euro 4,69, R.a. euro 2,09.

Dati derivanti da Tabella di Variazione del 09/12/2010, protocollo n. BA0651972 in atti dal 09/12/2010, TRASMISSIONE dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n. 8613.1/2010).

#### **Situazione dell'unità immobiliare dal 14/12/2011**

Catasto terreni di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 31 particella 304, Vigneto, classe 2, di are 50 ca 48, R.d. euro 62,57, R.a. euro 31,28.

Dati derivanti da Tabella di Variazione del 14/12/2011, protocollo n. BA0588164 in atti dal 14/12/2011, TRASMISSIONE dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n. 14755.1/2011).

#### **Situazione dell'unità immobiliare dal 07/12/2012**

Catasto terreni di Acquaviva delle Fonti (BA) Foglio 31 particella 304, Porzione AA, Uliveto, classe 2, di are 49 ca 57, R.d. euro 23,04, R.a. euro 16,64, Porzione AB, Vigneto, classe 2, di ca 91, R.d. euro 1,13, R.a. euro 0,56.



Dati derivanti da Tabella di Variazione del 07/12/2012, protocollo n. BA0453515 in atti dal 07/12/2012, TRASMISSIONE dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n. 6523.1/2012).

#### **TITOLI DI PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI ESECUTATI**

Relativamente alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, risultano i seguenti titoli di provenienza:

- I terreni in agro di Acquaviva delle Fonti, individuati al Catasto terreni del detto Comune al **foglio 31, particelle 275, 287**, sono pervenuti alla \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*, per atto di compravendita del dott. Michele Costantini, notaio in Bari (BA), del **22/12/1998 (rep. n. 207414)**. Con detto atto \*\*\*\*\*, nato ad Acquaviva delle Fonti il \_\_\_\_\_, codice fiscale \*\*\*\*\*, ha venduto alla \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*, gli immobili suindicati.
- Il terreno in agro di Acquaviva delle Fonti, individuato al Catasto terreni del detto Comune al **foglio 31, particella 304**, è pervenuto alla \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*, per atto di compravendita del dott. Michele Costantini, notaio in Bari (BA), del **27/03/2001 (rep. n. 208991)**. Con detto atto \*\*\*\*\*, nata ad Acquaviva delle Fonti (BA) il \_\_\_\_\_, codice fiscale \*\*\*\*\*, ha venduto alla \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*, l'immobile suindicato.

Si precisa che, relativamente agli immobili oggetto di pignoramento, individuati dalle particelle 275, 287 del foglio 31 del catasto terreni del Comune di Acquaviva delle Fonti:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento NON risulta variata.

Relativamente all'immobile oggetto di pignoramento, individuato dalla particella 304 del foglio 31:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata.

#### **GRAVAMI PRESENTI SUI BENI AL VENTENNIO**

Dalle visure eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari e dalla certificazione notarile di cui all'art. 567, 2° comma, del c.p.c., prodotta dal creditore procedente, Siena NPL 2018 s.r.l., relativamente al pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 05/02/2021 al n. 5253 R.G.O. e al n. 3908 R.P., sugli immobili descritti nel suindicato atto di pignoramento immobiliare, risultano le seguenti formalità:

**TRASCRIZIONE n. 43184/30427** del 29/10/2020 a FAVORE di

, **CONTRO \*\*\*\*\*** in liquidazione, con sede in Acquaviva delle Fonti (BA), codice fiscale \*\*\*\*\* , del Verbale di Pignoramento Immobiliare del 16 ottobre 2020 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 delle seguenti unità immobiliari:

21. Fabbricato per esigenze industriali, Cat. D/7, in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 37, ptc. 142, Sub. 1;



22. Abitazione di tipo economico, Cat. A/3, in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 37, ptc. 142, Sub. 2;
23. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 37, ptc. 294;
24. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 181;
25. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 228;
26. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 262;
27. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 282;
28. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 300;
29. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 319;
30. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 230;
31. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 299;
32. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 155;
33. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 227;
34. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 322;
35. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 323;
36. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 304;
37. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 111;
38. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 112;
39. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 275;
40. Terreno in Acquaviva delle Fonti (BA) al Foglio 31, ptc. 287.

Oneri di cancellazione della formalità a carico della procedura.

#### **ONERI DI CANCELLAZIONE**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione delle trascrizioni e, contestualmente, nel versamento di € 294 per ciascuna annotazione delle stesse, così distinte: € 200,00 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R.



347/1990); € 59,00 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972); € 35,00 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347).

### **ISCRIZIONI e/o TRASCRIZIONI effettuate in data successiva a quella del pignoramento immobiliare *de quo***

Alla data dell'ispezione eseguita dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Bari non risultano Iscrizioni e/o Trascrizioni relative agli immobili oggetto di stima effettuate in data successiva a quella del pignoramento immobiliare.

### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI**

Dalle indagini effettuate **non** risultano vincoli gravanti sui beni oggetto di stima quali: domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, usufrutto e servitù.

### **STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Relativamente ai terreni agricoli ricadenti nel Lotto n. 5 del presente pignoramento immobiliare, individuati al Catasto terreni del Comune di Acquaviva delle Fonti con le particelle 275, 287 e 304 del foglio 31, è stata riscontrata l'esistenza di contratto di affitto di fondi rustici che riporta una data di stipula al 31/08/2020 (*All. n. 9*).

Il contratto *de quo* è stato registrato mediante il servizio telematico ENTRATEL il 19/11/2020 (n. 020991 serie 3T, codice identificativo TUE20T020991000YG), data successiva al 29/10/2020, data di trascrizione del pignoramento immobiliare, e pertanto **detto contratto di locazione non è opponibile alla procedura.**



## **DESCRIZIONE DEL LOTTO E CARATTERISTICHE DEI TERRENI**

Il fondo oggetto di stima, costituito dai beni nn. 18-20, consiste in uliveto irriguo con accesso da strada interpodereale. Il fondo si presenta in buone condizioni, seppur non appaiano eseguite di recente le normali pratiche agricole di conduzione degli uliveti. Tuttavia, le piante di ulivo presenti sono di giovane età e presentano un sesto di impianto moderno, volto a massimizzare la produzione.

Il suolo è di giacitura pianeggiante e presenta le caratteristiche tipiche dei terreni della zona. Ferma restando la necessità di analisi chimico-fisiche per una valutazione più approfondita della struttura e fertilità del terreno, tuttavia repute relativamente poco influenti ai fini della consulenza tecnica in corso di svolgimento, da una stima visiva il suolo appare di buona fertilità. Il terreno dispone di impianto irriguo a goccia.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

I terreni oggetto di stima ricadono nella zona “E” (Agricola Speciale) così come tipizzata dal Comune di Acquaviva delle Fonti. La zona “E” è assoggettata alle seguenti prescrizioni:

### **Art. 83.2. Zona agricola - Valore paesaggistico rilevante (ATE “B)**

*Nella zona agricola compresa nell’ATE “B sono consentiti interventi finalizzati alla conservazione e valorizzazione dell’assetto attuale; al recupero delle situazioni compromesse attraverso la eliminazione dei detrattori della qualità paesaggistica e/o la mitigazione dei loro effetti negativi; interventi di trasformazione del territorio operati con la massima cautela. Non sono ammessi:*

- attività estrattive;*
- l’apertura di nuove strade o piste e l’ampliamento di quelle esistenti;*
- l’allocazione di discariche o depositi di rifiuti ed ogni insediamento abitativo e/o produttivo.*

*Nelle aree ATE “ esterne agli ambiti territoriali distinti ATD per i quali vige la specifica normativa, sono possibili (esclusa ogni forma di accorpamento tra fondi non contigui):*



- opere per il mantenimento dell'assetto idro-geo-morfologico, delle peculiarità vegetazionali e faunistiche, delle presenze archeologiche e architettoniche;
- interventi tesi al recupero-riuso di edifici esistenti, alla data del 21.07.2001 (data di adozione del PRG.
- limitato insediamento di nuova edificazione di servizio all'agricoltura/agriturismo, sempre all'esterno degli ATD presenti nell' ATE, con i seguenti parametri:
  - Sf - superficie fondiaria minima :10.000 mq;
  - Iff - indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq (destinabili anche alla residenza);
  - H - altezza massima: 4,00 ml;

e tutti quelli, non modificati come sopra, dell'art. 78.

Per tutte le ulteriori prescrizioni si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione peritale.

#### **CRITERIO DI STIMA DEGLI IMMOBILI**

La stima del terreno agricolo è stata eseguita con il metodo sintetico-comparativo, che giunge al più probabile valore di mercato ( $V_c$ ) applicando alla superficie agricola totale (SAT) i valori medi unitari ( $V_{mu}$ ):

$$V_c = V_{mu} \times SAT$$

Al fine di rilevare i valori medi unitari dei terreni oggetto di pignoramento immobiliare, il sottoscritto ha effettuato indagini presso la Borsa Immobiliare della Camera di Commercio della Provincia di Bari, presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari e presso agenzie immobiliari della zona, correggendo i valori rilevati secondo personali conoscenze del settore.

Prima di procedere alla valutazione del fondo, è necessario precisare quanto segue. Una determinata area si definisce ad alta (o forte) vocazionalità pedoclimatica quando le



caratteristiche del suolo e del clima risultano ottimali per l'adattamento di una specifica coltura. In merito alla olivicoltura, le caratteristiche intrinseche della specie vegetale (sviluppo vegetativo, resistenze alle avversità, completamento della maturazione, ecc.) sono esaltate quando la coltivazione avviene in un'area vocata. Più in particolare, quando in una specifica zona la temperatura, le precipitazioni e la velocità del vento si manifestano mediamente con frequenza e intensità coincidenti con le esigenze fisiologiche dell'ulivo ci troviamo in un'area con caratteristiche climatiche ottimali. In base a quanto detto, quindi, risulta evidente che nella valutazione del bene in esame non si possa ignorare la vocazionalità agricola dell'area in cui ricade.

Allo stato attuale, in ragione delle suddette indagini, risulta che il valore medio unitario relativo a terreni di qualità vigneto nella zona in esame è pari a:

**$V_{mu} = 30.000,00 \text{ €/Ha}$**  (trentamila/00 euro per ettaro).

In base ai valori medi unitari della zona presa in esame precedentemente riportati, riferiti alla Superficie Agricola Totale (SAT), espressa in Ha o porzioni di esso, si ottiene:

Terreno al foglio 31, particella 275, di estensione di Ha 00.25.59:

$V_c = V_{mu} \times SAT = (\text{€/Ha}) 30.000,00 \times 00.25.59 \text{ (Ha)} = \text{€ } \mathbf{7.677,00}$

Terreno al foglio 31, particella 287, di estensione di Ha 00.18.95:

$V_c = V_{mu} \times SAT = (\text{€/Ha}) 30.000,00 \times 00.18.95 \text{ (Ha)} = \text{€ } \mathbf{5.685,00};$

Terreno al foglio 31, particella 304, di estensione di Ha 00.50.48:

$V_c = V_{mu} \times SAT = (\text{€/Ha}) 30.000,00 \times 00.50.48 \text{ (Ha)} = \text{€ } \mathbf{15.144,00};$

*Il valore del lotto n. 5, al netto del deprezzamento del 15% per assenza di garanzia, è pari ad € 24.230,10, arrotondato a:*

**€ 24.000,00**

*(euro ventiquattromila/00)*



**SCHEMA SINTETICA DI VALUTAZIONE DEI LOTTI**

<b>LOTTO</b>	<b>DATI CATASTALI</b>	<b>DESCRIZIONE SINTETICA</b>	<b>VALORE</b>
<b>1</b>	Comune di Acquaviva delle Fonti - foglio <b>37</b> , ptc. <b>294 e 142</b> , sub. <b>1-2</b> + foglio <b>31</b> , ptc. <b>181, 228, 262, 282, 300, 319</b>	Stabilimento per la produzione di inerti e conglomerati, con relativi capannone e fabbricati per le attività industriali, con annessi terreni coltivati a cava	€ 994.000,00
<b>2</b>	Comune di Acquaviva delle Fonti - Foglio <b>31</b> , ptc. <b>155, 227, 322, 323</b>	Terreno agricolo irriguo di qualità uliveto, di superficie complessiva di mq. 14.729	€ 43.000,00
<b>3</b>	Comune di Acquaviva delle Fonti - Foglio <b>31</b> , ptc. <b>111, 112</b>	Terreno agricolo irriguo di qualità uliveto, di superficie complessiva di mq. 1.835	€ 4.700,00
<b>4</b>	Comune di Acquaviva delle Fonti - Foglio <b>31</b> , ptc. <b>230, 299</b>	Terreno agricolo di qualità vigneto di estensione complessiva di mq. 19.416	€ 40.000,00
<b>5</b>	Comune di Acquaviva delle Fonti - Foglio <b>31</b> , ptc. <b>275, 287, 304</b>	Terreno agricolo di qualità uliveto, esteso per complessivi mq. 9.502	€ 24.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 1.105.700,00</b>

Bari, 04/03/2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
(Dott. Agr. Dario Vincenzo de Felice)



ELENCO ALLEGATI:

- 1A–G. Comunicazioni alle parti;
- 2A–B. Verbali di accesso
- 3A–B. Pratiche edilizie e Concessioni coltivazione cava;
- 4A–B. Certificato di destinazione urbanistica;
- 5A–D. Estratti di mappa;
- 6. Visura catastale;
- 7A–B. Provenienze;
- 8. Contratto affitto custode;
- 9. Contratto affitto fondi rustici;
- 10. Check list sistema conservatoria;
- 11. Identificativi catastali;
- 12A–E. Fascicoli fotografici;
- 13. Perizia versione privacy;
- 14. Attestazione di invio alle parti.



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 994.000,00**

**Ubicazione:** Acquaviva delle Fonti (BA) – SP75 Acquaviva – Casamassima km 2.5

**Diritto reale:** Proprietà per 1/1

**Bene N° 1 – Fabbricato di tipo D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni)**

**Tipologia immobile:** Stabilimento estrazione inerti

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 142, sub. 1

Categoria catastale D/7

**Quota** 1/1

**Superficie** 124.100,00 mq (intera area)

**Stato conservativo:** A causa della decadenza delle autorizzazioni a coltivazione a cava, la maggior parte delle attività sono cessate ormai da anni e attualmente il complesso industriale risulta in cattivo stato di conservazione e manutenzione. La maggior parte dei fabbricati ricadenti nel complesso necessita di svariate opere di manutenzione straordinaria affinché sia ripristinato uno stato conservativo tale da consentire una riapertura in sicurezza. Lo stato delle opere edili è facilmente riscontrabile dai rilievi fotografici eseguiti sul posto e allegati alla presente relazione peritale. In particolare sarebbe necessario l'accurata verifica e il ripristino di tutte le opere in c.a., la verifica e il ripristino degli impianti idrici di tutti gli edifici che ne dispongono, il rifacimento delle impermeabilizzazioni dei solai dei locali uffici.

**Descrizione:** Stabilimento per la produzione di inerti e conglomerati, sito in Acquaviva delle Fonti, strada provinciale Acquaviva – Casamassima Km. 2,5, costituito da capannone industriale con annessi locali uffici e accessori, vani tecnici, vano spogliatoi e accessori, depositi, abitazione del custode e area scoperta di pertinenza sulla quale insistono, oltre al fabbricato summenzionato, una cabina pesa con ufficio, una cabina di trasformazione dell'ENEL, un locale impianto idrico, una cabina di manovra con annessi e due capannoni ad uso deposito.

**Vendita soggetta a IVA:** NO

**Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** SI

**Stato di occupazione:** Allo stato attuale il compendio immobiliare è inutilizzato.

**Bene N° 2 – Abitazione di tipo economico A/3**

**Tipologia immobile:** Abitazione

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 142, sub. 2

Categoria catastale A/3

**Quota** 1/1

**Superficie** 78 mq

**Stato conservativo:** si presenta in cattivo stato di manutenzione. In particolar modo, sono state riscontrati evidenti e copiosi segni di infiltrazioni. È presente solo l'impianto elettrico.

**Descrizione:** Abitazione del custode posta al primo piano alla destra del capannone, accessibile tramite rampa di scale posta esternamente al fabbricato. È costituita da un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e bagno.

**Vendita soggetta a IVA:** NO

**Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** SI

**Stato di occupazione:** Allo stato attuale l'abitazione risulta occupata dal sig. \*\*\*\*\*, nato a Bari il 25/03/1969, codice fiscale \*\*\*\*\*, in forza di comodato d'uso gratuito regolarmente registrato.



**Bene N° 3 - Terreno**

**Tipologia immobile:** Terreno

Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 294,

Qualità Relit strad

**Quota** 1/1

**Superficie** 5.526,00 mq

**Stato conservativo:** Terreno coltivato a cava.

**Descrizione:** Terreno coltivato a cava completamente esaurito ma non recuperato.

**Vendita soggetta a IVA:** NO

**Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** SI

**Stato di occupazione:** Allo stato attuale il terreno non risulta utilizzato.

**Bene N° 4 - Terreno**

**Tipologia immobile:** Terreno

Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 181

Qualità uliveto.

**Quota** 1/1

**Superficie** 3.519,00 mq

**Stato conservativo:** coltivato a cava.

**Descrizione:** Terreno coltivato a cava non completamente esaurito e non recuperato.  
Autorizzazione decaduta.

**Vendita soggetta a IVA:** NO

**Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** SI

**Stato di occupazione:** Allo stato attuale il terreno non risulta utilizzato.

**Bene N° 5 - Terreno**

**Tipologia immobile:** Terreno

Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 228

Qualità vigneto.

**Quota** 1/1

**Superficie** 9.121,00 mq

**Stato conservativo:** coltivato a cava.

**Descrizione:** Terreno coltivato a cava non completamente esaurito e non recuperato.  
Autorizzazione decaduta.

**Vendita soggetta a IVA:** NO

**Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** SI

**Stato di occupazione:** Allo stato attuale il terreno non risulta utilizzato.

**Bene N° 6 - Terreno**

**Tipologia immobile:** Terreno

Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 262

Qualità vigneto.

**Quota** 1/1

**Superficie** 3.162,00 mq

**Stato conservativo:** coltivato a cava.

**Descrizione:** Terreno coltivato a cava non completamente esaurito e non recuperato.  
Autorizzazione decaduta.

**Vendita soggetta a IVA:** NO

**Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** SI

**Stato di occupazione:** Allo stato attuale il terreno non risulta utilizzato.



**Bene N° 7 - Terreno**

**Tipologia immobile:** Terreno

Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 282

Qualità vigneto.

**Quota** 1/1

**Superficie** 14.800,00 mq

**Stato conservativo:** coltivato a cava.

**Descrizione:** Terreno coltivato a cava non completamente esaurito e non recuperato.  
Autorizzazione decaduta.

**Vendita soggetta a IVA:** NO

**Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** SI

**Stato di occupazione:** Allo stato attuale il terreno non risulta utilizzato.

**Bene N° 8 - Terreno**

**Tipologia immobile:** Terreno

Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 300

Qualità semin arbor.

**Quota** 1/1

**Superficie** 140,00 mq

**Stato conservativo:** incolto.

**Descrizione:** Terreno ricadente all'interno dello stabilimento industriale ma non compreso in nessuna autorizzazione.

**Vendita soggetta a IVA:** NO

**Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** SI

**Stato di occupazione:** Allo stato attuale il terreno non risulta utilizzato.

**Bene N° 9 - Terreno**

**Tipologia immobile:** Terreno

Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 319

Qualità relit strad.

**Quota** 1/1

**Superficie** 367,00 mq

**Stato conservativo:** coltivato a cava.

**Descrizione:** Terreno coltivato a cava ma non incluso nelle autorizzazioni. Autorizzazione decaduta.

**Vendita soggetta a IVA:** NO

**Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** SI

**Stato di occupazione:** Allo stato attuale il terreno non risulta utilizzato.



**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 43.000,00**

**Ubicazione:** Acquaviva delle Fonti (BA)

**Diritto reale:** Proprietà per 1/1

**Bene N° 10 - Terreno**

**Tipologia immobile:** Terreno

Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 155,

Qualità mista Uliveto/pascolo.

**Quota** 1/1

**Superficie** 4.495,00 mq

**Stato conservativo:** Il fondo consiste in uliveto irriguo costeggiante la strada provinciale SP83 e delimitato da recinzione metallica. Parte della superficie del suolo, lungo tutto il lato ovest delle particelle che lo costituiscono, è occupata da una striscia di asfalto di larghezza variabile tra metri 5 e metri 8, che occupa una porzione del fondo. Il suolo è di giacitura pianeggiante e presenta le caratteristiche tipiche dei terreni della zona. Sul suolo insistono alberi di ulivo di età variabile, con sesto di impianto tradizionale 7x8, con poche fallanze. Il terreno dispone di impianto irriguo a goccia.

**Descrizione:** Terreno agricolo al foglio 31, particella 155 del catasto terreni del Comune di Acquaviva delle Fonti, di qualità effettiva uliveto.

**Vendita soggetta a IVA:** NO

**Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** SI

**Stato di occupazione:** Allo stato attuale il fondo agricolo risulta utilizzato dalla \*\*\*\*\* con sede in Acquaviva delle Fonti, codice fiscale \*\*\*\*\* e p.IVA \*\*\*\*\* con titolo NON opponibile alla procedura.

**Bene N° 11 - Terreno**

**Tipologia immobile:** Terreno

Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 227,

Qualità Uliveto.

**Quota** 1/1

**Superficie** 2.170,00 mq

**Stato conservativo:** Il fondo consiste in uliveto irriguo costeggiante la strada provinciale SP83 e delimitato da recinzione metallica. Parte della superficie del suolo, lungo tutto il lato ovest delle particelle che lo costituiscono, è occupata da una striscia di asfalto di larghezza variabile tra metri 5 e metri 8, che occupa una porzione del fondo. Il suolo è di giacitura pianeggiante e presenta le caratteristiche tipiche dei terreni della zona. Sul suolo insistono alberi di ulivo di età variabile, con sesto di impianto tradizionale 7x8, con poche fallanze. Il terreno dispone di impianto irriguo a goccia.

**Descrizione:** Terreno agricolo al foglio 31, particella 227 del catasto terreni del Comune di Acquaviva delle Fonti, di qualità effettiva uliveto.

**Vendita soggetta a IVA:** NO

**Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** SI

**Stato di occupazione:** Allo stato attuale il fondo agricolo risulta utilizzato dalla \*\*\*\*\* con sede in Acquaviva delle Fonti, codice fiscale \*\*\*\*\* e p.IVA \*\*\*\*\* con titolo NON opponibile alla procedura.

**Bene N° 11 - Terreno**

**Tipologia immobile:** Terreno

Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 322,

Qualità Uliveto.



**Quota** 1/1

**Superficie** 2.858,00 mq

**Stato conservativo:** Il fondo consiste in uliveto irriguo costeggiante la strada provinciale SP83 e delimitato da recinzione metallica. Parte della superficie del suolo, lungo tutto il lato ovest delle particelle che lo costituiscono, è occupata da una striscia di asfalto di larghezza variabile tra metri 5 e metri 8, che occupa una porzione del fondo. Il suolo è di giacitura pianeggiante e presenta le caratteristiche tipiche dei terreni della zona. Sul suolo insistono alberi di ulivo di età variabile, con sesto di impianto tradizionale 7x8, con poche fallanze. Il terreno dispone di impianto irriguo a goccia.

**Descrizione:** Terreno agricolo al foglio 31, particella 322 del catasto terreni del Comune di Acquaviva delle Fonti, di qualità effettiva uliveto.

**Vendita soggetta a IVA:** NO

**Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** SI

**Stato di occupazione:** Allo stato attuale il fondo agricolo risulta utilizzato dalla \*\*\*\*\* con sede in Acquaviva delle Fonti, codice fiscale \*\*\*\*\* e p.IVA \*\*\*\*\* con titolo NON opponibile alla procedura.

#### **Bene N° 11 - Terreno**

**Tipologia immobile:** Terreno

Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 323,

Qualità Uliveto.

**Quota** 1/1

**Superficie** 5.206,00 mq

**Stato conservativo:** Il fondo consiste in uliveto irriguo costeggiante la strada provinciale SP83 e delimitato da recinzione metallica. Parte della superficie del suolo, lungo tutto il lato ovest delle particelle che lo costituiscono, è occupata da una striscia di asfalto di larghezza variabile tra metri 5 e metri 8, che occupa una porzione del fondo. Il suolo è di giacitura pianeggiante e presenta le caratteristiche tipiche dei terreni della zona. Sul suolo insistono alberi di ulivo di età variabile, con sesto di impianto tradizionale 7x8, con poche fallanze. Il terreno dispone di impianto irriguo a goccia.

**Descrizione:** Terreno agricolo al foglio 31, particella 323 del catasto terreni del Comune di Acquaviva delle Fonti, di qualità effettiva uliveto.

**Vendita soggetta a IVA:** NO

**Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** SI

**Stato di occupazione:** Allo stato attuale il fondo agricolo risulta utilizzato dalla \*\*\*\*\* con sede in Acquaviva delle Fonti, codice fiscale \*\*\*\*\* e p.IVA \*\*\*\*\* con titolo NON opponibile alla procedura.



**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.700,00**

**Ubicazione:** Acquaviva delle Fonti (BA)

**Diritto reale:** Proprietà per 1/1

**Bene N° 14 - Terreno**

**Tipologia immobile:** Terreno

Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 111,

Qualità Uliveto.

**Quota** 1/1

**Superficie** 759,00 mq

**Stato conservativo:** Il fondo consiste in uliveto irriguo non delimitato da recinzioni. Il suolo è di giacitura pianeggiante e presenta le caratteristiche tipiche dei terreni della zona. Sul suolo insistono alberi di ulivo di età variabile, con sesto di impianto 5x6, con qualche fallanza. Il terreno dispone di impianto irriguo a goccia.

**Descrizione:** Terreno agricolo al foglio 31, particella 111 del catasto terreni del Comune di Acquaviva delle Fonti, di qualità effettiva uliveto.

**Vendita soggetta a IVA:** NO

**Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** SI

**Stato di occupazione:** Allo stato attuale il fondo agricolo risulta utilizzato dalla \*\*\*\*\* con sede in Acquaviva delle Fonti, codice fiscale \*\*\*\*\* e p.IVA \*\*\*\*\* con titolo NON opponibile alla procedura.

**Bene N° 15 - Terreno**

**Tipologia immobile:** Terreno

Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 112,

Qualità Uliveto.

**Quota** 1/1

**Superficie** 1.076,00 mq

**Stato conservativo:** Il fondo consiste in uliveto irriguo non delimitato da recinzioni. Il suolo è di giacitura pianeggiante e presenta le caratteristiche tipiche dei terreni della zona. Sul suolo insistono alberi di ulivo di età variabile, con sesto di impianto 5x6, con qualche fallanza. Il terreno dispone di impianto irriguo a goccia.

**Descrizione:** Terreno agricolo al foglio 31, particella 112 del catasto terreni del Comune di Acquaviva delle Fonti, di qualità effettiva uliveto.

**Vendita soggetta a IVA:** NO

**Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** SI

**Stato di occupazione:** Allo stato attuale il fondo agricolo risulta utilizzato dalla \*\*\*\*\* con sede in Acquaviva delle Fonti, codice fiscale \*\*\*\*\* e p.IVA \*\*\*\*\* con titolo NON opponibile alla procedura.



**LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.000,00**

**Ubicazione:** Acquaviva delle Fonti (BA)

**Diritto reale:** Proprietà per 1/1

**Bene N° 16 - Terreno**

**Tipologia immobile:** Terreno

Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 230,

Qualità mista Semin arb/vigneto.

**Quota** 1/1

**Superficie** 18.244,00 mq

**Stato conservativo:** Il fondo consiste in vigneto irriguo non delimitato da alcun tipo di recinzione. Parte del terreno è occupato da un'area incolta e dalla strada di collegamento del fondo, pertanto non tutta la superficie della particella è utilizzabile per la coltivazione.

Da una stima visiva del vigneto, la coltura non si presenta in buone condizioni. Tanto il suolo, non lavorato da diverso tempo, quanto le piante di vite, risultano trascurati e in stato di semiabbandono. L'impianto appare in cattive condizioni di manutenzione e sarebbe necessaria la sostituzione di molti pali, fili e tiranti. In considerazione dello stato complessivo del vigneto, che necessiterebbe di un discreto investimento per poterlo rendere nuovamente remunerativo, si ritiene opportuno applicare un coefficiente di deprezzamento pari al 50% rispetto al prezzo medio unitario dei vigneti in buone condizioni della zona. Il terreno dispone di impianto irriguo a goccia.

**Descrizione:** Terreno agricolo al foglio 31, particella 230 del catasto terreni del Comune di Acquaviva delle Fonti, di qualità effettiva vigneto.

**Vendita soggetta a IVA:** NO

**Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** SI

**Stato di occupazione:** Allo stato attuale il fondo agricolo risulta utilizzato dalla \*\*\*\*\* con sede in Acquaviva delle Fonti, codice fiscale \*\*\*\*\* e p.IVA \*\*\*\*\* con titolo NON opponibile alla procedura.

**Bene N° 17 - Terreno**

**Tipologia immobile:** Terreno

Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 299,

Qualità vigneto.

**Quota** 1/1

**Superficie** 1.172,00 mq

**Stato conservativo:** Il fondo consiste in vigneto irriguo non delimitato da alcun tipo di recinzione. Da una stima visiva del vigneto, la coltura non si presenta in buone condizioni. Tanto il suolo, non lavorato da diverso tempo, quanto le piante di vite, risultano trascurati e in stato di semiabbandono. L'impianto appare in cattive condizioni di manutenzione e sarebbe necessaria la sostituzione di molti pali, fili e tiranti. In considerazione dello stato complessivo del vigneto, che necessiterebbe di un discreto investimento per poterlo rendere nuovamente remunerativo, si ritiene opportuno applicare un coefficiente di deprezzamento pari al 50% rispetto al prezzo medio unitario dei vigneti in buone condizioni della zona. Il terreno dispone di impianto irriguo a goccia.

**Descrizione:** Terreno agricolo al foglio 31, particella 299 del catasto terreni del Comune di Acquaviva delle Fonti, di qualità effettiva vigneto.

**Vendita soggetta a IVA:** NO

**Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** SI

**Stato di occupazione:** Allo stato attuale il fondo agricolo risulta utilizzato dalla \*\*\*\*\* con sede in Acquaviva delle Fonti, codice fiscale \*\*\*\*\* e p.IVA \*\*\*\*\* con titolo NON opponibile alla procedura.



**LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 24.000,00**

**Ubicazione:** Acquaviva delle Fonti (BA)

**Diritto reale:** Proprietà per 1/1

**Bene N° 18 - Terreno**

**Tipologia immobile:** Terreno

Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 275,

Qualità mista Uliveto/vigneto.

**Quota** 1/1

**Superficie** 2.559,00 mq

**Stato conservativo:** Il fondo consiste in uliveto irriguo in buone condizioni, seppur non appaiano eseguite di recente le normali pratiche agricole di conduzione degli uliveti. Le piante di ulivo presenti sono di giovane età e presentano un sesto di impianto moderno, volto a massimizzare la produzione. Il terreno dispone di impianto irriguo a goccia.

**Descrizione:** Terreno agricolo al foglio 31, particella 275 del catasto terreni del Comune di Acquaviva delle Fonti, di qualità effettiva uliveto.

**Vendita soggetta a IVA:** NO

**Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** SI

**Stato di occupazione:** Allo stato attuale il fondo agricolo risulta utilizzato dalla \*\*\*\*\* con sede in Acquaviva delle Fonti, codice fiscale \*\*\*\*\* e p.IVA \*\*\*\*\* con titolo NON opponibile alla procedura.

**Bene N° 19 - Terreno**

**Tipologia immobile:** Terreno

Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 287,

Qualità mista Uliveto/vigneto.

**Quota** 1/1

**Superficie** 1.895,00 mq

**Stato conservativo:** Il fondo consiste in uliveto irriguo in buone condizioni, seppur non appaiano eseguite di recente le normali pratiche agricole di conduzione degli uliveti. Le piante di ulivo presenti sono di giovane età e presentano un sesto di impianto moderno, volto a massimizzare la produzione. Il terreno dispone di impianto irriguo a goccia.

**Descrizione:** Terreno agricolo al foglio 31, particella 287 del catasto terreni del Comune di Acquaviva delle Fonti, di qualità effettiva uliveto.

**Vendita soggetta a IVA:** NO

**Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** SI

**Stato di occupazione:** Allo stato attuale il fondo agricolo risulta utilizzato dalla \*\*\*\*\* con sede in Acquaviva delle Fonti, codice fiscale \*\*\*\*\* e p.IVA \*\*\*\*\* con titolo NON opponibile alla procedura.

**Bene N° 20 - Terreno**

**Tipologia immobile:** Terreno

Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 304,

Qualità mista Uliveto/vigneto.

**Quota** 1/1

**Superficie** 5.048,00 mq

**Stato conservativo:** Il fondo consiste in uliveto irriguo in buone condizioni, seppur non appaiano eseguite di recente le normali pratiche agricole di conduzione degli uliveti. Le piante di ulivo presenti sono di giovane età e presentano un sesto di impianto moderno, volto a massimizzare la produzione. Il terreno dispone di impianto irriguo a goccia.



**Dott. Dario Vincenzo de Felice, Ph.D.**  
*Agronomo - Albo dei Consulenti n. 353 del Tribunale di Bari*  
*Via De Rossi, 32 – 70122 BARI*  
*Tel./Fax +39 080 5232836*

**Descrizione:** Terreno agricolo al foglio 31, particella 304 del catasto terreni del Comune di Acquaviva delle Fonti, di qualità effettiva uliveto.

**Vendita soggetta a IVA:** NO

**Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** SI

**Stato di occupazione:** Allo stato attuale il fondo agricolo risulta utilizzato dalla \*\*\*\*\* con sede in Acquaviva delle Fonti, codice fiscale \*\*\*\*\* e p.IVA \*\*\*\*\* con titolo NON opponibile alla procedura.

