

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Antonio Ruffino

COPIA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO EPURATA DATI DEBITORE E CONFINANTI

I beni oggetto della presente procedura esecutiva, rappresentati da n. 31 particelle catastali nella certificazione notarile del Dott.ssa Paola Donati, Notaio in Milano, in atti resa ai sensi del 2° comma dell'art. 567 c.p.c., come sostituito dall'art. 1 Legge 3 agosto 1998 n. 302, consistono in un centro allevamento bovini costituito da stalle e accessori e n. 7 insediamenti agricoli, investiti a colture erbacee e arboree, siti in agro di Sammichele di Bari (Ba) a diverse contrade del Comune di Sammichele di Bari, le cui particelle sono riportate nel Catasto Terreni al foglio di mappa **21 partt. 111-112-96-99**, foglio di mappa **23 partt. 374-495-498-494-497-620-622-674-675-677-319-673 sub 2 e 676 sub 1**, foglio di mappa **22 partt. 65-66-70-127-99**, foglio di mappa **17 partt. 10-95**, foglio di mappa **24 partt. 22-23-24-79-109 sub 2-17-29-25**, foglio di mappa **14 part. 174**, formanti di fatto un distinto lotto nella procedura esecutiva "de quo".-

AVVERTENZA

- La presente Consulenza di Stima non riporta la valutazione estimativa dell'abitazione principale del debitore (C. Fabbricati Foglio 23 part. 673 sub 1) perché tiene conto del dettato art.13, comma 14 del nuovo DL 183/2020, che sancisce la **sospensione delle procedure esecutive sulla prima casa** fino al 30 giugno 2021.

Inoltre, nel Centro Zootecnico oggetto di consulenza vi sono n. 3 tettoie realizzate con tubolari zincati, di cui la centrale con copertura in nylon, allo stato adibite a stalla bovini a stabulazione libera che manifestano autonomia produttiva e funzionale al fondo, realizzate senza titolo abilitativo (sanabili a titolo oneroso) e accatastate nel 2018.



LOTTO UNICO

Fondo agricolo con Centro Zootecnico allevamento capi bovini da latte con insistenti fabbricati rurali e tettoie oltre n. 7 distinti fondi rustici liberi in agro di Sammichele di Bari ubicati a diverse contrade investiti a Uliveto, Frutteti e Seminativo coltivati in asciutto di proprietà del debitore

IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE E RICOGNIZIONE DEL BENE

1 – Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è costituito da un “**Centro Zootecnico**” per l'allevamento di n. 100 capi bovini da latte razza Frisona italiana, **posseduto e in produzione del proprietario**, ubicato in agro di Sammichele di Bari (BA) alla contrada “Scalatella/Capagrassa”, al quale si accede da via Capagrassa n. 28, posto sul lato destro dell'accesso agricolo, con l'area della superficie di circa **mq. 2.000** catastalmente individuata al **foglio 23 part. 673 sub 2** con allibrati immobili di esercizio aziendali disposti a corte dell'area recintata **e 676 sub 1** che comprende l'area di sedime del pozzo artesiano con attacco diretto a – 600 mt. di profondità e portata utile di 70 mc./ora.

Sul lato sinistro insiste l'abitazione principale del debitore che ai sensi dell'art.13, comma 14 del nuovo DL 183/2020 usufruisce della **sospensione delle procedure esecutive sulla prima casa** fino al 30 giugno 2021 e, pertanto, in questa fase non soggetta a valutazione.

Dalla planimetria generale del Catasto Fabbricati si rilevano i seguenti compendi:

A) DEPOSITO/FIENILE/SALA MUNGITURA – Trattasi di granaio della superficie di 50 mq. e di un deposito attrezzi (mq. 60), prospicienti il cortile di accesso con a lato una piccola sala latte (10 mq.) mentre sulla parte retrostante si riscontra la sala mungitura (superf. mq. 55) con dotazione di n. 5 gruppi mungitori. La struttura, della superficie totale di circa **175 mq.**, è realizzata con muratura portante in tufi, altezza di mt. 4,40, e sovrastante solaio di copertura piano oltre presenza di soppalco nel vano granaio di



circa mq. 21,00 e H= mt. 1,70 mentre nella sala latte a piano interrato si riscontra un vano cantina di mq.15,40 con H=mt. 2,50. Il tutto con copertura a terrazzo calpestabile.

B) CORTILE - Comprende circa **mq. 800** di spazi disimpegno del centro zootecnico.

C) DEPOSITI/POLLAI OVILE - Su una superficie totale di circa **mq. 154,50** si riscontrano n. 4 piccoli ambienti a uso deposito, n. 3 ambienti ad uso pollaio, e n. 1 ovile aventi tutti Hm= mt 2,80 circa e realizzati in muratura e copertura in lamiera.

D) STALLA/FIENILE/DEPOSITO MANGIME/POLLAIO/TETTOIA

Struttura realizzata in muratura della superficie di circa **mq. 246,60** costituita da n. 6 ambienti, con altezze diverse, destinati a stalla-fienile-deposito mangime e pollaio oltre una tettoia in ferro zincato della superficie di **mq. 104,00** (con altezza max mt. 3,90 e minima mt. 3,70);

E) PORCILE CON CORTILE

Trattasi di un piccolo porcile in muratura di **mq. 7,50** (3,00 x 2,50) con tettoia e annesso spazio cortile della superficie complessiva di **mq. 97,00**.

F) TETTOIE RICOVERI ANIMALI - Strutture costituite da pilastri in tubolari di ferro zincato e coperture in tessuto plastico e lamiera per l'allevamento a stabulazione libera di circa 100 capi bovini con rastrelliere, zona alimentazione e riposo, la prima di **mq. 207** (mt. 23,00 x 9,00 e H= max 4,70/3,30 min.), la seconda di **mq. 180** (mt. 30,00 x 6,00 e H= max 4,70/3,30 min.), la terza di **mq. 9,00** (mt. 3,00 x 3,00).

Le precitate tettoie, della superficie totale di mq. 396,00=, accatastate nel 2018 al C.F., sono state realizzate in assenza di titolo abilitativo e dall'eseguito accesso agli atti non risulta presentata alcuna istanza di condono, ma che possono Amministrativamente essere regolarizzate, ai sensi dell'art. 36 DPR n. 380/2001 e succ. modifiche, in quanto l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente del Comune di Sammichele di Bari sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda fatti salvo i vincoli Ambientali e Paesaggistici.

L'oblazione, ridotta al 50% per il possesso dei requisiti soggettivi di coltivatore diretto, incide per complessivi €. 13.860,00= pari a €. 35,00 a mq. oltre alle spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica, presumibilmente incidenti per circa €. 3.000,00.-



G) DEPOSITO - Piccolo deposito di **mq. 7,80** (mt. 3,00 x 2,60)

A-B) CORTILE CON VANO DEPOSITO - Cortile recintato per allevamento animali bassa corte comprendente n. 3 vani uso deposito della superficie totale di **mq. 18,24** circa.

2 - Inoltre, il centro aziendale si completa con n. 7 particelle fondi pianeggianti e di forma regolari, con substrato profondo con buona dotazione di scheletro, ben lavorati e coltivati a seminativo, orto e frutteto con soggetti misti di olivo di varie cultivar allevati a vaso e soggetti di ciliegio, con sesto d'impianto 4 x 4 di diversa età, posseduti e coltivati da proprietario dei beni.

L'appezzamento con superfici in piena proprietà esteso per circa **Ha. 4.95.25=** (di cui Ha. 2.23.55 investiti a seminativo, are 36.59 a uliveto, Ha. 1.95.11 a ciliegeto e are 40.00 frutteto), è ubicato a circa 5,000 Km. di distanza dal centro abitato e commerciale di Sammichele di B. e si raggiunge percorrendo per circa 3,300 Km. la strada S.P. 58 direzione Putignano per poi svoltare a destra su strada comunale Nanna Vecchia da percorrere per circa Km. 1,300, che immette direttamente al centro aziendale.

Il fondo ricade in zona tipizzata come Aree Agricole "Zone E1" - art. 47 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Sammichele di Bari, riportato al Catasto Terreni al **foglio di mappa 23**, e comprende:

- **part. 674** AA seminativo 43 classe di **are 78.61** con R.D. €. 26,39 e R.A. €. 18,27;
AB uliveto 3 classe di **are 47.70** con R.D. €. 14,78 e R.A. €. 12,32;
- **part. 675** uliveto di 3^a classe di **are 40.00** con R.D. €. 12,39 e R.A. €. 10,33;
- **part. 673** sub 2 categ. D/10 Fabbr. per attività - Rendita €. 5.312,80;
- **part. 677** uliveto di 3^a classe di **are 36.59** con R.D. €. 11,34 e R.A. €. 9,45;
- **part. 676** sub 1 categ. D/10 Fabbr. per attività - Rendita €. 114,20;
- **part. 620** uliveto di 2^a classe di **are 04.00** con R.D. €. 33,19 e R.A. €. 22,71; **(1/2 piena propr.)**
- **part. 622** uliveto di 2^a classe di **Ha. 1.85.55** con R.D. €. 33,19 e R.A. €. 22,71; **(1/2 piena propr.)**
- **part. 319** AA seminativo 44 classe di **Ha. 2.18.00** con R.D. €. 39,41 e R.A. €. 45,04;
(1/2 piena propr.)



AB uliveto 3 classe di **are 39.56** con R.D. €. 12,26 e R.A. €. 10,22; **(1/2 piena**

propr.)

- **part. 374** AA seminativo 43 classe di **ca. 00.86** con R.D. €. 0,29 e R.A. €. 0,20;

AB uliveto 3 classe di **are 01.61** con R.D. €. 0,50 e R.A. €. 0,42;

AC frutteto di **are 66.33** con R.D. €. 85,64 e R.A. €. 39,40;

confinante con proprietà, proprietà.....,
proprietà..... con strada comunale....., proprietà.....,
proprietà....., salvo altri.

3 - Fondo rustico ubicato in agro di Sammichele di Bari alla contrada "Procida"

costituito da unico compendio di n. 4 particelle catastali, pianeggiante, di forma irregolare, con buon substrato e scheletro e, coltivato a seminativo.

L'appezzamento con le superfici in piena proprietà esteso per circa **Ha. 2.22.63=** (di cui Ha. 2.22.63 investiti a seminativo) è ubicato a circa 1,500 Km. dal centro aziendale e si raggiunge percorrendo la via Tarantino e breve tratto di strada poderale.

deviare a dx su strada comunale da percorrere per 3 Km. per poi svoltare su strada poderale da percorrere per circa 500 metri.

Il fondo ricade in zona tipizzata come Aree Agricole "Zone E1" - art. 47 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Sammichele di Bari, riportato al Catasto Terreni al **foglio di mappa 21**, e comprende:

- **part. 111** AA seminativo 43 classe di **Ha. 2.18.34** con R.D. €. 73,30 e R.A. €. 50,74; **(1/2 piena propr.);**

AB uliveto 43 classe di **are 3.19** con R.D. €. 1,07 e R.A. €. 0,82; **(1/2 piena propr.)**

- **part. 112** AA seminativo 43 classe di **are 24.16** con R.D. €. 8,11 e R.A. €. 5,61;

AB uliveto 43 classe di **are 2.07** con R.D. €. 0,69 e R.A. €. 0,53;

- **part. 96** AA seminativo 43 classe di **are 37.44** con R.D. €. 12,57 e R.A. €. 8,70;

AB frutteto 43 classe di **are 1.40** con R.D. €. 1,81 e R.A. €. 0,83;

- **part. 99** seminativo di 43 classe di **are 45.35** con R.D. €. 15,22 e R.A. €. 10,54;



confinante con proprietà....., proprietà.....,
proprietà....., salvo altri.

4 - Fondo rustico ubicato in agro di Sammichele di Bari alla contrada "S. Angelo"

costituito da unico appezzamento di forma rettangolare pianeggiante, con buon terreno strutturato e coltivato a seminativo.

L'appezzamento esteso per circa **are 94.50=** investito a seminativo è ubicato a circa 3,500 Km. dal centro aziendale e si raggiunge percorrendo la strada comunale Capagrassa fino a superare il fondo descritto al punto 4) successivo, per proseguire su strada per un altro Km. fino all'incrocio che porta direttamente al fondo.

Il fondo ricade in zona tipizzata come Aree Agricole di Rispetto "Zone E2" - art. 48 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Sammichele di Bari, riportato al Catasto Terreni del Comune di Toritto al **foglio di mappa 14**, e comprende:

- **part. 174** seminativo di 3^a classe di **are 94.50** con R.D. €. 26,84 e R.A. €.21,96;

confinante con proprietà..... strada via del Canale, strada poderale, salvo altri.

5 - Fondo rustico ubicato in agro di Sammichele di Bari alla contrada "Canale"

costituito da due particelle catastali accorpate in unico appezzamento di forma irregolare e pianeggiante, non ben strutturato e incolto.

L'appezzamento con le superfici in piena proprietà esteso per circa **are 15.27=** (di cui are 14.95 investiti a seminativo, centiare 32 a frutteto), dista circa 3,000 Km. dal centro aziendale e si raggiunge percorrendo la strada comunale Capagrassa fino a superare il fondo descritto al punto 6) successivo, per poi svoltare a destra e proseguire per un altro Km. fino all'incrocio a T per poi svoltare a sinistra per circa 200 metri.

Il fondo per la **part. 10** in parte ricade come Aree Agricole "Zone E1" - art. 47 delle N.T.A. e in parte Aree Agricole di rispetto "Zone E2" art. 48 delle N.T.A. mentre la **part. 95** in parte ricade come Aree Agricole "Zone E2" - art. 48 delle N.T.A. e in parte Aree a Parco naturale Zone F6 (art. 58 delle N.T.A.) del P.R.G. del Comune di Sammichele di Bari, riportato al Catasto Terreni al **foglio di mappa 17**, e comprende:

- **part. 10** AA seminativo di 2^a classe di **are 12.57** con R.D. €. 5,52 e R.A. €. 3,25; **(1/2**



piena propr.)

AB frutteto di ca. 00,63 con R.D. €. 0,81 e R.A. €. 0,37; **(1/2 piena propr.)**

- **part. 95** seminativo di 1^a classe di **are 17.34** con R.D. €. 9,85 e R.A. €. 4,93; **(1/2 piena propr.)**

confinante con proprietà....., proprietà.....,
salvo altri.

6 - Fondo rustico ubicato in agro di Sammichele di Bari alla contrada "Scalatella"

costituito da n. 4 particelle catastali accorpate in unico appezzamento di forma irregolare pianeggiante, con buon terreno profondo e fertile, coltivato a seminativo.

L'appezzamento esteso per circa **Ha. 2.12.68=** (di cui Ha. 2.12.68 investiti a seminativo)
dista circa 1,000 Km. dal centro aziendale e si raggiunge percorrendo la strada comunale Capagrassa che immette direttamente sulle particelle limitrofe al fondo descritto al punto 6) successivo.

Il fondo per le **partt. 495, 494, 498, 497** ricade in zona tipizzata come Aree Agricole "Zone E1" - art. 47 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Sammichele di Bari, riportato al Catasto Terreni al **foglio di mappa 23**, e comprende:

- **part. 495** AA seminativo 44 classe di **are 55.66** con R.D. €. 10,06 e R.A. €. 11,50;

AB vigneto 43 classe di **ca. 00.08** con R.D. €. 0,06 e R.A. €. 0,04;

- **part. 498** seminativo 44 classe di **are 50.60** con R.D. €. 9,15 e R.A. €. 10,45;

- **part. 494** AA vigneto 43 classe di **are 00.39** con R.D. €. 0,29 e R.A. €. 0,17;

AB seminativo 44 classe di **are 06.00** con R.D. €. 1,08 e R.A. €. 1,24;

- **part. 497** AA vigneto 43 classe di **are 06.95** con R.D. €. 5,20 e R.A. €. 3,05;

AB seminativo 44 classe di **are 93.00** con R.D. €. 16,81 e R.A. €. 19,31;

confinante con proprietà e strada comunale, salvo altri.

7 - Fondo rustico ubicato in agro di Sammichele di Bari alla contrada "Scalatella"

costituito da n. 8 particelle catastali accorpate in unico appezzamento di forma regolare, leggermente declive, con discreta fertilità del terreno ricco di scheletro, coltivato a seminativo avente al centro del fondo un vetusto fabbricato rurale.

L'appezzamento esteso per circa **Ha. 5.69.65=** (di cui Ha. 5.69.65 investiti a seminativo),



dista circa Km. 1,600 dal centro aziendale e si raggiunge percorrendo strada comunale Capagrassa che immette direttamente sulle particelle.

Il fondo ricade per le **partt. 22, 23, 24, 29, 17** in zona tipizzata come Aree Agricole "Zone E1" - art. 47 delle N.T.A., mentre la **part. 109** come Aree Agricole di rispetto Zone E2 (art. 48 N.T.A.), **la part. 25** in parte come Aree Agricole "Zone E1" - art. 47 delle N.T.A. e in parte come Aree Agricole di rispetto Zone E2 (art. 48 N.T.A.), **la part. 79** in parte come Aree Agricole "Zone E1" - art. 47 delle N.T.A., in parte Aree Agricole di rispetto Zone E2 (art. 48 N.T.A.) e parte come Aree a Parco naturale (art. 58 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Sammichele di Bari, riportato al Catasto Terreni al **foglio di mappa 24**, e comprende:

- **part. 22** seminativo 41 classe di **Ha. 1.04.49** con R.D. €. 70,15 e R.A. €. 32,38;
- **part. 23** seminativo 41 classe di **are 16.89** con R.D. €. 11,34 e R.A. €. 5,23;
- **part. 24** seminativo 41 classe di **are 16.06** con R.D. €. 10,78 e R.A. €. 4,98;
- **part. 79** seminativo 41 classe di **Ha. 1.80.60** con R.D. €. 121,25 e R.A. €. 55,96;
- **part. 109** sub 2 cat. C/2 classe 4 **cons. 90 mq.** Superf. cat. Tot. 103 mq. Euro 241,70;
- **part. 17** AA seminativo 41 classe di **Ha. 1.84.17** con R.D. €. 123,65 e R.A. €. 57,07;
AB frutteto **ca. 00.53** con R.D. €. 0,68 e R.A. €. 0,31;
- **part. 29** AA seminativo 41 classe di **are 02.10** con R.D. €. 1,41 e R.A. €. 0,65;
AB uliveto 43 classe di **are 33.58** con R.D. €. 11,27 e R.A. €. 8,67;
- **part. 25** AA seminativo 41 classe di **are 30.98** con R.D. €. 20,80,41 e R.A. €. 9,60;
AB uliveto 43 classe di **ca. 25** con R.D. €. 0,08 e R.A. €. 0,06;

confinante con proprietà....., proprietà....., proprietà.....,
salvo altri.

8 - Fondo rustico ubicato in agro di Sammichele di Bari alla contrada "Parco della Ghianda" costituito da n. 5 particelle catastali accorpate in unico appezzamento di forma regolare, pianeggiante, con discreta fertilità del terreno, investito a frutteto oliveto e seminativo.

L'appezzamento costituito da n. 5 particelle catastali, con superfici in proprietà dell'esecutato, è esteso per circa **are 87.23=** (di cui are 15,68 a uliveto, are 32,67 a



albicocchetto, are 38.85 a ciliegeto e centiare 3 costru no ab), dista circa 400 metri dal centro aziendale e si raggiunge percorrendo mt. 250 di strada comunale Capagrassa per poi svoltare a destra su strada poderale da percorrere per circa 150 mt.

Il fondo ricade in zona tipizzata come Aree Agricole "Zone E1" - art. 47 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Sammichele di Bari del P.R.G., riportato al Catasto Terreni al **foglio di mappa 22**, e comprende:

- **part. 65** AA frutteto **are 00.71** con R.D. €. 0,92 e R.A. €. 0,42; **(1/2 piena propr.)**

AB costru no ab **ca. 00.06; (1/2 piena propr.)**

- **part. 66** frutteto classe U di **are 34.47** con R.D. €. 44,51 e R.A. €. 20,47; **(1/2 piena propr.)**

- **part. 70** AA seminativo 44 classe di **are 65.34** con R.D. €. 11,81 e R.A. €. 13,50; **(1/2 piena propr.)**

AB uliveto 43 classe di **are 31.36** con R.D. €. 10,53 e R.A. €. 8,10; **(1/2 piena propr.)**

- **part. 127** frutteto U classe di **are 40.54** con R.D. €. 52,34 e R.A. €. 24,08; **(1/2 piena propr.)**

- **part. 99** mandorleto 42 classe di **are 01.28** con R.D. €. 0,53 e R.A. €. 0,26;

confinante con proprietà, proprietà, proprietà, salvo altri.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

VICENDE TRASLATIVE NEL VENTENNIO ANTERIORE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Esaminata la certificazione notarile sostitutiva si precisa che in essa sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

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

I fondi rustici sopra descritti sono pervenuti in virtù dei seguenti atti:

1) la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno della proprietà-coniugi, in regime di comunione legale, del **foglio 21**



mappale 111, per acquisto da

mediante atto ricevuto da Notaio Michele

Costantini di Bari in data 11 ottobre 1978, rep. n. 163719, registrato a Bari in data 30 ottobre 1978 al n. 18319, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 20 ottobre 1978 ai nn. 26882/24781;

2) quanto al terreno censito al foglio 21, mappale 112, a, in separazione dei beni, per acquisto da

), mediante atto a rogito Francesco Reboli di Bari in data 6

novembre 1996 rep. n. 371986, registrato a Bari in data 25 novembre 1996 al n. 12977, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 23 novembre 1996 ai nn. 32300/24154;

3) quanto ai terreni censiti al foglio 21, mappali 96 e 99, 112, a, in regime di separazione dei beni, per acquisto da

, mediante atto a rogito Francesco Reboli di

Bari in data 9 febbraio 2000 rep. n. 417194, registrato a Bari il 2 marzo 28 febbraio 2000 al n. 1962, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 7 marzo 2000 ai nn. 7491/4994;

4) quanto al terreno censito al foglio 23, mappale 374, a favore di, dal proprio padre (

, del diritto di nuda proprietà del figlio Pietro, mediante atto a rogito

Notaio Michele Costantini di Bari in data 27 marzo 1981, rep. n. 168507, registrato a Bari in data 16 aprile 1981 al n. 7831, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 17 aprile 1981 ai nn. 12027/10521, precisato che il diritto di usufrutto si è estinto per il decesso dei rispettivi titolari (quanto alla signora , in data 23 dicembre 2016);

5) quanto ai terreni censiti al foglio 22, mappali 65,66,70 e 127, ai coniugi....., in comunione legale dei beni, da

per acquisto

mediante atto del Notaio Leonardo Berardino in data 24 marzo 1987, rep. n. 6212,



registrato a Bari in data 13 aprile 1987 al n. 8041, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 17 aprile 1987 ai nn. 13659/10759;

6) quanto al terreno censito al **foglio 23, mappale 319**, a favore di....., coniugato in comunione legale dei beni con....., da

e

), mediante atto di vendita a rogito Notaio Francesco Reboli di Bari in data 4 marzo 1992 rep. n. 297303/9494, registrato a Bari in data primo aprile 1992 al n. 4818, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data primo aprile 1992 ai nn. 11029/9214;

7) quanto ai terreni censiti al **foglio 17, mappali 10 e 95**, a favore di....., coniugato in comunione legale dei beni con, da

coniugato in comunione legale),

coniugato in comunione legale,

, coniugato in comunione legale) mediante atto di vendita ricevuto dal Notaio Domenico Memeo di Casamassima in data 8 marzo 1990 rep. n. 15569, registrato a Bari il 27 marzo al n. 4328, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 30 marzo 1990 ai nn. 13581/10919;

8) quanto ai terreni censiti al **foglio 22, mappale 9 ed al foglio 24, mappali 22, 23, 24, 17, 79**, ed al fabbricato censito al **foglio 24, mappale 109** (ex mappale 31), **sub 2**, a favore di, in regime di separazione dei beni, da



, mediante atto di vendita a rogito Notaio Assunta Larocca di Noci in data in data 24 giugno 1997 rep. n. 43329/2905, registratoa Gioia del Colle in data 11 luglio 1997 al n. 3192, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 4 luglio 1997 ai nn. 22703/17209;

9) quanto al terreno censito al **foglio 24, mappale 25**, a favore di, coniugato in regime di separazione dei beni, da

, mediante atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Reboli di Bari in data 9 febbraio 2000 rep. n. 417194, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 7 marzo 2000 ai nn. 7490/9493;

10) quanto al terreno censito al **foglio 24, mappale 29**, a favore di....., coniugato in regime di separazione dei beni, da

, mediante atto di vendita a rogito Notaio Francesco Reboli di Bari in data 19 ottobre 1999 rep. n. 412549, registrato a Bari l'8 novembre 1999 al n. 10519, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 9 novembre 1999 ai nn. 40626/27307;

11) quanto ai terreni censiti al **foglio 23, mappali 495, 498**, a favore di....., coniugato in regime di separazione dei beni, da

, mediante atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Reboli di Bari in data primo luglio 1997 rep. n. 8423, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 7 agosto 1998 ai nn. 27645/20916;

12) quanto al terreno censito al **foglio 23, mappale 494, 497**, a favore di....., coniugato in regime di separazione dei beni, da

, mediante atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Reboli di Bari in data primo luglio 1997 rep. n. 380460, registrato a Bari



in data 18 luglio 1997 al n. 8423, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 7 agosto 1997 ai nn. 27646/20917;

13) quanto al terreno censito al **foglio 14, mappale 174**, a favore di....., coniugato in regime di separazione dei beni, da

....., mediante atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Reboli di Bari in data 29 dicembre 2003 rep. n. 476890/22937, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 22 gennaio 2004 ai nn. 2477/1855;

- ai signori

....., in forza di successione legittima in morte della signora, apertasi in data 11 marzo 2001, registrato presso l'Ufficio del Registro di Bari in data 27 aprile 2001 al n. 27/77, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 20 aprile 2004 ai nn. 19505/13567;

- alla signora, in forza di successione legittima in morte della propria madre, apertasi in data 25 febbraio 1982, registrata presso l'Ufficio del Registro di Bari al n. 91 vol.789, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 28 novembre 1984 ai nn. 38823/32188, a favore di, per il diritto di nuda proprietà, e di, per il diritto di usufrutto, dato atto che l'usufrutto si è estinto in data 7 giugno 1999;

14) quanto ai terreni censiti al **foglio 23, mappali 620 e 622** (ex mappale 144), a favore di....., in comunione legale, da

mediante atto a rogito Notaio Assunta Larocca di Noci in data 28 settembre 2004 rep.



n. 98332/6175, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 7 ottobre 2004 ai nn. 49497/32579;

- al signor _____, per successione testamentaria in morte di

apertasi in data 7 giugno 1999), registrata presso l'Ufficio del Registro di Bari in data 21 ottobre 1999 al n. 82 vol. 29, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 2 dicembre 2003 ai nn. 54458/38236, precisato che il testamento è stato pubblicato dal Notaio D'Alessio in data 5 luglio 1999, rep. n. 38632, registrato a Bari il 16 luglio 1999 al n. 1511;

15) quanto ai fabbricati censiti al **foglio 23, mappali 673 (ex mappale 165) subb. 1 e 2,** e al terreno censito al **foglio 23, mappale 674 (ex mappale 165),** a favore di, per l'intera proprietà, per edificazione su area pervenuta mediante il sopra citato atto a rogito Notaio Michele Costantini di Bari in data 27 marzo 1981, rep. n. 168507, registrato a Bari in data 16 aprile 1981 al n. 7831, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 17 aprile 1981 ai nn. 12027/10521;

16) quanto ai terreni censiti al **foglio 23, mappali 675, 677 ed al fabbricato censito al foglio 23 mappale 676, sub 1 (i mappali 675,676 e 677 si originano dalla soppressione dell'originario mappale 375),** quota di 100.088/170337 a favore di....., con la precisazione che a....., il terreno censito al foglio 23 ex mappale 375, è pervenuto, quanto al diritto di nuda proprietà (con riserva di usufrutto a favore del padre _____ ed, in caso di sua premorienza, a favore della coniuge _____, mediante il citato atto di donazione a rogito Notaio Michele Costantini di Bari in data 27 marzo 1981, rep. n. 168507, registrato a Bari in data 16 aprile 1981 al n. 7831, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 17 aprile 1981 ai nn. 12027/10521, con la precisazione che con atto ricevuto dal Notaio Arturo Della Monica in data 22 marzo 1991, rep. n. 47800, registrato a Bari in data 2 aprile 1991 al n. 5536, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di bari in data 29 marzo 1991 ai nn. 12926/10114, i signori, per il diritto di nuda proprietà, e per il diritto di usufrutto, hanno venduto al signor _____



una quota pari a 8405/170337 di proprietà sul terreno censito al foglio 23 mappale 375, ora mappali 675,676,677 e 678 (datosi atto dell'estinzione del diritto di usufrutto, per decesso dei titolari).-

Si precisa, infine, che alla data del **13-03-2021** non sussistevano sugli immobili pignoramenti o ipoteche, nonché trascrizioni o iscrizioni effettuate in data successiva.-

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Eseguita la descrizione dei beni pignorati, è stato formato un unico lotto di vendita di cui allo schema di bando che si consegna insieme al presente elaborato, su foglio a parte.

STIMA DEL VALORE DEI BENI PIGNORATI

Gli immobili oggetto di valutazione, sono tutti ubicati nel Comune di Sammichele di Bari (Ba) dove risiede il Signor, proprietario per 1/1 e conduttore del Centro Zootecnico e dei n. 7 fondi rustici estesi complessivamente per **Ha. 16.97.04=** aventi distinte superfici catastali, coltivati a oliveti, frutteti vari e seminativi ubicati a distinte contrade agricole.

L'inquadramento urbanistico del P.R.G. vigente del Comune di Sammichele di Bari è di **“Aree Agricole-Zone E1”, “Aree Agricole di rispetto-Zone E2”** aree destinate principalmente all'agricoltura, all'allevamento di animali e trasformazioni dei prodotti agricoli mentre parte della **part. 95 del foglio 17 e parte della part. 79 foglio 24.**a **“Aree a Parco Naturale - Zone F6”**.

Dal **P.P.T.R.** tutte le particelle sono interessate da **U.C.P. Paesaggi rurali** (struttura antropica e storico culturale) mentre le **partt. 319, 498, 497,620, 675, 677, 676 del foglio di mappa 23, la part. 22, 23, 24, 79 del foglio 24, part. 79, 174, del foglio 14** in parte da **“Strade di Valenza Paesaggistica”**.

L'orografia dei fondi è pianeggiante mentre la natura del terreno è di mezzano impasto, profondo, ricco di scheletro, con discreta fertilità dovuta alla dotazione di



sostanza organica; tali caratteristiche intrinseche del terreno costituiscono valido substrato per la coltivazione di specie arboree ed erbacee.-

Il clima della zona è temperato-caldo con escursioni termiche elevate nel periodo estivo mentre la piovosità media annua è di 600 mm circa.-

INDAGINI, RICERCA DI MERCATO, ADOZIONE PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione, costituito in un **lotto unico**, ubicato in zona agricola del Comune di Sammichele di Bari, avente accesso diretto dalla via Capagrassa, si integra con la superficie aziendale totale di **Ha. 16.97.04=**, costituita n. 7 distinti fondi rustici autonomi e investiti a seminativo, colture arboree di olivo e frutteti vari ubicati a diverse contrade del territorio agricolo del Comune di Sammichele di Bari. Per quanto concerne il "Centro Zootecnico" va ricordato che ordinariamente tale bene difficilmente può essere oggetto di scambio se non unitamente alla superficie di pertinenza con la quale è legata da stretto rapporto di complementarietà e, pertanto, la valutazione separata del manufatto dai fondi agricoli non avrebbe significato economico.

Pertanto, per i **fabbricati rurali** ivi insistenti per la ricerca del valore, si farà riferimento ai prezzi indicati in recenti atti di compravendita di beni similari, considerando come parametro di comparazione la superficie espressa in ettari (mq.), tenuto conto della superficie, delle caratteristiche strutturali edilizie, delle condizioni di manutenzione, della posizione rispetto alle vie di comunicazione, della disponibilità dei servizi, fatte le dovute detrazioni per i volumi e corpi abusivi (meno 50% per ristoro fattori pregiudizievoli compreso spese tecniche e legali rimozione abus), che si determina applicando l'**aspetto economico del più probabile valore di mercato** considerando il **procedimento di stima sintetico-comparativo**, si determina come valore unitario medio pari a:

- €. 300,00 €/mq. per stalle in con struttura cemento e muratura;
- €. 250,00 €/mq. per fabbricati rurali, depositi;
- €. 150,00 €/mq. per ricoveri con strutture semplici (pollai-ovile);



- €. 120,00 €/mq. per ricoveri con cortili e strutture semplici;
- €. 30,00 €/mq. per cortili;
- €. 110,00 €/mq. pari al rilevato **costo di costruzione per stalle a struttura portante in tubolare**, per tutti compreso la riduzione del 15% del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.-

Ulteriori indagini afferenti le quotazioni di mercato anno 2018 relative agli immobili di tipologia analoga, quali risultano nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Bari, i valori agricoli medi della provincia di Bari attribuiscono le seguenti quotazioni:

- Aree pertinenziali con opifici strutt. da €. 200/mq. a massimo €. 750/mq.;

Per i **fondi rustici** invece, si farà riferimento ai prezzi indicati in recenti atti di compravendita di fondi simili ubicati nella zona oggetto di stima, tenuto conto della superficie aziendale, delle caratteristiche orografiche del terreno, della configurazione e posizione rispetto alle vie di comunicazione, della distanza dal centro commerciale, del grado di commerciabilità del bene, della marginale potenzialità edificatoria, della disponibilità dei servizi primari di acqua e di energia elettrica, fatte le dovute aggiunte e detrazioni all'adottato **procedimento di stima sintetico-comparativo** del considerato **aspetto economico più probabile valore di mercato**, considerando come parametro di comparazione per i fondi la superficie espressa in ettari (ha.), si determina come valore unitario medio pari a:

- €. **7.395,00 ad ettaro** per i seminativi;
- €. **9.435,00 ad ettaro** per gli uliveti;
- €. **10.200,00 ad ettaro** per ciliegeti e frutteti;
- €. **7.565,00 ad ettaro** per i mandorleti;
- €. **11.050,00 ad ettaro** per i vigneti, compreso la riduzione del 15% del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Ulteriori indagini afferenti le quotazioni di mercato anno 2018 relative ai fondi rustici, quali risultano nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Bari, i valori agricoli medi della provincia di Bari attribuiscono le seguenti quotazioni:



- Seminativo da minimo **€. 6.000,00** ad ettaro a massimo **€. 8.700,00** ad ettaro;
- Oliveti da minimo **€. 9.000,00** ad ettaro a massimo **€. 11.100,00** ad ettaro;
- Ciliegeti e frutteti da minimo **€. 13.000,00** ad ettaro a massimo **a €. 18.000,00** a ettaro;
- Mandorleti da minimo **€. 7.000,00** ad ettaro a massimo **€. 8.900,00** ad ettaro;
- Vigneti da minimo **€. 10.000,00** ad ettaro a massimo **€. 13.000,00** ad ettaro.-

VALUTAZIONE ECONOMICA DEL COSTITUITO LOTTO

Considerata la puntuale descrizione dimensionale, condizione e vetustà del bene oggetto di valutazione, tenuto conto della destinazione urbanistica nel P.R.G. del Comune di Sammichele di Bari, dell'incidenza dell'area di sedime, del deprezzamento per ristoro fattori pregiudizievoli applicando il relativo aspetto economico del valore di costruzione deprezzato e dei valori di mercato dei considerati beni, è determinato dal seguente conteggio:

LOTTO UNICO

A - Determinazione della superficie convenzionale complessiva "Centro Zootecnico" con distinzione della consistenza, relativa area di sedime e valore complessivo.

N.	Consistenza	Superficie Convenzion.	Superficie Utile mq.	Valore Unitario €.	Quota Proprietà	TotaleA
A	Deposito-Fienile sala mungitura	---	175,00	300	1/1	52.500,00
B	Cortile	mq. 800 (30%)	240,00	30	1/1	7.200,00
C	Deposito-pollaio	---	154,50	150	1/1	23.100,00
D	Stalla-Fienile-Dep.	---	246,60	300	1/1	73.980,00
E	Porcile con cortile	97,00 (20%)	19,40 + 7,50	120	1/1	3.228,00
F	Tettoie	---	104,00 + 396,00	110	1/1	55.000,00
G	Deposito	---	7,80	150	1/1	1.170,00
A-B	Cort. + vano dep.	220,00 (15%)	33,00 + 18,24	120	1/1	6.148,00



Totale complessivo €. 222.326,00=

B - Determinazione della superficie totale dei fondi e distinta delle colture così come allibrate nel Catasto Terreni del Comune di Sammichele di Bari:

N. fondo	Superficie Totale Ha	Superficie Seminativo	Superficie Uliveto	Superficie Frutteto	Superficie Vigneto Mandorleto	Altro
2	4.95.25	1.88.47	2.4045	0.66.33	---	---
3	2.22.63	2.15.97	5.26	1.40	---	---
4	0.94.50	0.94.50	---	---	---	---
5	0.15.27	0.14.95	---	32	---	---
6	2.12.68	2.05.26	---	---	7.42	---
7	5.69.65	5.35.29	33.83	53	---	---
8	0.87.16	0.32.67	15.68	37.50	1,28	3
SUP. TOTALE	16.97.14	12.87.11	2.95.22	1.06.08	8.70	3

C - Tabella che riporta la superficie unitaria degli appezzamenti e la distinta delle colture effettivamente praticate all'attualità.

N. fondo	Superficie Totale Ha	Superficie Seminativo	Superficie Uliveto	Superficie Ciliegeto	Superficie Frutteto-Albicoc.	Superficie Totale Ha
2	Fg. 23 partt. 374-622* 620*-674-677-675	2.23.55	36.59	1.95.11	40.00	4.95.25
3	Fg. 21 partt. 111*-112- 96-99	2.22.78	---	---	---	2.22.78
4	Fg. 14 part. 174	0.94.50	---	---	---	0.94.50
5	Fg. 17 partt. 10*-95	0.14.95	---	---	---	0.14.95
6	Fg. 23 partt. 495-498- 494-497	2.12.68	---	---	---	2.12.68
7	Fg. 24 partt. 22-23-24- 79-17-29-25	5.69.65	---	---	---	5.69.65
8	Fg. 65*-66*-70*-127*- 99	---	15.68	38.85	32.67 + 3	0.87.23



SUP. TOTALE	13.38.11	0.52.27	2.33.96	72.67 + 3	16.97.04
--------------------	-----------------	----------------	----------------	------------------	-----------------

Superficie totale aziendale Ha. 16.97.04=

Si passa quindi alla determinazione del Valore di Stima dell'intera proprietà

Comune di Sammichele di Bari:

RIEPILOGO – Costituito dagli immobili del “Centro Zootecnico” e da N. 7 distinti fondi rustici liberi, di qualità Seminativo, Uliveto, Ciliegeto, Frutteto, Albicocchetto coltivati parte in asciutto e parte in irriguo, ciascuno con attribuzione di valore unitario determinato per comparazione con beni similari oltre indagine afferente le quotazioni di mercato O.M.I. anno 2018:

1) Centro Zootecnico ubicato in agro di Sammichele di Bari alla contrada “Capagrassa” **Fg. 23 part. 673 sub 2 della superficie di circa mq. 2.000**, valore determinato (vedere **tabella A**) **€. 222.326,00=**

2) Fondo rustico agro di Sammichele di Bari alla contrada “Capagrassa” Fg. 23 partt. 374-622-620-674-677-675, esteso per **Ha. 4.95.25**, valore determinato per coltura investita (vedere punto 2 **tabella C**):

- Seminativo Ha. 2.23.55 x €. 7.395,00 = €. 16.531,00

- Uliveto are 36.59 x €. 9.435,00 = €. 3.452,00

- Ciliegeto Ha. 1.95.11 x €. 10.200,00 = €. 19.901,00

- Frutteto are 40.00 x €. 10.200,00 = €. 4.080,00

Valore complessivo determinato **€. 43.784,00=**

3) Fondo rustico agro di Sammichele di Bari contr. “Procida” Fg. 21 partt. 111-112-96-99, esteso per **Ha. 2.22.78**, valore determinato per coltura investita (ved. punto 3 **tabella C**):

- Seminativo Ha. 2.22.78 x €. 7.395,00 = €. 16.475,00

Valore determinato **€. 16.475,00=**

4) Fondo rustico in agro di Sammichele di Bari alla contr. “S. Angelo” Fg. 14 part. 174

esteso **per are 0.94.50**, valore determinato per coltura investita (ved. punto 4 **tabella C**):

- Seminativo are 0.94.50 x €. 7.395,00 = €. 6.988,00



Valore determinato €. **9.073,00=**

5) Fondo rustico in agro di Sammichele di Bari alla contrada "Canale" **Fg. 17 partt. 10-95** per **are 0.14.95**, valore determinato per coltura investita (ved. punto 5 **tabella C**):

- Seminativo are 0.14.95 x €. 7.395,00 = €. 1.105,00

Valore determinato €. **1.105,00=**

6) Fondo rustico ubicato in agro di Sammichele di Bari alla contrada "Scalatella" **Fg. 23 partt. 495-498-494-497**, per **Ha. 2.12.68**, valore determinato per coltura investita (ved. punto 6 **tabella C**):

- Seminativo Ha. 2.12.68 x €. 7.395,00 = €. 15.727,00

Valore determinato €. **15.727,00=**

7) Fondo rustico ubicato in agro di Sammichele di Bari alla contrada "Scalatella" **Fg. 24 partt. 22-23-24-79-109-17-29-25**, esteso per **Ha. 5.69.65**, valore determinato per coltura investita (ved. punto 7 **tabella C**):

- Seminativo Ha. 5.69.65 x €. 7.395,00 = €. 42.125,00

Valore determinato €. **42.125,00=**

8) Fondo rustico ubicato in agro di Sammichele di Bari alla contrada "Parco della Ghianda" **Fg. 22 partt. 65-66-70-127-99** esteso per **are 0.87.23**, valore determinato per coltura investita (vedere punto 8 **tabella C**):

- Uliveto are 15.68 x €. 9.435,00 = €. 1.479,00

- Ciliegeto are 38.85 x €. 10.200,00 = €. 3.962,00

- Frutteto are 32.67 x €. 7.565,00 = €. 2.471,00

Valore complessivo determinato €. **7.910,00=**

Valore di stima complessivo dei fondi rustici €. 356.440,00=

con vendita immobiliare non soggetta ad I.V.A..-



FORMALITA' DA CANCELLARE DOPO LA VENDITA

- **Ipoteca volontaria** in data 14 marzo 2001 ai nn. 9431/41630, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Alberobello e Sammichele di Bari - Società Cooperativa a R.L. (con sede in Sammichele di Bari, c.f.: 00382390722) e contro i signori(per un mezzo ciascuno del diritto di piena proprietà), per Lire 1.200.000.000 (unmilione duecentomilioni), pari a euro 619.748,28 (seicentodiciannovemilasettecentoquarantotto virgola ventotto), a garanzia di un debito di Lire 600.000.000 (seicentomilioni), pari ad euro 309.874,14 (trecentonovemilaottocentosettantaquattro virgola quattordici), contratto mediante atto a rogito Francesco Reboli di Bari in data 7 marzo 2001 rep. n. 432802, gravante sui beni immobili siti in Sammichele di Bari, e censiti al Catasto Terreni al foglio 22, mappali 65, 66, 70, 127, e foglio 23, mappali 36, 165 (ora mappale 674), 374, 375 (ora mappali 675, 676, e 677) e 96;
- **Ipoteca volontaria** in data 21 maggio 2003 ai nn. 22762/4061, per euro 1.200.000,00 (unmilione duecentomila virgola Zero), a garanzia di un debito di euro 600.000,00 (seicentomila virgola Zero), contratto mediante atto a rogito Francesco Reboli di Bari in data 15 maggio 2003 rep. n. 467093, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Alberobello e Sammichele di Bari – Soc. Coop. a R.L. (con sede in Alberobello, c.f. 00380000729) e contro....., (per un mezzo ciascuno del diritto di piena proprietà), su terreni in Sammichele di Bari, censiti al catasto terreni al foglio 21, mappali 73, 96, 99, 111, al foglio 23, mappali 386, 113, 495, al foglio 22, mappali 65, 66, 70, 127, al foglio 23 mappali 498, 494, 497, 96, 319, 36, al foglio 22, mappale 99, al foglio 24, mappali 17, 22, 23, 24, 31, (ora 109), 79, 25, 29, e contro (per il diritto di nuda proprietà) e(per il diritto di usufrutto), sui terreni siti in Sammichele di Bari e censiti al foglio 23, mappali 165 (ora 674) e 374;
- **Ipoteca volontaria** iscritta in data 28 novembre 2008, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Alberobello e Sammichele di Bari - Società Cooperativa (con sede in



Alberobello, c.f. 00380000729) contro(per il diritto di piena proprietà) sul terreno sito in Sammichele di Bari e censito al foglio 14, mappale 174, e contro.....
.....(per la quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni) sul terreno sito in Sammichele di Bari e censito al foglio 23, mappale 144 (ora mappali 620 e 6229, per Euro 420.000,00 (quattrocentoventimila virgola Zero) a garanzia di un debito di euro 210.000,00 (duecentodiecimila virgola Zero), contratto mediante atto a rogito Notaio Angela Cotugno di Sammichele di Bari in data 24 novembre 2008 rep. n. 25719/10045;

- **Pignoramento immobiliare** trascritto in data 5 ottobre 2020 ai nn. 38188/26834, sopra citato.

7.0 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

In ottemperanza all'incarico ricevuto per la procedura esecutiva n. 293/2020, accertata l'esatta rispondenza dei dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati come specificati nella certificazione notarile sostitutiva della Dott.ssa Paola Donati, Notaio in Milano, a seguito dell'esperito sopralluogo del 01-02-2020, eseguito insieme all'Avv. Monica De Meo delegata del Custode Avv. Sergio Adamo, e, per quanto esposto, argomentato e giustificato nella presente relazione di stima, in base agli atti consultati che escludono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura e al richiesto certificato di matrimonio di con annotazione inserita. Verificato che gli immobili non sono gravati da censi, livelli o uso civico, che non vi sono procedure espropriative per pubblica utilità nonché di vincoli di carattere ambientale e paesaggistici e, infine, si è accertato che sulla part. 673 del foglio di mappa 23 oggetto di consulenza insiste una struttura di tubolare zincato completa di copertura in nylon, realizzata senza titolo abilitativo e accatastata (sanabile a titolo oneroso) allo stato adibita a stalla bovini a stabulazione libera che manifesta autonomia produttiva e funzionale al fondo.



Pertanto, con riferimento a recenti compravendite di fondi rustici simili nella stessa zona, nonché alle indagini afferenti le quotazioni di mercato anno 2019, quali risultano nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Bari, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei manufatti, della commerciabilità dei beni, della potenzialità urbanistica, della disponibilità dei servizi primari di acqua e energia elettrica, fatte le dovute aggiunte e detrazioni, il sottoscritto Esperto Estimatore dott. agr. Francesco Tafuni,

D E T E R M I N A

* che il più probabile valore di mercato da attribuire all'attualità al **"Centro Zootecnico"** della superficie complessiva di mq. 2.000 circa, sito in agro di Sammichele di Bari alla via Capagrassa n. 28, nel Catasto Fabbricati del Comune di Sammichele di Bari (Ba) al foglio di **mappa 23, part. 673 sub 2** categ. D/10 Fabbricati per Attività Rendita €. 5.312,80, e **676 sub 1** categ. D/10 Fabbricati per Attività Rendita €. 114,20, formante il **Lotto Unico**, non divisibile, rappresentato da corpi di fabbrica a destinazione zootecnica, realizzati in parte con Concessione Edilizia in sanatoria n. 14/1999, compreso le tettoie ricoveri animali non legittimati ma accatastati al Catasto Fabbricati, che per la tipologia degli immobili non prevedono certificazione A.P.E., di **proprietà per la quota di 1/1 del Signore in conduzione diretta**, all'attualità è stimato per complessivi **EURO 222.326,00=** **(Duecentoventidue milatrecentoventisei/00)** con vendita immobiliare soggetta ad I.V.A..-

** che il più probabile valore di mercato da attribuire all'attualità ai **fondi rustici**, ubicati in agro di Sammichele di Bari, nella produttività aziendale non disgiunti dal Centro Zootecnico, rappresentati da **n. 7 distinti appezzamenti** liberi coltivati a seminativo, uliveto e frutteto con soggetti di varie cultivar e diversa età d'impianto, di **proprietà per la quota di 1/1 del Signor e in conduzione diretta**, così distinto nei valori per singolo fondo rustico:

2 - Fondo rustico ubicato alla contrada " Capagrassa" €. 43.784,00=



3 - Fondo rustico ubicato alla contrada "Procida "	€.	16.475,00=
4 - Fondo rustico ubicato alla contrada "S. Angelo"	€.	9.073,00=
5 - Fondo rustico ubicato alla contrada "Canale"	€.	1.105,00=
6 - Fondo rustico ubicato alla contrada "Scalatella"	€.	15.727,00=
7 - Fondo rustico ubicato alla contrada "Scalatella"	€.	42.125,00=
8 - Fondo rustico ubicato alla contrada "Parco della Ghianda"	€.	7.910,00=
è stimato all'attualità per complessivi	EURO	<u>134.114,00=</u>

(Centotrentaquattromilacentoquattordici/00) con vendita immobiliare non soggetta ad I.V.A..-

* * * * *

Infine, il sottoscritto C.T.U. riguardo al mandato conferito dal Giudice Esecutore Dott. Antonio Ruffino, avendo risposto ai quesiti proposti, ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico e resta a disposizione del Giudice per eventuali chiarimenti.-

Ringrazio e ossequio.-

Altamura, 13-03-2021.-

Esperto Estimatore
(dott. agr. Francesco Tafuni)

Si producono di seguito gli allegati di cui all'elenco che costituiscono parte integrante dell'elaborato peritale.-



ELENCO ALLEGATI

- AII. 1** – n. 16 visioni fotografiche dello stato dei luoghi;
- AII. 2** – n. 6 stralci Fogli di mappa Comune di Sammichele di Bari;
- AII. 3** – n. 9 planimetrie Catasto Fabbricati;
- AII. 4** – n. 16 visure catastali per soggetto;
- AII. 5** – Certificato di destinazione urbanistica Comune di Sammichele di Bari;
- AII. 6** – Estratto dell'atto di matrimonio e stato civile;
- AII. 7** – Visura ristretta Conservatoria dal 03-11-2020 al 13-03-2021;
- AII. 8** – Copia verbale n. 1;
- AII. 9** – n. 1 copia epurata generalità debitore e confinanti;
- AII. 10** – n. 1 schema di bando;
- AII. 11** – checklist sistema conservatoria.



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Antonio Ruffino

Proc. n. Reg. Gen. Esec.

Promosso da -

creditore procedente

In danno di -

debitore

COPIA EPURATA GENERALITA' DEBITORE E CONFINANTI

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva, rappresentato da n. 1 particella catastale nella certificazione notarile del Dott.ssa Paola Donati, Notaio in Milano, in atti resa ai sensi del 2° comma dell'art. 567 c.p.c., come sostituito dall'art. 1 Legge 3 agosto 1998 n. 302, consiste nell'abitazione principale del debitore, sita in agro di Sammichele di Bari (Ba) alla contrada "Capagrassa" del Comune di Sammichele di Bari, la cui particella è riportata nel Catasto Fabbricati al foglio di mappa **23 part. 673 sub 1**, formante di fatto un distinto lotto nella procedura esecutiva "de quo".-

AVVERTENZA

- La presente Consulenza di Stima riporta la valutazione estimativa dell'abitazione principale del debitore (C. Fabbricati Foglio 23 part. 673 sub 1) in quanto nella precedente eseguita valutazione del Centro Zootecnico e dei fondi rustici si è tenuto conto del dettato art.13, comma 14 del nuovo D.L. n. 183/2020, che sanciva la **sospensione delle procedure esecutive sulla prima casa** fino al 30 giugno 2021.



LOTTO UNICO

**Compendio immobiliare costituito da p. Terra destinato ad abitazione economica
e p. 1° a terrazzo, ubicato in agro di Sammichele di Bari
alla contrada "Capagrossa" di proprietà e uso del debitore**

IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE E RICOGNIZIONE DEL BENE

1 – Il compendio immobiliare oggetto di valutazione, giusta disposizione resa nell'udienza del 12-01-2022 Tribunale Civile di Bari dal G.E. dott. Ruffino all'Esperto per il completamento della stima del compendio pignorato, è costituito dall'abitazione principale del debitore, **in proprietà e uso del Sig.....**, e ubicato in agro di Sammichele di Bari (BA) alla contrada "Capagrossa", alla quale si accede da via Capagrossa n. 28, consistenza posta sul fronte centrale dell'accesso agricolo, con area di sedime a piano terra della superficie di circa **mq. 233,10**, identificato nel **Catasto Fabbricati** al **foglio 23**:

- **part. 673 sub 1**, categ. A/3 classe 3 consistenza 8,5 vani - Rendita €. 504,84;
confinante con proprietà....., proprietà.....,
proprietà....., con strada....., salvo altri.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Il manufatto edilizio, realizzato in epoca ante 1967, comprende **un piano terreno**, della superficie di circa **mq. 160,00**, con antistante porticato che consente l'ingresso a un piccolo vano disimpegno che sul lato destro da accesso al vano soggiorno-pranzo (avente all'interno un termo-camino a legna) e retrostante altro ambiente uso cucina. Dalla cucina posteriormente è consentito l'accesso ad una zona esterna (coperta da tettoia precaria) che comprende sul lato dx tre distinti locali **(1)** spogliatoio-bagno, **(2)** forno e **(3)** vano frigo-carni.

Il vano ingresso posto sotto il porticato frontalmente manifesta la presenza di una stretta scalinata in graniglia di pietra che conduce al piano 1° costituito da terrazzo



calpestabile di pari superficie del piano terra mentre sempre dal lato sinistro del vano ingresso si accede ad altra zona costituito da n. 1 vano soggiorno e n. 3 stanze da letto, oltre disimpegno e bagno rivestito con piastrelle, completo di pezzi igienici e vasca.

L'interno degli ambienti dell'immobile ciascuno costituito da volte a botte (Hmin.= mt. 2,90 e Hmax = mt. 4,30) è rifinito con intonaco civile, pavimento in marmette di graniglia cm. 25 x 25, impianto elettrico sottotraccia serie Ticino, impianto di riscaldamento autonomo, porte interne in legno laccate colore bianco, finestre in legno colore bianco e persiane esterne.

VICENDE TRASLATIVE NEL VENTENNIO ANTERIORE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Esaminata la certificazione notarile sostitutiva si precisa che in essa sono indicati i dati catastali attuali e storici dell' immobile pignorato.

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

Il fabbricato sopra descritto è pervenuto in virtù dei seguenti atti:

- quanto ai fabbricati censiti al **foglio 23, mappali 673 (ex mappale 165) sub. 1**, a favore di....., per l'intera proprietà, per edificazione su area pervenuta mediante il sopra citato atto a rogito Notaio Michele Costantini di Bari in data 27 marzo 1981, rep. n. 168507, registrato a Bari in data 16 aprile 1981 al n. 7831, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 17 aprile 1981 ai nn. 12027/10521; Si precisa, infine, che alla data del **07-03-2022** non sussistevano sugli immobili pignoramenti o ipoteche, nonché trascrizioni o iscrizioni effettuate in data successiva.-

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Eseguita la descrizione dei beni pignorati, è stato formato un unico lotto di vendita di cui allo schema di bando che si consegna insieme al presente elaborato, su foglio a parte.



STIMA DEL VALORE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Sammichele di Bari (Ba) dove risiede il Signor....., proprietario per 1/1 e conduttore del Centro Zootecnico e dei fondi rustici aventi distinte superfici catastali, coltivati a oliveti, frutteti vari e seminativi ubicati a distinte contrade agricole (Vd. Relaz. Stima del 13-03-2021).

L'inquadramento urbanistico del P.R.G. vigente del Comune di Sammichele di Bari è di **"Aree Agricole-Zone E1"**, (**art. 47 delle N.T.A.**) aree destinate principalmente all'agricoltura, all'allevamento di animali e trasformazioni dei prodotti agricoli.

Dal **P.P.T.R.** la particella è interessata da **U.C.P. Paesaggi rurali** (struttura antropica e storico culturale).

L'orografia dell'area di sedime del fabbricato è pianeggiante mentre il clima della zona è temperato-caldo con escursioni termiche elevate nel periodo estivo e piovosità media annua di 600 mm circa.-

INDAGINI, RICERCA DI MERCATO, ADOZIONE PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione, costituito in **lotto unico**, ubicato in zona agricola del Comune di Sammichele di Bari, avente accesso diretto dalla via Capagrassa, si integra nella superficie aziendale totale (pari a Ha. 16.97.04) costituita da distinti fondi rustici autonomi e investiti a seminativo, colture arboree di olivo e frutteti vari ubicati a diverse contrade del territorio agricolo del Comune di Sammichele di Bari.

Pertanto, per la ricerca del valore del **fabbricato destinato ad abitazione economica** ivi insistente, si farà riferimento ai prezzi indicati in recenti atti di compravendita di beni simili presenti sul mercato di Sammichele di Bari, considerando come parametro di comparazione la superficie espressa in mq.-

Tenuto conto della superficie dell'immobile, delle caratteristiche strutturali edilizie, delle buone condizioni di manutenzione, della posizione rispetto alla via di comunicazione, della disponibilità dei servizi, fatte le dovute detrazioni, applicando l'**aspetto**



economico del più probabile valore di mercato e considerando il **procedimento di stima sintetico-comparativo**, si determina come valore unitario medio pari a:

- €. 700,00 €/mq. per fabbricati con struttura portante in muratura;
- €. 175,00 €/mq. per superficie vani accessori esterni e piano terrazzo;
- €. 90,00 €/mq. per le tettoie;

per tutti compreso la riduzione del 15% del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.-

Ulteriori indagini afferenti le quotazioni di mercato anno 2021, semestre 1, relative agli immobili di tipologia analoga, quali risultano nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Bari, Comune di Sammichele di Bari, Microzona catastale n. 1, attribuiscono le seguenti quotazioni:

- Abitazioni di tipo economico da €. 600/mq. a massimo €. 900/mq.-

VALUTAZIONE ECONOMICA DEL COSTITUITO LOTTO

Considerata la puntuale descrizione dimensionale, condizione e vetustà del bene oggetto di valutazione, tenuto conto della destinazione urbanistica nel P.R.G. del Comune di Sammichele di Bari, dell'incidenza dell'area di sedime, del deprezzamento per ristoro fattori pregiudizievoli, applicando il relativo aspetto economico del valore di mercato dei considerati beni, il valore complessivo è dato dal seguente conteggio:

LOTTO UNICO

A - Determinazione del valore complessivo dell'abitazione di tipo economico e delle relative superfici pertinenziali:

N.	Consistenza	Superficie Convenzion.	Superficie mq.	Valore Unitario €.	Quota Proprietà	Totale
1	Abitazione tipo economica	---	160,00	700,00	1/1	112.000,00
2	Vani accessori esterni	---	25,60	175,00	1/1	4.608,00



3 Terrazzo	---	160,00	175,00	1/1	28.000,00
4 Tettoia anteriore	---	41,50	90,00	1/1	3.735,00
5 Tettoia posteriore	---	6,00	90,00	1/1	540,00

Totale complessivo € 148.883,00=

FORMALITA' DA CANCELLARE DOPO LA VENDITA

- **Ipoteca volontaria** in data 14 marzo 2001 ai nn. 9431/41630, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Alberobello e Sammichele di Bari - Società Cooperativa a R.L. (con sede in Sammichele di Bari, c.f.: 00382390722) e contro i signori(per un mezzo ciascuno del diritto di piena proprietà), per Lire 1.200.000.000 (unmilione duecentomilioni), pari a euro 619.748,28 (seicentodiciannovemilasettecentoquarantotto virgola ventotto), a garanzia di un debito di Lire 600.000.000 (seicentomilioni), pari ad euro 309.874,14 (trecentonovemilaottocentosettantaquattro virgola quattordici), contratto mediante atto a rogito Francesco Reboli di Bari in data 7 marzo 2001 rep. n. 432802, gravante sui beni immobili siti in Sammichele di Bari, e censiti al Catasto Terreni al foglio 22, mappali 65, 66, 70, 127, e foglio 23, mappali 36, 165 (ora mappale 674), 374, 375 (ora mappali 675, 676, e 677) e 96;
- **Ipoteca volontaria** in data 21 maggio 2003 ai nn. 22762/4061, per euro 1.200.000,00 (unmilione duecentomila virgola Zero), a garanzia di un debito di euro 600.000,00 (seicentomila virgola Zero), contratto mediante atto a rogito Francesco Reboli di Bari in data 15 maggio 2003 rep. n. 467093, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Alberobello e Sammichele di Bari – Soc. Coop. a R.L. (con sede in Alberobello, c.f. 00380000729) e contro....., (per un mezzo ciascuno del diritto di piena proprietà), su terreni in Sammichele di Bari, censiti al



catasto terreni al foglio 21, mappali 73, 96, 99, 111, al foglio 23, mappali 386, 113, 495, al foglio 22, mappali 65, 66, 70, 127, al foglio 23 mappali 498, 494, 497, 96, 319, 36, al foglio 22, mappale 99, al foglio 24, mappali 17,22, 23, 24, 31, (ora 109), 79, 25, 29, e contro(per il diritto di nuda proprietà) e (per il diritto di usufrutto), sui terreni siti in Sammichele di Bari e censiti al foglio 23, mappali 165 (ora 674) e 374;

- **Ipoteca volontaria** iscritta in data 28 novembre 2008, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Alberobello e Sammichele di Bari - Società Cooperativa (con sede in Alberobello, c.f. 00380000729) contro (per il diritto di piena proprietà) sul terreno sito in Sammichele di Bari e censito al foglio 14, mappale 174, e contro(per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di separazione dei beni) sul terreno sito in Sammichele di Bari e censito al foglio 23, mappale 144 (ora mappali 620 e 6229, per Euro 420.000,00 (quattrocentoventimila virgola Zero) a garanzia di un debito di euro 210.000,00 (duecentodiecimila virgola Zero), contratto mediante atto a rogito Notaio Angela Cotugno di Sammichele di Bari in data 24 novembre 2008 rep. n. 25719/10045;
- **Pignoramento immobiliare** trascritto in data 5 ottobre 2020 ai nn. 38188/26834, sopra citato. Pubblico ufficiale 93123580727 Repertorio 3977 del 31/07/2020.

7.0 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

In ottemperanza all'incarico ricevuto per la procedura esecutiva n. 293/2020 e successiva disposizione resa nell'udienza del 12-01-2022 Tribunale Civile di Bari dal G.E. dott. Ruffino all'Esperto per il completamento della stima dell'abitazione principale del debitore, accertata l'esatta rispondenza dei dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato come specificato nella certificazione notarile sostitutiva della Dott.ssa Paola Donati, Notaio in Milano, a seguito dell'esperito sopralluogo dell' 8-02-2022, per quanto esposto, argomentato e giustificato nella presente relazione di stima, in base agli atti



consultati che escludono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura oltre al richiesto certificato di matrimonio di con annotazione inserita. Si è inoltre verificato che gli immobili non sono gravati da censi, livelli o uso civico, che non vi sono procedure espropriative per pubblica utilità nonché di vincoli di carattere ambientale e paesaggistici.

Pertanto, con riferimento a recenti compravendite di immobili simili ubicati nella stessa zona, nonché alle indagini afferenti le quotazioni di mercato anno 2021, quali risultano nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Bari, tenuto conto delle buone caratteristiche intrinseche ed estrinseche del manufatto, della commerciabilità, della potenzialità urbanistica, della disponibilità dei servizi primari di acqua e energia elettrica, fatte le dovute aggiunte e detrazioni, il sottoscritto Esperto Estimatore dott. agr. Francesco Tafuni,

D E T E R M I N A

* che il più probabile valore di mercato da attribuire all'attualità al compendio immobiliare destinato ad abitazione economica della superficie complessiva di mq. 233,10 circa, sito in agro di Sammichele di Bari alla via Capagrassa n. 28, nel Catasto Fabbricati del Comune di Sammichele di Bari (Ba) al foglio di **mappa 23, part. 673 sub 1**, formante il **Lotto Unico**, non divisibile, rappresentato da piano terra a destinazione abitazione economica e piano 1° ad uso terrazzo calpestabile oltre accessori e porticato, realizzato in epoca ante 1967, di **proprietà per la quota di 1/1 del Signor** e in uso dallo stesso, all'attualità è stimato per complessivi **EURO 148.883,00= (Centoquarantottomilaottocentottantatre/00)** con vendita immobiliare non soggetta ad I.V.A..-

* * * * *

Infine, il sottoscritto Esperto Stimatore riguardo al mandato per il completamento della stima dell'abitazione principale conferito dal Giudice Esecutore Dott. Antonio Ruffino nell'udienza del 12-01-2022, avendo risposto ai quesiti proposti, ritiene di aver



compiutamente assolto l'incarico e resta a disposizione del Giudice per eventuali chiarimenti.-

Ringrazio e ossequio.-

Altamura, 09-03-2022.-

Esperto Estimatore
(dott. agr. Francesco Tafuni)

Si producono di seguito gli allegati di cui all'elenco che costituiscono parte integrante dell'elaborato peritale.-

ELENCO ALLEGATI

- AII. 1** – n. 13 visioni fotografiche dello stato dei luoghi;
- AII. 2** – n. 1 planimetria u.i.u. fg. 23 part. 673 sub 1 Comune di Sammichele di Bari;
- AII. 3** – n. 1 visura catastale storica per immobile;
- AII. 4** – Certificato di destinazione urbanistica Comune di Sammichele di Bari;
- AII. 5** – Estratto dell'atto di matrimonio e stato civile;
- AII. 6** – Visura ristretta Conservatoria dal 03-11-2020 al 07-03-2022;
- AII. 7** – Copia verbale sopralluogo n. 1;
- AII. 8** – n. 1 copia epurata generalità debitore e confinanti;
- AII. 9** – n. 1 schema di bando;
- AII. 10** – check-list sistema conservatoria.-



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Antonio Ruffino

Proc. n. Reg. Gen. Esec.

Promosso da -

..... **creditrice intervenuta**

In danno di - **debitori/terzi eseguiti**

La presente Consulenza di Stima, in atti riportata alla P.E. n. 130/2022, sarà riunita al pignoramento immobiliare anteriore iscritto al n. 293/2020 relativa ai beni pignorati dalla (P. IVA.....) al debitore eseguito (c.f.....) per la quale il sottoscritto Esperto Estimatore ha già provveduto a depositare al G.E. dott. A. Ruffino in data 13-03-2021 la relazione di stima, **come successivamente integrata in data 09.03.2022 a seguito della sospensione delle procedure esecutive ad opera dell'art.13, comma 14 del DL 183/2020**".

SINTESI SULLA RELAZIONE DI STIMA P.E. n.

I beni oggetto della **P.E. n. in danno di.....**, rappresentati da n. 31 particelle catastali nella certificazione notarile della Dott.ssa Paola Donati, Notaio in Milano, sono costituiti in un centro allevamento bovini costituito da stalle e accessori e n. 7 insediamenti agricoli, investiti a colture erbacee e arboree, siti in agro di Sammichele di Bari (Ba) a diverse contrade, le cui particelle sono riportate nel Catasto Terreni al foglio di mappa **21 partt. 111-112-96-99**, foglio di mappa **23 partt. 374-495-498-494-497-620-622-674-675-677-319-673 sub 2 e 676 sub 1**, foglio di mappa **22 partt. - 99**, foglio di mappa **17 partt. 10-95**, foglio di mappa **24 partt. 22-23-24-79-109 sub 2-17-29-25**, foglio di mappa **14 partt. 174**, formanti di fatto un distinto lotto unico,

comprendente il "**Centro Zootecnico**" della superficie complessiva di mq. 2.000 circa, sito in agro di Sammichele di Bari alla via Capagrassa n. 28 stimato per complessivi **EURO 222.326,00=** (**Duecentoventiduemilatrecentoventisei/00**) e **n. 7 distinti appezzamenti** coltivati a seminativo, uliveto e frutteto con soggetti di varie cultivar e diversa età d'impianto, stimati per complessivi **EURO 134.114,00=** (**Centotrentaquattromilacentoquattordici/00**) tutto di **proprietà per la quota di 1/1 del Signor** e in **conduzione diretta**.

Successivamente si è proceduto alla valutazione estimativa dell'abitazione principale del debitore (C. Fabbricati Foglio 23 part. 673 sub 1) in quanto nella precedente eseguita valutazione del Centro Zootecnico e dei fondi rustici si è tenuto conto del dettato art.13, comma 14 del nuovo D.L. n. 183/2020, che sanciva la **sospensione delle procedure esecutive sulla prima casa** fino al 30 giugno 2021.

Il valore complessivo dell'abitazione di tipo economico, della superficie complessiva di mq. 233,10 circa, sito in agro di Sammichele di Bari alla via Capagrassa n. 28 nel C.F. del Comune di Sammichele di Bari (Ba) al foglio di **mappa 23, part. 673 sub 1**, formante il **Lotto Unico**, non divisibile, rappresentato da piano terra a destinazione abitazione economica e piano 1° ad uso terrazzo calpestabile oltre accessori e porticato, realizzato in epoca ante 1967, di **proprietà per la quota di 1/1 del Signor** e **in uso dallo stesso** è stato stimato per complessivi **EURO 148.883,00=** (**Centoquaraoctomilaottocentoottantatre/00**).-

COPIA EPURATA GENERALITA' DEBITORE E CONFINANTI

I beni oggetto della presente procedura esecutiva pignorati in danno di....., secondo le rispettive quote di proprietà, riunita alla **P.E. n. 293/2020**, sono rappresentati da **n. 40** particelle catastali nella certificazione notarile del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, in atti resa ai sensi del 2° comma dell'art. 567 c.p.c., come sostituito dall'art. 1 Legge 3 agosto 1998 n. 302, e consistono in n. 14

insediamenti agricoli, investiti a colture erbacee e arboree, siti in agro di Sammichele di Bari (Ba) a diverse contrade, le cui particelle da stimare sono riportate nel Catasto Terreni Comune di Sammichele di Bari al **foglio di mappa 21** partt. 73-111, **foglio di mappa 22** partt. 65-66-70-74-127, **foglio di mappa 23** partt. 386-113-96-319-620-622-36-108-114-268-291-293-313-352-363-379-380-381-382-383-45, **foglio di mappa 17** partt. 10-95, **foglio di mappa 19** part. 69, **foglio di mappa 15** partt. 80-182, **foglio di mappa 24** partt. 19-20-16, **foglio di mappa 7** part. 1655, **foglio di mappa 14** part. 59 oltre n. 1 fondo rustico in agro di Casamassima (prov. Bari) riportato al Catasto Terreni **foglio di mappa 69** part. 251 e n. 1 immobile urbano sito nel Comune di Sammichele di Bari a via Roma nn. 143-145, riportato al C. Fabbricati **foglio di mappa 8** part. 666 sub 1, tutti beni formanti di fatto un distinto lotto nella procedura esecutiva "de quo"

AVVERTENZA

La valutazione estimativa degli immobili intestati ai debitori/terzi intervenuti(c.f.....) è stata determinata secondo i diritti di proprietà di ciascuno così come indicato nella relazione Notarile del 4 maggio 2022. Per le particelle pignorate dalla in danno di la valutazione è stata inserita nella P.E. n. 293 mentre nella presente sono comprese le particelle residue imputabili ae quelle imputabili a

LOTTO UNICO

**Fondi agricoli in agro di Sammichele di Bari ubicati a diverse contrade investiti a Uliveto, Frutteti e Seminativo coltivati in asciutto e irriguo, fondo rustico investito a vigneto in agro di Casamassima e immobile riportato al C. Fabbricati Comune di Sammichele di Bari di proprietà dei debitori/terzi intervenuti
e**

A) TERRENI DI PROPRIETA'(1/1)

Appezamenti con superfici in piena proprietà esteso per circa **Ha. 1.41.52=** ubicati a poca distanza dal centro abitato e commerciale di Sammichele di Bari.

I fondi ricadono in zona tipizzata come Aree Agricole "Zone E1" - art. 47 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Sammichele di Bari, riportato al Catasto Terreni al **foglio di mappa 23**, e comprendono varie contrade:

Foglio 23 - Contrada Nanna Vecchia

- **part. 36 AA** seminativo 43 di **are 3.15** R.D. €. 1,06 e R.A. €. 0,73;
- **part. 36 AB** frutteto di **are 61.70** R.D. €. 79,66 e R.A. €. 36,65;

Foglio 15 - Contrada che s'immette sulla S.S. 100 Bari-Gioia Del Colle.....

- **part. 80** frutteto classe U di **are 21.57** con R.D. €. 27,70 e R.A. €. 12,74;
- **part. 182** frutteto classe U di **are 21.12** con R.D. €. 27,27 e R.A. €. 12,54;

confinante con proprietà , proprietà..... ,
proprietà..... , salvo altri.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Foglio 19 - Contrada Mezzanelle

- **part. 69** frutteto irrig classe U di **are 33.98** con R.D. €. 57,91 e R.A. €. 28,08;
- confinante con proprietà..... , proprietà..... , con strada comunale..... , salvo altri.

B) TERRENI DI PROPRIETA'(1/1)

Catasto Terreni Comune di Sammichele di Bari

Foglio 22 - Contrada Scalatella

- **part. 74** AA seminativo 41 classe **are 00.02** con R.D. €. 0,01 e R.A. €. 0,01;
AB uliveto 43 classe di **are 56.01** con R.D. €. 18,80 e R.A. €. 14,46;
AC vigneto 43 classe di **are 00.31** con R.D. €. 0,23 e R.A. €. 0,14;

Il fondo ricade in zona tipizzata come Aree Agricole "Zone E1" - art. 47 delle N.T.A. del

P.R.G. del Comune di Sammichele di Bari, riportato al Catasto Terreni al **foglio di mappa 23**, Contrada Procida/Cont. Macchia Caruso e comprende:

- **part. 45** AA seminativo 44 classe **Ha. 1.20.36** con R.D. €. 21,76 e R.A. €. 21,86;
AB uliveto classe 3 di **are 07.34** con R.D. €. 2,27 e R.A. €. 1,90;
- **part. 108** vig uva tav classe 43 di **are 65.58** con R.D. €. 116,85 e R.A. €. 60,96;
- **part. 114** vig uva tav classe 43 di **are 64.63** con R.D. €. 114,62 e R.A. €. 59,80;
- **part. 268** AA uliveto 3 classe di **are 08.16** con R.D. €. 2,53 e R.A. €. 2,11;
AB vigneto 43 classe di **are 54.23** con R.D. €. 40,61 e R.A. €. 23,81;
- **part. 313** vig uva tav classe 43 di **are 61.64** con R.D. €. 109,83 e R.A. €. 57,30;

Fondo rustico ubicato in agro di Sammichele di Bari alla contrada "Scalatella" costituito da n. 3 particelle catastali accorpate in unico appezzamento di forma irregolare pianeggiante, con buon terreno profondo e fertile, coltivato a seminativo. L'appezzamento esteso per circa **are 95.12=** investiti a seminativo dista circa 1,000 Km. dal centro aziendale e si raggiunge percorrendo la strada comunale Capagrassa che immette direttamente sulle particelle.

Il fondo ricade in zona tipizzata come Aree Agricole "Zone E1" - art. 47 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Sammichele di Bari, riportato al Catasto Terreni al **foglio di mappa 24**, e comprende:

- **part. 16** AA seminativo 41 classe **are 30.05** con R.D. €. 20,18 e R.A. €. 9,31;
AB uliveto 43 classe di **are 01.10** con R.D. €. 0,37 e R.A. €. 0,28;
- **part. 19** AA seminativo 41 classe di **are 19.39** con R.D. €. 13,02 e R.A. €. 6,01;
AB pascolo 20 classe di **are 13.09** con R.D. €. 0,95 e R.A. €. 0,47;
- **part. 20** AA seminativo 41 classe **are 00.57** con R.D. €. 0,38 e R.A. €. 0,18;
AB uliveto 43 classe di **are 30.89** con R.D. €. 10,37 e R.A. €. 7,98;
AC pascolo 20 classe di **are 00.03** con R.D. €. 0,01 e R.A. €. 0,01;

Foglio 23 - Contrada Nanna Vecchia o Preficenza

- **part. 291** AA seminativo 43 classe **are 18.72** con R.D. €. 6,28 e R.A. €. 4,35;

AB orto di **are 02.18** con R.D. €. 1,97 e R.A. €. 0,96;

- **part. 293** AA seminativo 44 classe di **are 21.22** con R.D. €. 3,84 e R.A. €. 4,38;

AB uliveto 3 classe di **are 09.13** con R.D. €. 2,83 e R.A. €. 2,36;

- **part. 352** AA seminativo 43 classe di **are 02.56** con R.D. €. 0,86 e R.A. €. 0,59;

AB frutteto di **are 45.67** con R.D. €. 58,97 e R.A. €. 27,12;

- **part. 363** AA seminativo 44 classe di **are 14.61** con R.D. €. 2,64 e R.A. €. 3,02;

AB uliveto 3 classe di **are 17.74** con R.D. €. 5,50 e R.A. €. 4,58;

- **part. 379** AA seminativo 43 classe di **are 20.81** con R.D. €. 6,99 e R.A. €. 4,84;

AB uliveto 3 classe di **are 00.09** con R.D. €. 0,03 e R.A. €. 0,02;

- **part. 380** AA seminativo 43 classe **are 14.37** con R.D. €. 4,82 e R.A. €. 3,34;

AB uliveto 3 classe di **are 04.03** con R.D. €. 1,25 e R.A. €. 1,04;

AC orto di **are 02.50** con R.D. €. 2,26 e R.A. €. 1,10;

- **part. 381** AA frutteto di **are 01.44** con R.D. €. 1,86 e R.A. €. 0,86;

AB uliveto 3 classe di **are 00.10** con R.D. €. 0,03 e R.A. €. 0,03;

AC frutt irrig di **are 19.36** con R.D. €. 33,00 e R.A. €. 16,00;

- **part. 382** AA frutteto di **are 02.04** con R.D. €. 2,63 e R.A. €. 1,21;

AB uliveto 3 classe di **are 00.54** con R.D. €. 0,17 e R.A. €. 0,14;

AC frutt irrig di **are 18.32** con R.D. €. 31,22 e R.A. €. 15,14;

- **part. 383** frutteto classe U di **are 20.90** con R.D. €. 26,98 e R.A. €. 12,41;

Foglio 14 - Contrada via del Canale

- **part. 59** AA seminativo 3 classe **are 94.41** con R.D. €. 26,82 e R.A. €. 21,94;

AB pascolo 20 classe di **are 07.01** con R.D. €. 0,51 e R.A. €. 0,25;

Confinante con proprietà..... , proprietà....., salvo altri.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Foglio 7 - Contrada che congiunge Via Donato Bianco a S.S. Bari-Gioia del Colle

- **part. 1655** AA uliveto classe 2 **are 00.79** con R.D. €. 0,31 e R.A. €. 0,22;

AB frutteto classe U di **are 43.27** con R.D. €. 55,87 e R.A. €. 25,70;

AC vigneto classe 2 di **are 04.94** con R.D. €. 4,59 e R.A. €. 2,17.

Fondo rustico ubicato in agro di Sammichele di Bari costituito un appezzamento di forma regolare pianeggiante, con terreno profondo e fertile, investito a ciliegeto.

L'appezzamento esteso per circa **are 49.00=** è ubicato a ridosso della periferia dell'abitato di Sammichele di Bari alla contrada Mezzanelle e si raggiunge percorrendo la strada comunale che immette direttamente sulla particella.

Confinante con proprietà....., strada vicinale e proprietà....., salvo altri.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Catasto Fabbricati Comune di Sammichele di Bari

Foglio 8 via Roma nn. 143-145 piano T , cat. A/4, classe 5, consistenza 5 vani

- part. 666 sub 1 graffato con partt. 681 e 682.

Trattasi di abitazione di tipo popolare della superficie netta di mq. 94 circa, posta a piano terra, facente parte di fabbricato edificato in epoca ante 1967, costituita da n. 4 ambienti adiacenti, senza disimpegno, comunicanti tra loro attraverso porte di collegamento, ripostiglio e W.C. completo di pezzi igienici, pavimento in graniglia di cemento e con volte a botte, riscaldamento termo-autonomo, oltre vano deposito posteriore (mt. 4,50 x 3,00) con accesso dal cortile esterno.

Al compendio immobiliare si accede anche da via Monte San Michele n. 4 e dal civico 6 che immette direttamente nel cortile recintato che consente l'accesso a scala esterna che conduce al primo livello costituito da terrazzo calpestabile.

Catasto Terreni Comune di Casamassima

Il fondo, con substrato coltivabile ricco di scheletro, investito a vigneto cultivar Primitivo allevato a controspalliera, dell'età d'impianto di anni 6 e sesto regolare di mt. 2,5 x 1,00, ricade in zona tipizzata come "Zone E" tipo EN - art. 2.05 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Casamassima, zone per le attività primarie destinate in prevalenza all'agricoltura ed alla forestazione, riportato al Catasto Terreni al **foglio di mappa 69**, e comprende:

- part. 251 frutteto classe U di **are 20.90** con R.D. €. 26,98 e R.A. €. 12,41;

confinante con proprietà
proprietà....., salvo altri.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

C) TERRENI IN COMPROPRIETA' (50%) -(50%)

L'appezzamento con le superfici in comproprietà esteso per circa **Ha. 1.46.50=** (di cui Ha. 1.20.50 investiti a seminativo) è ubicato a circa 1,500 Km. dal centro aziendale e si raggiunge percorrendo la via Tarantino e breve tratto di strada poderale.

C.T. Sammichele di Bari

Foglio 21 - Contrada via Tarantino

- **part. 73** AA seminativo classe 43 di **Ha. 1.20.50** con R.D. €. 40,45 e R.A. €. 28,00;

AB uliveto classe 43 di **ca 26** con R.D. €. 0,09 e R.A. €. 0,07;

AC vigneto classe 43 di **ca 1** con R.D. €. 0,13 e R.A. €. 0,06;

Il fondo ricade in zona tipizzata come Aree Agricole "Zone E1" - art. 47 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Sammichele di Bari, riportato al Catasto Terreni al **foglio di mappa 23**, Contrada Procida o Macchia Caruso e comprende:

- **part. 113** vigneto classe 43 di **are 63.98** con R.D. €. 47,91 e R.A. €. 28,09;

- **part. 386** AA seminativo 43 classe di **are 59.22** con R.D. €. 19,88 e R.A. €. 13,76;

AB uliveto 3 classe di **are 03.70** con R.D. €. 1,15 e R.A. €. 0,96;

- **part. 96** frutteto U classe di **Ha. 1.26.35** con R.D. €. 163,14 e R.A. €. 75,04.

D) TERRENI IN PROPRIETA' 50%

L'appezzamento della part. 111 con superficie in proprietà del 50% dell'esecutata, è esteso per circa **Ha. 2.21.53=**, dista circa 400 metri dal centro aziendale e si raggiunge percorrendo mt. 250 di strada comunale Capagrassa per poi svoltare a destra su strada poderale da percorrere per circa 150 mt.

Il fondo ricade in zona tipizzata come Aree Agricole "Zone E1" - art. 47 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Sammichele di Bari del P.R.G. **Foglio 21** - Contrada via Tarantino e comprende:

- **part. 111** AA seminativo 43 classe **Ha. 2.18.34** con R.D. €. 73,30 e R.A. €. 50,74;

AB uliveto 43 classe di **are 03.19** con R.D. €. 1,07 e R.A. €. 0,82;

Le particelle del foglio di mappa 22 ricadono in zona tipizzata come Aree Agricole "Zone E1" - art. 47 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Sammichele di Bari del P.R.G., riportato al Catasto Terreni al **foglio di mappa 22**, contrada Preficegna e comprende:

- **part. 65** AA frutteto **are 00.71** con R.D. €. 0,92 e R.A. €. 0,42;

AB costru no ab **ca. 00.06**;

- **part. 66** frutteto classe U di **are 34.47** con R.D. €. 44,51 e R.A. €. 20,47;
- **part. 70** AA seminativo 44 classe di **are 65.34** con R.D. €. 11,81 e R.A. €. 13,50;

AB uliveto 43 classe di **are 31.36** con R.D. €. 10,53 e R.A. €. 8,10;

- **part. 127** frutteto U classe di **are 40.54** con R.D. €. 52,34 e R.A. €. 24,08;

Foglio N. 23 - Contrada Nanna Vecchia

- **part. 319** AA seminativo 44 classe di **Ha. 2.18.00** con R.D. €. 39,41 e R.A. €. 45,04;

AB uliveto 3 classe di **are 39.56** con R.D. €. 12,26 e R.A. €. 10,22;

- **part. 620** uliveto di 2^ classe di **are 04.00** con R.D. €. 33,19 e R.A. €. 22,71;
- **part. 622** uliveto di 2^ classe di **Ha. 1.85.55** con R.D. €. 33,19 e R.A. €. 22,71;

Foglio 17 - Contrada Canale

- **part. 10** AA seminativo di 2^ classe di **are 12.57** con R.D. €. 5,52 e R.A. €. 3,25;

AB frutteto di ca. **00.63** con R.D. €. 0,81 e R.A. €. 0,37;

- **part. 95** seminativo di 1^ classe di **are 17.34** con R.D. €. 9,85 e R.A. €. 4,93;

A - Determinazione della superficie totale dei fondi pignorati con la P.E. n 130/2022 con distinta della quota di proprietà e colture così come allibrate nel Catasto Terreni del Comune di Sammichele di Bari:

PROPR.	Superficie Totale Ha	Superficie Seminativo	Superficie Uliveto	Superficie Frutteto	Superficie Vigneto
..... (PROP. 1/1) 1.41.52		---	---	1.41.52	---
..... (PROP. 1/1) 9.61.95		4.02.80	1.35.92	1.71.90	2.51.33
50% COMPR. 3.74.02		1.79.72	3.97	1.26.35	0.63.98

PROPRIETA' 50% 8.71.66	5.31.59	2.63.66	0.76.41	---
---	----------------	----------------	----------------	------------

STIMA DEL VALORE DEI FONDI RUSTICI

Gli immobili oggetto di valutazione sono ubicati n. 1 nel Comune di Casamassima e n. 39 nel Comune di Sammichele di Bari (Ba) dove risiedono i, proprietari-conduttori dei fondi rustici, a conformazione regolare, estesi complessivamente per **Ha. 23.49.15=** aventi distinte superfici catastali, coltivati a oliveti, frutteti vari, vigneti e seminativi ubicati a distinte contrade agricole.

L'inquadramento urbanistico del P.R.G. vigente del Comune di Sammichele di Bari è di **"Aree Agricole-Zone E1", "Aree Agricole di rispetto-Zone E2"** aree destinate principalmente all'agricoltura, all'allevamento di animali e trasformazioni dei prodotti agricoli.

L'orografia dei fondi è prevalentemente pianeggiante mentre la natura del terreno è di mezzano impasto, profondo, ricco di scheletro, con discreta fertilità dovuta alla dotazione di sostanza organica; tali caratteristiche intrinseche del terreno costituiscono valido substrato per la coltivazione di specie erbacee ed arboree.

Il clima della zona è temperato-caldo con escursioni termiche elevate nel periodo estivo mentre la piovosità media annua è di 600 mm circa.-

VICENDE TRASLATIVE NEL VENTENNIO ANTERIORE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Esaminata la certificazione notarile sostitutiva si precisa che in essa sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

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

PROVENIENZA VENTENNALE:

UNITA' N. 1:

Per quanto riguarda Foglio 21 p.IIIa 73 e Foglio 23 p.IIIa 96:

- Ante ventennio, già di proprietà di entrambi gli esecutati, pervenuto con Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio Costantini del 24/07/1979, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 28/07/1979 al n. 18109 di formalità.

Per quanto riguarda Foglio 21 p.la 111:

- Ante ventennio, già di proprietà di entrambi gli esecutati, pervenuto con Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio Costantini del 11/10/1978 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 20/10/1978 al n. 24781 di formalità.

Per quanto riguarda Foglio 23 p.lle 386-113, Foglio 22 p.lle 65-66-70-127:

- Ante ventennio, già di proprietà di entrambi gli esecutati, pervenuto con Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio Berardino del 24/03/1987 rep. 6212 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 17/04/1987 al n. 10759 di formalità.

Per quanto riguarda Foglio 23 p.la 319:

- Ante ventennio, già di proprietà di entrambi gli esecutati, pervenuto con Atto notarile pubblico di Compravendita, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 01/04/1992 al n. 9214 di formalità.

Per quanto riguarda Foglio 23 p.lle 620-622:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Larocca Assunta, Notaio in Noci, del 28/09/2004 rep.98332/6175, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 07/10/2004 al n. 32579 di formalità; **favore:**
..... per i diritti di 1/2 di piena proprietà,
.....per i diritti di 1/2 di piena proprietà; **contro:**
per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Dichiarazione di Successione, devoluta per Testamento Olografo del Notaio D'alessio rep. 38632, presentata all'Ufficio del Registro di Bari il 21/10/1999 al n. 82/29, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 02/12/2003 al n.

38236 di formalità; **favore:**

per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro:**

deceduta il 05/07/1999, per i diritti di 1/1

di piena proprietà.

- Le ispezioni ipotecarie e catastali effettuate sul de cuius, non hanno permesso di individuare la provenienza dei beni.

Per quanto riguarda Foglio 17 p.ile 10-95:

- Ante ventennio, già di proprietà di entrambi gli esecutati, loro pervenuti con Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio Memeo del 08/03/1990 rep. 15569 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 30/03/1990 al n. 10919 di formalità.

UNITA' N. 2:

Per quanto riguarda Foglio 21 p.ile 96 e 99:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Francesco Reboli, Notaio in Bari, del 09/02/2000 rep.417194, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 07/03/2000 al n. 4994 di formalità; **favore:**

.....per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro:**

per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Per quanto riguarda Foglio 23 p.ile 495-498:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Francesco Reboli, Notaio in Bari, del 01/07/1997 rep.380460, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 07/08/1997 al n. 20916 di formalità; **favore:**

..... per i diritti di 1/1 di piena proprietà;

contro: Mauro Giuseppe nato a Brindisi il 18/06/1933 per i diritti di 1/2 di piena proprietà, Oppizio Rina nata a Codogno (LO) il 04/03/1938 per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

Per quanto riguarda Foglio 23 p.ile 494-497:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Francesco Reboli, Notaio in Bari, del 01/07/1997 rep.380460, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di

Pubblicità Immobiliare di Bari il 07/08/1997 al n. 20917 di formalità;

favore:..... per i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni; **contro:** Leone Aldo nato a Bari il 08/06/1928 per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, Mauro Maria Iolanda nata a Brindisi il 14/11/1931 per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Per quanto riguarda Foglio 23 p.Ila 36:

- Ante ventennio, già di proprietà di, pervenuto con Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio Memeo del 01/02/1982 rep. 2018, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 20/02/1982 al n. 4708 di formalità.

Per quanto riguarda Foglio 22 p.Ila 99, Foglio 24 p.Ile 17-22-23-24-79:

- Ante ventennio, già di proprietà di....., pervenuto con Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Larocca Assunta del 24/06/1997 rep.43329/2905, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 04/07/1997 al n. 17209 di formalità.

Per quanto riguarda Foglio 24 p.Ila 25:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Francesco Reboli, Notaio in Bari, del 09/02/2000 rep.417194, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 07/03/2000 al n. 4993 di formalità; **favore:** per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro:** Tagariello Maria nata a Sammichele Di Bari (BA) il 02/02/1926 per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Per quanto riguarda Foglio 24 p.Ila 29:

- Ante ventennio, già di proprietà di....., pervenuto con Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Francesco Reboli del 19/10/1999 rep.412549, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 09/11/1999 al n. 27307 di formalità.

Per quanto riguarda Foglio 23 p.Ile 374-674-675-677:

- Ante ventennio, già di proprietà di....., pervenuto con Atto notarile pubblico di Donazione Accettata, rogito Notaio Costantini del 23/07/1981 rep. 168507, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 17/04/1981 al n. 10521 di formalità.

Per quanto riguarda Foglio14 p.IIIa 174:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Reboli Francesco, Notaio in Bari, del 29/12/2003 rep.476890/22937, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 22/01/2004 al n. 1855 di formalità; **favore:**per i diritti di 1/1 di piena proprietà;

contro: Moschetti Anna Maria nata a Sammichele Di Bari (BA) il 15/11/1947 per i diritti di 2/12 di piena proprietà, Moschetti Maria Antonia nata a Sammichele Di Bari (BA) il 23/09/1951 per i diritti di 2/12 di piena proprietà, Moschetti Palma Rosaria nata a Sammichele Di Bari (BA) il 22/10/1953 per i diritti di 2/12 di piena proprietà, Moschetti Gaetano nato a Sammichele Di Bari (BA) il 01/04/1949 per i diritti di 2/12 di piena proprietà, Moschetti Nicola nato a Sammichele Di Bari (BA) il 24/02/1926 per i diritti di 4/12 di piena proprietà.

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Bari il 27/04/2001 al n. 27/77, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 20/04/2004 al n. 13567 di formalità; **favore:** Moschetti Nicola nato a Sammichele Di Bari (BA) il 24/02/1926 per i diritti di 1/3 di piena proprietà, Moschetti Anna Maria Giulia nata a Sammichele Di Bari (BA) il 15/11/1947 per i diritti di 1/6 di piena proprietà, Moschetti Gaetano nato a Sammichele Di Bari (BA) il 01/04/1949 per i diritti di 1/6 di piena proprietà, Moschetti Maria Antonia nata a Sammichele Di Bari (BA) il 23/09/1951 per i diritti di 1/6 di piena proprietà, Moschetti Palma Rosaria nata a Sammichele Di Bari (BA) il 22/10/1953 per i diritti di 1/6 di piena proprietà; **contro:** Pasca Adriana nata a Bari il 07/02/1922, deceduta il 11/03/2001 per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Le ispezioni ipotecarie e catastali effettuate dall'impianto sul de cuius, non hanno permesso di individuare la provenienza dei beni.

Per quanto riguarda Foglio 15 p.lle 80-182 e Foglio 19 p.la 69:

- Ante ventennio, già di proprietà di....., pervenuto con Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio Costantini del 26/01/1979 rep. 164142, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 15/02/1979 al n. 3058 di formalità.

Per quanto riguarda Foglio 21 p.la 112:

- Ante ventennio, già di proprietà di....., pervenuto con Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Francesco Reboli del 06/11/1996 rep.371986, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 23/11/1996 al n. 24154 di formalità.

UNITA' N. 3:

Per quanto riguarda Foglio 22 p.la 74:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Cotugno Angela, Notaio in Sammichele Di Bari, del 24/11/2008 rep.25718/10044, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 28/11/2008 al n. 38088 di formalità;
favore:per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro:**
Resta Antonia Maria Nunzia nata a Bari il 25/03/1955 per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Ante ventennio, già di proprietà della parte venditrice, pervenuto con atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Notaio Della Monica del 28/11/1990 rep. 47163 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 18/12/1990 al n. 16275 di formalità.

Per quanto riguarda Foglio 23 p.lle 108-114-313:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Cotugno Angela, Notaio in Sammichele Di Bari, del 24/11/2008 rep.25718/10044, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 28/11/2008 al n. 38089 di formalità;
favore: per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro:**
per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Ante ventennio, già di proprietà della parte venditrice, pervenuti con scrittura privata autenticata dal rogito Notaio Berardino del 09/11/1982 rep. 817 e trascritta presso

l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 16/11/1982 al n. 6316.

Per quanto riguarda Foglio 23 p.lla 268:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Cotugno Angela, Notaio in Sammichele Di Bari, del 24/11/2008 rep.25718/10044, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 28/11/2008 al n. 38093 di formalità;
favore: per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro:** Milillo Rocco nato a Sammichele Di Bari (BA) il 22/06/1927 per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Ante ventennio, già di proprietà della parte venditrice, pervenuto, così come indicato in atto dal Notaio Cotugno, con atto notarile pubblico di donazione a rogito del Notaio Costantini, stipulato il 25/05/1968 rep. 57302 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani il 11/06/1968 ai nn. dal 24722 al 24727 di formalità.

Per quanto riguarda Foglio 23 p.lla 291-379-380:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Cotugno Angela, Notaio in Sammichele Di Bari, del 24/11/2008 rep.25718/10044, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 28/11/2008 al n. 38094 di formalità;
favore: per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro:**
..... per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Ante ventennio, già di proprietà della parte venditrice, pervenuto con atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio Di Marcantonio del 06/10/1994 rep. 81551 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 24/10/1994 al n. 5197 di formalità.

Per quanto riguarda Foglio 23 p.lla 293-363:

di comunione legale dei beni.

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Cotugno Angela, Notaio in Sammichele Di Bari, del 24/11/2008 rep.25718/10044, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 28/11/2008 al n. 38090 di formalità;
favore: per i diritti di 1/1 di piena proprietà;
contro: Madaro Donato nato a Gioia Del Colle (BA) il 15/10/1964 per i diritti di 1/1 di

piena proprietà.

- Ante ventennio, già di proprietà della parte venditrice, pervenuto con atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio Gallo del 11/07/1995 rep. 2135 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 26/07/1995 al n. 8418 di formalità.

Per quanto riguarda Foglio 23 p.Ila 352:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Cotugno Angela, Notaio in Sammichele Di Bari, del 24/11/2008 rep.25718/10044, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 28/11/2008 al n. 38095 di formalità;

favore: per i diritti di 1/1 di piena proprietà;

contro: Di Noia Marietta nata a Turi (BA) il 18/10/1938 per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Ante ventennio, già di proprietà della parte venditrice, pervenuto, così come indicato in atto dal Notaio Cotugno, con atto notarile pubblico di donazione a rogito del Notaio D'Agostino, stipulato il 26/06/1975 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani il 10/07/1975 al n. 13431 di formalità.

Per quanto riguarda Foglio 23 p.Ila 381-382-383:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Cotugno Angela, Notaio in Sammichele Di Bari, del 24/11/2008 rep.25718/10044, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 28/11/2008 al n. 38096 di formalità;

favore: per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro:**

Palmisano Rosa nata a Turi (BA) il 22/01/1941 per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Ante ventennio, già di proprietà della parte venditrice, pervenuto con atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio D'Agosto del 15/04/1991 rep. 68107 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 06/05/1991 al n. 2943 di formalità.

Per quanto riguarda Foglio 24 p.Ile 16-19-20:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Cotugno Angela, Notaio in Sammichele Di Bari, del 24/11/2008 rep.25718/10044, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 28/11/2008 al n. 38091 di formalità;

favore:per i diritti di 1/1 di piena proprietà;

contro: Pastore Carmela nata a Sammichele Di Bari (BA) il 05/03/1949 per i diritti di 1/2 di piena proprietà, Dalessandro Marino nato a Sammichele Di Bari (BA) il 20/01/1938 per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

- Ante ventennio, già di proprietà della parte venditrice, pervenuto con atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio D'Agosto del 24/10/1979 rep. 37949 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 08/11/1979 al n. 7831 di formalità.

Per quanto riguarda Foglio 23 p.III 45:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Cotugno Angela, Notaio in Sammichele Di Bari, del 24/11/2008 rep.25718/10044, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 28/11/2008 al n. 38092 di formalità;

favore: per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro:**

. con sede in Turi (BA) per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Tatarano Maria Chiara, Notaio in Bari, del 14/06/2006 rep.22421, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 08/07/2006 al n. 25657 di formalità; **favore:**

per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro:**

per i diritti di 1/6 di piena proprietà,

per i diritti di 1/6 di piena proprietà e

per i diritti di 4/6 di piena proprietà.

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Gioia del Colle il 04/09/2001 al n. 24/73, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 07/09/2006 al n. 32718 di formalità; **favore:**

per i diritti di 1/6

ciascuno di piena proprietà; **contro:**

deceduto il 12/03/2001, per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

- Ante ventennio, già di proprietà di e

per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà, loro pervenuto con atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio d'Agosto del 05/10/1988 rep. 12200 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 10/10/1988 al n. 24980 di formalità.

Per quanto riguarda Foglio 7 p.III 1655:

- Atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito Dott. Cotugno Angela, Notaio in Sammichele Di Bari, del 18/01/2011 rep.28044/11989, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 10/02/2011 al n. 3175 di formalità;

favore: per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro:**

per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Ante ventennio, già di proprietà della parte venditrice, pervenuto, così come indicato in atto dal Notaio Cotugno, con atto notarile pubblico di donazione e divisione a rogito del Notaio Costantini, stipulato il 12/10/1969 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani il 15/11/1969 al n. 48860 di formalità.

Per quanto riguarda Foglio 69 p.III 251:

- Atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito Dott. Cotugno Angela, Notaio in Sammichele Di Bari, del 24/07/2007 rep.24241/8811, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 06/08/2007 al n. 29172 di formalità;

favore:per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro:**

Savino Tommaso nato a Sammichele Di Bari (BA) il 08/05/1927 per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Ante ventennio, già di proprietà della parte venditrice, pervenuto, così come indicato in atto dal Notaio Cotugno, con atto notarile pubblico di donazione e divisione a rogito del Notaio Fornaro, stipulato il 16/03/1954 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani il 17/04/1954 al n. 12295 di formalità.

Per quanto riguarda Foglio 14 p.III 59:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Cotugno Angela, Notaio in Sammichele Di Bari, del 24/11/2008 rep.25718/10044, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 28/11/2008 al n. 38097 di formalità;

favore: per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro:**
per i diritti di
1/18 di piena proprietà, per i diritti di 1/18 di piena
proprietà, per i diritti di 1/18 di piena proprietà,
per i diritti di 3/18 di piena
proprietà, per i diritti di
3/18 di piena proprietà, per i diritti di
3/18 di piena proprietà, per i diritti di 3/18 di piena
proprietà, per i diritti di 3/18 di
piena proprietà.

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Bari il 11/01/2006 al n. 59/2006, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 02/02/2006 al n. 2970 di formalità; **favore:**
per i diritti di 1/18 di piena
proprietà, per i diritti di 1/18 di piena proprietà,
per i diritti di 1/18 di piena proprietà; **contro:**
deceduto il 04/09/2005 per i diritti di 1/6 di
piena proprietà.

- Si rileva Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita di Eredità a rogito Dott. Reboli Francesco del 30/08/2006 rep.513693/26165, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 05/09/2006 al n. 32387 di formalità.

- Originaria di proprietà di per i
diritti di 1/6 di piena proprietà,
per i diritti di 1/6 di piena proprietà,
per i diritti di 1/6 di piena proprietà, il
06/12/1931 per i diritti di 1/6 di piena proprietà e
per i diritti di 1/6 di piena proprietà, loro pervenuto con Dichiarazione di
successione in morte di , trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di

Pubblicità Immobiliare di Trani il 23/04/1959 al n. 12471 di formalità.

UNITA' N. 4

Per quanto riguarda Foglio 23 p.lla 676 sub 1, p.lla 673 sub 1-2:

- Ante ventennio, già di proprietà di....., pervenuto con Atto notarile pubblico di Donazione Accettata, rogito Notaio Costantini del 23/07/1981 rep. 168507, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 17/04/1981 al n. 10521 di formalità.

Per quanto riguarda Foglio 24 p.la 109 sub 2:

- Ante ventennio, già di proprietà di....., pervenuto con Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Larocca Assunta del 24/06/1997 rep.43329/2905, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 04/07/1997 al n. 17209 di formalità.

UNITA' N. 5:

Per quanto riguarda Foglio 8 p.la 666 sub 1 graffato con p.lle 681 e 682:

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Bari il 10/04/2019 al n. 82488/88888, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 11/04/2019 al n. 10975 di formalità; **favore:** per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro:**

....., deceduta il 17/01/2019 per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Ante ventennio, già di proprietà del de cuius, pervenuto con atto notarile pubblico di Divisione a rogito del Notaio Costantini del 12/10/1969 rep.91637, registrata presso l'Ufficio del Registro di Casamassima al n. 640 in data 28/10/1969.

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Eseguita la descrizione dei beni pignorati, è stato formato un unico lotto di vendita di cui allo schema di bando che si consegna insieme al presente elaborato, su foglio a parte.

RICERCA DI MERCATO, ADOZIONE DEL PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE

Il compendio immobiliare ubicato in zona agricola del Comune di Sammichele di Bari, avente accesso dalla via Capagrassa, si integra con la superficie aziendale totale costituita da diversi fondi rustici autonomi e investiti a seminativo, colture arboree di olivo, vigneti e frutteti vari ubicati a diverse contrade del territorio agricolo del Comune di Sammichele di Bari.

Per la stima dei **fondi rustici**, si farà riferimento ai prezzi indicati in recenti atti di compravendita di fondi simili ubicati nella zona oggetto di stima, tenuto conto della superficie aziendale, delle caratteristiche orografiche del terreno, della configurazione e posizione rispetto alle vie di comunicazione, della distanza dal centro commerciale, del grado di commerciabilità del bene, della marginale potenzialità edificatoria, della disponibilità dei servizi primari di acqua e di energia elettrica, fatte le dovute aggiunte e detrazioni all'adottato **procedimento di stima sintetico-comparativo** del considerato **aspetto economico più probabile valore di mercato**, considerando come parametro di comparazione per i fondi la superficie espressa in ettari (ha.), si determina come valore unitario medio pari a:

- **€. 7.395,00 ad ettaro** per i seminativi;
- **€. 9.435,00 ad ettaro** per gli uliveti;
- **€. 10.200,00 ad ettaro** per ciliegeti e frutteti;
- **€. 7.565,00 ad ettaro** per i mandorleti;
- **€. 11.050,00 ad ettaro** per i vigneti, compreso la riduzione del 15% del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Ulteriori indagini afferenti le quotazioni di mercato anno 2021 relative ai fondi rustici, quali risultano nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Bari, i valori agricoli medi della provincia di Bari attribuiscono le seguenti quotazioni:

- Seminativo da minimo **€. 6.000,00** ad ettaro a massimo **€. 8.700,00** ad ettaro;
- Oliveti da minimo **€. 9.000,00** ad ettaro a massimo **€. 11.100,00** ad ettaro;
- Ciliegeti e frutteti da minimo **€. 13.000,00** ad ettaro a massimo **a €. 18.000,00** a ettaro;
- Vigneti da minimo **€. 10.000,00** ad ettaro a massimo **€. 13.000,00** ad ettaro.-

Per l'**unità immobiliare** insistente a via Roma civici 143-145, per la ricerca del valore si farà riferimento ai prezzi indicati in recenti atti di compravendita di beni similari, considerando come parametro di comparazione la superficie espressa in mq., tenuto conto della superficie, delle caratteristiche strutturali edilizie, delle condizioni di manutenzione, della posizione rispetto alle vie di comunicazione, della disponibilità dei servizi, fatte le dovute aggiunte e detrazioni, che si individua applicando l'**aspetto economico del più probabile valore di mercato** considerando il **procedimento di stima sintetico-comparativo**, si determina come valore unitario medio pari a:

- €. 600,00 €/mq. per abitazioni di tipo economico;

compreso la riduzione del 15% del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.-

Ulteriori indagini afferenti le quotazioni di mercato anno 2022 - Semestre 1 Provincia di Bari Comune di Sammichele di Bari fascia centrale codice di zona B1 relative agli immobili di tipologia analoga a destinazione residenziale, quali risultano nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Bari, attribuiscono le seguenti quotazioni:

- Abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale da €. 550/mq. a massimo €. 750/mq.

VALUTAZIONE ECONOMICA DEL COSTITUITO LOTTO

Considerata la puntuale descrizione dimensionale, condizione e vetustà dei beni oggetto di valutazione, tenuto conto della destinazione urbanistica nel P.R.G. del Comune di Sammichele di Bari, si passa quindi alla determinazione del Valore di Stima dell'intera proprietà, coniugi residenti nel Comune di Sammichele di Bari, costituito da vari e distinti fondi rustici liberi, di qualità Seminativo, Uliveto, Frutteto, vigneto coltivati parte in asciutto e parte in irriguo, ciascuno con attribuzione di valore unitario determinato per comparazione con beni similari oltre indagine afferente le quotazioni di mercato O.M.I. anno 2021 è determinato dal seguente conteggio:

1) Fondi rustici di proprietà 1/1 agro di Sammichele di Bari, estesi per **Ha.**

1.41.52=, valore determinato per distinta coltura (vedere punto 1 **tabella A**):

- Frutteto Ha. 1.41.52 x €. 10.500,00 = €. 14.860,00

Valore complessivo determinato €. **14.860,00=**

2) Fondi rustici di proprietà 1/1 agro di Sammichele di Bari,

estesi per **Ha. 9.61.95=**, valore determinato per distinta coltura (vd. punto 2 **tabella A**):

- Seminativo Ha. 4.02.80 x €. 6.000,00 = €. 24.168,00

- Uliveto Ha. 1.35.92 x €. 8.500,00 = €. 11.553,00

- Frutteto Ha. 1.71.90 x €. 10.500,00 = €. 18.049,00

- Vigneto Ha. 2.51.33 x €. 10.000,00 = €. 25.133,00

Valore complessivo determinato €. **78.903,00=**

3) Fondi rustici in comproprietà 50%agro di

Sammichele di Bari, estesi per **Ha. 3.74.02**, valore determinato per distinta coltura (vd. punto 3 **tabella A**):

- Seminativo Ha. 1.79.72 x €. 6.000,00 = €. 10.783,00

- Uliveto are 2.97 x €. 8.500,00 = €. 252,00

- Frutteto Ha. 1.26.35 x €. 10.500,00 = €. 13.266,00

- Vigneto are 63.98 x €. 10.000,00 = €. 6.398,00

Valore complessivo determinato €. **30.699,00=**

4) Fondi rustici in comproprietà 50%agro di Sammichele di

Bari, estesi per **Ha. 8.71.66**, valore determinato per distinta coltura (vd. punto 4 **tabella A**):

- Seminativo Ha. 5.31.59 x €. 6.000,00 = €. 31.895,00

- Uliveto Ha. 2.63.66 x €. 8.500,00 = €. 22.411,00

- Frutteto are 76.41 x €. 10.500,00 = €. 8.023,00

Valore complessivo determinato €. **62.329,00=**

con vendita immobiliare non soggetta ad I.V.A..

5) Unità immobiliare in proprietà 1/1 Comune di Sammichele di Bari via Roma civici 143-145 della superficie di circa 94 mq. oltre pertinenze scoperte, valore determinato:

- Abitazioni di tipo economico mq. 94,00 x €. 630,00... = €. 59.220,00

Valore complessivo determinato €. **59.220,00=**

con vendita immobiliare soggetta ad I.V.A..

FORMALITA' DA CANCELLARE DOPO LA VENDITA

- **Ipoteca volontaria n. 4061 del 21/05/2003 a favore:** BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI-SOC . COOP. A R.L. con sede in Alberobello (BA), (domicilio ipotecario eletto: Alberobello Viale Bari 10) e **contro:**..... ; per Euro 1.200.000,00 di cui Euro 600.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Reboli Francesco, Notaio in Bari, in data 15/05/2003 rep.467093.
- Annotazione di annotazione ad iscrizione atto integrativo di finanziamento annotata il 11/03/2009 ai n. 1503 di formalità;
- Annotazione di sospensione di rate annotata il 01/07/2016 ai n. 3879 di formalità;
- Annotazione di rinegoziazione annotata il 06/06/2018 ai n. 3173 di formalità.
- **Ipoteca volontaria n. 10030** iscritta in data 28 novembre 2008, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Alberobello e Sammichele di Bari - Società Cooperativa (con sede in Alberobello, c.f. 00380000729) contro (per il diritto di piena proprietà) sul terreno sito in Sammichele di Bari e censito al foglio 14, mappale 174, e contro (per la quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni) sul terreno sito in Sammichele di Bari e censito al foglio 23, mappale 144 (ora mappali 620 e 6229, per Euro 420.000,00 (quattrocentoventimila virgola Zero) a garanzia di un debito di euro 210.000,00 (duecentodiecimila virgola

Zero), contratto mediante atto pubblico a rogito Angela Cotugno, Notaio in Sammichele di Bari in data 24 novembre 2008 rep. n. 25719/10045;

- **Pignoramento immobiliare n. 26834** del 5 ottobre 2020 ai nn. 38188/26834 in favore CARGILL S..R.L. con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto: Avv. Michele Crovari V.le Bianca Maria n. 21 Milano) contro....., Pubblico Ufficiale: 93123580727 di bari, in data 31-07-2020 rep. 3977.-
- **Pignoramento Immobiliare n. 10989 del 24/03/2022 favore:** BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAMMICHELE ALBEROBELLO E MONOPOLI - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Alberobello (BA), (domicilio ipotecario eletto: ARC REAL ESTATE SPA PER CONTO AVV. COPPOLA VIA OLMETTO 17 20123 MILANO) e **contro:**....., Pubblico Ufficiale: Unep Corte D'appello Di Bari, in data 12/03/2022 rep.2301.

7.0 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

In ottemperanza all'incarico ricevuto per la procedura esecutiva **n. 130/2022 a integrazione della P.E. n. 293/2020 e successiva separata valutazione dell'abitazione di tipo economico ubicata in agro di Sammichele di Bari a via Capagrassa n. 28**, accertata l'esatta rispondenza dei dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati come specificati nella certificazione notarile sostitutiva del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, a seguito dell'esperito sopralluogo dell'11-11-2022, e, per quanto esposto, argomentato e giustificato nella presente relazione di stima, in base agli atti consultati che escludono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura e al richiesto certificato di matrimonio di con annotazione inserita. Verificato che gli immobili non sono gravati da censi, livelli o uso civico, che non vi sono procedure espropriative per pubblica utilità nonché di vincoli di carattere ambientale e paesaggistici.

Pertanto, con riferimento a recenti compravendite di fondi rustici e a immobili urbani simili nella stessa zona, nonché alle indagini afferenti le quotazioni di mercato anno 2021, quali risultano nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Bari, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare sita in Sammichele di Bari, della commerciabilità dei beni, della potenzialità urbanistica, della disponibilità dei servizi primari di acqua e energia elettrica, fatte le dovute aggiunte e detrazioni, il sottoscritto **Esperto Estimatore dott. agr. Francesco Tafuni**,

D E T E R M I N A

* che il più probabile valore di mercato da attribuire all'attualità ai fondi rustici e unità immobiliare di via Roma nn. 143-145, formanti il **Lotto Unico**, non divisibile, rappresentati da **vari e distinti appezzamenti** coltivati a seminativo, uliveto e frutteto con soggetti di varie cultivar e diversa età d'impianto, di **proprietà distinte per quote e appartenimento ai Signori.....**, **coltivate in conduzione diretta**, è stimato all'attualità per complessivi **EURO 214.846,00=**

(Duecentoquattordicimilaottocentoquarantasei/00) così distinto nei valori:

1) Fondi rustici di proprietà (1/1) agro di Sammichele di Bari, estesi per **Ha. 1.41.52=**,

Catasto Terreni al **foglio di mappa 23 part. 36;**

Catasto Terreni al **foglio di mappa 15 partt. 80-182**

Catasto Terreni al **foglio di mappa 19 part. 69**

Valore complessivo determinato €. **14.860,00=**

con vendita immobiliare non soggetta ad I.V.A..

2) Fondi rustici di proprietà (1/1) agro di Sammichele di Bari, estesi per **Ha. 9.61.95=**,

Catasto Terreni al **foglio di mappa 22 part. 74;**

Catasto Terreni al **foglio di mappa 23 partt. 45-108-114-268-313;**

Catasto Terreni al **foglio di mappa 24 partt. 16-19-20;**

Catasto Terreni al **foglio di mappa 23 partt. 291-293-352-363-379-380-381-382-383;**

Catasto Terreni al **foglio di mappa 14 part. 59;**

Catasto Terreni al **foglio di mappa 7 part. 1655;**

Agro di Casamassima (BA)

Catasto Terreni al **foglio di mappa 69 part. 251;**

Valore complessivo determinato €. **78.903,00=**

con vendita immobiliare non soggetta ad I.V.A..

3) Fondi rustici in comproprietà (50%) -

(50%) agro di Sammichele di Bari, estesi per **Ha. 3.74.02,**

Catasto Terreni al **foglio di mappa 21 partt. 73-113-386-96;**

Valore complessivo determinato €. **30.699,00=**

4) Fondi rustici in comproprietà 50% agro di

Sammichele di Bari, estesi per **Ha. 8.71.66,**

Catasto Terreni al **foglio di mappa 21 part. 111;**

Catasto Terreni al **foglio di mappa 22 part. 65-66-70-127;**

Catasto Terreni al **foglio di mappa 23 partt. 319-620-622;**

Catasto Terreni al **foglio di mappa 17 partt. 10-95;**

Valore complessivo determinato €. **62.329,00=** x 50% =

Valore complessivo attribuito per quota proprietà €. **31.164,00=**

con vendita immobiliare non soggetta ad I.V.A..

5) Unità immobiliare in proprietà (1/1) Comune

di Sammichele di Bari via Roma civici 143-145 della superficie di circa 94 mq. oltre
pertinenze scoperte, valore determinato:

- Abitazione di tipo economico mq. 94,00 x €. 630,00..... = €. 54.520,00

Valore complessivo determinato €. **59.220,00=**

con vendita immobiliare soggetta ad I.V.A..

* * * * *

Infine, il sottoscritto Esperto Stimatore **riguardo al mandato conferito nell'udienza del 13-**

07-2022 dal Giudice Esecutore Dott. Antonio Ruffino, avendo risposto ai quesiti proposti,

ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico e resta a disposizione del Giudice per eventuali chiarimenti.-

Ringrazio e ossequio.-

Altamura, 25-11-2022.-

Esperto Estimatore
(dott. agr. Francesco Tafuni)

Si producono di seguito gli allegati di cui all'elenco che costituiscono parte integrante dell'elaborato peritale.-

ELENCO ALLEGATI

- AII. 1** – n. 8 visioni fotografiche dello stato dei luoghi;
- AII. 2** – n. 10 stralci Fogli di mappa Comune di Sammichele di Bari;
- AII. 3** – n. 1 stralcio Foglio di mappa Comune di Casamassima;
- AII. 4** – Estratto dell'atto di matrimonio e stato civile;
- AII. 5** – Copia verbale n. 1;
- AII. 6** – n. 1 copia epurata generalità debitore e confinanti;
- AII. 7** – n. 1 schema di bando;
- AII. 8** – n. 1 check-list sistema Conservatoria.

TRIBUNALE CIVILE DI BARI
Seconda Sezione Esecuzioni Immobiliari
Presidente G.E. Dott. Antonio Ruffino

Proc. n. **130/'2022** Reg. Gen. Esec.

Promosso da - **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO**

ALBEROBELLO, SAMMICHELE E MONOPOLI

creditrice intervenuta

In danno di -

debitori/terzi esegutati

La presente Consulenza di Stima, in atti riportata alla P.E. n. 130/2022, sarà riunita all'antecedente pignoramento immobiliare iscritto al n. 293/2020 relativo ai beni pignorati dalla Cargill S.r.l. (P. IVA 12096330159) al debitore esegutato Sig.

per la quale il sottoscritto Esperto Estimatore ha già provveduto a depositare al Presidente G.E. dott. A. Ruffino in data 13-03-2021 la relazione di stima, "successivamente integrata in data 09-03-2022, a seguito della sospensione delle Procedure Esecutive ad opera dell'art.13, comma 14 del DL 183/2020".

SINTESI SULLA RELAZIONE DI STIMA P.E. n. 293/2020 CARGILL S.r.l. C/

I beni oggetto della **P.E. n. 293/2020 in danno di** , rappresentati da n. 31 particelle catastali nella certificazione notarile della Dott.ssa Paola Donati, Notaio in Milano, sono costituiti in un centro allevamento bovini costituito da stalle e accessori e n. 7 insediamenti agricoli, investiti a colture erbacee e arboree, siti in agro di Sammichele di Bari (Ba) a diverse contrade, le cui particelle sono riportate nel Catasto Terreni al foglio di mappa **21 partt. 111-112-96-99**, foglio di mappa **23 partt. 374-495-498-494-497-620-622-674-675-677-319-673 sub 2 e 676 sub 1**, foglio di mappa **22 partt. - 99**, foglio di mappa **17 partt. 10-95**, foglio di mappa **24 partt. 22-23-24-79-109 sub 2-17-29-25**, foglio di mappa **14 part. 174**, formanti di fatto un distinto lotto unico,



comprendente il "**Centro Zootecnico**" della superficie complessiva di mq. 2.000 circa, sito in agro di Sammichele di Bari alla via Capagrassa n. 28 stimato per complessivi **EURO 222.326,00=** (**Duecentoventiduemilatrecentoventisei/00**) e **n. 7 distinti appezzamenti** coltivati a seminativo, uliveto e frutteto con soggetti di varie cultivar e diversa età d'impianto, stimati per complessivi **EURO 134.114,00=** (**Centotrentaquattromilacentottordici/00**) tutto di **proprietà per la quota di 1/1 del Signor** **e in conduzione diretta.**

Successivamente si è proceduto alla valutazione estimativa dell'abitazione principale del debitore (C. Fabbricati Foglio 23 part. 673 sub 1) in quanto nella precedente eseguita valutazione del Centro Zootecnico e dei fondi rustici si è tenuto conto del dettato art.13, comma 14 del nuovo D.L. n. 183/2020, che sanciva la **sospensione delle procedure esecutive sulla prima casa** fino al 30 giugno 2021.

Il valore complessivo dell'abitazione di tipo economico, della superficie complessiva di mq. 233,10 circa, sito in agro di Sammichele di Bari alla via Capagrassa n. 28 nel C.F. del Comune di Sammichele di Bari (Ba) al foglio di **mappa 23, partt. 673 sub 1**, formante il **Lotto Unico**, non divisibile, rappresentato da piano terra a destinazione abitazione economica e piano 1° ad uso terrazzo calpestabile oltre accessori e porticato, realizzato in epoca ante 1967, di **proprietà per la quota di 1/1 del Signor** **e in uso dallo stesso** è stato stimato per complessivi **EURO 148.883,00=** (**Centoquaraottomilaottocentottantatre/00**).

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE P.E. n. 130/2022 A INTEGRAZIONE E DEFINITIVA

I beni oggetto della presente procedura esecutiva pignorati in danno di
, secondo le rispettive quote di proprietà, riunita alla **P.E. n. 293/2020**, sono rappresentati da **n. 40** particelle catastali nella certificazione notarile del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, in atti resa ai sensi del 2° comma dell'art. 567 c.p.c., come sostituito dall'art. 1 Legge 3 agosto 1998 n. 302, e consistono in n. 14



insediamenti agricoli, investiti a colture erbacee e arboree, siti in agro di Sammichele di Bari (Ba) a diverse contrade, le cui particelle da stimare sono riportate nel Catasto Terreni Comune di Sammichele di Bari al **foglio di mappa 21 partt. 73-111**, **foglio di mappa 22 partt. 65-66-70-74-127**, **foglio di mappa 23 partt. 386-113-96-319-620-622-36-108-114-268-291-293-313-352-363-379-380-381-382-383-45**, **foglio di mappa 17 partt. 10-95**, **foglio di mappa 19 part. 69**, **foglio di mappa 15 partt. 80-182**, **foglio di mappa 24 partt. 19-20-16**, **foglio di mappa 7 part. 1655**, **foglio di mappa 14 part. 59** oltre n. 1 fondo rustico in agro di Casamassima (prov. Bari) riportato al Catasto Terreni **foglio di mappa 69 part. 251** e n. 1 immobile urbano sito nel Comune di Sammichele di Bari a via Roma nn. 143-145, riportato al C. Fabbricati **foglio di mappa 8 part. 666 sub 1**, tutti beni formanti di fatto due distinti lotti nella procedura esecutiva "de quo"

AVVERTENZA

La valutazione estimativa degli immobili intestati ai debitori/terzi intervenuti
è stata determinata
secondo i diritti di proprietà di ciascuno così come indicato nella relazione Notarile del
4 maggio 2022. Per le particelle pignorate dalla Cargill in danno di la
valutazione è stata inserita nella P.E. n. 293 mentre nella presente sono comprese le
particelle residue imputabili a e quelle imputabili a

PRIMO LOTTO

**Vari fondi agricoli dell'estensione di Ha. 23.07.35= in agro di Sammichele di Bari
ubicati a diverse contrade e investiti a Uliveto, Frutteti, Vigneti e Seminativo
coltivati in asciutto e irriguo, oltre fondo rustico investito a vigneto di are 66.94
in agro di Casamassima (BA) di proprietà dei debitori/terzi intervenuti**



A) TERRENI DI PROPRIETA'**(1/1)**

Appezamenti con superfici in piena proprietà esteso per circa **Ha. 1.41.52=** ubicati a poca distanza dal centro abitato e commerciale di Sammichele di Bari.

I fondi ricadono in zona tipizzata come Aree Agricole "Zone E1" - art. 47 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Sammichele di Bari, riportato al Catasto Terreni al **foglio di mappa 23**, e comprendono varie contrade:

Foglio 23 - Contrada Nanna Vecchia

- **part. 36 AA** seminativo 43 di **are 3.15** R.D. €. 1,06 e R.A. €. 0,73;

- **part. 36 AB** frutteto di **are 61.70** R.D. €. 79,66 e R.A. €. 36,65;

Foglio 15 - Contrada che s'immerge sulla S.S. 100 Bari-Gioia del Colle.

- **part. 80** frutteto classe U di **are 21.57** con R.D. €. 27,70 e R.A. €. 12,74;

- **part. 182** frutteto classe U di **are 21.12** con R.D. €. 27,27 e R.A. €. 12,54;

confinante con proprietà _____, proprietà _____, proprietà _____
_____, salvo altri.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Foglio 19 - Contrada Mezzanelle

- **part. 69** frutteto irrig classe U di **are 33.98** con R.D. €. 57,91 e R.A. €. 28,08;

confinante con proprietà _____, proprietà _____ e _____
_____, con strada comunale Capagrassa, salvo altri.

B) TERRENI DI PROPRIETA'**(1/1)**

Ha. 9.20.15 C. T. Comune di Sammichele di Bari (BA)

Foglio 22 - Contrada Scalatella

- **part. 74 AA** seminativo 41 classe **are 00.02** con R.D. €. 0,01 e R.A. €. 0,01;

AB uliveto 43 classe di **are 56.01** con R.D. €. 18,80 e R.A. €. 14,46;

AC vigneto 43 classe di **are 00.31** con R.D. €. 0,23 e R.A. €. 0,14;

Il fondo ricade in zona tipizzata come Aree Agricole "Zone E1" - art. 47 delle N.T.A. del



P.R.G. del Comune di Sammichele di Bari, riportato al Catasto Terreni al **foglio di mappa 23**, Contrada Procida/Cont. Macchia Caruso e comprende:

- **part. 45** AA seminativo 44 classe **Ha. 1.20.36** con R.D. €. 21,76 e R.A. €. 21,86;

AB uliveto classe 3 di **are 07.34** con R.D. €. 2,27 e R.A. €. 1,90;

- **part. 108** vig uva tav classe 43 di **are 65.58** con R.D. €. 116,85 e R.A. €. 60,96;

- **part. 114** vig uva tav classe 43 di **are 64.63** con R.D. €. 114,62 e R.A. €. 59,80;

- **part. 268** AA uliveto 3 classe di **are 08.16** con R.D. €. 2,53 e R.A. €. 2,11;

AB vigneto 43 classe di **are 54.23** con R.D. €. 40,61 e R.A. €. 23,81;

- **part. 313** vig uva tav classe 43 di **are 61.64** con R.D. €. 109,83 e R.A. €. 57,30;

Fondo rustico ubicato in agro di Sammichele di Bari alla contrada "Scalatella" costituito da n. 3 particelle catastali accorpate in unico appezzamento di forma irregolare pianeggiante, con buon terreno profondo e fertile, coltivato a seminativo L'appezzamento esteso per circa are 95.12= investiti a seminativo dista circa 1,000 Km. dal centro aziendale e si raggiunge percorrendo la strada comunale Capagrassa che immette direttamente sulle particelle.

Il fondo ricade in zona tipizzata come Aree Agricole "Zone E1" - art. 47 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Sammichele di Bari, riportato al Catasto Terreni al **foglio di mappa 24**, e comprende:

- **part. 16** AA seminativo 41 classe **are 30.05** con R.D. €. 20,18 e R.A. €. 9,31;

AB uliveto 43 classe di **are 01.10** con R.D. €. 0,37 e R.A. €. 0,28;

- **part. 19** AA seminativo 41 classe di **are 19.39** con R.D. €. 13,02 e R.A. €. 6,01;

AB pascolo 20 classe di **are 13.09** con R.D. €. 0,95 e R.A. €. 0,47;

- **part. 20** AA seminativo 41 classe **are 00.57** con R.D. €. 0,38 e R.A. €. 0,18;

AB uliveto 43 classe di **are 30.89** con R.D. €. 10,37 e R.A. €. 7,98;

AC pascolo 20 classe di **are 00.03** con R.D. €. 0,01 e R.A. €. 0,01;

Foglio 23 - Contrada Nanna Vecchia o Preficenza

- **part. 291** AA seminativo 43 classe **are 18.72** con R.D. €. 6,28 e R.A. €. 4,35;

AB orto di **are 02.18** con R.D. €. 1,97 e R.A. €. 0,96;



- **part. 293** AA seminativo 44 classe di **are 21.22** con R.D. €. 3,84 e R.A. €. 4,38;
AB uliveto 3 classe di **are 09.13** con R.D. €. 2,83 e R.A. €. 2,36;
- **part. 352** AA seminativo 43 classe di **are 02.56** con R.D. €. 0,86 e R.A. €. 0,59;
AB frutteto di **are 45.67** con R.D. €. 58,97 e R.A. €. 27,12;
- **part. 363** AA seminativo 44 classe di **are 14.61** con R.D. €. 2,64 e R.A. €. 3,02;
AB uliveto 3 classe di **are 17.74** con R.D. €. 5,50 e R.A. €. 4,58;
- **part. 379** AA seminativo 43 classe di **are 20.81** con R.D. €. 6,99 e R.A. €. 4,84;
AB uliveto 3 classe di **are 00.09** con R.D. €. 0,03 e R.A. €. 0,02;
- **part. 380** AA seminativo 43 classe **are 14.37** con R.D. €. 4,82 e R.A. €. 3,34;
AB uliveto 3 classe di **are 04.03** con R.D. €. 1,25 e R.A. €. 1,04;
AC orto di **are 02.50** con R.D. €. 2,26 e R.A. €. 1,10;
- **part. 381** AA frutteto di **are 01.44** con R.D. €. 1,86 e R.A. €. 0,86;
AB uliveto 3 classe di **are 00.10** con R.D. €. 0,03 e R.A. €. 0,03;
AC frutt irrig di **are 19.36** con R.D. €. 33,00 e R.A. €. 16,00;
- **part. 382** AA frutteto di **are 02.04** con R.D. €. 2,63 e R.A. €. 1,21;
AB uliveto 3 classe di **are 00.54** con R.D. €. 0,17 e R.A. €. 0,14;
AC frutt irrig di **are 18.32** con R.D. €. 31,22 e R.A. €. 15,14;
- **part. 383** frutteto classe U di **are 20.90** con R.D. €. 26,98 e R.A. €. 12,41;

Foglio 14 - Contrada via del Canale

- **part. 59** AA seminativo 3 classe **are 94.41** con R.D. €. 26,82 e R.A. €. 21,94;
AB pascolo 20 classe di **are 07.01** con R.D. €. 0,51 e R.A. €. 0,25;

Confinante con proprietà , proprietà ,

salvo altri.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Foglio 7 - Contrada che congiunge Via Donato Bianco a S.S. Bari-Gioia del Colle

Fondo rustico ubicato in agro di Sammichele di Bari costituito un appezzamento di



forma regolare pianeggiante, con terreno profondo e fertile, investito a ciliegeto.

- **part. 1655** AA uliveto classe 2 **are 00.79** con R.D. €. 0,31 e R.A. €. 0,22;

AB frutteto classe U di **are 43.27** con R.D. €. 55,87 e R.A. €. 25,70;

AC vigneto classe 2 di **are 04.94** con R.D. €. 4,59 e R.A. €. 2,17.

L'appezzamento esteso per circa are 49.00= è ubicato a ridosso della periferia dell'abitato di Sammichele di Bari alla contrada Mezzanelle e si raggiunge percorrendo la strada comunale che immette direttamente sulla particella.

Confinante con proprietà , strada vicinale e proprietà ,
salvo altri.

Catasto Terreni Comune di Casamassima

Il fondo esteso per **are 66.94**, con substrato coltivabile ricco di scheletro, investito a vigneto cultivar Primitivo allevato a controspalliera, dell'età d'impianto di anni 6 e sesto regolare di mt. 2,5 x 1,00, ricade in zona tipizzata come "Zone E" tipo EN - art. 2.05 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Casamassima, zone per le attività primarie destinate in prevalenza all'agricoltura ed alla forestazione, riportato al Catasto Terreni al **foglio di mappa 69**, e comprende:

- **part. 251** AA uliveto classe 3 di **are 2.83** con R.D. €. 1,10 e R.A. €. 0,95;

AB frutteto classe U di **are 64.11** con R.D. €. 79,46 e R.A. €. 39,73.

confinante con proprietà , proprietà
, salvo altri.

A) TERRENI IN COMPROPRIETA' (50%) - (50%)

Gli appezzamenti con le superfici in comproprietà esteso per circa **Ha. 3.74.02=** sono ubicati a circa 1,500 Km. dal centro aziendale e si raggiunge percorrendo la via Tarantino e breve tratto di strada podereale.

C.T. Sammichele di Bari

Foglio 21 - Contrada via Tarantino

- **part. 73** AA seminativo classe 43 di **Ha. 1.20.50** con R.D. €. 40,45 e R.A. €. 28,00;

AB uliveto classe 43 di **ca 26** con R.D. €. 0,09 e R.A. €. 0,07;



AC vigneto classe 43 di **ca 1** con R.D. €. 0,13 e R.A. €. 0,06;

Il fondo ricade in zona tipizzata come Aree Agricole "Zone E1" - art. 47 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Sammichele di Bari, riportato al Catasto Terreni al **foglio di mappa 23**, Contrada Procida o Macchia Caruso e comprende:

- **part. 113** vigneto classe 43 di **are 63.98** con R.D. €. 47,91 e R.A. €. 28,09;
- **part. 386** AA seminativo 43 classe di **are 59.22** con R.D. €. 19,88 e R.A. €. 13,76;

AB uliveto 3 classe di **are 03.70** con R.D. €. 1,15 e R.A. €. 0,96;

- **part. 96** frutteto U classe di **Ha. 1.26.35** con R.D. €. 163,14 e R.A. €. 75,04.

B) TERRENI IN PROPRIETA' 50% :

Per una superficie complessiva Ha. 8.71.66=

L'appezzamento della part. 111 con superficie in proprietà del 50% dell'esecutata, è esteso per circa Ha. 2.21.53=, dista circa 400 metri dal centro aziendale e si raggiunge percorrendo mt. 250 di strada comunale Capagrassa per poi svoltare a destra su strada poderale da percorrere per circa 150 mt.

Il fondo ricade in zona tipizzata come Aree Agricole "Zone E1" - art. 47 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Sammichele di Bari del P.R.G. **Foglio 21** - Contrada via Tarantino e comprende:

- **part. 111** AA seminativo 43 classe **Ha. 2.18.34** con R.D. €. 73,30 e R.A. €. 50,74;

AB uliveto 43 classe di **are 03.19** con R.D. €. 1,07 e R.A. €. 0,82;

Le particelle del foglio di mappa 22 ricadono in zona tipizzata come Aree Agricole "Zone E1" - art. 47 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Sammichele di Bari del P.R.G., riportato al Catasto Terreni al **foglio di mappa 22**, contrada Preficegna e comprende:

- **part. 65** AA frutteto **are 00.71** con R.D. €. 0,92 e R.A. €. 0,42;

AB costru no ab **ca. 00.06**;

- **part. 66** frutteto classe U di **are 34.47** con R.D. €. 44,51 e R.A. €. 20,47;
- **part. 70** AA seminativo 44 classe di **are 65.34** con R.D. €. 11,81 e R.A. €. 13,50;

AB uliveto 43 classe di **are 31.36** con R.D. €. 10,53 e R.A. €. 8,10;



- **part. 127** frutteto U classe di **are 40.54** con R.D. €. 52,34 e R.A. €. 24,08;

Foglio N. 23 - Contrada Nanna Vecchia

- **part. 319** AA seminativo 44 classe di **Ha. 2.18.00** con R.D. €. 39,41 e R.A. €. 45,04;

AB uliveto 3 classe di **are 39.56** con R.D. €. 12,26 e R.A. €. 10,22;

- **part. 620** uliveto di 2[^] classe di **are 04.00** con R.D. €. 33,19 e R.A. €. 22,71;
- **part. 622** uliveto di 2[^] classe di **Ha. 1.85.55** con R.D. €. 33,19 e R.A. €. 22,71;

Foglio 17 - Contrada Canale

- **part. 10** AA seminativo di 2[^] classe di **are 12.57** con R.D. €. 5,52 e R.A. €. 3,25;

AB frutteto di ca. **00.63** con R.D. €. 0,81 e R.A. €. 0,37;

- **part. 95** seminativo di 1[^] classe di **are 17.34** con R.D. €. 9,85 e R.A. €. 4,93;

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

SECONDO LOTTO

**Abitazione di tipo popolare a piano terra oltre pertinenza esterna
sita in Sammichele di Bari (BA) a via Roma civici 143-145**

riportato al Catasto Fabbricati Comune di Sammichele di Bari (BA)

Foglio di mappa 8 particella 666 sub 1

di proprietà 1/1 della debitrice XXXXXXXXXX

Catasto Fabbricati Comune di Sammichele di Bari

Foglio 8 via Roma nn. 143-145 piano T, cat. A/4, classe 5, consistenza 5 vani

- **part. 666 sub 1** graffato con **partt. 681 e 682.**

Trattasi di abitazione di tipo popolare della superficie netta di mq. 94 circa, posta a piano terra, facente parte di fabbricato edificato in epoca ante 1967, costituita da n. 4 ambienti adiacenti, senza disimpegno, comunicanti tra loro attraverso porte di collegamento, ripostiglio e W.C. completo di pezzi igienici, pavimento in graniglia di cemento e con volte a botte, riscaldamento termo-autonomo, oltre vano deposito posteriore (mt. 4,50 x 3,00) con accesso dal cortile esterno.



Al compendio immobiliare si accede anche da via Monte San Michele n. 4 e dal civico 6 che immette direttamente nel cortile recintato che consente l'accesso a scala esterna che conduce al primo livello costituito da terrazzo calpestabile.

A - Determinazione della superficie totale dei fondi pignorati con la P.E. n 130/2022 con distinta della quota di proprietà e colture così come allibrate nel Catasto Terreni del Comune di Sammichele di Bari:

PROPR.	Superficie Totale Ha	Superficie Seminativo	Superficie Uliveto	Superficie Frutteto	Superficie Vigneto
1 -	(PROP. 1/1) 1.41.52	---	---	1.41.52	---
2 -	(PROP. 1/1) 9.87.09	3.81.90	1.35.92	1.71.90	2.51.33
3 - 50% COMPR.	3.74.02	1.79.72	3.97	1.26.35	0.63.98
4 - PROPRIETA' 50%	8.71.66	5.34.78	2.60.47	0.76.41	---

STIMA DEL VALORE DEI FONDI RUSTICI

Gli immobili oggetto di valutazione sono ubicati n. 1 nel Comune di Casamassima e n. 39 nel Comune di Sammichele di Bari (BA) dove risiedono i coniugi

proprietari-conduttori dei fondi rustici, a conformazione regolare, estesi complessivamente per **Ha. 23.49.15=** aventi distinte superfici catastali, coltivati a uliveti, frutteti vari, vigneti e seminativi ubicati a distinte contrade agricole.

L'inquadramento urbanistico del P.R.G. vigente del Comune di Sammichele di Bari è di **"Aree Agricole-Zone E1", "Aree Agricole di rispetto-Zone E2"** aree destinate principalmente all'agricoltura, all'allevamento di animali e trasformazioni dei prodotti agricoli.

L'orografia dei fondi è prevalentemente pianeggiante mentre la natura del terreno è di mezzano impasto, profondo, ricco di scheletro, con discreta fertilità dovuta alla dotazione di sostanza organica; tali caratteristiche intrinseche del terreno costituiscono valido substrato per la coltivazione di specie erbacee ed arboree.

Il clima della zona è temperato-caldo con escursioni termiche elevate nel periodo



estivo mentre la piovosità media annua è di 600 mm circa.

VICENDE TRASLATIVE NEL VENTENNIO ANTERIORE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Esaminata la certificazione notarile sostitutiva si precisa che in essa sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

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

PROVENIENZA VENTENNALE:

UNITA' N. 1:

Per quanto riguarda Foglio 21 p.la 73 e Foglio 23 p.la 96:

- Ante ventennio, già di proprietà di entrambi gli esecutati, pervenuto con Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio Costantini del 24/07/1979, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 28/07/1979 al n. 18109 di formalità.

Per quanto riguarda Foglio 21 p.la 111:

- Ante ventennio, già di proprietà di entrambi gli esecutati, pervenuto con Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio Costantini del 11/10/1978 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 20/10/1978 al n. 24781 di formalità.

Per quanto riguarda Foglio 23 p.lle 386-113, Foglio 22 p.lle 65-66-70-127:

- Ante ventennio, già di proprietà di entrambi gli esecutati, pervenuto con Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio Berardino del 24/03/1987 rep. 6212 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 17/04/1987 al n. 10759 di formalità.

Per quanto riguarda Foglio 23 p.la 319:

- Ante ventennio, già di proprietà di entrambi gli esecutati, pervenuto con Atto notarile pubblico di Compravendita, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 01/04/1992 al n. 9214 di formalità.



Per quanto riguarda Foglio 23 p.lle 620-622:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Larocca Assunta, Notaio in Noci, del 28/09/2004 rep.98332/6175, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 07/10/2004 al n. 32579 di formalità; **favore:**

per i diritti di 1/2 di piena proprietà,

per i diritti di 1/2 di piena

proprietà; **contro:**

per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Dichiarazione di Successione, devoluta per Testamento Olografo del Notaio D'alessio rep. 38632, presentata all'Ufficio del Registro di Bari il 21/10/1999 al n. 82/29, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 02/12/2003 al n. 38236 di formalità; **favore:**

il

24/01/1932 per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro:**

, deceduta il 05/07/1999,

per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Le ispezioni ipotecarie e catastali effettuate sul de cuius, non hanno permesso di individuare la provenienza dei beni.

Per quanto riguarda Foglio 17 p.lle 10-95:

- Ante ventennio, già di proprietà di entrambi gli esecutati, loro pervenuti con Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio Memeo del 08/03/1990 rep. 15569 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 30/03/1990 al n. 10919 di formalità.

UNITA' N. 2:**Per quanto riguarda Foglio 21 p.lle 96 e 99:**

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Francesco Reboli, Notaio in Bari, del 09/02/2000 rep.417194, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 07/03/2000 al n. 4994 di formalità; **favore:**

per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro:**



per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Per quanto riguarda Foglio 23 p.lle 495-498:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Francesco Reboli, Notaio in Bari, del 01/07/1997 rep.380460, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 07/08/1997 al n. 20916 di formalità; **favore:**

per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro:**

per i diritti di 1/2 di piena proprietà,

per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

Per quanto riguarda Foglio 23 p.lle 494-497:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Francesco Reboli, Notaio in Bari, del 01/07/1997 rep.380460, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 07/08/1997 al n. 20917 di formalità; **favore:**

per i diritti di 1/1 di piena proprietà in

regime di separazione dei beni; **contro:**

per i diritti

di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni,

per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione

legale dei beni.

Per quanto riguarda Foglio 23 p.la 36:

- Ante ventennio, già di proprietà di

, pervenuto con Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio

Memeo del 01/02/1982 rep. 2018, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 20/02/1982 al n. 4708 di formalità.

Per quanto riguarda Foglio 22 p.la 99, Foglio 24 p.lle 17-22-23-24-79:

- Ante ventennio, già di proprietà di

, pervenuto con Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott.

Larocca Assunta del 24/06/1997 rep.43329/2905, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 04/07/1997 al n. 17209 di formalità.

Per quanto riguarda Foglio 24 p.la 25:



- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Francesco Reboli, Notaio in Bari, del 09/02/2000 rep.417194, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 07/03/2000 al n. 4993 di formalità; **favore:**

per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro:**

per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Per quanto riguarda Foglio 24 p.IIIa 29:

- Ante ventennio, già di proprietà di

, pervenuto con Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Francesco Reboli del 19/10/1999 rep.412549, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 09/11/1999 al n. 27307 di formalità.

Per quanto riguarda Foglio 23 p.IIIe 374-674-675-677:

- Ante ventennio, già di proprietà di

, pervenuto con Atto notarile pubblico di Donazione Accettata, rogito Notaio Costantini del 23/07/1981 rep. 168507, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 17/04/1981 al n. 10521 di formalità.

Per quanto riguarda Foglio 14 p.IIIa 174:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Reboli Francesco, Notaio in Bari, del 29/12/2003 rep.476890/22937, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 22/01/2004 al n. 1855 di formalità; **favore:**

per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro:**

per i diritti di 2/12 di piena proprietà,

per i diritti di 2/12 di piena proprietà,

per i diritti di 2/12 di piena proprietà,

per i diritti di 2/12 di piena proprietà,

per i diritti di 4/12 di piena proprietà.



- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Bari il 27/04/2001 al n. 27/77, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 20/04/2004 al n. 13567 di formalità; **favore:**

per i diritti di 1/3 di piena proprietà,

per i diritti di 1/6 di

piena proprietà,

per i

diritti di 1/6 di piena proprietà,

per i diritti di 1/6 di piena proprietà,

nata a

per i diritti di 1/6 di piena proprietà; **contro:**

, deceduta il 11/03/2001 per i diritti di 1/1 di piena

proprietà.

- Le ispezioni ipotecarie e catastali effettuate dall'impianto sul de cuius, non hanno permesso di individuare la provenienza dei beni.

Per quanto riguarda Foglio 15 p.lle 80-182 e Foglio 19 p.la 69:

- Ante ventennio, già di proprietà di

, pervenuto con Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio

Costantini del 26/01/1979 rep. 164142, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 15/02/1979 al n. 3058 di formalità.

Per quanto riguarda Foglio 21 p.la 112:

- Ante ventennio, già di proprietà di

, pervenuto con Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott.

Francesco Reboli del 06/11/1996 rep.371986, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 23/11/1996 al n. 24154 di formalità.

UNITA' N. 3:

Per quanto riguarda Foglio 22 p.la 74:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Cotugno Angela, Notaio in Sammichele Di Bari, del 24/11/2008 rep.25718/10044, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 28/11/2008 al n. 38088 di formalità;

favore:

per i diritti di



1/1 di piena proprietà; **contro:** per i
diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Ante ventennio, già di proprietà della parte venditrice, pervenuto con atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Notaio Della Monica del 28/11/1990 rep. 47163 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 18/12/1990 al n. 16275 di formalità.

Per quanto riguarda Foglio 23 p.lle 108-114-313:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Cotugno Angela, Notaio in Sammichele Di Bari, del 24/11/2008 rep.25718/10044, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 28/11/2008 al n. 38089 di formalità;

favore: per i diritti di
1/1 di piena proprietà; **contro:**
per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Ante ventennio, già di proprietà della parte venditrice, pervenuti con scrittura privata autenticata dal rogito Notaio Berardino del 09/11/1982 rep. 817 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 16/11/1982 al n. 6316.

Per quanto riguarda Foglio 23 p.la 268:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Cotugno Angela, Notaio in Sammichele Di Bari, del 24/11/2008 rep.25718/10044, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 28/11/2008 al n. 38093 di formalità;

favore: per i diritti di
1/1 di piena proprietà; **contro:**
per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Ante ventennio, già di proprietà della parte venditrice, pervenuto, così come indicato in atto dal Notaio Cotugno, con atto notarile pubblico di donazione a rogito del Notaio Costantini, stipulato il 25/05/1968 rep. 57302 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani il 11/06/1968 ai nn. dal 24722 al 24727 di



formalità.

Per quanto riguarda Foglio 23 p.IIIa 291-379-380:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Cotugno Angela, Notaio in Sammichele Di Bari, del 24/11/2008 rep.25718/10044, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 28/11/2008 al n. 38094 di formalità;

favore: per i diritti di

1/1 di piena proprietà; **contro:** per i diritti

di 1/1 di piena proprietà.

- Ante ventennio, già di proprietà della parte venditrice, pervenuto con atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio Di Marcantonio del 06/10/1994 rep. 81551 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 24/10/1994 al n. 5197 di formalità.

Per quanto riguarda Foglio 23 p.IIIa 293-363:

di comunione legale dei beni.

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Cotugno Angela, Notaio in Sammichele Di Bari, del 24/11/2008 rep.25718/10044, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 28/11/2008 al n. 38090 di formalità;

favore: per i diritti di

1/1 di piena proprietà; **contro:**

per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Ante ventennio, già di proprietà della parte venditrice, pervenuto con atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio Gallo del 11/07/1995 rep. 2135 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 26/07/1995 al n. 8418 di formalità.

Per quanto riguarda Foglio 23 p.IIIa 352:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Cotugno Angela, Notaio in Sammichele Di Bari, del 24/11/2008 rep.25718/10044, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 28/11/2008 al n. 38095 di formalità;

favore: per i diritti di



1/1 di piena proprietà; **contro:** per i diritti di
1/1 di piena proprietà.

- Ante ventennio, già di proprietà della parte venditrice, pervenuto, così come indicato in atto dal Notaio Cotugno, con atto notarile pubblico di donazione a rogito del Notaio D'Agostino, stipulato il 26/06/1975 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani il 10/07/1975 al n. 13431 di formalità.

Per quanto riguarda Foglio 23 p.lla 381-382-383:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Cotugno Angela, Notaio in Sammichele Di Bari, del 24/11/2008 rep.25718/10044, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 28/11/2008 al n. 38096 di formalità;

favore: per i diritti di

1/1 di piena proprietà; **contro:** per i diritti di
1/1 di piena proprietà.

- Ante ventennio, già di proprietà della parte venditrice, pervenuto con atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio D'Agosto del 15/04/1991 rep. 68107 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 06/05/1991 al n. 2943 di formalità.

Per quanto riguarda Foglio 24 p.lle 16-19-20:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Cotugno Angela, Notaio in Sammichele Di Bari, del 24/11/2008 rep.25718/10044, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 28/11/2008 al n. 38091 di formalità;

favore: per i diritti di

1/1 di piena proprietà; **contro:**
per i diritti di 1/2 di piena proprietà,
per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

- Ante ventennio, già di proprietà della parte venditrice, pervenuto con atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio D'Agosto del 24/10/1979 rep. 37949 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 08/11/1979 al n. 7831 di formalità.



Per quanto riguarda Foglio 23 p.lla 45:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Cotugno Angela, Notaio in Sammichele Di Bari, del 24/11/2008 rep.25718/10044, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 28/11/2008 al n. 38092 di formalità;

favore: per i diritti di
1/1 di piena proprietà; **contro:** con sede in Turi (BA) per i diritti di
1/1 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Tatarano Maria Chiara, Notaio in Bari, del 14/06/2006 rep.22421, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 08/07/2006 al n. 25657 di formalità; **favore:**

con sede in Turi (BA) per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro:**
per i diritti di 1/6 di piena proprietà,
per i diritti di 1/6 di piena proprietà e
per i diritti di 4/6 di piena proprietà.

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Gioia del Colle il 04/09/2001 al n. 24/73, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 07/09/2006 al n. 32718 di formalità; **favore:**

per i diritti di 1/6
ciascuno di piena proprietà; **contro:**
deceduto il 12/03/2001, per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

- Ante ventennio, già di proprietà di
per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà, loro
pervenuto con atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio d'Agosto del
05/10/1988 rep. 12200 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Bari il 10/10/1988 al n. 24980 di formalità.

Per quanto riguarda Foglio 7 p.lla 1655:

- Atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito Dott. Cotugno Angela, Notaio in Sammichele Di Bari, del 18/01/2011 rep.28044/11989, trascritto presso l'Agenzia del



Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 10/02/2011 al n. 3175 di formalità;

favore: per i diritti di

1/1 di piena proprietà; **contro:**

per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Ante ventennio, già di proprietà della parte venditrice, pervenuto, così come indicato in atto dal Notaio Cotugno, con atto notarile pubblico di donazione e divisione a rogito del Notaio Costantini, stipulato il 12/10/1969 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani il 15/11/1969 al n. 48860 di formalità.

Per quanto riguarda Foglio 69 p.la 251:

- Atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito Dott. Cotugno Angela, Notaio in Sammichele Di Bari, del 24/07/2007 rep.24241/8811, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 06/08/2007 al n. 29172 di formalità;

favore: per i diritti di

1/1 di piena proprietà; **contro:**

per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Ante ventennio, già di proprietà della parte venditrice, pervenuto, così come indicato in atto dal Notaio Cotugno, con atto notarile pubblico di donazione e divisione a rogito del Notaio Fornaro, stipulato il 16/03/1954 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani il 17/04/1954 al n. 12295 di formalità.

Per quanto riguarda Foglio 14 p.la 59:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Cotugno Angela, Notaio in Sammichele Di Bari, del 24/11/2008 rep.25718/10044, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 28/11/2008 al n. 38097 di formalità;

favore: per i diritti di

1/1 di piena proprietà; **contro:**

per i diritti di 1/18 di piena proprietà,

per i diritti di 1/18 di piena proprietà, B per

i diritti di 1/18 di piena proprietà,



per i diritti di 3/18 di piena proprietà,

per i diritti di 3/18 di piena proprietà,

per i diritti di 3/18 di piena proprietà,

per i diritti di 3/18 di piena proprietà,

per i diritti di 3/18 di piena proprietà.

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Bari il 11/01/2006 al n. 59/2006, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 02/02/2006 al n. 2970 di formalità; **favore:**

per i diritti di 1/18 di piena

proprietà,

per i diritti di 1/18 di piena proprietà,

per i diritti di 1/18 di piena proprietà; **contro:**

, deceduto il 04/09/2005 per i diritti di 1/6 di

piena proprietà.

- Si rileva Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita di Eredità a rogito Dott. Reboli Francesco del 30/08/2006 rep.513693/26165, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 05/09/2006 al n. 32387 di formalità.

- Originaria di proprietà di per i
diritti di 1/6 di piena proprietà, il

per i diritti di 1/6 di piena proprietà,

per i diritti di 1/6 di piena proprietà,

per i diritti di 1/6 di piena proprietà, il

per i diritti di 1/6 di piena proprietà e

per i diritti di 1/6 di piena proprietà, loro pervenuto con Dichiarazione di

successione in morte di , trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trani il 23/04/1959 al n. 12471 di formalità.

UNITA' N. 4

Per quanto riguarda Foglio 23 p.lla 676 sub 1, p.lla 673 sub 1-2:

- Ante ventennio, già di proprietà di

, pervenuto con Atto notarile pubblico di Donazione Accettata, rogito Notaio



Costantini del 23/07/1981 rep. 168507, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 17/04/1981 al n. 10521 di formalità.

Per quanto riguarda Foglio 24 p.lla 109 sub 2:

- Ante ventennio, già di proprietà di

pervenuto con Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Larocca Assunta del 24/06/1997 rep.43329/2905, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 04/07/1997 al n. 17209 di formalità.

UNITA' N. 5:

Per quanto riguarda Foglio 8 p.lla 666 sub 1 graffato con p.lle 681 e 682:

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Bari il 10/04/2019 al n. 82488/88888, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 11/04/2019 al n. 10975 di formalità; **favore:**

per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro:**

,
deceduta il 17/01/2019 per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Ante ventennio, già di proprietà del de cuius, pervenuto con atto notarile pubblico di Divisione a rogito del Notaio Costantini del 12/10/1969 rep.91637, registrata presso l'Ufficio del Registro di Casamassima al n. 640 in data 28/10/1969.

FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Eseguita la descrizione dei beni pignorati, sono stati formati due lotti di vendita di cui allo schema di bando che si consegna insieme al presente elaborato, su foglio a parte.

RICERCA DI MERCATO, ADOZIONE DEL PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE

Il compendio immobiliare ubicato in zona agricola del Comune di Sammichele di Bari, avente accesso dalla via Capagrassa, si integra con la superficie aziendale totale costituita da diversi fondi rustici autonomi e investiti a seminativo, colture arboree di olivo, vigneti e frutteti vari ubicati a diverse contrade del territorio agricolo del Comune di Sammichele di Bari.



Per la stima dei **fondi rustici**, si farà riferimento ai prezzi indicati in recenti atti di compravendita di fondi simili ubicati nella zona oggetto di stima, tenuto conto della superficie aziendale, delle caratteristiche orografiche del terreno, della configurazione e posizione rispetto alle vie di comunicazione, della distanza dal centro commerciale, del grado di commerciabilità del bene, della marginale potenzialità edificatoria, della disponibilità dei servizi primari di acqua e di energia elettrica, fatte le dovute aggiunte e detrazioni all'adottato **procedimento di stima sintetico-comparativo** del considerato **aspetto economico più probabile valore di mercato**, considerando come parametro di comparazione per i fondi la superficie espressa in ettari (ha.), si determina come valore unitario medio pari a:

- **€. 7.395,00 ad ettaro** per i seminativi;
- **€. 9.435,00 ad ettaro** per gli uliveti;
- **€. 10.200,00 ad ettaro** per ciliegeti e frutteti;
- **€. 7.565,00 ad ettaro** per i mandorleti;
- **€. 11.050,00 ad ettaro** per i vigneti, compreso la riduzione del 15% del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Ulteriori indagini afferenti le quotazioni di mercato anno 2021 relative ai fondi rustici, quali risultano nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Bari, i valori agricoli medi della provincia di Bari attribuiscono le seguenti quotazioni:

- Seminativo da minimo **€. 6.000,00** ad ettaro a massimo **€. 8.700,00** ad ettaro;
- Oliveti da minimo **€. 9.000,00** ad ettaro a massimo **€. 11.100,00** ad ettaro;
- Ciliegeti e frutteti da minimo **€. 13.000,00** ad ettaro a massimo **a €. 18.000,00** a ettaro;
- Vigneti da minimo **€. 10.000,00** ad ettaro a massimo **€. 13.000,00** ad ettaro.-

Per l'**unità immobiliare** insistente a via Roma civici 143-145, per la ricerca del valore si farà riferimento ai prezzi indicati in recenti atti di compravendita di beni simili, considerando come parametro di comparazione la superficie espressa in mq., tenuto conto della superficie, delle caratteristiche strutturali edilizie, delle condizioni di manutenzione, della posizione rispetto alle vie di comunicazione, della disponibilità dei servizi, fatte le dovute aggiunte e detrazioni, che si individua applicando l'**aspetto**



economico del più probabile valore di mercato considerando il **procedimento di stima sintetico-comparativo**, si determina come valore unitario medio pari a:

- €. 600,00 €/mq. per abitazioni di tipo economico;

compreso la riduzione del 15% del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Ulteriori indagini afferenti le quotazioni di mercato anno 2022 - Semestre 1 Provincia di Bari Comune di Sammichele di Bari fascia centrale codice di zona B1 relative agli immobili di tipologia analoga a destinazione residenziale, quali risultano nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Bari, attribuiscono le seguenti quotazioni:

- Abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale da €. 550/mq. a massimo €. 750/mq.;

VALUTAZIONE ECONOMICA DEL COSTITUITO LOTTO

Considerata la puntuale descrizione dimensionale, condizione e vetustà dei beni oggetto di valutazione, tenuto conto della destinazione urbanistica nel P.R.G. del Comune di Sammichele di Bari, si passa quindi alla determinazione del Valore di Stima dell'intera proprietà , coniugi residenti nel Comune di Sammichele di Bari, costituito da vari e distinti fondi rustici liberi, di qualità Seminativo, Uliveto, Frutteto, vigneto coltivati parte in asciutto e parte in irriguo, ciascuno con attribuzione di valore unitario determinato per comparazione con beni simili oltre indagine afferente le quotazioni di mercato O.M.I. anno 2021 è determinato dal seguente conteggio:

1) Fondi rustici di proprietà 1/1 agro di Sammichele di Bari, estesi per **Ha.**

1.41.52=, valore determinato per distinta coltura (vedere punto 1 **tabella A**):

- Frutteto Ha. 1.41.52 x €. 10.500,00 = €. 14.860,00

Valore complessivo determinato **€. 14.860,00=**

2) Fondi rustici di proprietà 1/1 agro di Sammichele di Bari,



estesi per **Ha. 9.87.09=**, valore determinato per distinta coltura (vd. punto 2 **tabella A**):

- Seminativo Ha. 3.81.90 x €.	6.000,00	= €.	22.914,00
- Uliveto Ha. 1.35.92 x €.	8.500,00	= €.	11.553,00
- Frutteto Ha. 1.71.90 x €.	10.500,00	= €.	18.049,00
- Vigneto Ha. 2.51.33 x €.	10.000,00	= €.	25.133,00
Valore complessivo determinato			€. 77.649,00=

3) Fondi rustici in comproprietà 50% coniugi

agro di Sammichele di Bari, estesi per **Ha. 3.74.02**, valore determinato per distinta coltura (vd. punto 3 **tabella A**):

- Seminativo Ha. 1.79.72 x €.	6.000,00	= €.	10.783,00
- Uliveto are 3.97 x €.	8.500,00	= €.	337,00
- Frutteto Ha. 1.26.35 x €.	10.500,00	= €.	13.266,00
- Vigneto are 63.98 x €.	10.000,00	= €.	6.398,00
Valore complessivo determinato			€. 30.784,00=

4) Fondi rustici in comproprietà 50%

agro di Sammichele di

Bari, estesi per **Ha. 8.71.66**, valore determinato per distinta coltura (vd. punto 4 **tabella A**):

- Seminativo Ha. 5.34.78/2 x €.	6.000,00	= €.	16.043,00
- Uliveto Ha. 2.60.47/2 x €.	8.500,00	= €.	11.069,00
- Frutteto are 76.41/2 x €.	10.500,00	= €.	4.011,00
Valore complessivo determinato			€. 31.123,00=

con vendita immobiliare non soggetta ad I.V.A.

5) Unità immobiliare in proprietà 1/1

Comune di

Sammichele di Bari (BA) via Roma civici 143-145 della superficie di circa 94,00 mq. oltre pertinenze scoperte, valore determinato:

- Abitazioni di tipo economico mq. 94,00 x €.	630,00... = €.....	59.220,00
Valore complessivo determinato		€. 59.220,00=

con vendita immobiliare soggetta ad I.V.A.



FORMALITA' ESISTENTI SUGLI IMMOBILI

- **Ipoteca volontaria n. 4061 del 21/05/2003 a favore:** BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI-SOC . COOP. A R.L. con sede in Alberobello (BA), (domicilio ipotecario eletto: Alberobello Viale Bari 10) e **contro:**

per

Euro 1.200.000,00 di cui Euro 600.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Reboli Francesco, Notaio in Bari, in data 15/05/2003 rep.467093.

- Annotazione di annotazione ad iscrizione atto integrativo di finanziamento annotata il 11/03/2009 ai n. 1503 di formalità;

- Annotazione di sospensione di rate annotata il 01/07/2016 ai n. 3879 di formalità;

- Annotazione di rinegoziazione annotata il 06/06/2018 ai n. 3173 di formalità.

- **Ipoteca volontaria n. 10030** iscritta in data 28 novembre 2008, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Alberobello e Sammichele di Bari - Società Cooperativa (con sede in Alberobello, c.f. 00380000729) contro (per il diritto di piena proprietà) sul terreno sito in Sammichele di Bari e censito al foglio 14, mappale 174, e contro (per la quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni) sul terreno sito in Sammichele di Bari e censito al foglio 23, mappale 144 (ora mappali 620 e 6229, per Euro 420.000,00 (quattrocentoventimila virgola Zero) a garanzia di un debito di euro 210.000,00 (duecentodiecimila virgola Zero), contratto mediante atto pubblico a rogito Angela Cotugno, Notaio in Sammichele di Bari in data 24 novembre 2008 rep. n. 25719/10045.



FORMALITA' DA CANCELLARE DOPO LA VENDITA

- **Ipoteca volontaria n. 4061 del 21/05/2003 a favore:** BANCA DI CREDITO COOPERATIVO
- **Pignoramento immobiliare n. 26834** del 5 ottobre 2020 ai nn. 38188/26834 in favore CARGILL S.R.L. con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto: Avv. Michele Crovari V.le Bianca Maria n. 21 Milano) contro
Pubblico Ufficiale: 93123580727 di bari, in data 31-07-2020 rep. 3977.-
- **Pignoramento Immobiliare n. 10989 del 24/03/2022 favore:** BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAMMICHELE ALBEROBELLO E MONOPOLI - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Alberobello (BA), (domicilio ipotecario eletto: ARC REAL ESTATE SPA PER CONTO AVV. COPPOLA VIA OLMETTO 17 20123 MILANO) e **contro:**

Pubblico Ufficiale: Unep Corte D'appello Di Bari, in data 12/03/2022 rep.2301.

con vendita immobiliare non soggetta ad I.V.A.

VERIFICA CONGRUITA' DEL VALORE LOCATIVO ANNUALE DEI BENI AFFITTATI

Per la determinazione del **canone locativo annuale** dei fondi rustici individuati in agro di Sammichele di Bari (BA) al Fg. 14 part. 59, Fg. 22 part. 74, Fg. 23 partt. 45-291-379-380, Fg. 24 partt. 16-19-20 per una superficie complessiva di **Ha. 4.43.28=**, giusto contratto di affitto concordato tra le parti per €. 300,00 annue e registrato all'A.d.E. di Gioia del Colle il 28-04-2017 al n. 2745 serie 3T, lo scrivente Esperto Stimatore con riferimento agli importi rilevati da altri contratti di affitto di fondi similari ubicati nella zona oggetto di stima, tenuto conto:

- delle superfici aziendali (S.A.U.) che per molte particelle è esigua;
- delle non ottimali caratteristiche agronomiche e strutturali dei terreni;



- della normale fertilità ed esposizione;
- della loro configurazione e decentrata posizione rispetto alle vie di comunicazione;
- della difficile accessibilità dal centro commerciale di Sammichele di Bari (BA);
- dalla qualità di colture investite e della P.L.V. ottenibile; considerando per la determinazione come parametro di comparazione la superficie espressa in ettari (Ha).

Da calcoli enucleati a parte si considera e determina come canone locativo medio anno pari a circa **€. 60,00 - 70,00 ad Ha.** per i seminativi e piccoli impianti arborei non irrigui.

Inoltre, aggiungasi che i compendi agricoli oggetto di determinazione non dispongono di fabbricati rurali, di attingimenti idrici e aree pertinenziali e che, pertanto, di fatto giustificano la congruità del canone di locazione annuo pari a €. 300,00 così come corrisposto dalla Sig.ra _____ e, riportati nel contratto di affitto registrato, che dai successivi conteggi eseguiti **escludono** che il canone corrisposto sia considerato vile.

7.0 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

In ottemperanza all'incarico ricevuto per la procedura esecutiva **n. 130/2022 a integrazione della P.E. n. 293/2020 e successiva separata valutazione dell'abitazione di tipo economico ubicata in agro di Sammichele di Bari (BA) a via Capagrassa n. 28,** accertata l'esatta rispondenza dei dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati come specificati nella certificazione notarile sostitutiva del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, a seguito dell'esperito sopralluogo dell'11-11-2022, e, per quanto esposto, argomentato e giustificato nella presente relazione di stima, in base agli atti consultati che escludono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura e al richiesto certificato di matrimonio di _____ con annotazione inserita. Verificato che parte dei fondi rustici pignorati (Ha. 4.43.28= per buona parte investiti a seminativo) sono stati concessi in affitto con regolare contratto registrato all'A.d.E. di Gioia del Colle il 28-04-2017 al n. 2745 serie 3T, dalla proprietaria Sig.ra _____



alla conduttrice Sig.ra ,

che gli stessi non sono gravati da censi, livelli o uso civico, che non vi sono procedure espropriative per pubblica utilità nonché di vincoli di carattere ambientale e paesaggistici.

Pertanto, con riferimento a recenti compravendite di fondi rustici e a immobili urbani similari nella stessa zona, nonché alle indagini afferenti le quotazioni di mercato anno 2021, quali risultano nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Bari, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare sita in Sammichele di Bari, della commerciabilità dei beni, della potenzialità urbanistica, della disponibilità dei servizi primari di acqua e energia elettrica, fatte le dovute aggiunte e detrazioni, il sottoscritto **Esperto Estimatore dott. agr. Francesco Tafuni**,

D E T E R M I N A

* che il più probabile valore di mercato da attribuire all'attualità ai fondi rustici, formanti il **Primo Lotto**, non divisibile, rappresentati da **vari e distinti appezzamenti** coltivati a seminativo, uliveto e frutteto con soggetti di varie cultivar e diversa età d'impianto, **distinte per quote di proprietà dei Signori** ,
concessi in affitto, è stimato all'attualità per complessivi **EURO 154.416,00=** (**Centocinquantaquattromilaquattrocentosedici/00**) così distinto nei valori:

1) Fondi rustici di proprietà **(1/1)** agro di Sammichele di Bari, estesi
per **Ha. 1.41.52=**,

Catasto Terreni al **foglio di mappa 23 part. 36;**

Catasto Terreni al **foglio di mappa 15 partt. 80-182**

Catasto Terreni al **foglio di mappa 19 part. 69**

Valore complessivo determinato**€. 14.860,00=**

con vendita immobiliare non soggetta ad I.V.A.

2) Fondi rustici di proprietà **(1/1)** agro di Sammichele
di Bari, estesi per **Ha. 9.87.09=**,



Catasto Terreni al **foglio di mappa 22 part. 74;**

Catasto Terreni al **foglio di mappa 23 partt. 45-108-114-268-313;**

Catasto Terreni al **foglio di mappa 24 partt. 16-19-20;**

Catasto Terreni al **foglio di mappa 23 partt. 291-293-352-363-379-380-381-382-383;**

Catasto Terreni al **foglio di mappa 14 part. 59;**

Catasto Terreni al **foglio di mappa 7 part. 1655;**

Agro di Casamassima (BA)

Catasto Terreni al **foglio di mappa 69 part. 251;**

Valore complessivo determinato €. **77.649,00=**

con vendita immobiliare non soggetta ad I.V.A.

3) Fondi rustici in comproprietà coniugi (50%) -

(50%) agro di Sammichele di Bari, estesi per **Ha. 3.74.02,**

Catasto Terreni al **foglio di mappa 21 partt. 73-113-386-96;**

Valore complessivo determinato €. **30.784,00=**

4) Fondi rustici in comproprietà 50% agro di

Sammichele di Bari, estesi per **Ha. 8.71.66,**

Catasto Terreni al **foglio di mappa 21 part. 111;**

Catasto Terreni al **foglio di mappa 22 part. 65-66-70-127;**

Catasto Terreni al **foglio di mappa 23 partt. 319-620-622;**

Catasto Terreni al **foglio di mappa 17 partt. 10-95;**

Valore complessivo determinato €. **62.246,00=** x 50% =

Valore complessivo attribuito per quota proprietà €. **31.123,00=**

con vendita immobiliare non soggetta ad I.V.A.

* che il più probabile valore di mercato da attribuire all'attualità all'unità immobiliare, formante il **Secondo Lotto**, non divisibile, rappresentata da un abitazioni di tipo economico, della superficie di circa 94,00 mq. oltre pertinenze scoperte, sita nell'abitato di Sammichele di Bari (BA) a via Roma civici 143-145, di **proprietà 1/1 della Signora** , non occupata, è stimata all'attualità per complessivi **EURO**



59.220,00= (Cinquantanovemiladuecentoventi/00) così distinto nel valore:

1) Unità immobiliare in proprietà 1/1

Comune di

Sammichele di Bari via Roma civici 143-145 della superficie di circa 94 mq. oltre pertinenze scoperte, valore determinato:

- Abitazione di tipo economico mq. 94,00 x €. 630,00..... = €. 59.220,00

Valore complessivo determinato..... **€. 59.220,00=**

con vendita immobiliare non soggetta ad I.V.A.

* * * * *

Infine, il sottoscritto Esperto Stimatore **riguardo al mandato conferito nell'udienza del 13- 07- 2022 dal Presidente Giudice Esecutore Dott. Antonio Ruffino**, avendo risposto ai quesiti proposti, ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico e resta a disposizione del Giudice per eventuali chiarimenti.

Ringrazio e ossequio.

Altamura, 17-03-2025

Esperto Estimatore
(dott. agr. Francesco Tafuni)

Si producono di seguito gli allegati di cui all'elenco che costituiscono parte integrante dell'elaborato peritale.

ELENCO ALLEGATI

- AII. 1** – n. 8 visioni fotografiche dello stato dei luoghi;
- AII. 2** – n. 10 + 1 stralci Fg. di mappa Comune Sammichele di Bari e Casamassima;
- AII. 3** – Estratto dell'atto di matrimonio e stato civile;



- AII. 4** – Copia verbale n. 1
- AII. 5** – n. 1 copia epurata generalità debitore e confinanti;
- AII. 6** – n. 1 schema di bando;
- AII. 7** – n. 1 check-list sistema Conservatoria;
- AII. 8** – n. 1 contr. di affitto reg. a Gioia del Colle ii 28-04-2017 al n. 2745 serie 3T.

