

---

**TRIBUNALE DI BARI**  
TRANI

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:  
**Popolare Bari NPLs 2017 S.r.l.**

N. Gen. Rep. **000187/19**

**Giudice Dr. Marco Marangio Mauro**  
Custode Giudiziario **Popolare Bari NPLs 2017 S.r.l.**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. MAURIZIO MALVA*  
*iscritto all'Albo della provincia di Bari al N. 365*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Trani al N. 216*  
*C.F. MLVMRZ77R02L328E- P.Iva 06164010727*

*con studio in Trani (Bari) CORSO DON L. STURZO, 80*

*cellulare: 3336363192*

*email: gabber1977@hotmail.com*



**Beni in Terlizzi (Bari) Contrada Giacchetta s.n.c.  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE sito in Terlizzi (Bari) Contrada Giacchetta s.n.c..

Composto da n. 1 serra con entro il vigneto uva da tavola qualità VITTORIA, delimitata da un cordolo in cemento armato con sovrastante struttura costituita da pannelli componibili in acciaio zincato e pannello in pvc tra gli elementi, nonché di terreno che circonda l'intero lotto. L'intero lotto è in zona di pregio, ben servito e dotato di impianto di irrigazione a pioggia, il tutto in piena produttività. posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **18320,32**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ PROPRIETA'  
DELL'AREA PER 1/1; \_\_\_\_\_ PROPRIETA' SUPERFICIARIA PER 1/1  
foglio 24 mappale 287 subalterno 1, categoria D/1, - rendita: da determinare dopo frazionamento.

Coerenze: STESSA DITTA

Note: Si ribadisce che, è di proprietà della \_\_\_\_\_ : il tetto della serra composto da impianto fotovoltaico; le varie cabine elettriche (locali di trasformazione, locali inverter, locali utenze, locali di misura, locali di consegna elettrica elettriche), l'intero impianto interrato e non a servizio del predetto impianto fotovoltaico, impianto di allarme perimetrale e la recinzione perimetrale metallica su cordolo di cemento armato, identificato negli atti come proprietà superficiaria. Rimane di proprietà della \_\_\_\_\_, la serra con entro il vigneto uva da tavola qualità VITTORIA, cordolo in cemento armato con sovrastante la struttura costituita da pannelli componibili in acciaio zincato e pannello in pvc tra gli elementi, nonché il terreno che circonda l'intero lotto.

- fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ PROPRIETA'  
DELL'AREA PER 1/1; \_\_\_\_\_ PROPRIETA' SUPERFICIARIA PER 1/1  
foglio 24 mappale 288 subalterno 1, categoria D/1, - rendita: da determinare dopo frazionamento.

Coerenze: STESSA DITTA

Note: Si ribadisce che, è di proprietà della \_\_\_\_\_ : il tetto della serra composto da impianto fotovoltaico; le varie cabine elettriche (locali di trasformazione, locali inverter, locali utenze, locali di misura, locali di consegna elettrica elettriche), l'intero impianto interrato e non a servizio del predetto impianto fotovoltaico, impianto di allarme perimetrale e la recinzione perimetrale metallica su cordolo di cemento armato, identificato negli atti come proprietà superficiaria. Rimane di proprietà della \_\_\_\_\_, la serra con entro il vigneto uva da tavola qualità VITTORIA, cordolo in cemento armato con sovrastante la struttura costituita da pannelli componibili in acciaio zincato e pannello in pvc tra gli elementi, nonché il terreno che circonda l'intero lotto.



- fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ PROPRIETA' DELL'AREA PER 1/1; PROPRIETA' SUPERFICIARIA PER 1/1 foglio 24 mappale 289 subalterno 2, categoria D/1, - rendita: da determinare dopo frazionamento.  
Coerenze: STESSA DITTA  
Note: Si ribadisce che, è di proprietà della \_\_\_\_\_ : il tetto della serra composto da impianto fotovoltaico; le varie cabine elettriche (locali di trasformazione, locali inverter, locali utenze, locali di misura, locali di consegna elettrica elettriche), l'intero impianto interrato e non a servizio del predetto impianto fotovoltaico, impianto di allarme perimetrale e la recinzione perimetrale metallica su cordolo di cemento armato, identificato negli atti come proprietà superficiaria. Rimane di proprietà della \_\_\_\_\_, la serra con entro il vigneto uva da tavola qualità VITTORIA, cordolo in cemento armato con sovrastante la struttura costituita da pannelli componibili in acciaio zincato e pannello in pvc tra gli elementi, nonché il terreno che circonda l'intero lotto.
  
- fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ PROPRIETA' DELL'AREA PER 1/1; PROPRIETA' SUPERFICIARIA PER 1/1 foglio 24 mappale 288 subalterno 2, categoria D/1, - rendita: 42,00.  
Coerenze: STESSA DITTA  
Note: Si ribadisce che, è di proprietà della \_\_\_\_\_ : il tetto della serra composto da impianto fotovoltaico; le varie cabine elettriche (locali di trasformazione, locali inverter, locali utenze, locali di misura, locali di consegna elettrica elettriche), l'intero impianto interrato e non a servizio del predetto impianto fotovoltaico, impianto di allarme perimetrale e la recinzione perimetrale metallica su cordolo di cemento armato, identificato negli atti come proprietà superficiaria. Rimane di proprietà della \_\_\_\_\_, la serra con entro il vigneto uva da tavola qualità VITTORIA, cordolo in cemento armato con sovrastante la struttura costituita da pannelli componibili in acciaio zincato e pannello in pvc tra gli elementi, nonché il terreno che circonda l'intero lotto.
  
- fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ PROPRIETA' PER 1/1. foglio 24 mappale 289 subalterno 1, categoria D/10, - rendita: 26.756,00.  
Coerenze: STESSA DITTA  
Note: Nel presente subalterno è rappresentata la serra di proprietà esclusiva della \_\_\_\_\_. Il lotto 1 e il lotto 2, sono rappresentati in unico accatastamento che andrà diviso per consentire la vendita dei lotti separatamente.
  
- terreni: intestata a \_\_\_\_\_ PROPRIETA' PER 1/1. foglio 24 mappale 286 AA qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 972, - reddito agrario: 3,76, - reddito dominicale: 5,02.  
Coerenze: P.LLE: 274-129-259-260-261-177-51-138-168-167-145-STRADA INTERPODERALE INNUTILIZZATA.  
Note: Trattasi di terreno incolto che circonda l'intera serra e da accesso a quanto di proprietà della \_\_\_\_\_.
  
- terreni: intestata a \_\_\_\_\_ PROPRIETA' PER 1/1. foglio 24 mappale 286 AB qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 4.598, - reddito agrario: 11,87, - reddito dominicale: 14,25.  
Coerenze: P.LLE: 274-129-259-260-261-177-51-138-168-167-145-STRADA INTERPODERALE INNUTILIZZATA.  
Note: Trattasi di terreno incolto che circonda l'intera serra e da accesso a quanto di proprietà della \_\_\_\_\_.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (di pregio) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.  
la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia:  
DIVERSI PARCHI FOTOVOLTAICI.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da \_\_\_\_\_ in forza di un contratto di affitto del tipo 9 ANNI per l'importo di € 4.800 ANNUI stipulato in data 05/08/2017 con scadenza in 05/08/2026, registrato a AgE di Bari in data 31/08/2017 ai nn. 14787 serie 3T. **Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**  
IL CANONE ANNUO TIENE CONTO DEI LOTTI 1-2 E 6.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

#### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Servitù: Elettrodotto coattivo derivante da DIRITTI DI SERVITU' DI ELETTRDOTTO a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

a firma di Notaio F. PAOLO PETRERA in data 17/05/2011 ai nn. 27038/10667 trascritto a BARI in data 01/06/2011 ai nn. 11587/8086 - MODIFICA DI CONTRATTO DI COSTITUZIONE DI SERVITU'.

DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO derivante da DIRITTO DI SUPERFICIE a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

a firma di Notaio F. PAOLO PETRERA in data 17/05/2011 ai nn. 27038/10667 trascritto a BARI in data 01/06/2011 ai nn. 11586/8085

MODIFICA DI CONTRATTO DI COSTITUZIONE E DIRITTI REALI derivante da DIRITTO DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

a firma di Notaio F. PAOLO PETRERA in data 22/07/2011 ai nn. 27295/10827 trascritto a BARI in data 05/08/2011 ai nn. 16839/11908 - TRATTASI DI TETTO IN PANNELLI FOTOVOLTAICI E IMPIANTO..

Servitù: Elettrodotto coattivo derivante da DIRITTI DI SERVITU' DI ELETTRDOTTO a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

a firma di Notaio F. PAOLO PETRERA in data 16/05/2011 ai nn. 27034/10663 trascritto a BARI in data 01/06/2011 ai nn. 11579/8078 - MODIFICA DI CONTRATTO DI COSTITUZIONE DI SERVITU'.

COSTITUZIONE E DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO derivante da DIRITTO DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

a firma di Notaio F. PAOLO PETRERA in data 16/05/2011 ai nn. 27034/10663 trascritto a BARI in data 01/06/2011 ai nn. 11578/8077 - TRATTASI DI TETTO IN PANNELLI FOTOVOLTAICI E IMPIANTO..

Servitù: Elettrodotto coattivo derivante da DIRITTI DI SERVITU' DI ELETTRDOTTO a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

a firma di Notaio F. PAOLO PETRERA in data 17/05/2011 ai nn. 27038/10667 trascritto a BARI in data 01/06/2011 ai nn. 11588/8087

Servitù: Elettrodotto coattivo derivante da DIRITTI DI SERVITU' DI ELETTRDOTTO a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

a firma di Notaio F. PAOLO PETRERA in data 05/03/2010 ai nn. 24963/9716 trascritto a BARI in data 25/03/2010 ai nn. 6033/4136



COSTITUZIONE E DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO derivante da  
DIRITTO DI PASSAGGIO a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

a firma di Notaio F. PAOLO  
PETRERA in data 05/03/2010 ai nn. 24963/9716 trascritto a BARI in data  
25/03/2010 ai nn. 6032/4135 - TRATTASI DI DIRITTO DI PASSAGGIO PER  
ACCESSO AGLI IMPIANTI..

COSTITUZIONE E DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO derivante da  
DIRITTO DI SUPERFICIE a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

a firma di Notaio F. PAOLO  
PETRERA in data 05/03/2010 ai nn. 24963/9716 trascritto a BARI in data  
25/03/2010 ai nn. 6031/4134 - TRATTASI DI TETTO IN PANNELLI  
FOTOVOLTAICI E IMPIANTO..

Servitù: Elettrodotto coattivo derivante da DIRITTI DI SERVITU' DI  
ELETTRODOTTO a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

a firma di Notaio F. PAOLO PETRERA in data  
22/01/2010 ai nn. 24840/9638 trascritto a BARI in data 22/01/2010 ai nn.  
2007/1402

COSTITUZIONE E DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO derivante da  
DIRITTO DI SUPERFICIE a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

a firma di Notaio F. PAOLO  
PETRERA in data 22/01/2010 ai nn. 24840/9638 trascritto a BARI in data  
01/02/2010 ai nn. 2005/1400 - TRATTASI DI TETTO IN PANNELLI  
FOTOVOLTAICI E IMPIANTO..

COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INDIVISIBILITA' derivante da VINCOLO  
DI INDIVISIBILITA' a favore di \_\_\_\_\_

contro \_\_\_\_\_ a  
firma di Notaio SALVATORE D'ALESSIO in data 09/07/2009 ai nn.  
72519/16778 trascritto a BARI in data 29/07/2009 ai nn. 14904/10062

COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INDIVISIBILITA' derivante da VINCOLO  
DI INDIVISIBILITA' a favore di \_\_\_\_\_

contro \_\_\_\_\_ a  
firma di Notaio SALVATORE D'ALESSIO in data 09/07/2009 ai nn.  
72518/16777 trascritto a BARI in data 29/07/2009 ai nn. 14902/10060

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

#### 4.2. **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da CESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO FONDIARIO a favore di **BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA'  
COOPERATIVA PER AZIONI**, contro \_\_\_\_\_

, a firma di Notaio  
Francesco Paolo PETRERA in data 30/06/2011 ai nn. 27206 di rep. e 10761 di  
racc. iscritto a TRANI in data 04/07/2011 ai nn. 14126/2470  
importo ipoteca: 5.200.000,00  
importo capitale: 2.600.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di POPOLARE BARI NPLS 2017 SRL contro \_\_\_\_\_  
a firma di UNEP in data 22/05/2019  
ai nn. 2158 trascritto a TRANI in data 27/06/2019 ai nn. 14193/10614

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

#### 4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale:*



Sono state riscontrate le seguenti difformità: COSTO DI 1/2 PER IL FRAZIONAMENTO DELLE ATTUALI PARTICELLE CATASTALI, NECESSARIO PER LA CREAZIONE DI N. 2 LOTTI DI VENDITA. LOTTI DI VENDITA 1 E 2. regolarizzabili mediante FRAZIONAMENTO DELLE ATTUALI PARTICELLE CATASTALI, NECESSARIO PER LA CREAZIONE DI N. 2 LOTTI DI VENDITA

COSTO DI 1/2 PER IL FRAZIONAMENTO DELLE ATTUALI PARTICELLE CATASTALI, NECESSARIO PER LA CREAZIONE DI N. 2 LOTTI DI VENDITA. LOTTI DI VENDITA 1 E 2.: €1.000,00

Oneri totali: €1.000,00

Sono state riscontrate le seguenti difformità: VARIAZIONE DI COLTURA P.LLA 286 AI TERRENI, IN QUANTO DIFFORME RISPETTO ALLO STATO DEI LUOGHI. regolarizzabili mediante VARIAZIONE DI COLTURA

DOCTE PER VARIAZIONE DI COLTURA: €100,00

Oneri totali: €100,00

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

proprietario dal 26/06/2002 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Olga CAMATA in data 26/06/2002 ai nn. 25520 di rep e 5442 di racc registrato a Bari in data 08/07/2002 trascritto a Bari in data 11/07/2002 ai nn. 14397/10638

proprietario dal 17/11/2000 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Teresa CASTELLANETA in data 17/11/2000 ai nn. 4165 di rep e 892 di racc registrato a Bari in data 01/12/2000 ai nn. 11022 trascritto a Bari in data 21/12/2000 ai nn. 23528/17376

proprietario dal 28/03/2008 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio F. Paolo PETRERA in data 28/03/2008 ai nn. 22480 di rep e 8200 di racc registrato a Bari in data 01/04/2008 ai nn. 7463 trascritto a Bari in data 03/04/2008 ai nn. 6558/4621

proprietario dal 18/03/2002 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Olga CAMATA in data 18/03/2002 ai nn. 25035 di rep e 5303 di racc registrato a Bari in data 08/04/2002 trascritto a Bari in data 12/04/2002 ai nn. 7780/5718

proprietario dal 11/09/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Ramundo DE SCISCIOLO in data 11/09/2006 ai nn. 6673 di rep e 2744 di racc registrato a Bari in data 03/10/2006 ai nn. 4109 trascritto a Bari in data 06/10/2006 ai nn. 24052/16245

proprietario dal 04/05/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio ROBERTO BERARDI in data 04/05/2005 ai nn. 23167 di rep e 8686 di racc registrato a Bari in data 19/05/2005 ai nn. 373 trascritto a Bari in data 29/07/2009 ai nn. 14903/10061

proprietario dal 04/05/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio GIUSTINO ROSSI in data 18/02/1986 ai nn. 7581 di rep e 2942 di racc trascritto a Bari in data 29/07/2009 ai nn. 14901/10059

## 7. PRATICHE EDILIZIE:



**P.E. n. PERMESSO DI COSTRUIRE N. 42/2009 e successive varianti** per lavori di REALIZZAZIONE DI SERRE FLORICOLE E CISTERNE IRRIGUE intestata a . PERMESSO DI COSTRUIRE presentata in data 01/07/2009- n. prot. 18560 rilasciata in data 16/12/2009- n. prot. N. 42/2009 VARIANTE DEL 28/07/2011.

Descrizione **FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE sito in Terlizzi (Bari) Contrada Giacchetta s.n.c.. Composto da n. 1 serra con entro il vigneto uva da tavola qualità VITTORIA, delimitata da un cordolo in cemento armato con sovrastante struttura costituita da pannelli componibili in acciaio zincato e pannello in pvc tra gli elementi, nonché di terreno che circonda l'intero lotto. L'intero lotto è in zona di pregio, ben servito e dotato di impianto di irrigazione a pioggia, il tutto in piena produttività. posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **18320,32**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a PROPRIETA' DELL'AREA PER 1/1; PROPRIETA' SUPERFICIARIA PER 1/1 foglio 24 mappale 287 subalterno 1, categoria D/1, - rendita: da determinare dopo frazionamento. Coerenze: STESSA DITTA

Note: Si ribadisce che, è di proprietà della : il tetto della serra composto da impianto fotovoltaico; le varie cabine elettriche (locali di trasformazione, locali inverter, locali utenze, locali di misura, locali di consegna elettrica elettriche), l'intero impianto interrato e non a servizio del predetto impianto fotovoltaico, impianto di allarme perimetrale e la recinzione perimetrale metallica su cordolo di cemento armato, identificato negli atti come proprietà superficiaria. Rimane di proprietà della , la serra con entro il vigneto uva da tavola qualità VITTORIA, cordolo in cemento armato con sovrastante la struttura costituita da pannelli componibili in acciaio zincato e pannello in pvc tra gli elementi, nonché il terreno che circonda l'intero lotto.

- fabbricati: intestata a PROPRIETA' DELL'AREA PER 1/1; PROPRIETA' SUPERFICIARIA PER 1/1 foglio 24 mappale 288 subalterno 1, categoria D/1, - rendita: da determinare dopo frazionamento. Coerenze: STESSA DITTA

Note: Si ribadisce che, è di proprietà della : il tetto della serra composto da impianto fotovoltaico; le varie cabine elettriche (locali di trasformazione, locali inverter, locali utenze, locali di misura, locali di consegna elettrica elettriche), l'intero impianto interrato e non a servizio del predetto impianto fotovoltaico, impianto di allarme perimetrale e la recinzione perimetrale metallica su cordolo di cemento armato, identificato negli atti come proprietà superficiaria. Rimane di proprietà della , la serra con entro il vigneto uva da tavola qualità VITTORIA, cordolo in cemento armato con sovrastante la struttura costituita da pannelli componibili in acciaio zincato e pannello in pvc tra gli elementi, nonché il terreno che circonda l'intero lotto.



- fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ PROPRIETA' DELL'AREA PER 1/1; PROPRIETA' SUPERFICIARIA PER 1/1 foglio 24 mappale 289 subalterno 2, categoria D/1, - rendita: da determinare dopo frazionamento.  
Coerenze: STESSA DITTA  
Note: Si ribadisce che, è di proprietà della \_\_\_\_\_ : il tetto della serra composto da impianto fotovoltaico; le varie cabine elettriche (locali di trasformazione, locali inverter, locali utenze, locali di misura, locali di consegna elettrica elettriche), l'intero impianto interrato e non a servizio del predetto impianto fotovoltaico, impianto di allarme perimetrale e la recinzione perimetrale metallica su cordolo di cemento armato, identificato negli atti come proprietà superficiaria. Rimane di proprietà della \_\_\_\_\_, la serra con entro il vigneto uva da tavola qualità VITTORIA, cordolo in cemento armato con sovrastante la struttura costituita da pannelli componibili in acciaio zincato e pannello in pvc tra gli elementi, nonché il terreno che circonda l'intero lotto.
  
  - fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ PROPRIETA' DELL'AREA PER 1/1; PROPRIETA' SUPERFICIARIA PER 1/1 foglio 24 mappale 288 subalterno 2, categoria D/1, - rendita: 42,00.  
Coerenze: STESSA DITTA  
Note: Si ribadisce che, è di proprietà della \_\_\_\_\_ : il tetto della serra composto da impianto fotovoltaico; le varie cabine elettriche (locali di trasformazione, locali inverter, locali utenze, locali di misura, locali di consegna elettrica elettriche), l'intero impianto interrato e non a servizio del predetto impianto fotovoltaico, impianto di allarme perimetrale e la recinzione perimetrale metallica su cordolo di cemento armato, identificato negli atti come proprietà superficiaria. Rimane di proprietà della \_\_\_\_\_, la serra con entro il vigneto uva da tavola qualità VITTORIA, cordolo in cemento armato con sovrastante la struttura costituita da pannelli componibili in acciaio zincato e pannello in pvc tra gli elementi, nonché il terreno che circonda l'intero lotto.
  
  - fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ PROPRIETA' PER 1/1. foglio 24 mappale 289 subalterno 1, categoria D/10, - rendita: 26.756,00.  
Coerenze: STESSA DITTA  
Note: Nel presente subalterno è rappresentata la serra di proprietà esclusiva della \_\_\_\_\_. Il lotto 1 e il lotto 2, sono rappresentati in unico accatastamento che andrà diviso per consentire la vendita dei lotti separatamente.
  
  - terreni: intestata a \_\_\_\_\_ PROPRIETA' PER 1/1. foglio 24 mappale 286 AA qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 972, - reddito agrario: 3,76, - reddito dominicale: 5,02.  
Coerenze: P.LLE: 274-129-259-260-261-177-51-138-168-167-145-STRADA INTERPODERALE INNUTILIZZATA.  
Note: Trattasi di terreno incolto che circonda l'intera serra e da accesso a quanto di proprietà della \_\_\_\_\_.
  
  - terreni: intestata a \_\_\_\_\_ PROPRIETA' PER 1/1. foglio 24 mappale 286 AB qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 4.598, - reddito agrario: 11,87, - reddito dominicale: 14,25.  
Coerenze: P.LLE: 274-129-259-260-261-177-51-138-168-167-145-STRADA INTERPODERALE INNUTILIZZATA.  
Note: Trattasi di terreno incolto che circonda l'intera serra e da accesso a quanto di proprietà della \_\_\_\_\_.
- L'edificio è stato costruito nel 2009-2011.  
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 4,00 mt..



Per piena proprietà, si intende la proprietà dell'area intestata alla società  
, ovvero: la serra con entro il vigneto uva da tavola qualità VITTORIA,  
cordolo in cemento armato con sovrastante la struttura costituita da pannelli componibili in acciaio  
zincato e pannello in pvc tra gli elementi, nonché il terreno che circonda l'intero lotto. Resta,  
pertanto, esclusa della stima, la proprietà superficaria della società  
, ovvero: il tetto  
della serra composto da impianto fotovoltaico; le varie cabine elettriche (locali di trasformazione,  
locali inverter, locali utenze, locali di misura, locali di consegna elettrica elettriche), l'intero  
impianto interrato e fuori terra a servizio del predetto impianto fotovoltaico, impianto dall'arme  
perimetrale, la recinzione perimetrale metallica su cordolo di cemento armato e quant'altro  
riconducibile all'impianto creato dalla società

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera C.C. N. 23/2011 l'immobile è identificato nella  
zona COMUNE DI TERLIZZI ZONA E- AREE PRODUTTIVE AGRICOLE

Norme tecniche ed indici: ART. 2.13-2.14-2.15-2.16-2.17-2.18-2.19 DELLE N.T.A.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
serra ad uso vigneto uva da tavola "vittoria"	Sup. reale lorda	12.037,82	1,00	12.037,82
cordolo in cemento armato con sovrastante struttura costituita da pannelli componibili in acciaio zincato e pannello in pvc tra gli elementi.	Sup. reale lorda	537,50	1,00	537,50
area asterna di pertinenza del LOTTO 1	Sup. reale lorda	5.745,00	1,00	5.745,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>18.320,32</b>		<b>18.320,32</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: travi continue con piede, materiale: c.a., condizioni: buone.  
Note: cordolo di base

*Strutture verticali:* materiale: intelaiatura metallica e vetri, condizioni: buone.

Impianti:

*Idrico:* tipologia: sottotraccia e fuoritraccia, alimentazione: diretta, rete di  
distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: da  
collaudare.

#### Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima



Prima di spiegare il criterio di stima utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato del LOTTO 1, è importante precisare che, oggetto del pignoramento, è la proprietà dell'area intestata alla società

ovvero: la serra con entro il vigneto uva da tavola qualità VITTORIA, cordolo in cemento armato con sovrastante la struttura costituita da pannelli componibili in acciaio zincato e pannello in pvc tra gli elementi, nonché il terreno che circonda l'intero lotto. Resta, pertanto, esclusa dalla stima, la proprietà superficiale della società, ovvero: il tetto della serra composto da impianto fotovoltaico; le varie cabine elettriche (locali di trasformazione, locali inverter, locali utenze, locali di misura, locali di consegna elettrica elettriche), l'intero impianto interrato e fuori terra a servizio del predetto impianto fotovoltaico, impianto di allarme perimetrale, la recinzione perimetrale metallica su cordolo di cemento armato e quantaltro riconducibile all'impianto creato dalla società

Precisato ciò, e per quanto attiene il criterio di stima utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato, si è adottato il criterio "a metro quadro" per quanto attiene la proprietà dell'area e della coltivazione di vigneto uva da tavola qualità VITTORIA accertata all'interno dell'ex serra floricola. Per quanto, invece, la stima economica del cordolo in cemento armato con sovrastante la struttura costituita da pannelli componibili in acciaio zincato e pannello in pvc, la valutazione economica verrà eseguita tenendo conto degli attuali prezzi di mercato per la realizzazione di una struttura simile (al metro lineare), applicando un coefficiente di vetustà pregressa che riporta il prezzo della struttura nuova all'attuale condizione. Per quanto concerne la determinazione del terreno che circonda l'intero lotto, compreso quello su cui sorgono le cabine elettriche varie, sarà considerato il valore di un terreno incolto. L'intero probabile valore di mercato verrà stimato, inoltre, tenendo conto anche delle variabili che incidono sul valore, ovvero: la posizione di pregio in cui insiste il terreno, caratteristiche di pregio della zona, buono stato di manutenzione, la sua consistenza, la sua regolarità geometrica, orografia del terreno, soleggiamento, esposizione e lesistenza delle servitù che insistono sullo stesso lotto di cui si sono allegati gli atti regolarmente registrati. La superficie utilizzata è quella riportata nei titoli abilitativi depositati e conformi allo stato dei luoghi, nonché di quanto censito al catasto terreni e fabbricati. La superficie conforme sarà moltiplicata con i valori agricoli medi della provincia Bari, per il calcolo dell'indennità di espropriazione, ultima 2018, pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n. 71 del 27/06/2019. Il valore di mercato scaturito è stato confrontato con i prezzi di mercato avuti verbalmente dalle agenzie di compravendita immobiliari e studi tecnici professionali della zona, i quali hanno precisando che, i prezzi di mercato riportati nella tabella allegata al B.U.R.P., dovranno essere almeno raddoppiati per il caso in esame, per il pregio della struttura e per il tipo di impianto che si sta stimando. Il redattore, dopo una attenta valutazione, ha ritenuto più coerente e calzante le notizie avute, raddoppiando le stime dei valori riportati nel predetto B.U.R.P.. Sul sito dell'agenzia del territorio, nella pagina dell'O.M.I., non è stata rinvenuta alcuna quotazione.

Per quanto concerne la divisibilità, si è diviso l'intero compendio immobiliare oggetto di pignoramento in più lotti di vendita che tengono conto delle servitù gravanti sulle singole particelle catastali, stato di fatto e stato legittimo.

L'immobile non presenta difformità, è, pertanto, commerciabile ai sensi della legge 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni.

## 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Terlizzi e Molfetta, Studi tecnici (geometri, ingegneri e agronomi)..

## 8.3. Valutazione corpi

### A. FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE



*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
serra ad uso vigneto uva da tavola "vittoria"	12.037,82	€6,70	€80.653,39
cordolo in cemento armato con sovrastante struttura costituita da pannelli componibili in acciaio zincato e pannello in pvc tra gli elementi.	537,50	€310,00	€166.625,00
area asterna di pertinenza del LOTTO 1	5.745,00	€2,20	€12.639,00
	<b>18.320,32</b>		<b>€259.917,39</b>

- Valore corpo:	<b>€259.917,39</b>
- Valore accessori:	<b>€0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€259.917,39</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€259.917,39</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	<b>fabbricati per funzioni</b>			
<b>A</b>	<b>produttive connesse alle attività agricole</b>	18320,32	€259.917,39	<b>€259.917,39</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€38.987,61**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€1.100,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€220.929,78**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**€219.829,78**

Relazione lotto 001 creata in data 25/03/2021  
Codice documento: E014-19-000187-001



**Beni in Terlizzi (Bari) Contrada Giacchetta s.n.c.  
Lotto 002**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE sito in Terlizzi (Bari) Contrada Giacchetta s.n.c..

Composto da n. 2 serre con entro vigneti uva da tavola qualità BLACK MAGIC, delimitate da cordolo in cemento armato con sovrastante struttura costituita da pannelli componibili in acciaio zincato e pannello in pvc tra gli elementi, nonché di terreno che circonda l'intero lotto. L'intero lotto è in zona di pregio, ben servito e dotato di impianto di irrigazione a pioggia, il tutto in piena produttività. posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **16340,84**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ PROPRIETA' DELL'AREA PER 1/1; \_\_\_\_\_ PROPRIETA' SUPERFICIARIA PER 1/1 foglio 24 mappale 291 subalterno 1, categoria D/1, - rendita: da determinare dopo frazionamento.

Coerenze: STESSA DITTA

Note: Si ribadisce che, è di proprietà della \_\_\_\_\_ : il tetto della serra composto da impianto fotovoltaico; le varie cabine elettriche (locali di trasformazione, locali inverter, locali utenze, locali di misura, locali di consegna elettrica elettriche), l'intero impianto interrato e non a servizio del predetto impianto fotovoltaico, impianto di allarme perimetrale e la recinzione perimetrale metallica su cordolo di cemento armato, identificato negli atti come proprietà superficiaria. Rimane di proprietà della \_\_\_\_\_, le serre con entro i vigneti uva da tavola qualità VITTORIA, cordolo in cemento armato con sovrastante la struttura costituita da pannelli componibili in acciaio zincato e pannello in pvc tra gli elementi, nonché il terreno che circonda l'intero lotto.

- fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ PROPRIETA' DELL'AREA PER 1/1; \_\_\_\_\_ PROPRIETA' SUPERFICIARIA PER 1/1 foglio 24 mappale 292 subalterno 2, categoria D/1, - rendita: da determinare dopo frazionamento.

Coerenze: STESSA DITTA

Note: Si ribadisce che, è di proprietà della \_\_\_\_\_ : il tetto della serra composto da impianto fotovoltaico; le varie cabine elettriche (locali di trasformazione, locali inverter, locali utenze, locali di misura, locali di consegna elettrica elettriche), l'intero impianto interrato e non a servizio del predetto impianto fotovoltaico, impianto di allarme perimetrale e la recinzione perimetrale metallica su cordolo di cemento armato, identificato negli atti come proprietà superficiaria. Rimane di proprietà della \_\_\_\_\_, le serre con entro i vigneti uva da tavola qualità VITTORIA, cordolo in cemento armato con sovrastante la struttura costituita da pannelli componibili in acciaio zincato e pannello in pvc tra gli elementi, nonché il terreno che circonda l'intero lotto.



- fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ PROPRIETA'  
DELL'AREA PER 1/1; \_\_\_\_\_ PROPRIETA' SUPERFICIARIA PER 1/1  
foglio 24 mappale 293 subalterno 2, categoria D/1, - rendita: da determinare dopo  
frazionamento.  
Coerenze: STESSA DITTA  
Note: Si ribadisce che, è di proprietà della \_\_\_\_\_ : il tetto della serra  
composto da impianto fotovoltaico; le varie cabine elettriche (locali di  
trasformazione, locali inverter, locali utenze, locali di misura, locali di consegna  
elettrica elettriche), l'intero impianto interrato e non a servizio del predetto impianto  
fotovoltaico, impianto di allarme perimetrale e la recinzione perimetrale metallica su  
cordolo di cemento armato, identificato negli atti come proprietà superficiaria.  
Rimane di proprietà della \_\_\_\_\_, le serre con entro i vigneti uva da tavola qualità  
VITTORIA, cordolo in cemento armato con sovrastante la struttura costituita da  
pannelli componibili in acciaio zincato e pannello in pvc tra gli elementi, nonché il  
terreno che circonda l'intero lotto. Nell'atto di pignoramento e alla conservatoria è  
stato erroneamente pignorato il sub 3, di fatto inesistente. Sul punto, si dovrà  
correggere tale refuso perchè non è possibile espugnare dal lotto progettato il  
presente sub. 2, in quanto si creerebbero delle servitù di passaggio di difficile  
gestione e, comunque, parte degli apparati elettrici del nuovo lotto costituito sono  
presenti nella cabina elettrica, identificata con il sub. 2
- fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ PROPRIETA'  
DELL'AREA PER 1/1; \_\_\_\_\_ PROPRIETA' SUPERFICIARIA PER 1/1  
foglio 24 mappale 292 subalterno 1, categoria D/10, - rendita: 9.680.  
Coerenze: STESSA DITTA  
Note: Nel presente subalterno è rappresentata la serra di proprietà esclusiva della  
\_\_\_\_\_. Il lotto 1 e il lotto 2, sono rappresentati in unico accatastamento che andrà  
diviso per consentire la vendita dei lotti separatamente.
- fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ PROPRIETA' PER 1/1.  
foglio 24 mappale 293 subalterno 1, categoria D/10, - rendita: 7.770.  
Coerenze: STESSA DITTA  
Note: Nel presente subalterno è rappresentata la serra di proprietà esclusiva della  
\_\_\_\_\_. Il lotto 1 e il lotto 2, sono rappresentati in unico accatastamento che andrà  
diviso per consentire la vendita dei lotti separatamente.
- terreni: intestata a \_\_\_\_\_ PROPRIETA' PER 1/1.  
foglio 24 mappale 290 AA qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale  
6166, - reddito agrario: 15,92, - reddito dominicale: 19,11.  
Coerenze: P.LLE: 251-252-253-254-22-41-213-470-133-397-505-90-69-470-67-  
STRADA COMUNALE ASFALTATA CONTRADA GIACCHETTA  
Note: Trattasi di terreno incolto che circonda l'intera serra e da accesso a quanto di  
proprietà della \_\_\_\_\_.
- terreni: intestata a \_\_\_\_\_ PROPRIETA' PER 1/1.  
foglio 24 mappale 290 AB qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 1494, -  
reddito agrario: 5,79, - reddito dominicale: 7,72.  
Coerenze: P.LLE: 251-252-253-254-22-41-213-470-133-397-505-90-69-470-67-  
STRADA COMUNALE ASFALTATA CONTRADA GIACCHETTA  
Note: Trattasi di terreno incolto che circonda l'intera serra e da accesso a quanto di  
proprietà della \_\_\_\_\_.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (di pregio) a traffico scorrevole con  
parcheeggi sufficienti.



la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia:  
DIVERSI PARCHI FOTOVOLTAICI.  
Caratteristiche zone limitrofe: agricole

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da \_\_\_\_\_ in forza di un contratto di affitto del tipo 9 ANNI per l'importo di € 4.800 ANNUI stipulato in data 05/08/2017 con scadenza in 05/08/2026. registrato a AgE di Bari in data 31/08/2017 ai nn. 14787 serie 3T. **Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**  
IL CANONE ANNUO TIENE CONTO DEI LOTTI 1-2 E 6.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

##### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Servitù: Elettrodotto coattivo derivante da DIRITTI DI SERVITU' DI ELETTRDOTTO a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

a firma di Notaio F. PAOLO PETRERA in data 17/05/2011 ai nn. 27038/10667 trascritto a BARI in data 01/06/2011 ai nn. 11587/8086 - MODIFICA DI CONTRATTO DI COSTITUZIONE DI SERVITU'.

DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO derivante da DIRITTO DI SUPERFICIE a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

a firma di Notaio F. PAOLO PETRERA in data 17/05/2011 ai nn. 27038/10667 trascritto a BARI in data 01/06/2011 ai nn. 11586/8085

MODIFICA DI CONTRATTO DI COSTITUZIONE E DIRITTI REALI derivante da DIRITTO DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA a favore di \_\_\_\_\_

contro \_\_\_\_\_ a firma di Notaio F. PAOLO PETRERA in data 22/07/2011 ai nn. 27295/10827 trascritto a BARI in data 05/08/2011 ai nn. 16839/11908 - TRATTASI DI TETTO IN PANNELLI FOTOVOLTAICI E IMPIANTO..

COSTITUZIONE E DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO derivante da DIRITTO DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA a favore di \_\_\_\_\_

contro \_\_\_\_\_ a firma di Notaio F. PAOLO PETRERA in data 16/05/2011 ai nn. 27034/10663 trascritto a BARI in data 01/06/2011 ai nn. 11578/8077 - TRATTASI DI TETTO IN PANNELLI FOTOVOLTAICI E IMPIANTO..

Servitù: Elettrodotto coattivo derivante da DIRITTI DI SERVITU' DI ELETTRDOTTO a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

a firma di Notaio F. PAOLO PETRERA in data 17/05/2011 ai nn. 27038/10667 trascritto a BARI in data 01/06/2011 ai nn. 11588/8087

Servitù: Elettrodotto coattivo derivante da DIRITTI DI SERVITU' DI ELETTRDOTTO a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

a firma di Notaio F. PAOLO PETRERA in data 05/03/2010 ai nn. 24963/9716 trascritto a BARI in data 25/03/2010 ai nn. 6033/4136

COSTITUZIONE E DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO derivante da DIRITTO DI PASSAGGIO a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

a firma di Notaio F. PAOLO PETRERA in data 05/03/2010 ai nn. 24963/9716 trascritto a BARI in data 25/03/2010 ai nn. 6032/4135 - TRATTASI DI DIRITTO DI PASSAGGIO PER ACCESSO AGLI IMPIANTI..



COSTITUZIONE E DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO derivante da DIRITTO DI SUPERFICIE a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ a firma di Notaio F. PAOLO PETRERA in data 05/03/2010 ai nn. 24963/9716 trascritto a BARI in data 25/03/2010 ai nn. 6031/4134 - TRATTASI DI TETTO IN PANNELLI FOTOVOLTAICI E IMPIANTO..

- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*  
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*  
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da CESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di **BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI**, contro \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, a firma di Notaio Francesco Paolo PETRERA in data 30/06/2011 ai nn. 27206 di rep. e 10761 di racc. iscritto a TRANI in data 04/07/2011 ai nn. 14126/2470  
importo ipoteca: 5.200.000,00  
importo capitale: 2.600.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di POPOLARE BARI NPLS 2017 SRL contro \_\_\_\_\_ a firma di UNEP in data 22/05/2019 ai nn. 2158 trascritto a TRANI in data 27/06/2019 ai nn. 14193/10614

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: COSTO DI 1/2 PER IL FRAZIONAMENTO DELLE ATTUALI PARTICELLE CATASTALI, NECESSARIO PER LA CREAZIONE DI N. 2 LOTTI DI VENDITA. LOTTI DI VENDITA 1 E 2. regolarizzabili mediante FRAZIONAMENTO DELLE ATTUALI PARTICELLE CATASTALI, NECESSARIO PER LA CREAZIONE DI N. 2 LOTTI DI VENDITA

COSTO DI 1/2 PER IL FRAZIONAMENTO DELLE ATTUALI PARTICELLE CATASTALI, NECESSARIO PER LA CREAZIONE DI N. 2 LOTTI DI VENDITA. LOTTI DI VENDITA 1 E 2.: €1.000,00

Oneri totali: €1.000,00

Sono state riscontrate le seguenti difformità: VARIAZIONE DI COLTURA P.LLA 290 AI TERRENI, IN QUANTO DIFFORME RISPETTO ALLO STATO DEI LUOGHI. regolarizzabili mediante VARIAZIONE DI COLTURA

DOCTE PER VARIAZIONE DI COLTURA: €100,00

Oneri totali: €100,00

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€0,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**



proprietario dal 21/12/1999 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio TERESA CASTELLANETA in data 21/12/1999 ai nn. 769 di rep e 208 di racc registrato a Bari in data 05/01/2000 ai nn. 126 trascritto a Bari in data 19/01/2000 ai nn. 929/731

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. PERMESSO DI COSTRUIRE N. 42/2009 e successive varianti** per lavori di REALIZZAZIONE DI SERRE FLORICOLE E CISTERNE IRRIGUE intestata a PERMESSO DI COSTRUIRE presentata in data 01/07/2009- n. prot. 18560 rilasciata in data 16/12/2009- n. prot. N. 42/2009 VARIANTE DEL 28/07/2011.

Descrizione **FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE sito in Terlizzi (Bari) Contrada Giacchetta s.n.c.. Composto da n. 2 serre con entro vigneti uva da tavola qualità BLACK MAGIC, delimitate da cordolo in cemento armato con sovrastante struttura costituita da pannelli componibili in acciaio zincato e pannello in pvc tra gli elementi, nonché di terreno che circonda lintero lotto. L'intero lotto è in zona di pregio, ben servito e dotato di impianto di irrigazione a pioggia, il tutto in piena produttività. posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **16340,84**  
Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a **PROPRIETA' DELL'AREA PER 1/1;** **PROPRIETA' SUPERFICIARIA PER 1/1** foglio 24 mappale 291 subalterno 1, categoria D/1, - rendita: da determinare dopo frazionamento.  
Coerenze: **STESSA DITTA**  
Note: Si ribadisce che, è di proprietà della : il tetto della serra composto da impianto fotovoltaico; le varie cabine elettriche (locali di trasformazione, locali inverter, locali utenze, locali di misura, locali di consegna elettrica elettriche), l intero impianto interrato e non a servizio del predetto impianto fotovoltaico, impianto di allarme perimetrale e la recinzione perimetrale metallica su cordolo di cemento armato, identificato negli atti come proprietà superficiaria. Rimane di proprietà della , le serre con entro i vigneti uva da tavola qualità VITTORIA, cordolo in cemento armato con sovrastante la struttura costituita da pannelli componibili in acciaio zincato e pannello in pvc tra gli elementi, nonché il terreno che circonda lintero lotto.
- fabbricati: intestata a **PROPRIETA' DELL'AREA PER 1/1;** **PROPRIETA' SUPERFICIARIA PER 1/1** foglio 24 mappale 292 subalterno 2, categoria D/1, - rendita: da determinare dopo frazionamento.  
Coerenze: **STESSA DITTA**  
Note: Si ribadisce che, è di proprietà della : il tetto della serra composto da impianto fotovoltaico; le varie cabine elettriche (locali di trasformazione, locali inverter, locali utenze, locali di misura, locali di consegna elettrica elettriche), l intero impianto interrato e non a servizio del predetto impianto fotovoltaico, impianto di allarme perimetrale e la recinzione perimetrale metallica su cordolo di cemento armato, identificato negli atti come proprietà superficiaria. Rimane di proprietà della , le serre con entro i vigneti uva da tavola qualità VITTORIA, cordolo in cemento armato con sovrastante la struttura costituita da pannelli componibili in acciaio zincato e pannello in pvc tra gli elementi, nonché il terreno che circonda lintero lotto.



- fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ PROPRIETA' DELL'AREA  
PER 1/1; PROPRIETA' SUPERFICIARIA PER 1/1 foglio 24 mappale 293  
subalterno 2, categoria D/1, - rendita: da determinare dopo frazionamento.  
Coerenze: STESSA DITTA  
Note: Si ribadisce che, è di proprietà della \_\_\_\_\_ : il tetto della serra composto da  
impianto fotovoltaico; le varie cabine elettriche (locali di trasformazione, locali inverter,  
locali utenze, locali di misura, locali di consegna elettrica elettriche), l'intero impianto  
interrato e non a servizio del predetto impianto fotovoltaico, impianto di allarme perimetrale  
e la recinzione perimetrale metallica su cordolo di cemento armato, identificato negli atti  
come proprietà superficiaria. Rimane di proprietà della \_\_\_\_\_ , le serre con entro i vigneti  
uva da tavola qualità VITTORIA, cordolo in cemento armato con sovrastante la struttura  
costituita da pannelli componibili in acciaio zincato e pannello in pvc tra gli elementi, nonché  
il terreno che circonda l'intero lotto. Nell'atto di pignoramento e alla conservatoria è stato  
erroneamente pignorato il sub 3, di fatto inesistente. Sul punto, si dovrà correggere tale refuso  
perchè non è possibile espugnare dal lotto progettato il presente sub. 2, in quanto si  
creerebbero delle servitù di passaggio di difficile gestione e, comunque, parte degli apparati  
elettrici del nuovo lotto costituito sono presenti nella cabina elettrica, identificata con il sub. 2
  
  - fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ PROPRIETA' DELL'AREA  
PER 1/1; PROPRIETA' SUPERFICIARIA PER 1/1 foglio 24 mappale 292  
subalterno 1, categoria D/10, - rendita: 9.680.  
Coerenze: STESSA DITTA  
Note: Nel presente subalterno è rappresentata la serra di proprietà esclusiva della \_\_\_\_\_ .  
Il lotto 1 e il lotto 2, sono rappresentati in unico accatastamento che andrà diviso per  
consentire la vendita dei lotti separatamente.
  
  - fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ PROPRIETA' PER 1/1. foglio  
24 mappale 293 subalterno 1, categoria D/10, - rendita: 7.770.  
Coerenze: STESSA DITTA  
Note: Nel presente subalterno è rappresentata la serra di proprietà esclusiva della \_\_\_\_\_ .  
Il lotto 1 e il lotto 2, sono rappresentati in unico accatastamento che andrà diviso per  
consentire la vendita dei lotti separatamente.
  
  - terreni: intestata a \_\_\_\_\_ PROPRIETA' PER 1/1. foglio 24  
mappale 290 AA qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 6166, - reddito agrario:  
15,92, - reddito domenicale: 19,11.  
Coerenze: P.LLE: 251-252-253-254-22-41-213-470-133-397-505-90-69-470-67-STRADA  
COMUNALE ASFALTATA CONTRADA GIACCHETTA  
Note: Trattasi di terreno incolto che circonda l'intera serra e da accesso a quanto di proprietà  
della \_\_\_\_\_
  
  - terreni: intestata a \_\_\_\_\_ PROPRIETA' PER 1/1. foglio 24  
mappale 290 AB qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 1494, - reddito agrario:  
5,79, - reddito domenicale: 7,72.  
Coerenze: P.LLE: 251-252-253-254-22-41-213-470-133-397-505-90-69-470-67-STRADA  
COMUNALE ASFALTATA CONTRADA GIACCHETTA  
Note: Trattasi di terreno incolto che circonda l'intera serra e da accesso a quanto di proprietà  
della \_\_\_\_\_
- L'edificio è stato costruito nel 2009-2011.  
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 4,00 mt..



Per piena proprietà, si intende la proprietà dell'area intestata alla società  
, ovvero: le serre con entro i vigneti uva da tavola qualità VITTORIA,  
cordolo in cemento armato con sovrastante la struttura costituita da pannelli componibili in acciaio  
zincato e pannello in pvc tra gli elementi, nonché il terreno che circonda l'intero lotto. Resta,  
pertanto, esclusa della stima, la proprietà superficiale della società  
, ovvero: il tetto  
della serra composto da impianto fotovoltaico; le varie cabine elettriche (locali di trasformazione,  
locali inverter, locali utenze, locali di misura, locali di consegna elettrica elettriche), l'intero  
impianto interrato e fuori terra a servizio del predetto impianto fotovoltaico, impianto dall'arme  
perimetrale, la recinzione perimetrale metallica su cordolo di cemento armato e quant'altro  
ricostituibile all'impianto creato dalla società

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera C.C. N. 23/2011 l'immobile è identificato nella  
zona COMUNE DI TERLIZZI ZONA E- AREE PRODUTTIVE AGRICOLE  
Norme tecniche ed indici: ART. 2.13-2.14-2.15-2.16-2.17-2.18-2.19 DELLE N.T.A.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
serre ad uso vigneto uva da tavola nera qualità BLACK MAGIC. P.LLE 292 E 293.	Sup. reale lorda	7.737,98	1,00	7.737,98
cordolo in cemento armato con sovrastante struttura costituita da pannelli componibili in acciaio zincato e pannello in pvc tra gli elementi. P.LLE 292 E 293.	Sup. reale lorda	720,84	1,00	720,84
area asterna di pertinenza del LOTTO 2	Sup. reale lorda	7.882,02	1,00	7.882,02
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>16.340,84</b>		<b>16.340,84</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:*

tipologia: travi continue con piede, materiale: c.a., condizioni: buone.  
Note: cordolo di base

*Strutture verticali:*

materiale: intelaiatura metallica e vetri, condizioni: buone.

Impianti:

*Idrico:*

tipologia: sottotraccia e fuoritraccia, alimentazione: diretta, rete di  
distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: da  
collaudare.

#### Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima



Prima di spiegare il criterio di stima utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato del LOTTO 2, è importante precisare che, anche nel presente caso, la proprietà dell'area intestata alla società

sono: la serra con entro il vigneto uva da tavola qualità BLACK MAGIC, cordolo in cemento armato con sovrastante la struttura costituita da pannelli componibili in acciaio zincato e pannello in pvc tra gli elementi, nonché il terreno che circonda l'intero lotto. Resta, pertanto, esclusa dalla stima, la proprietà superficiale della società, ovvero: il tetto della serra composto da impianto fotovoltaico; le varie cabine elettriche (locali di trasformazione, locali inverter, locali utenze, locali di misura, locali di consegna elettrica elettriche), l'intero impianto interrato e fuori terra a servizio del predetto impianto fotovoltaico, impianto dallarme perimetrale, la recinzione perimetrale metallica su cordolo di cemento armato e quant'altro riconducibile all'impianto creato dalla società

Precisato ciò, e per quanto attiene il criterio di stima utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato, si è adottato il criterio "a metro quadro" per quanto attiene la proprietà dell'area e della coltivazione di vigneto uva da tavola qualità VITTORIA accertata all'interno delle ex serra floricola. Per quanto, invece, la stima economica del cordolo in cemento armato con sovrastante la struttura costituita da pannelli componibili in acciaio zincato e pannello in pvc, la valutazione economica verrà eseguita tenendo conto degli attuali prezzi di mercato per la realizzazione di una struttura simile (al metro lineare), applicando un coefficiente di vetustà pregressa che riporta il prezzo della struttura nuova all'attuale condizione. Per quanto concerne la determinazione del terreno che circonda l'intero lotto, compreso quello su cui sorgono le cabine elettriche varie, sarà considerato il valore di un terreno incolto. L'intero probabile valore di mercato verrà stimato, inoltre, tenendo conto anche delle variabili che incidono sul valore, ovvero: la posizione di pregio in cui insiste il terreno, caratteristiche di pregio della zona, buono stato di manutenzione, la sua consistenza, la sua regolarità geometrica, orografia del terreno, soleggiamento, esposizione e lesistenza delle servitù che insistono sullo stesso lotto di cui si sono allegati gli atti regolarmente registrati. La superficie utilizzata è quella riportata nei titoli abilitativi depositati e conformi allo stato dei luoghi, nonché di quanto censito al catasto terreni e fabbricati. La superficie conforme sarà moltiplicata con i valori agricoli medi della provincia Bari, per il calcolo dell'indennità di espropriazione, ultima 2018, pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n. 71 del 27/06/2019. Il linea con il precedente lotto, anche il presente è stato confrontato con i prezzi di mercato avuti verbalmente dalle agenzie di compravendita immobiliari e studi tecnici professionali della zona, i quali hanno precisando che, i prezzi di mercato riportati nella tabella allegata al B.U.R.P., dovranno essere almeno raddoppiati per il caso in esame, per il pregio della struttura e per il tipo di impianto che si sta stimando. Il redattore, dopo una attenta valutazione, ha ritenuto più coerente e calzante le notizie avute, raddoppiando le stime dei valori riportati nel predetto B.U.R.P.. Sul sito dell'agenzia del territorio, nella pagina dell'O.M.I., non è stata rinvenuta alcuna quotazione.

Per quanto concerne la divisibilità, si è diviso l'intero compendio immobiliare oggetto di pignoramento in più lotti di vendita che tengono conto delle servitù gravanti sulle singole particelle catastali, stato di fatto e stato legittimo.

L'immobile non presenta difformità, è, pertanto, commerciabile ai sensi della legge 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni.

## 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Terlizzi e Molfetta, Studi tecnici (geometri, ingegneri e agronomi)..

## 8.3. Valutazione corpi

### A. FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE



*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
serre ad uso vigneto uva da tavola nera qualità BLACK MAGIC. P.LLE 292 E 293.	7.737,98	€7,50	€58.034,85
cordolo in cemento armato con sovrastante struttura costituita da pannelli componibili in acciaio zincato e pannello in pvc tra gli elementi. P.LLE 292 E 293.	720,84	€280,00	€201.835,21
area asterna di pertinenza del LOTTO 2	7.882,02	€2,20	€17.340,44
	<b>16.340,84</b>		<b>€277.210,50</b>

- Valore corpo:	<b>€277.210,50</b>
- Valore accessori:	<b>€0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€277.210,50</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€277.210,50</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	<b>fabbricati per funzioni</b>			
<b>A</b>	<b>produttive connesse alle attività agricole</b>	16340,84	€277.210,50	<b>€277.210,50</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€41.581,58**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€1.100,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€235.628,93**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**€234.528,93**

Relazione lotto 002 creata in data 25/03/2021  
Codice documento: E014-19-000187-002



**Beni in Terlizzi (Bari) Contrada Magnone s.n.c.  
Lotto 003**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Terlizzi (Bari) Contrada Magnone s.n.c..  
Superficie complessiva di circa mq **5026**.  
Identificato al catasto terreni: intestata a  
PROPRIETA' PER 1/1. foglio 24 mappale 122 qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 5.026, - reddito agrario: 15,57, - reddito domenicale: 22,06.  
Coerenze: P.LLE: 121-256-255-253-252-251 E CONTRADA MAGNONE.  
Note: Nella particella è stato rinvenuto un cumulo di pietra di un probabile trullo completamente crollato.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: periferica agricola (di pregio) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.  
la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia:  
DIVERSI PARCHI FOTOVOLTAICI IN PROSSIMITA' DEI LOTTI 1 E 2
- Caratteristiche zone limitrofe: agricole

**3. STATO DI POSSESSO:**

- Occupato da in forza di un contratto di affitto del tipo 15 ANNI per l'importo di €1.300 ANNUI stipulato in data 01/07/2019 con scadenza in 30/06/2034. registrato a AgE di Bari in data 31/08/2017 ai nn. 14787 serie 3T  
IL CANONE ANNUO TIENE CONTO DEI LOTTI 3-4-5.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*  
4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*  
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*  
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

- 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*  
4.2.2. *Pignoramenti:*  
Pignoramento a favore di POPOLARE BARI NPLS 2017 SRL contro  
a firma di UNEP in data 22/05/2019  
ai nn. 2158 trascritto a TRANI in data 27/06/2019 ai nn. 14193/10614  
4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*  
4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*  
4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€0,00**  
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **€0,00**  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€0,00**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

Giudice Dr. Marco Marangio Mauro  
Curatore/Custode: Popolare Bari NPLs 2017 S.r.l.  
Perito: Geom. MAURIZIO MALVA



proprietario dal 23/07/1999 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio TERESA CASTELLANETA in data 23/07/1999 ai nn. 5862 di rep registrato a Bari in data 30/07/1999 ai nn. 187 trascritto a Bari in data 05/08/1999 ai nn. 16139/11498

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Terlizzi (Bari) Contrada Magnone s.n.c..

Superficie complessiva di circa mq **5026**.

Identificato al catasto terreni: intestata a **PROPRIETA'**  
PER 1/1. foglio 24 mappale 122 qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 5.026, - reddito agrario: 15,57, - reddito dominicale: 22,06.

Coerenze: P.LLE: 121-256-255-253-252-251 E CONTRADA MAGNONE.

Note: Nella particella è stato rinvenuto un cumulo di pietra di un probabile trullo completamente crollato.

Il terreno ha una forma REGOLARE, una orografia PIANEGGIANTE

I sistemi irrigui presenti sono ASSENTE

Le colture in atto sono: arboree: ULIVETO.

### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera C.C. N. 23/2011 l'immobile è identificato nella zona COMUNE DI TERLIZZI ZONA E- AREE PRODUTTIVE AGRICOLE

Norme tecniche ed indici: ART. 2.13-2.14-2.15-2.16-2.17-2.18-2.19 DELLE N.T.A.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ULIVETO SEMI-PRODUTTIVO	Sup. reale lorda	5.026,00	1,00	5.026,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>5.026,00</b>		<b>5.026,00</b>

### Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima



Il criterio di stima che viene adottato per il presente lotto è quello del più probabile valore di mercato "a metro quadro" in quanto, in casi simili, richiama fedelmente il valore economico corrispondente al prezzo di mercato. Il valore è stato determinato su variabili che incidono sul più probabile valore di mercato, ovvero: l'ubicazione del terreno, le caratteristiche della zona, lo stato di manutenzione, la consistenza, la regolarità geometrica, orografia, soleggiamento, esposizione, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, il tutto tenendo in considerazione che il terreno del tipo uliveto. Il valore fa riferimento al metro quadrato di superficie catastale conforme allo stato dei luoghi.

Lo scrivente, per la valutazione del presente lotto, ha usato i valori agricoli medi della provincia Bari, indennità di espropriazione, ultima 2018, pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n. 71 del 27/06/2019. Il valore di mercato scaturito è stato confrontato con quelli assunti dalle agenzie di compravendita immobiliari e studi tecnici della zona che hanno smentito quanto riportato, quantomeno per la zona in cui si trova il terreno in narrativa per le stesse motivazioni già rese per i lotti precedenti, pertanto, il valore assunto dalla predetta fonte, sarà raddoppiato visto il pregio della zona in cui si colloca e il suo potenziale. Sul sito dell'agenzia del territorio, nella pagina dell'O.M.I., non è stata rinvenuta alcuna quotazione.

Per quanto concerne la divisibilità del presente lotto, si è affrontato uno studio della documentazione in atti, effettuati gli opportuni rilievi metrici e tentati innumerevoli soluzioni che potessero rendere l'immobile comodamente divisibile e da questo ne è scaturito che lo stesso **non è divisibile**.

Questo lo si afferma in funzione dell'aspetto strutturale del terreno, ossia, si è affrontato uno studio di fattibilità di divisione, da cui è scaturito che, l'eventuale frazionamento darebbe delle quote non concrete ed omogenee e quindi ne limiterebbe il libero godimento.

A questo si deve aggiungere l'indebolimento delle singole quote rispetto all'immobile originale, oltre a fronteggiare problematiche tecniche-economiche di **non poca rilevanza**.

L'immobile non presenta difformità, è, pertanto, commerciabile ai sensi della legge 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni.

## 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Terlizzi e Molfetta, Studi tecnici (geometri, ingegneri e agronomi)..

## 8.3. Valutazione corpi

### A. Terreno agricolo

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
ULIVETO PRODUTTIVO	SEMI- 5.026,00	€3,60	€18.093,60
- Valore corpo:			<b>€18.093,60</b>
- Valore accessori:			<b>€0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€18.093,60</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€18.093,60</b>

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>terreno agricolo</b>	5026	€18.093,60	<b>€18.093,60</b>

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima



Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€2.714,04**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

#### **8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€15.379,56**

Relazione lotto 003 creata in data 25/03/2021  
Codice documento: E014-19-000187-003



**Beni in Terlizzi (Bari) Contrada Giacchetta s.n.c.**  
**Lotto 004**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Terlizzi (Bari) Contrada Giacchetta s.n.c..  
Superficie complessiva di circa mq **12766**.  
Identificato al catasto terreni: intestata a  
PROPRIETA' PER 1/1. foglio 24 mappale 38 qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 12.744, - reddito agrario: 39,49, - reddito domenicale: 55,94.  
Coerenze: P.LLE: 27-274-2045-69-2064-68-36-26 E CONTRADA GIACCHETTA.  
Note: Nella particella è stato rinvenuto un trullo in buone condizioni che dovrà essere censito e i cui costi sono stati calcolati nella sezione dedicata.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: periferica agricola (di pregio) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.  
la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia:  
DIVERSI PARCHI FOTOVOLTAICI IN PROSSIMITA' DEI LOTTI 1 E 2
- Caratteristiche zone limitrofe: agricole

**3. STATO DI POSSESSO:**

- Occupato da in forza di un contratto di affitto del tipo 15 ANNI per l'importo di €1.300 ANNUI stipulato in data 01/07/2019 con scadenza in 30/06/2034. registrato a AgE di Bari in data 31/08/2017 ai nn. 14787 serie 3T  
IL CANONE ANNUO TIENE CONTO DEI LOTTI 3-4-5.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*  
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*  
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*  
4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

- 4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna*  
4.2.2. Pignoramenti:  
Pignoramento a favore di POPOLARE BARI NPLS 2017 SRL contro  
a firma di UNEP in data 22/05/2019  
ai nn. 2158 trascritto a TRANI in data 27/06/2019 ai nn. 14193/10614  
4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*  
4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

- 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:  
Sono state riscontrate le seguenti difformità: CENSIMENTO TRULLO AD USO DEPOSITO COSTRUITO IN DATA ANTECEDENTE IL 01/09/1967, ZONE NON PERIMETRATE. regolarizzabili mediante DENUNCIA DI CENSIMENTO TRULLO AD USO DEPOSITO  
DENUNCIA DI CENSIMENTO TRULLO AD USO DEPOSITO: €500,00  
Oneri totali: €500,00  
4.3.2. Conformità catastale:



Sono state riscontrate le seguenti difformità: TIPO MAPPALE E DOCFA DI CENSIMENTO TRULLO AD USO DEPOSITO regolarizzabili mediante TIPO MAPPALE E DOCFA  
TIPO MAPPALE E DOCFA: €1.500,00  
Oneri totali: €1.500,00

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €0,00  
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: €0,00  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

proprietario dal 01/08/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio OLGA CAMATA in data 01/08/2005 ai nn. 32837 di rep e racc 6728 trascritto a Bari in data 08/08/2005 ai nn. 20799/13773

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Terlizzi (Bari) Contrada Giacchetta s.n.c..

Superficie complessiva di circa mq **12766**.

Identificato al catasto terreni: intestata a PROPRIETA' PER 1/1. foglio 24 mappale 38 qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 12.744, - reddito agrario: 39,49, - reddito domenicale: 55,94.

Coerenze: P.LLE: 27-274-2045-69-2064-68-36-26 E CONTRADA GIACCHETTA.

Note: Nella particella è stato rinvenuto un trullo in buone condizioni che dovrà essere censito e i cui costi sono stati calcolati nella sezione dedicata.

Il terreno ha una forma IRREGOLARE, una orografia PIANEGGIANTE

I sistemi irrigui presenti sono ASSENTE

Le colture in atto sono: arboree: ULIVETO.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera C.C. N. 23/2011 l'immobile è identificato nella zona COMUNE DI TERLIZZI ZONA E- AREE PRODUTTIVE AGRICOLE

Norme tecniche ed indici: ART. 2.13-2.14-2.15-2.16-2.17-2.18-2.19 DELLE N.T.A.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ULIVETO SEMI-PRODUTTIVO	Sup. reale lorda	12.744,00	1,00	12.744,00
TRULLO DI PIETRA IN BUONE CONDIZIONI	Sup. reale lorda	22,00	1,00	22,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>12.766,00</b>		<b>12.766,00</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: FONDAZIONE TRULLO, materiale: PIETRA NATURALE, condizioni: buone.

Strutture verticali: materiale: PIETRA NATURALE, condizioni: buone.

Copertura: tipologia: COPERTURA TRULLO, materiale: PIETRA NATURALE, condizioni: buone.

**Accessori:**

Giudice Dr. Marco Marangio Mauro  
Curatore/Custode: Popolare Bari NPLs 2017 S.r.l.  
Perito: Geom. MAURIZIO MALVA



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima che viene adottato per il presente lotto è quello del più probabile valore di mercato "a metro quadro" in quanto, in casi simili, richiama fedelmente il valore economico corrispondente al prezzo di mercato. Il valore è stato determinato su variabili che incidono sul più probabile valore di mercato, e queste sono: l'ubicazione del terreno, le caratteristiche della zona, lo stato di manutenzione, la consistenza, la regolarità geometrica, orografia, soleggiamento, esposizione, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive (palo in cemento armato di proprietà dell'ENEL per la fornitura dell'energia elettrica di alta tensione in zona, dalla lettura degli atti non risulta regolamentata tale servitù), il tutto tenendo in considerazione che il terreno del tipo uliveto. Il valore fa riferimento al metro quadrato di superficie catastale conforme allo stato dei luoghi.

Lo scrivente, per la valutazione del presente lotto, ha usato i valori agricoli medi della provincia Bari, indennità di espropriazione, ultima 2018, pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n. 71 del 27/06/2019. Il valore di mercato scaturito è stato confrontato con quelli assunti dalle agenzie di compravendita immobiliari e studi tecnici della zona che hanno smentito quanto riportato, quantomeno per la zona in cui si trova il terreno in narrativa per le stesse motivazione già rese per i lotti precedenti, pertanto, il valore assunto dalla predetta fonte, sarà raddoppiato visto il pregio della zona in cui si colloca e il suo potenziale. Sul sito dell'agenzia del territorio, nella pagina dell'O.M.I., non è stata rinvenuta alcuna quotazione. Sul sito dell'agenzia del territorio, nella pagina dell'O.M.I., non è stata rinvenuta alcuna quotazione.

Per quanto attiene la stima del trullo ci si è rifatti ad più probabile valore di mercato in casi di trulli di pietra simili, in buone condizioni e posti nelle zone agricole della città.

Per quanto concerne la divisibilità del presente lotto, si è affrontato uno studio della documentazione in atti, effettuati gli opportuni rilievi metrici e tentati innumerevoli soluzioni che potessero rendere l'immobile commodamente divisibile e da questo ne è scaturito che lo stesso **non è divisibile**.

Questo lo si afferma in funzione dell'aspetto strutturale del terreno, ossia, si è affrontato uno studio di fattibilità di divisione, da cui è scaturito che, l'eventuale frazionamento darebbe delle quote non concrete ed omogenee e quindi ne limiterebbe il libero godimento.

A questo si deve aggiungere l'indebolimento delle singole quote rispetto all'immobile originale, oltre a fronteggiare problematiche tecniche-economiche di **non poca rilevanza**.

L'immobile non presenta difformità, è, pertanto, commerciabile ai sensi della legge 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Terlizzi e Molfetta, Studi tecnici (geometri, ingegneri e agronomi)..

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Terreno agricolo

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
ULIVETO PRODUTTIVO	SEMI- 12.744,00	€3,60	€45.878,40
TRULLO DI PIETRA BUONE CONDIZIONI	IN 22,00	€260,00	€5.720,00



---

<b>12.766,00</b>	<b>€51.598,40</b>
- Valore corpo:	<b>€51.598,40</b>
- Valore accessori:	<b>€0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€51.598,40</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€51.598,40</b>

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
<b>A</b>	<b>terreno agricolo</b>	12766	€51.598,40	<b>€51.598,40</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€7.739,76**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€2.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€43.858,64**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**€41.858,64**

Relazione lotto 004 creata in data 25/03/2021  
Codice documento: E014-19-000187-004



**Beni in Terlizzi (Bari) Contrada macchia La Lama (zona Gurgo)**  
**Lotto 005**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Terlizzi (Bari) Contrada macchia La Lama (zona Gurgo).

Superficie complessiva di circa mq **9623**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a **PROPRIETA' PER 1/1.**  
foglio 8 mappale 68 qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 5.440, - reddito agrario: 16,86, - reddito domenicale: 23,88.  
Coerenze: P.LLE: STESSA DITTA, P.LLE: 62-86-75 E CONTRADA MACCHIA LA LAMA.

Note: Nella particella è stato rinvenuto un trullo in buone condizioni che dovrà essere censito e i cui costi sono stati calcolati nella sezione dedicata. Su parte del presente terreno sono state rinvenuti cumuli di macerie di vario genere (in particolare sul lato contrada) e un muro di terra che separa una striscia di terreno a confine con la p.lla 72, 86 e stessa ditta p.lla 69.

- terreni: intestata a **PROPRIETA' PER 1/1.**  
foglio 8 mappale 69 qualità ULIVETO, classe 4, superficie catastale 4.135, - reddito agrario: 10,68, - reddito domenicale: 13,88.  
Coerenze: P.LLE: STESSA DITTA, P.LLE: 74-353-167-76-62 E CONTRADA MACCHIA LA LAMA.

Note: Nella particella è stato rinvenuto un trullo con veranda a livello in buone condizioni che dovrà essere censito e i cui costi sono stati calcolati nella sezione dedicata. Su parte del presente terreno è stato rinvenuto un muro di terra che separa una striscia di terreno a confine con la p.lla 74, 353 e stessa ditta p.lla 68.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica agricola (di pregio) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da \_\_\_\_\_ in forza di un contratto di affitto del tipo 15 ANNI per l'importo di €1.300 ANNUI stipulato in data 01/07/2019 con scadenza in 30/06/2034. registrato a AgE di Bari in data 31/08/2017 ai nn. 14787 serie 3T  
IL CANONE ANNUO TIENE CONTO DEI LOTTI 3-4-5.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di POPOLARE BARI NPLS 2017 SRL contro \_\_\_\_\_ a firma di UNEP in data 22/05/2019 ai nn. 2158 trascritto a TRANI in data 27/06/2019 ai nn. 14193/10614

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

Giudice Dr. Marco Marangio Mauro  
Curatore/Custode: Popolare Bari NPLs 2017 S.r.l.  
Perito: Geom. MAURIZIO MALVA



4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: CENSIMENTO N. 2 TRULLI AD USO DEPOSITO COSTRUITI IN DATA ANTECEDENTE IL 01/09/1967, ZONE NON PERIMETRATE. regolarizzabili mediante DENUNCIA DI CENSIMENTO N. 2 TRULLI AD USO DEPOSITO  
CENSIMENTO DI N. 2 TRULLI AD USO DEPOSITO: €500,00

Oneri totali: €500,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: DOCFA DI CENSIMENTO DEI N. 2 TRULLI AD USO DEPOSITO regolarizzabili mediante DOCFA PER ENTRAMBI I TRULLI

DOCFA: €1.200,00

Oneri totali: €1.200,00

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€0,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

proprietario dal 18/12/2002 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio OLGA CAMATA in data 18/12/2002 ai nn. 26492 di rep e racc 5637 registrato a Bari in data 30/12/2002 trascritto a Bari in data 10/01/2003 ai nn. 645/566

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Terlizzi (Bari) Contrada macchia La Lama (zona Gurgo).

Superficie complessiva di circa mq **9623**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a PROPRIETA' PER 1/1. foglio 8 mappale 68 qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 5.440, - reddito agrario: 16,86, - reddito dominicale: 23,88.

Coerenze: P.LLE: STESSA DITTA, P.LLE: 62-86-75 E CONTRADA MACCHIA LA LAMA.

Note: Nella particella è stato rinvenuto un trullo in buone condizioni che dovrà essere censito e i cui costi sono stati calcolati nella sezione dedicata. Su parte del presente terreno sono state rinvenuti cumuli di macerie di vario genere (in particolare sul lato contrada) e un muro di terra che separa una striscia di terreno a confine con la p.lla 72, 86 e stessa ditta p.lla 69.

- terreni: intestata a PROPRIETA' PER 1/1. foglio 8 mappale 69 qualità ULIVETO, classe 4, superficie catastale 4.135, - reddito agrario: 10,68, - reddito dominicale: 13,88.

Coerenze: P.LLE: STESSA DITTA, P.LLE: 74-353-167-76-62 E CONTRADA MACCHIA LA LAMA.

Note: Nella particella è stato rinvenuto un trullo con veranda a livello in buone condizioni che dovrà essere censito e i cui costi sono stati calcolati nella sezione dedicata. Su parte del presente terreno è stato rinvenuto un muro di terra che separa una striscia di terreno a confine con la p.lla 74, 353 e stessa ditta p.lla 68.

Il terreno ha una forma **IRREGOLARE**, una orografia **PRESSOCHE' PIANEGGIANTE**

I sistemi irrigui presenti sono **ASSENTE**



Le colture in atto sono: arboree: ULIVETO.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera C.C. N. 23/2011 l'immobile è identificato nella zona COMUNE DI TERLIZZI ZONA E- AREE PRODUTTIVE AGRICOLE  
Norme tecniche ed indici: ART. 2.13-2.14-2.15-2.16-2.17-2.18-2.19 DELLE N.T.A.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
P.LLE: 68 E 69ULIVETO SEMI-PRODUTTIVO	Sup. reale lorda	9.575,00	1,00	9.575,00
N. 2 TRULLI DI PIETRA IN DISCRETE CONDIZIONI	Sup. reale lorda	48,00	1,00	48,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>9.623,00</b>		<b>9.623,00</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: FONDAZIONE TRULLO, materiale: PIETRA NATURALE, condizioni: buone.  
Note: PER ENTRAMBI I TRULLI

*Strutture verticali:* materiale: PIETRA NATURALE, condizioni: buone.  
Note: PER ENTRAMBI I TRULLI

*Copertura:* tipologia: COPERTURA TRULLO, materiale: PIETRA NATURALE, condizioni: buone.  
Note: PER ENTRAMBI I TRULLI

*Balconi:* materiale: TUFO E PIETRA, condizioni: buone.  
Note: DAVANTI AL TRULLO CHE INSISTE SULLA P.LLA 69, INSISTE UNA VERANDA A LIVELLO IN DISCRETE CONDIZIONI E UNA STRUTTURA METALLICA CHE ANDRA' RIMOSSA.

**Accessori:**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**



Il criterio di stima che viene adottato per il presente lotto è quello del più probabile valore di mercato "a metro quadro" in quanto, in casi simili, richiama fedelmente il valore economico corrispondente al prezzo di mercato. Il valore è stato determinato su variabili che incidono sul più probabile valore di mercato, e queste sono: l'ubicazione del terreno, le caratteristiche della zona, lo stato di manutenzione, la consistenza, la regolarità geometrica, orografia, soleggiamento, esposizione, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, il tutto tenendo in considerazione che il terreno del tipo uliveto. Il valore fa riferimento al metro quadrato di superficie catastale conforme allo stato dei luoghi.

Lo scrivente, per la valutazione del presente lotto, ha usato i valori agricoli medi della provincia Bari, indennità di espropriazione, ultima 2018, pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n. 71 del 27/06/2019. Il valore di mercato scaturito è stato confrontato con quelli assunti dalle agenzie di compravendita immobiliari e studi tecnici della zona, che hanno smentito quanto riportato, quantomeno per la zona in cui si trova il terreno in narrativa, precisando che il prezzo dovrà essere quantomeno raddoppiato visto il pregio, in quanto, anche nel presente caso, il potenziale del terreno e la zona di pregio per la presenza di numerose ville unifamiliari vissute tutto l'anno, ne aumenta il suo prezzo. Sul sito dell'agenzia del territorio, nella pagina dell'O.M.I., non è stata rinvenuta alcuna quotazione.

Per quanto attiene la stima del trullo ci si è rifatti ad più probabile valore di mercato in casi di trulli di pietra simili, in buone condizioni e posti nelle zone agricole della città.

Per quanto concerne la divisibilità del presente lotto, si è affrontato uno studio della documentazione in atti, effettuati gli opportuni rilievi metrici e tentati innumerevoli soluzioni che potessero rendere l'immobile comodamente divisibile e da questo ne è scaturito che lo stesso **non è divisibile**.

Questo lo si afferma in funzione dell'aspetto strutturale del terreno, ossia, si è affrontato uno studio di fattibilità di divisione, da cui è scaturito che, l'eventuale frazionamento darebbe delle quote non concrete ed omogenee e quindi ne limiterebbe il libero godimento.

A questo si deve aggiungere l'indebolimento delle singole quote rispetto all'immobile originale, oltre a fronteggiare problematiche tecniche-economiche di **non poca rilevanza**.

L'immobile non presenta difformità, è, pertanto, commerciabile ai sensi della legge 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni.

## 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Terlizzi e Molfetta, Studi tecnici (geometri, ingegneri e agronomi)..

## 8.3. Valutazione corpi

### A. Terreno agricolo

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
P.LLE: 68 E 69ULIVETO SEMI-PRODUTTIVO	9.575,00	€3,60	€34.470,00
N. 2 TRULLI DI PIETRA IN DISCRETE CONDIZIONI	48,00	€260,00	€12.480,00
	<b>9.623,00</b>		<b>€46.950,00</b>

- Valore corpo:	<b>€46.950,00</b>
- Valore accessori:	<b>€0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€46.950,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€46.950,00</b>



**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	9623	€46.950,00	€46.950,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€7.042,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€1.700,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€39.907,50

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€38.207,50

Relazione lotto 005 creata in data 25/03/2021  
Codice documento: E014-19-000187-005



**Beni in Molfetta (Bari) Contrada Lago Mancini, Contrada Macchia D'Arinola e  
Contrada s.n.c.  
Lotto 006**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE sito in Molfetta (Bari) Contrada Lago Mancini, Contrada Macchia D'Arinola e Contrada s.n.c..

Composto da n. 3 serre, di cui: in due vigneti uva da tavola qualità BLACK MAGIC, in una fiori ornamentali "ALARIA", il tutto delimitato da cordolo in cemento armato con sovrastante struttura costituita da pannelli componibili in acciaio zincato e pannello in pvc tra gli elementi, nonché di terreno che circonda l'intero lotto. L'intero lotto è in zona di pregio, ben servito e dotato di impianto di irrigazione a pioggia, il tutto in piena produttività. posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **53407,26**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ PROPRIETA'  
DELL'AREA PER 1/1; \_\_\_\_\_ PROPRIETA' SUPERFICIARIA PER 1/1  
foglio 27 mappale 776 subalterno 1, categoria D/1, - rendita: 30.284.

Coerenze: STESSA DITTA

Note: Si ribadisce che, è di proprietà della \_\_\_\_\_ : il tetto della serra composto da impianto fotovoltaico; le varie cabine elettriche (locali di trasformazione, locali inverter, locali utenze, locali di misura, locali di consegna elettrica elettriche), l'intero impianto interrato e non a servizio del predetto impianto fotovoltaico, impianto di allarme perimetrale e la recinzione perimetrale metallica su cordolo di cemento armato, identificato negli atti come proprietà superficiaria. Rimane di proprietà della \_\_\_\_\_, le serre con entro i vigneti uva da tavola qualità VITTORIA, la serra con entro piante ornamentali "ALARIA", cordolo in cemento armato con sovrastante la struttura costituita da pannelli componibili in acciaio zincato e pannello in pvc tra gli elementi, nonché il terreno che circonda l'intero lotto.

- fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ PROPRIETA'  
DELL'AREA PER 1/1; \_\_\_\_\_ PROPRIETA' SUPERFICIARIA PER 1/1  
foglio 27 mappale 777 subalterno 1, categoria D/1, - rendita: 30.284.

Coerenze: STESSA DITTA

Note: Si ribadisce che, è di proprietà della \_\_\_\_\_ : il tetto della serra composto da impianto fotovoltaico; le varie cabine elettriche (locali di trasformazione, locali inverter, locali utenze, locali di misura, locali di consegna elettrica elettriche), l'intero impianto interrato e non a servizio del predetto impianto fotovoltaico, impianto di allarme perimetrale e la recinzione perimetrale metallica su cordolo di cemento armato, identificato negli atti come proprietà superficiaria. Rimane di proprietà della \_\_\_\_\_, le serre con entro i vigneti uva da tavola qualità VITTORIA, la serra con entro piante ornamentali "ALARIA", cordolo in cemento armato con sovrastante la struttura costituita da pannelli componibili in acciaio zincato e pannello in pvc tra gli elementi, nonché il terreno che circonda l'intero lotto.



- fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ PROPRIETA'  
DELL'AREA PER 1/1; \_\_\_\_\_ PROPRIETA' SUPERFICIARIA PER 1/1  
foglio 27 mappale 778 subalterno 2, categoria D/1, - rendita: 30.284.  
Coerenze: STESSA DITTA  
Note: Si ribadisce che, è di proprietà della \_\_\_\_\_ : il tetto della serra  
composto da impianto fotovoltaico; le varie cabine elettriche (locali di  
trasformazione, locali inverter, locali utenze, locali di misura, locali di consegna  
elettrica elettriche), l'intero impianto interrato e non a servizio del predetto impianto  
fotovoltaico, impianto di allarme perimetrale e la recinzione perimetrale metallica su  
cordolo di cemento armato, identificato negli atti come proprietà superficiaria.  
Rimane di proprietà della \_\_\_\_\_, le serre con entro i vigneti uva da tavola qualità  
VITTORIA, la serra con entro piante ornamentali "ALARIA", cordolo in cemento  
armato con sovrastante la struttura costituita da pannelli componibili in acciaio  
zincato e pannello in pvc tra gli elementi, nonché il terreno che circonda l'intero  
lotto.
- fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ PROPRIETA'  
DELL'AREA PER 1/1; \_\_\_\_\_ PROPRIETA' SUPERFICIARIA PER 1/1  
foglio 27 mappale 780 subalterno 1, categoria D/1, - rendita: 30.284.  
Coerenze: STESSA DITTA  
Note: Si ribadisce che, è di proprietà della \_\_\_\_\_ : il tetto della serra  
composto da impianto fotovoltaico; le varie cabine elettriche (locali di  
trasformazione, locali inverter, locali utenze, locali di misura, locali di consegna  
elettrica elettriche), l'intero impianto interrato e non a servizio del predetto impianto  
fotovoltaico, impianto di allarme perimetrale e la recinzione perimetrale metallica su  
cordolo di cemento armato, identificato negli atti come proprietà superficiaria.  
Rimane di proprietà della \_\_\_\_\_, le serre con entro i vigneti uva da tavola qualità  
VITTORIA, la serra con entro piante ornamentali "ALARIA", cordolo in cemento  
armato con sovrastante la struttura costituita da pannelli componibili in acciaio  
zincato e pannello in pvc tra gli elementi, nonché il terreno che circonda l'intero  
lotto.
- fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ PROPRIETA'  
DELL'AREA PER 1/1; \_\_\_\_\_ PROPRIETA' SUPERFICIARIA PER 1/1  
foglio 27 mappale 781 subalterno 2, categoria D/1, - rendita: 30.284.  
Coerenze: STESSA DITTA  
Note: Si ribadisce che, è di proprietà della \_\_\_\_\_ : il tetto della serra  
composto da impianto fotovoltaico; le varie cabine elettriche (locali di  
trasformazione, locali inverter, locali utenze, locali di misura, locali di consegna  
elettrica elettriche), l'intero impianto interrato e non a servizio del predetto impianto  
fotovoltaico, impianto di allarme perimetrale e la recinzione perimetrale metallica su  
cordolo di cemento armato, identificato negli atti come proprietà superficiaria.  
Rimane di proprietà della \_\_\_\_\_, le serre con entro i vigneti uva da tavola qualità  
VITTORIA, la serra con entro piante ornamentali "ALARIA", cordolo in cemento  
armato con sovrastante la struttura costituita da pannelli componibili in acciaio  
zincato e pannello in pvc tra gli elementi, nonché il terreno che circonda l'intero  
lotto.
- fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ PROPRIETA'  
DELL'AREA PER 1/1 foglio 27 mappale 778 subalterno 1, categoria D/10, -  
rendita: 23.614.  
Coerenze: STESSA DITTA  
Note: Nel presente subalterno è rappresentata la serra di proprietà esclusiva della



- fabbricati: intestata a PROPRIETA'  
DELL'AREA PER 1/1 foglio 27 mappale 781 subalterno 1, categoria D/10, -  
rendita: 15.484.  
Coerenze: STESSA DITTA  
Note: Nel presente subalterno è rappresentata la serra di proprietà esclusiva della
  
- fabbricati: intestata a PROPRIETA'  
DELL'AREA PER 1/1; PROPRIETA' SUPERFICIARIA PER 1/1  
foglio 27 mappale 776 subalterno 2, categoria D/1, - rendita: 42,00.  
Coerenze: STESSA DITTA  
Note: Si ribadisce che, è di proprietà della : il tetto della serra  
composto da impianto fotovoltaico; le varie cabine elettriche (locali di  
trasformazione, locali inverter, locali utenze, locali di misura, locali di consegna  
elettrica elettriche), l'intero impianto interrato e non a servizio del predetto impianto  
fotovoltaico, impianto di allarme perimetrale e la recinzione perimetrale metallica su  
cordolo di cemento armato, identificato negli atti come proprietà superficiaria.  
Rimane di proprietà della , le serre con entro i vigneti uva da tavola qualità  
VITTORIA, la serra con entro piante ornamentali "ALARIA", cordolo in cemento  
armato con sovrastante la struttura costituita da pannelli componibili in acciaio  
zincato e pannello in pvc tra gli elementi, nonché il terreno che circonda l'intero  
lotto.
  
- fabbricati: intestata a PROPRIETA'  
DELL'AREA PER 1/1; PROPRIETA' SUPERFICIARIA PER 1/1  
foglio 27 mappale 783-784 subalterno 1-2, categoria D/1, - rendita: 20.886.  
Coerenze: STESSA DITTA  
Note: Si ribadisce che, è di proprietà della : il tetto della serra  
composto da impianto fotovoltaico; le varie cabine elettriche (locali di  
trasformazione, locali inverter, locali utenze, locali di misura, locali di consegna  
elettrica elettriche), l'intero impianto interrato e non a servizio del predetto impianto  
fotovoltaico, impianto di allarme perimetrale e la recinzione perimetrale metallica su  
cordolo di cemento armato, identificato negli atti come proprietà superficiaria.  
Rimane di proprietà della , le serre con entro i vigneti uva da tavola qualità  
VITTORIA, la serra con entro piante ornamentali "ALARIA", cordolo in cemento  
armato con sovrastante la struttura costituita da pannelli componibili in acciaio  
zincato e pannello in pvc tra gli elementi, nonché il terreno che circonda l'intero  
lotto.
  
- fabbricati: intestata a PROPRIETA'  
DELL'AREA PER 1/1; PROPRIETA' SUPERFICIARIA PER 1/1  
foglio 27 mappale 783 subalterno 2, categoria D/1, - rendita: 56.  
Coerenze: STESSA DITTA  
Note: Si ribadisce che, è di proprietà della : il tetto della serra  
composto da impianto fotovoltaico; le varie cabine elettriche (locali di  
trasformazione, locali inverter, locali utenze, locali di misura, locali di consegna  
elettrica elettriche), l'intero impianto interrato e non a servizio del predetto impianto  
fotovoltaico, impianto di allarme perimetrale e la recinzione perimetrale metallica su  
cordolo di cemento armato, identificato negli atti come proprietà superficiaria.  
Rimane di proprietà della , le serre con entro i vigneti uva da tavola qualità  
VITTORIA, la serra con entro piante ornamentali "ALARIA", cordolo in cemento  
armato con sovrastante la struttura costituita da pannelli componibili in acciaio  
zincato e pannello in pvc tra gli elementi, nonché il terreno che circonda l'intero  
lotto.



- fabbricati: intestata a PROPRIETA'  
DELL'AREA PER 1/1 foglio 27 mappale 784 subalterno 1, categoria D/10, -  
rendita: 27.198.  
Coerenze: STESSA DITTA  
Note: Nel presente subalterno è rappresentata la serra di proprietà esclusiva della
  
- terreni: intestata a PROPRIETA'  
DELL'AREA PER 1/1 foglio 27 mappale 782AA qualità SEMINATIVO, classe U,  
superficie catastale 4953, - reddito agrario: 12,79, - reddito domenicale: 24,30.  
Coerenze: STESSA DITTA E ALTRO FOGLIO DI MAPPA  
Note: Trattasi di terreno incolto che circonda l'intera serra e da accesso a quanto di  
proprietà della
  
- terreni: intestata a PROPRIETA'  
DELL'AREA PER 1/1 foglio 27 mappale 782AB qualità ULIVETO, classe 1,  
superficie catastale 2911, - reddito agrario: 12,03, - reddito domenicale: 17,29.  
Coerenze: STESSA DITTA E ALTRO FOGLIO DI MAPPA  
Note: Trattasi di terreno incolto che circonda l'intera serra e da accesso a quanto di  
proprietà della
  
- terreni: intestata a PROPRIETA'  
DELL'AREA PER 1/1 foglio 27 mappale 197 qualità ULIVETO, classe 2, superficie  
catastale 3460, - reddito agrario: 14,30, - reddito domenicale: 20,55.  
Coerenze: STESSA DITTA E ALTRO FOGLIO DI MAPPA  
Note: Trattasi di terreno incolto che circonda l'intera serra e da accesso a quanto di  
proprietà della . Sulla presente particella insiste un deposito di tufo  
abusivo, non censito e andrà demolito
  
- terreni: intestata a PROPRIETA'  
DELL'AREA PER 1/1 foglio 27 mappale 775AA qualità SEMINATIVO, classe U,  
superficie catastale 5108, - reddito agrario: 13,19, - reddito domenicale: 25,06.  
Coerenze: STESSA DITTA E ALTRO FOGLIO DI MAPPA  
Note: Trattasi di terreno incolto che circonda l'intera serra e da accesso a quanto di  
proprietà della
  
- terreni: intestata a PROPRIETA'  
DELL'AREA PER 1/1 foglio 27 mappale 775AB qualità ULIVETO, classe 2,  
superficie catastale 478, - reddito agrario: 1,97, - reddito domenicale: 2,84.  
Coerenze: STESSA DITTA E ALTRO FOGLIO DI MAPPA  
Note: Trattasi di terreno incolto che circonda l'intera serra e da accesso a quanto di  
proprietà della
  
- terreni: intestata a PROPRIETA'  
DELL'AREA PER 1/1 foglio 27 mappale 779 qualità SERRA, classe U, superficie  
catastale 4.200, - reddito agrario: 71,58, - reddito domenicale: 162,68.  
Coerenze: STESSA DITTA E ALTRO FOGLIO DI MAPPA  
Note: Trattasi di terreno incolto che circonda l'intera serra e da accesso a quanto di  
proprietà della

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (di pregio) a traffico scorrevole con  
parcheggi sufficienti.  
la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia:  
DIVERSI PARCHI FOTOVOLTAICI.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

## 3. STATO DI POSSESSO:



Occupato da \_\_\_\_\_ in forza di un contratto di affitto del tipo 9 ANNI per l'importo di € 4.800 ANNUI stipulato in data 05/08/2017 con scadenza in 05/08/2026. registrato a AgE di Bari in data 31/08/2017 ai nn. 14787 serie 3T. **Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**  
IL CANONE ANNUO TIENE CONTO DEI LOTTI 1-2 E 6.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

###### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Servitù: Elettrodotto coattivo derivante da DIRITTI DI SERVITU' DI ELETTRODOTTO a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

a firma di Notaio F. PAOLO PETRERA in data 16/05/2011 ai nn. 27035/10664 trascritto a BARI in data 01/06/2011 ai nn. 11581/8080 - MODIFICA DI CONTRATTO DI COSTITUZIONE DI SERVITU'.

DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO derivante da DIRITTO DI SUPERFICIE a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

a firma di Notaio F. PAOLO PETRERA in data 16/05/2011 ai nn. 27035/10664 trascritto a BARI in data 01/06/2011 ai nn. 11580/8079

COSTITUZIONE E DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO derivante da DIRITTO DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

a firma di Notaio F. PAOLO PETRERA in data 16/05/2011 ai nn. 27034/10663 trascritto a BARI in data 01/06/2011 ai nn. 11578/8077 - TRATTASI DI TETTO IN PANNELLI FOTOVOLTAICI E IMPIANTO..

COSTITUZIONE E DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO derivante da DIRITTO DI PASSAGGIO a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

a firma di Notaio F. PAOLO PETRERA in data 05/03/2010 ai nn. 24964/9717 trascritto a BARI in data 25/03/2010 ai nn. 6035/4138 - TRATTASI DI DIRITTO DI PASSAGGIO PER ACCESSO AGLI IMPIANTI..

COSTITUZIONE E DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO derivante da DIRITTO DI SUPERFICIE a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

a firma di Notaio F. PAOLO PETRERA in data 05/03/2010 ai nn. 24964/9717 trascritto a BARI in data 25/03/2010 ai nn. 6034/4137 - TRATTASI DI TETTO IN PANNELLI FOTOVOLTAICI E IMPIANTO..

COSTITUZIONE E DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO derivante da DIRITTO DI SERVITU' ELETTRODOTTO a favore di G.G. PARTECIPAZIONI SOC. AGRIC.R.L. contro \_\_\_\_\_

a firma di Notaio F. PAOLO PETRERA in data 06/09/2011 ai nn. 27496/10895 trascritto a BARI in data 12/09/2011 ai nn. 18309/13031 - TRATTASI DI DIRITTO DI PASSAGGIO PER ACCESSO AGLI IMPIANTI..

COSTITUZIONE E DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO derivante da DIRITTO DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

a firma di Notaio F. PAOLO PETRERA in data 22/07/2011 ai nn. 27297/10829 trascritto a BARI in data 05/08/2011 ai nn. 16841/11910 - TRATTASI DI TETTO IN PANNELLI FOTOVOLTAICI E IMPIANTO..

COSTITUZIONE E DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO derivante da DIRITTO DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

a firma di Notaio F. PAOLO PETRERA in data 22/07/2011 ai nn. 27296/10828 trascritto a BARI in data 05/08/2011 ai nn. 16840/11909 - TRATTASI DI TETTO IN PANNELLI FOTOVOLTAICI E IMPIANTO..

COSTITUZIONE E DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO derivante da DIRITTO DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

a firma di Notaio F. PAOLO PETRERA in data 22/07/2011 ai nn. 27296/10828 trascritto a BARI in data 05/08/2011 ai nn. 16840/11909 - TRATTASI DI TETTO IN PANNELLI FOTOVOLTAICI E IMPIANTO..



COSTITUZIONE E DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO derivante da  
MODIFICA CONTRATTO DI COSTITUZIONE DI SERVITU' a favore di  
contro

a firma di Notaio F. PAOLO PETRERA in data 16/05/2011 ai nn.  
27034/10663 trascritto a BARI in data 01/06/2011 ai nn. 11579/8078

COSTITUZIONE E DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO derivante da  
DIRITTO DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA a favore di

contro a firma di Notaio F.  
PAOLO PETRERA in data 16/05/2011 ai nn. 27034/10663 trascritto a BARI in  
data 01/06/2011 ai nn. 11578/8077 - TRATTASI DI TETTO IN PANNELLI  
FOTOVOLTAICI E IMPIANTO..

Servitù: Elettrodotta coattiva derivante da DIRITTI DI SERVITU' DI  
ELETTRODOTTO a favore di contro

a firma di Notaio GRECO AIDA in data  
16/02/2011 ai nn. 10909/2396 trascritto a BARI in data 07/03/2011 ai nn.  
5181/3472

COSTITUZIONE E DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO derivante da  
DIRITTO DI PASSAGGIO CAVIDOTTO ELETTRICO a favore di  
DEI contro

a firma di Notaio STELLACCI  
FRANCESCO in data 25/01/2011 ai nn. 40752/13737 trascritto a BARI in data  
07/02/2011 ai nn. 2733/1830 - TRATTASI DI DIRITTO DI PASSAGGIO PER  
ACCESSO AGLI IMPIANTI..

COSTITUZIONE E DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO derivante da  
DIRITTO DI PASSAGGIO CAVIDOTTO ELETTRICO a favore di  
DEI contro a firma di

Notaio STELLACCI FRANCESCO in data 25/01/2011 ai nn. 40752/13737  
trascritto a BARI in data 07/02/2011 ai nn. 2732/1829 - TRATTASI DI  
DIRITTO DI PASSAGGIO PER ACCESSO AGLI IMPIANTI..

COSTITUZIONE E DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO derivante da  
DIRITTO DI PASSAGGIO CAVIDOTTO ELETTRICO a favore di  
contro

a firma di Notaio STELLACCI FRANCESCO in data  
25/01/2011 ai nn. 40752/13737 trascritto a BARI in data 07/02/2011 ai nn.  
2731/1828 - TRATTASI DI DIRITTO DI PASSAGGIO PER ACCESSO AGLI  
IMPIANTI..

COSTITUZIONE E DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO derivante da  
DIRITTO DI PASSAGGIO CAVIDOTTO ELETTRICO a favore di  
contro

a firma di Notaio STELLACCI FRANCESCO in data 25/01/2011 ai nn.  
40752/13737 trascritto a BARI in data 07/02/2011 ai nn. 2730/1827 -  
TRATTASI DI DIRITTO DI PASSAGGIO PER ACCESSO AGLI IMPIANTI..

COSTITUZIONE E DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO derivante da  
DIRITTO DI PASSAGGIO CAVIDOTTO ELETTRICO a favore di  
DEI contro a

firma di Notaio STELLACCI FRANCESCO in data 25/01/2011 ai nn.  
40752/13737 trascritto a BARI in data 07/02/2011 ai nn. 2729/1826 -  
TRATTASI DI DIRITTO DI PASSAGGIO PER ACCESSO AGLI IMPIANTI..

COSTITUZIONE E DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO derivante da  
DIRITTO DI PASSAGGIO a favore di contro

a firma di Notaio F. PAOLO  
PETRERA in data 22/01/2010 ai nn. 24840/9638 trascritto a BARI in data  
01/02/2010 ai nn. 2007/1402 - TRATTASI DI DIRITTO DI PASSAGGIO PER  
ACCESSO AGLI IMPIANTI..



COSTITUZIONE E DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO derivante da  
DIRITTO DI PASSAGGIO a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

a firma di Notaio F. PAOLO  
PETRERA in data 22/01/2010 ai nn. 24840/9638 trascritto a BARI in data  
01/02/2010 ai nn. 2006/1401 - TRATTASI DI DIRITTO DI PASSAGGIO PER  
ACCESSO AGLI IMPIANTI..

COSTITUZIONE E DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO derivante da  
DIRITTO DI PASSAGGIO a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

a firma di Notaio F. PAOLO  
PETRERA in data 22/01/2010 ai nn. 24840/9638 trascritto a BARI in data  
01/02/2010 ai nn. 2005/1400 - TRATTASI DI TETTO IN PANNELLI  
FOTOVOLTAICI E IMPIANTO..

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO derivante da REALIZZAZIONE  
DI OPERE SU TERRENO a favore di COMUNE DI MOLFETTA contro \_\_\_\_\_

a firma di Notaio F. PAOLO PETRERA in data  
13/05/2004 ai nn. 15154 trascritto a BARI in data 10/06/2004 ai nn. 12142/8368

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

#### 4.2. **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da CESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO FONDIARIO a favore di **BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA'  
COOPERATIVA PER AZIONI, contro \_\_\_\_\_**

, a firma di Notaio  
Francesco Paolo PETRERA in data 30/06/2011 ai nn. 27206 di rep. e 10761 di  
racc. iscritto a TRANI in data 04/07/2011 ai nn. 14126/2470  
importo ipoteca: 5.200.000,00  
importo capitale: 2.600.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di POPOLARE BARI NPLS 2017 SRL contro \_\_\_\_\_  
a firma di UNEP in data 22/05/2019  
ai nn. 2158 trascritto a TRANI in data 27/06/2019 ai nn. 14193/10614

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

#### 4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: VARIAZIONE DI COLTURA P.LLE  
782-197-775-779 AI TERRENI, IN QUANTO DIFFORME RISPETTO ALLO  
STATO DEI LUOGHI. regolarizzabili mediante VARIAZIONE DI COLTURA  
E' bene precisare che, in merito all'accesso agli atti eseguito C/o il Comune di  
Molfetta, la ricerca è stata molto difficoltosa in quanto, l'intero faldone è stato  
sequestrato e riconsegnato in maniera confusa e in diversi faldoni. Con l'impiegato  
comunale si è tentato di ritrovare l'intera documentazione dei singoli permessi di  
costruire, ma risulta mancante o momentaneamente indisponibile la variante  
dell'attuale particella 784 dalla quale è stata ridimensionata la sagoma della serra.  
Quanto allegato, pertanto, è la sintesi della documentazione ritrovata e utile per  
dimostrare la regolarità delle serre realizzate dalla  
DOCTE PER VARIAZIONE DI COLTURA: €100,00  
Oneri totali: €100,00



Sono state riscontrate le seguenti difformità: Sulla P.LLA 197 ai terreni, insiste un costruzione di tufo e copertura provvisoria risultata abusiva ed andrà demolita. Prima della demolizione dovrà essere istruita una pratica edilizia di ripristino dello status quo ante. regolarizzabili mediante abuso edilizio deposito di tufo da demolire. E' bene precisare che, in merito all'accesso agli atti eseguito C/o il Comune di Molfetta, la ricerca è stata molto difficoltosa in quanto, l'intero faldone è stato sequestrato e riconsegnato in maniera confusa e in diversi faldoni. Con l'impiegato comunale si è tentato di ritrovare l'intera documentazione dei singoli permessi di costruire, ma risulta mancante o momentaneamente indisponibile la variante dell'attuale particella 784 dalla quale è stata ridimensionata la sagoma della serra. Quanto allegato, pertanto, è la sintesi della documentazione ritrovata e utile per dimostrare la regolarità delle serre realizzate dalla

COSTO PER LA DEMOLIZIONE, TRASPORTO E CONFERIMENTO A DISCARICA: €2.000,00  
PRATICA EDILIZIA DI RIPRISTINO STATUS QUO ANTE: €500,00  
Oneri totali: €2.500,00

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€0,00

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

proprietario dal 21/01/2010 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio SALVATORE D'ALESSIO in data 21/01/2010 ai nn. 73230 di rep e 17217 di racc registrato a Bari in data 25/01/2010 ai nn. 724/IT trascritto a Bari in data 27/01/2010 ai nn. 1779/1240

proprietario dal 01/07/1999 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio OLGA CAMATA in data 01/07/1999 ai nn. 20668 di rep e 4033 di racc registrato a Bari in data 21/07/1999 ai nn. 3141/1V trascritto a Bari in data 30/07/1999 ai nn. 15669/11146

proprietario dal 25/10/2002 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio OLGA CAMATA in data 25/10/2002 ai nn. 26170 di rep e 5560 di racc registrato a Bari in data 14/11/2002 ai nn. 5187/1V trascritto a Bari in data 13/11/2002 ai nn. 22605/16574

proprietario dal 01/06/1995 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio OLGA CAMATA in data 01/06/1995 ai nn. 13685 di rep e 1891 di racc registrato a Bari in data 15/06/1995 ai nn. 6712

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. PERMESSO DI COSTRUIRE N. 1576/2009 - 1578/2009 - 1641/2010 e successive varianti** per lavori di REALIZZAZIONE DI SERRE FLORICOLE E CISTERNE IRRIGUE intestata a . PERMESSI DI COSTRUIRE presentata in data 01/07/2009- n. prot. 36743 rilasciata in data 05/11/2009- n. prot. 1576/2009 E ALTRI (VEDERE ALLEGATI) COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI DEL 15/12/2009 E SUCCESSIVI PERMESSI DI COSTRUIRE E PERMESSI DI COSTRUIRE (VEDERE ALLEGATI).

Descrizione **FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE**  
**ALLE ATTIVITA' AGRICOLE** di cui al punto **A**



Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE sito in Molfetta (Bari) Contrada Lago Mancini, Contrada Macchia D'Arinola e Contrada s.n.c..

Composto da n. 3 serre, di cui: in due vigneti uva da tavola qualità BLACK MAGIC, in una fiori ornamentali "ALARIA", il tutto delimitato da cordolo in cemento armato con sovrastante struttura costituita da pannelli componibili in acciaio zincato e pannello in pvc tra gli elementi, nonché di terreno che circonda l'intero lotto. L'intero lotto è in zona di pregio, ben servito e dotato di impianto di irrigazione a pioggia, il tutto in piena produttività. posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **53407,26**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ PROPRIETA' DELL'AREA  
PER 1/1; \_\_\_\_\_ PROPRIETA' SUPERFICIARIA PER 1/1 foglio 27 mappale 776  
subalterno 1, categoria D/1, - rendita: 30.284.

Coerenze: STESSA DITTA

Note: Si ribadisce che, è di proprietà della \_\_\_\_\_ : il tetto della serra composto da impianto fotovoltaico; le varie cabine elettriche (locali di trasformazione, locali inverter, locali utenze, locali di misura, locali di consegna elettrica elettriche), l'intero impianto interrato e non a servizio del predetto impianto fotovoltaico, impianto di allarme perimetrale e la recinzione perimetrale metallica su cordolo di cemento armato, identificato negli atti come proprietà superficiaria. Rimane di proprietà della \_\_\_\_\_, le serre con entro i vigneti uva da tavola qualità VITTORIA, la serra con entro piante ornamentali "ALARIA", cordolo in cemento armato con sovrastante la struttura costituita da pannelli componibili in acciaio zincato e pannello in pvc tra gli elementi, nonché il terreno che circonda l'intero lotto.

- fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ PROPRIETA' DELL'AREA  
PER 1/1; \_\_\_\_\_ PROPRIETA' SUPERFICIARIA PER 1/1 foglio 27 mappale 777  
subalterno 1, categoria D/1, - rendita: 30.284.

Coerenze: STESSA DITTA

Note: Si ribadisce che, è di proprietà della \_\_\_\_\_ : il tetto della serra composto da impianto fotovoltaico; le varie cabine elettriche (locali di trasformazione, locali inverter, locali utenze, locali di misura, locali di consegna elettrica elettriche), l'intero impianto interrato e non a servizio del predetto impianto fotovoltaico, impianto di allarme perimetrale e la recinzione perimetrale metallica su cordolo di cemento armato, identificato negli atti come proprietà superficiaria. Rimane di proprietà della \_\_\_\_\_, le serre con entro i vigneti uva da tavola qualità VITTORIA, la serra con entro piante ornamentali "ALARIA", cordolo in cemento armato con sovrastante la struttura costituita da pannelli componibili in acciaio zincato e pannello in pvc tra gli elementi, nonché il terreno che circonda l'intero lotto.

- fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ PROPRIETA' DELL'AREA  
PER 1/1; \_\_\_\_\_ PROPRIETA' SUPERFICIARIA PER 1/1 foglio 27 mappale 778  
subalterno 2, categoria D/1, - rendita: 30.284.

Coerenze: STESSA DITTA

Note: Si ribadisce che, è di proprietà della \_\_\_\_\_ : il tetto della serra composto da impianto fotovoltaico; le varie cabine elettriche (locali di trasformazione, locali inverter, locali utenze, locali di misura, locali di consegna elettrica elettriche), l'intero impianto interrato e non a servizio del predetto impianto fotovoltaico, impianto di allarme perimetrale e la recinzione perimetrale metallica su cordolo di cemento armato, identificato negli atti come proprietà superficiaria. Rimane di proprietà della \_\_\_\_\_, le serre con entro i vigneti uva da tavola qualità VITTORIA, la serra con entro piante ornamentali "ALARIA", cordolo in cemento armato con sovrastante la struttura costituita da pannelli componibili in acciaio zincato e pannello in pvc tra gli elementi, nonché il terreno che circonda l'intero lotto.



- fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ PROPRIETA' DELL'AREA  
PER 1/1; PROPRIETA' SUPERFICIARIA PER 1/1 foglio 27 mappale 780  
subalterno 1, categoria D/1, - rendita: 30.284.  
Coerenze: STESSA DITTA  
Note: Si ribadisce che, è di proprietà della \_\_\_\_\_ : il tetto della serra composto da  
impianto fotovoltaico; le varie cabine elettriche (locali di trasformazione, locali inverter,  
locali utenze, locali di misura, locali di consegna elettrica elettriche), l'intero impianto  
interrato e non a servizio del predetto impianto fotovoltaico, impianto di allarme perimetrale  
e la recinzione perimetrale metallica su cordolo di cemento armato, identificato negli atti  
come proprietà superficiaria. Rimane di proprietà della \_\_\_\_\_ , le serre con entro i vigneti  
uva da tavola qualità VITTORIA, la serra con entro piante ornamentali "ALARIA", cordolo  
in cemento armato con sovrastante la struttura costituita da pannelli componibili in acciaio  
zincato e pannello in pvc tra gli elementi, nonché il terreno che circonda l'intero lotto.
- fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ PROPRIETA' DELL'AREA  
PER 1/1; PROPRIETA' SUPERFICIARIA PER 1/1 foglio 27 mappale 781  
subalterno 2, categoria D/1, - rendita: 30.284.  
Coerenze: STESSA DITTA  
Note: Si ribadisce che, è di proprietà della \_\_\_\_\_ : il tetto della serra composto da  
impianto fotovoltaico; le varie cabine elettriche (locali di trasformazione, locali inverter,  
locali utenze, locali di misura, locali di consegna elettrica elettriche), l'intero impianto  
interrato e non a servizio del predetto impianto fotovoltaico, impianto di allarme perimetrale  
e la recinzione perimetrale metallica su cordolo di cemento armato, identificato negli atti  
come proprietà superficiaria. Rimane di proprietà della \_\_\_\_\_ , le serre con entro i vigneti  
uva da tavola qualità VITTORIA, la serra con entro piante ornamentali "ALARIA", cordolo  
in cemento armato con sovrastante la struttura costituita da pannelli componibili in acciaio  
zincato e pannello in pvc tra gli elementi, nonché il terreno che circonda l'intero lotto.
- fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ PROPRIETA' DELL'AREA  
PER 1/1 foglio 27 mappale 778 subalterno 1, categoria D/10, - rendita: 23.614.  
Coerenze: STESSA DITTA  
Note: Nel presente subalterno è rappresentata la serra di proprietà esclusiva della \_\_\_\_\_ .
- fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ PROPRIETA' DELL'AREA  
PER 1/1 foglio 27 mappale 781 subalterno 1, categoria D/10, - rendita: 15.484.  
Coerenze: STESSA DITTA  
Note: Nel presente subalterno è rappresentata la serra di proprietà esclusiva della \_\_\_\_\_ .
- fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ PROPRIETA' DELL'AREA  
PER 1/1; PROPRIETA' SUPERFICIARIA PER 1/1 foglio 27 mappale 776  
subalterno 2, categoria D/1, - rendita: 42,00.  
Coerenze: STESSA DITTA  
Note: Si ribadisce che, è di proprietà della \_\_\_\_\_ : il tetto della serra composto da  
impianto fotovoltaico; le varie cabine elettriche (locali di trasformazione, locali inverter,  
locali utenze, locali di misura, locali di consegna elettrica elettriche), l'intero impianto  
interrato e non a servizio del predetto impianto fotovoltaico, impianto di allarme perimetrale  
e la recinzione perimetrale metallica su cordolo di cemento armato, identificato negli atti  
come proprietà superficiaria. Rimane di proprietà della \_\_\_\_\_ , le serre con entro i vigneti  
uva da tavola qualità VITTORIA, la serra con entro piante ornamentali "ALARIA", cordolo  
in cemento armato con sovrastante la struttura costituita da pannelli componibili in acciaio  
zincato e pannello in pvc tra gli elementi, nonché il terreno che circonda l'intero lotto.



- fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ PROPRIETA' DELL'AREA PER 1/1; PROPRIETA' SUPERFICIARIA PER 1/1 foglio 27 mappale 783-784 subalterno 1-2, categoria D/1, - rendita: 20.886.  
Coerenze: STESSA DITTA  
Note: Si ribadisce che, è di proprietà della \_\_\_\_\_ : il tetto della serra composto da impianto fotovoltaico; le varie cabine elettriche (locali di trasformazione, locali inverter, locali utenze, locali di misura, locali di consegna elettrica elettriche), l'intero impianto interrato e non a servizio del predetto impianto fotovoltaico, impianto di allarme perimetrale e la recinzione perimetrale metallica su cordolo di cemento armato, identificato negli atti come proprietà superficiaria. Rimane di proprietà della \_\_\_\_\_, le serre con entro i vigneti uva da tavola qualità VITTORIA, la serra con entro piante ornamentali "ALARIA", cordolo in cemento armato con sovrastante la struttura costituita da pannelli componibili in acciaio zincato e pannello in pvc tra gli elementi, nonché il terreno che circonda l'intero lotto.
- fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ PROPRIETA' DELL'AREA PER 1/1; PROPRIETA' SUPERFICIARIA PER 1/1 foglio 27 mappale 783 subalterno 2, categoria D/1, - rendita: 56.  
Coerenze: STESSA DITTA  
Note: Si ribadisce che, è di proprietà della \_\_\_\_\_ : il tetto della serra composto da impianto fotovoltaico; le varie cabine elettriche (locali di trasformazione, locali inverter, locali utenze, locali di misura, locali di consegna elettrica elettriche), l'intero impianto interrato e non a servizio del predetto impianto fotovoltaico, impianto di allarme perimetrale e la recinzione perimetrale metallica su cordolo di cemento armato, identificato negli atti come proprietà superficiaria. Rimane di proprietà della \_\_\_\_\_, le serre con entro i vigneti uva da tavola qualità VITTORIA, la serra con entro piante ornamentali "ALARIA", cordolo in cemento armato con sovrastante la struttura costituita da pannelli componibili in acciaio zincato e pannello in pvc tra gli elementi, nonché il terreno che circonda l'intero lotto.
- fabbricati: intestata a \_\_\_\_\_ PROPRIETA' DELL'AREA PER 1/1 foglio 27 mappale 784 subalterno 1, categoria D/10, - rendita: 27.198.  
Coerenze: STESSA DITTA  
Note: Nel presente subalterno è rappresentata la serra di proprietà esclusiva della \_\_\_\_\_.
- terreni: intestata a \_\_\_\_\_ PROPRIETA' DELL'AREA PER 1/1 foglio 27 mappale 782AA qualità SEMINATIVO, classe U, superficie catastale 4953, - reddito agrario: 12,79, - reddito dominicale: 24,30.  
Coerenze: STESSA DITTA E ALTRO FOGLIO DI MAPPA  
Note: Trattasi di terreno incolto che circonda l'intera serra e da accesso a quanto di proprietà della \_\_\_\_\_.
- terreni: intestata a \_\_\_\_\_ PROPRIETA' DELL'AREA PER 1/1 foglio 27 mappale 782AB qualità ULIVETO, classe 1, superficie catastale 2911, - reddito agrario: 12,03, - reddito dominicale: 17,29.  
Coerenze: STESSA DITTA E ALTRO FOGLIO DI MAPPA  
Note: Trattasi di terreno incolto che circonda l'intera serra e da accesso a quanto di proprietà della \_\_\_\_\_.
- terreni: intestata a \_\_\_\_\_ PROPRIETA' DELL'AREA PER 1/1 foglio 27 mappale 197 qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 3460, - reddito agrario: 14,30, - reddito dominicale: 20,55.  
Coerenze: STESSA DITTA E ALTRO FOGLIO DI MAPPA  
Note: Trattasi di terreno incolto che circonda l'intera serra e da accesso a quanto di proprietà della \_\_\_\_\_. Sulla presente particella insiste un deposito di tufo abusivo, non censito e andrà demolito
- terreni: intestata a \_\_\_\_\_ PROPRIETA' DELL'AREA PER 1/1 foglio 27 mappale 775AA qualità SEMINATIVO, classe U, superficie catastale 5108, - reddito agrario: 13,19, - reddito dominicale: 25,06.  
Coerenze: STESSA DITTA E ALTRO FOGLIO DI MAPPA  
Note: Trattasi di terreno incolto che circonda l'intera serra e da accesso a quanto di proprietà della \_\_\_\_\_.



- terreni: intestata a PROPRIETA' DELL'AREA PER  
1/1 foglio 27 mappale 775AB qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 478, - reddito agrario: 1,97, - reddito dominicale: 2,84.  
Coerenze: STESSA DITTA E ALTRO FOGLIO DI MAPPA  
Note: Trattasi di terreno incolto che circonda l'intera serra e da accesso a quanto di proprietà della
- terreni: intestata a PROPRIETA' DELL'AREA PER  
1/1 foglio 27 mappale 779 qualità SERRA, classe U, superficie catastale 4.200, - reddito agrario: 71,58, - reddito dominicale: 162,68.  
Coerenze: STESSA DITTA E ALTRO FOGLIO DI MAPPA  
Note: Trattasi di terreno incolto che circonda l'intera serra e da accesso a quanto di proprietà della

L'edificio è stato costruito nel 2009-2010.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 4,00 mt..

Per piena proprietà, si intende la proprietà dell'area intestata alla società

, ovvero: le serre con entro i vigneti uva da tavola qualità VITTORIA, la serra con entro la pianta ornamentale "ALARIA", cordolo in cemento armato con sovrastante la struttura costituita da pannelli componibili in acciaio zincato e pannello in pvc tra gli elementi, nonché il terreno che circonda l'intero lotto. Resta, pertanto, esclusa della stima, la proprietà superficaria della società, ovvero: il tetto della serra composto da impianto fotovoltaico; le varie cabine elettriche (locali di trasformazione, locali inverter, locali utenze, locali di misura, locali di consegna elettrica elettriche), l'intero impianto interrato e fuori terra a servizio del predetto impianto fotovoltaico, impianto dall'arme perimetrale, la recinzione perimetrale metallica su cordolo di cemento armato e quant'altro riconducibile all'impianto creato dalla società

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera G.R. N. 527 DEL 10/05/2001 l'immobile è identificato nella zona COMUNE DI MOLFETTA ZONA E-ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

Norme tecniche ed indici: ART. 42-42.1-42.2-42.3-42.4-42.5-42.6-42.7-42.8-42.9-43 DELLE N.T.A.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
serre ad uso vigneto uva da tavola nera qualità BLACK MAGIC. P.LLE 781 e 784.	Sup. reale lorda	20.019,61	1,00	20.019,61
serra ad uso fiori ornamentali "ALARIA" P.LLA 778.	Sup. reale lorda	10.712,33	1,00	10.712,33
cordolo in cemento armato con sovrastante struttura costituita da pannelli componibili in acciaio zincato e pannello in pvc tra gli elementi. P.LLE 781-774-788.	Sup. reale lorda	1.495,32	1,00	1.495,32
area asterna di pertinenza del LOTTO 6	Sup. reale lorda	21.180,00	1,00	21.180,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>53.407,26</b>		<b>53.407,26</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue con piede, materiale: c.a., condizioni: buone.

Note: cordolo di base

Strutture verticali: materiale: intelaiatura metallica e vetri, condizioni: buone.

Impianti:



*Idrico:* tipologia: sottotraccia e fuoritraccia, alimentazione: diretta, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

**Accessori:**

---

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**  
**8.1. Criterio di Stima**



Prima di spiegare il criterio di stima utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato del LOTTO 6, si ribadisce che, come per i lotti 1 e 2, anche nel presente caso, la proprietà dell'area intestata alla società

, sono: la serra con entro il vigneto uva da tavola qualità VITTORIA, la serra con dentro una pianta utilizzata come ornamento chiamata ALARIA, cordolo in cemento armato con sovrastante la struttura costituita da pannelli componibili in acciaio zincato e pannello in pvc tra gli elementi, nonché il terreno che circonda l'intero lotto. Resta, pertanto, esclusa dalla stima, la proprietà superficiale della società ovvero: il tetto della serra composto da impianto fotovoltaico; le varie cabine elettriche (locali di trasformazione, locali inverter, locali utenze, locali di misura, locali di consegna elettrica elettriche), l'intero impianto interrato e fuori terra a servizio del predetto impianto fotovoltaico, impianto dall'arme perimetrale, la recinzione perimetrale metallica su cordolo di cemento armato e quant'altro riconducibile all'impianto creato dalla società

Precisato ciò, e per quanto attiene il criterio di stima utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato, si è adottato il criterio "a metro quadro" per quanto attiene la proprietà dell'area e le coltivazioni di vigneto uva da tavola qualità VITTORIA e pianta "ALARIA" accertate all'interno della serra floricola. Per quanto, invece, la stima economica del cordolo in cemento armato con sovrastante la struttura costituita da pannelli componibili in acciaio zincato e pannello in pvc, la valutazione economica verrà eseguita tenendo conto degli attuali prezzi di mercato per la realizzazione di una struttura simile (al metro lineare), applicando un coefficiente di vetustà pregressa che riporta il prezzo della struttura nuova all'attuale condizione. Per quanto concerne la determinazione del terreno che circonda l'intero lotto, compreso quello su cui sorgono le cabine elettriche varie, sarà considerato il valore di un terreno incolto. L'intero probabile valore di mercato verrà stimato, inoltre, tenendo conto anche delle variabili che incidono sul valore, ovvero: la posizione di pregio in cui insiste il terreno, caratteristiche di pregio della zona, buono stato di manutenzione, la sua consistenza, la sua regolarità geometrica, orografia del terreno, soleggiamento, esposizione e lesistenza delle servitù che insistono sullo stesso lotto di cui si sono allegati gli atti regolarmente registrati. La superficie utilizzata è quella riportata nei titoli abilitativi depositati e conformi allo stato dei luoghi, nonché di quanto censito al catasto terreni e fabbricati. La superficie conforme sarà moltiplicata con i valori agricoli medi della provincia Bari, per il calcolo dell'indennità di espropriazione, ultima 2018, pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n. 71 del 27/06/2019. Anche nel presente caso i prezzi unitari assunti, sono stati confrontati con i prezzi di mercato avuti verbalmente dalle agenzie di compravendita immobiliari e studi tecnici professionali della zona, i quali hanno ribadito e confermato che, come per il comune di Terlizzi, anche su Molfetta bisognerà quantomeno raddoppiare i prezzi, per il pregio della struttura e per il tipo di impianto che si sta stimando. Il redattore, dopo una attenta valutazione e in linea con i lotti 2 e 3, ha ritenuto più coerente e calzante le notizie avute raddoppiando le stime dei valori riportati nel predetto B.U.R.P.. Sul sito dell'agenzia del territorio, nella pagina dell'O.M.I., non è stata rinvenuta alcuna quotazione.

Per quanto concerne la divisibilità, si è diviso l'intero compendio immobiliare oggetto di pignoramento in più lotti di vendita che tengono conto delle servitù gravanti sulle singole particelle catastali, stato di fatto e stato legittimo.

L'immobile non presenta difformità, è, pertanto, commerciabile ai sensi della legge 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni.

## 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Terlizzi e Molfetta, Studi tecnici (geometri, ingegneri e agronomi)..

## 8.3. Valutazione corpi



**A. FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
serre ad uso vigneto uva da tavola nera qualità BLACK MAGIC. P.LLE 781 e 784.	20.019,61	€7,50	€150.147,07
serra ad uso fiori ornamentali "ALARIA" P.LLA 778.	10.712,33	€7,80	€83.556,18
cordolo in cemento armato con sovrastante struttura costituita da pannelli componibili in acciaio zincato e pannello in pvc tra gli elementi. P.LLE 781-774-788.	1.495,32	€310,00	€463.549,18
area asterna di pertinenza del LOTTO 6	21.180,00	€2,20	€46.596,00
	<b>53.407,26</b>		<b>€743.848,43</b>

- Valore corpo:	<b>€743.848,43</b>
- Valore accessori:	<b>€0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€743.848,43</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€743.848,43</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	<b>fabbricati per funzioni</b>			
<b>A</b>	<b>produttive connesse alle attività agricole</b>	53407,26	€743.848,43	<b>€743.848,43</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€111.577,26**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€2.600,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€632.271,17**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**€629.671,17**

Relazione lotto 006 creata in data 25/03/2021  
Codice documento: E014-19-000187-006

il perito  
Geom. MAURIZIO MALVA

Giudice Dr. Marco Marangio Mauro  
Curatore/Custode: Popolare Bari NPLs 2017 S.r.l.  
Perito: Geom. MAURIZIO MALVA



