
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. De Felice Dario Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 455/2017 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	7
Bene N° 1 - Vigneto ubicato a Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Monte Locafaro.....	7
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Monte Locafaro.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Vigneto ubicato a Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Monte Locafaro.....	7
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Monte Locafaro.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Vigneto ubicato a Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Monte Locafaro.....	7
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Monte Locafaro.....	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Vigneto ubicato a Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Monte Locafaro.....	8
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Monte Locafaro.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Vigneto ubicato a Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Monte Locafaro.....	8
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Monte Locafaro.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Vigneto ubicato a Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Monte Locafaro.....	9
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Monte Locafaro.....	9
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Vigneto ubicato a Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Monte Locafaro.....	10
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Monte Locafaro.....	10
Precisioni.....	11
Bene N° 1 - Vigneto ubicato a Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Monte Locafaro.....	11
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Monte Locafaro.....	11
Stato conservativo.....	11
Bene N° 1 - Vigneto ubicato a Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Monte Locafaro.....	11
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Monte Locafaro.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Vigneto ubicato a Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Monte Locafaro.....	12
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Monte Locafaro.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Vigneto ubicato a Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Monte Locafaro.....	12
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Monte Locafaro.....	13
Stato di occupazione.....	13



Bene N° 1 - Vigneto ubicato a Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Monte Locafaro...	13
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Monte Locafaro...	13
Provenienze Ventennali.....	14
Bene N° 1 - Vigneto ubicato a Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Monte Locafaro...	14
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Monte Locafaro...	15
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Vigneto ubicato a Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Monte Locafaro...	15
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Monte Locafaro...	16
Normativa urbanistica	16
Bene N° 1 - Vigneto ubicato a Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Monte Locafaro...	16
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Monte Locafaro...	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Vigneto ubicato a Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Monte Locafaro...	17
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Monte Locafaro...	17
Lotto 2	18
Descrizione.....	19
Completezza documentazione ex art. 567	19
Titolarità.....	19
Confini	19
Consistenza	20
Cronistoria Dati Catastali	20
Dati Catastali.....	21
Precisazioni.....	21
Stato conservativo.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti	22
Stato di occupazione	22
Provenienze Ventennali.....	22
Formalità pregiudizievoli	23
Normativa urbanistica	24
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Lotto 3	26
Descrizione.....	27
Completezza documentazione ex art. 567	27
Titolarità.....	27
Confini	27
Consistenza	27
Cronistoria Dati Catastali	28



Dati Catastali.....	28
Precisazioni.....	29
Stato conservativo.....	29
Servitù, censo, livello, usi civici.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti	29
Stato di occupazione	30
Provenienze Ventennali.....	30
Formalità pregiudizievoli	31
Normativa urbanistica	31
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Stima / Formazione lotti	33
Lotto 1	33
Lotto 2	37
Lotto 3	38
Riepilogo bando d'asta	41
Lotto 1	41
Lotto 2	41
Lotto 3	42
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 455/2017 del R.G.E.	43
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 95.375,25	43
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 14.544,69	44
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 13.618,02	44
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	45
Bene N° 1 - Vigneto ubicato a Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Monte Locafaro...45	
Bene N° 2 - Vigneto ubicato a Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Monte Locafaro...45	
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Guardiola.....45	
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Guardiola.....46	



INCARICO

All'udienza del 02/05/2018, il sottoscritto Dott. De Felice Dario Vincenzo, con studio in Via De Rossi, 32 - 70122 - Bari (BA), email dario.defelice@yahoo.it, PEC d.de_felice@conafpec.it, Tel. 080 53 20 235, Fax 080 52 32 836, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/05/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Vigneto ubicato a Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Monte Locafaro
- **Bene N° 2** - Vigneto ubicato a Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Monte Locafaro
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Guardiola
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Guardiola



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Vigneto ubicato a Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Monte Locafaro
- **Bene N° 2** - Vigneto ubicato a Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Monte Locafaro

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VIGNETO UBICATO A RUTIGLIANO (BA) - AGRO DI RUTIGLIANO, CONTRADA MONTE LOCAFARO

Vigneto di uva da tavola, sito in agro di Rutigliano, alla c.da Monte Locafaro, di ettari uno (1), are quindici (15), centiare settanta (70), con accesso dalla strada comunale Ciccopinto. Il fondo è individuato al Catasto terreni del Comune di Rutigliano con il foglio 36, particella 625.

BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A RUTIGLIANO (BA) - AGRO DI RUTIGLIANO, CONTRADA MONTE LOCAFARO

Vigneto di uva da tavola, sito in agro di Rutigliano, alla c.da Monte Locafaro, di are quindici (15), centiare cinquanta (50), con accesso dalla strada comunale Ciccopinto. Il fondo è individuato al Catasto terreni del Comune di Rutigliano con il foglio 36, particella 624.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VIGNETO UBICATO A RUTIGLIANO (BA) - AGRO DI RUTIGLIANO, CONTRADA MONTE LOCAFARO

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

BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A RUTIGLIANO (BA) - AGRO DI RUTIGLIANO, CONTRADA MONTE LOCAFARO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VIGNETO UBICATO A RUTIGLIANO (BA) - AGRO DI RUTIGLIANO, CONTRADA MONTE LOCAFARO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A RUTIGLIANO (BA) - AGRO DI RUTIGLIANO, CONTRADA MONTE LOCAFARO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - VIGNETO UBICATO A RUTIGLIANO (BA) - AGRO DI RUTIGLIANO, CONTRADA MONTE LOCAFARO

Il bene oggetto di pignoramento immobiliare risulta confinante con proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis **** e stessa ditta, salvo altri.

BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A RUTIGLIANO (BA) - AGRO DI RUTIGLIANO, CONTRADA MONTE LOCAFARO

Il bene oggetto di pignoramento immobiliare risulta confinante con proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis **** e stessa ditta, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VIGNETO UBICATO A RUTIGLIANO (BA) - AGRO DI RUTIGLIANO, CONTRADA MONTE LOCAFARO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	11570,00 mq	11570,00 mq	1,00	11570,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				11570,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11570,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A RUTIGLIANO (BA) - AGRO DI RUTIGLIANO, CONTRADA MONTE LOCAFARO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1550,00 mq	1550,00 mq	1,00	1550,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1550,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1550,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VIGNETO UBICATO A RUTIGLIANO (BA) - AGRO DI RUTIGLIANO, CONTRADA MONTE LOCAFARO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/1977 al 11/02/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 360 Qualità VIG UVA TAV Cl.5 Superficie (ha are ca) 02.02.44 Reddito dominicale 120,23 Reddito agrario € 146,37
Dal 11/02/1983 al 11/02/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 625 Qualità VIG UVA TAV Cl.5 Superficie (ha are ca) 01.15.70 Reddito dominicale 68,72 Reddito agrario € 83,66
Dal 11/02/1983 al 27/08/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 625 Qualità VIG UVA TAV Cl.5 Superficie (ha are ca) 01.15.70 Reddito dominicale 68,72 Reddito agrario € 83,66

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A RUTIGLIANO (BA) - AGRO DI RUTIGLIANO, CONTRADA MONTE LOCAFARO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 01/08/1977 al 11/02/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 223 Qualità VIG UVA TAV Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.66.36 Reddito dominicale 37,63 Reddito agrario € 45,81
Dal 11/02/1983 al 11/02/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 624 Qualità VIG UVA TAV Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.15.50 Reddito dominicale 9,21 Reddito agrario € 11,21
Dal 11/02/1983 al 27/08/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 624 Qualità VIG UVA TAV Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.15.50 Reddito dominicale 9,21 Reddito agrario € 11,21

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VIGNETO UBICATO A RUTIGLIANO (BA) - AGRO DI RUTIGLIANO, CONTRADA MONTE LOCAFARO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
36	625				VIG UVA TAV	5	01.15.70	68,72	83,66	

Corrispondenza catastale

Si precisa che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento

BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A RUTIGLIANO (BA) - AGRO DI RUTIGLIANO, CONTRADA MONTE LOCAFARO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	Reddito	Graffato



				Cens.			ha are ca	dominicale	agrario	
36	624				VIG UVA TAV	5	00.15.50	9,21	11,21	

Corrispondenza catastale

Si precisa che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VIGNETO UBICATO A RUTIGLIANO (BA) - AGRO DI RUTIGLIANO, CONTRADA MONTE LOCAFARO

Il sottoscritto, in accordo e alla presenza dell'Avv. Maria Maura Rizzo, ha effettuato l'accesso presso gli immobili oggetto di pignoramento in data 21 giugno 2018, previa comunicazione tramite deposito in Cancelleria delle Esecuzioni all'esecutato (ai sensi dell'art. 492 comma 2 cpc) e tramite P.E.C. alla parte procedente, in seguito a rinvio a causa di irreperibilità dell'esecutato.

Il sottoscritto ha successivamente rilevato l'esistenza di contratto di affitto a favore del sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il periodo dal 31/01/2018 al 31/12/2018, ma nessuno era presente al momento del sopralluogo.

BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A RUTIGLIANO (BA) - AGRO DI RUTIGLIANO, CONTRADA MONTE LOCAFARO

Il sottoscritto, in accordo e alla presenza dell'Avv. Maria Maura Rizzo, ha effettuato l'accesso presso gli immobili oggetto di pignoramento in data 21 giugno 2018, previa comunicazione tramite deposito in Cancelleria delle Esecuzioni all'esecutato (ai sensi dell'art. 492 comma 2 cpc) e tramite P.E.C. alla parte procedente, in seguito a rinvio a causa di irreperibilità dell'esecutato.

Il sottoscritto ha successivamente rilevato l'esistenza di contratto di affitto a favore del sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il periodo dal 31/01/2018 al 31/12/2018, ma nessuno era presente al momento del sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VIGNETO UBICATO A RUTIGLIANO (BA) - AGRO DI RUTIGLIANO, CONTRADA MONTE LOCAFARO

Dai sopralluoghi effettuati dal sottoscritto, l'immobile periziando appare in buono stato di conservazione e manutenzione. Sia la struttura del tendone, sia l'impianto di irrigazione con ala gocciolante a pioggia risultano ben mantenuti e appaiono funzionanti.

Le piante, di età compresa tra la metà e i 2/3 del ciclo produttivo, appaiono in ottimo stato fitosanitario e non sono emerse patologie o fitopatie preoccupanti per lo stato di salute della coltivazione.

Il terreno appare ordinato e ben lavorato e non presenta vegetazione spontanea indesiderata



potenzialmente fonte di inoculo di fitopatie.

BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A RUTIGLIANO (BA) - AGRO DI RUTIGLIANO, CONTRADA MONTE LOCAFARO

Dai sopralluoghi effettuati dal sottoscritto, l'immobile periziando appare in buono stato di conservazione e manutenzione. Sia la struttura del tendone, sia l'impianto di irrigazione con ala gocciolante a pioggia risultano ben mantenuti e appaiono funzionanti.

Le piante, di età compresa tra la metà e i 2/3 del ciclo produttivo, appaiono in ottimo stato fitosanitario e non sono emerse patologie o fitopatie preoccupanti per lo stato di salute della coltivazione.

Il terreno appare ordinato e ben lavorato e non presenta vegetazione spontanea indesiderata potenzialmente fonte di inoculo di fitopatie.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VIGNETO UBICATO A RUTIGLIANO (BA) - AGRO DI RUTIGLIANO, CONTRADA MONTE LOCAFARO

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

BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A RUTIGLIANO (BA) - AGRO DI RUTIGLIANO, CONTRADA MONTE LOCAFARO

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VIGNETO UBICATO A RUTIGLIANO (BA) - AGRO DI RUTIGLIANO, CONTRADA MONTE LOCAFARO

Il terreno oggetto di stima è sito in agro di Rutigliano ed è esteso complessivamente 1 ettaro, 15 are e 70 centiare. Il fondo è raggiungibile imboccando dalla SP240 la strada comunale Ciccopinto, percorrendola per 4,1 km e svoltando in strada interpodereale sulla sinistra.

L'area rurale in cui ricade il lotto è caratterizzata da attività agricola altamente specializzata grazie anche alla elevata disponibilità idrica della zona.

Su bene oggetto di perizia insiste un tendone di uva da tavola a doppio impalco, con sesto di impianto di metri 2.60 x 2.60, servito da rete idrica allacciata a pozzo artesiano di proprietà di terzi. L'impianto di irrigazione è del tipo con ala gocciolante a pioggia.

Si stima che l'età delle piante sia compresa tra la metà e i 2/3 della vita utile produttiva delle stesse.

Il terreno è a giacitura pianeggiante, appare di medio impasto e dotato di discreta fertilità, come nella media dei fondi ricadenti nella zona in esame.

Il tendone è di tipo coperto, con coperture plastiche per l'anticipo o il posticipo della produzione.



BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A RUTIGLIANO (BA) - AGRO DI RUTIGLIANO, CONTRADA MONTE LOCAFARO

IL terreno oggetto di stima è sito in agro di Rutigliano ed è esteso complessivamente 1 ettaro, 15 are e 70 centiare. Il fondo è raggiungibile imboccando dalla SP240 la strada comunale Ciccopinto, percorrendola per 4,1 km e svoltando in strada interpoderale sulla sinistra.

L'area rurale in cui ricade il lotto è caratterizzata da attività agricola altamente specializzata grazie anche alla elevata disponibilità idrica della zona.

Su bene oggetto di perizia insiste un tendone di uva da tavola a doppio impalco, con sesto di impianto di metri 2.60 x 2.60, servito da rete idrica allacciata a pozzo artesiano di proprietà di terzi. L'impianto di irrigazione è del tipo con ala gocciolante a pioggia.

Si stima che l'età delle piante sia compresa tra la metà e i 2/3 della vita utile produttiva delle stesse.

Il terreno è a giacitura pianeggiante, appare di medio impasto e dotato di discreta fertilità, come nella media dei fondi ricadenti nella zona in esame.

Il tendone è di tipo coperto, con coperture plastiche per l'anticipo o il posticipo della produzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VIGNETO UBICATO A RUTIGLIANO (BA) - AGRO DI RUTIGLIANO, CONTRADA MONTE LOCAFARO

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 19/02/2018
- Scadenza contratto: 31/12/2018

Canoni di locazione

Canone mensile: € 181,08

BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A RUTIGLIANO (BA) - AGRO DI RUTIGLIANO, CONTRADA MONTE LOCAFARO

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 19/02/2018



- Scadenza contratto: 31/12/2018

Canoni di locazione

Canone mensile: € 28,01

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VIGNETO UBICATO A RUTIGLIANO (BA) - AGRO DI RUTIGLIANO, CONTRADA MONTE LOCAFARO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/02/1983 al 27/08/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Denora Francesco	11/02/1983	6880	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari	05/03/1983	7342	6312
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto, non risultano trascrizioni di atti successivi alla data del pignoramento immobiliare de quo.



BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A RUTIGLIANO (BA) - AGRO DI RUTIGLIANO, CONTRADA MONTE LOCAFARO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/02/1983 al 27/08/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Denora Francesco	11/02/1983	6880	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari	05/03/1983	7342	6312
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto, non risultano trascrizioni di atti successivi alla data del pignoramento immobiliare de quo.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VIGNETO UBICATO A RUTIGLIANO (BA) - AGRO DI RUTIGLIANO, CONTRADA MONTE LOCAFARO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di di Bari aggiornate al 11/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Bari il 20/06/2017
Reg. gen. 25221 - Reg. part. 17785
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle trascrizioni e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi che, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 294,00.

BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A RUTIGLIANO (BA) - AGRO DI RUTIGLIANO, CONTRADA MONTE LOCAFARO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di di Bari aggiornate al 11/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Bari il 20/06/2017
Reg. gen. 25221 - Reg. part. 17785
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle trascrizioni e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi che, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VIGNETO UBICATO A RUTIGLIANO (BA) - AGRO DI RUTIGLIANO, CONTRADA MONTE LOCAFARO

Relativamente agli immobili individuati al Catasto terreni con il foglio di mappa n. 36, particelle 624 e 625, si precisa quanto segue:
Ricadono in Zona "E" - Agricola
per effetti della Delibera di Giunta Regionale n. 555 del 31/03/2005 con indici e parametri così come



indicati nello stralcio di N.T.A. allegati al Certificato di Destinazione Urbanistica depositato con la presente relazione.

Le suddette particelle non sono interessate da Beni Paesaggistici e ulteriori contesti così come definiti dal P.P.T.R. approvato dalla Regione Puglia con deliberazione di Giunta Regionale n. 176 del 16.02.2015.

BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A RUTIGLIANO (BA) - AGRO DI RUTIGLIANO, CONTRADA MONTE LOCAFARO

Relativamente agli immobili individuati al Catasto terreni con il foglio di mappa n. 36, particelle 624 e 625, si precisa quanto segue:

Ricadono in Zona "E" - Agricola

per effetti della Delibera di Giunta Regionale n. 555 del 31/03/2005 con indici e parametri così come indicati nello stralcio di N.T.A. allegati al Certificato di Destinazione Urbanistica depositato con la presente relazione.

Le suddette particelle non sono interessate da Beni Paesaggistici e ulteriori contesti così come definiti dal P.P.T.R. approvato dalla Regione Puglia con deliberazione di Giunta Regionale n. 176 del 16.02.2015.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VIGNETO UBICATO A RUTIGLIANO (BA) - AGRO DI RUTIGLIANO, CONTRADA MONTE LOCAFARO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A RUTIGLIANO (BA) - AGRO DI RUTIGLIANO, CONTRADA MONTE LOCAFARO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Guardiola

DESCRIZIONE

Terreno agricolo, sito in agro di Rutigliano, alla c.da Guardiola, di are trentasei(36), centiare dieci (10), con accesso diretto dalla strada comunale Casiglio. Il fondo è individuato al Catasto terreni del Comune di Rutigliano con il foglio 29, particella 223.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

E' necessario tuttavia precisare che il sottoscritto ha riscontrato una incorrettezza relativamente gli intestati del bene periziando nell'atto di pignoramento.

Nell'atto di pignoramento la debitrice esecutata, sig.ra **** Omissis **** risulta quale unica titolare del bene de quo, ma tale dato è inesatto in quanto, sulla base della documentazione reperita presso la Conservatoria dei registri immobiliari e il Catasto, essa è cointestataria dell'immobile unitamente al coniuge, sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, ciascuno per la quota di 1/2, in comunione legale dei beni.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

CONFINI



Il bene oggetto di pignoramento immobiliare risulta confinante con proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, strada comunale e stessa ditta, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3610,00 mq	3610,00 mq	1,00	3610,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3610,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3610,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/1977 al 16/03/1981	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 107 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.81.27 Reddito dominicale 83,94 Reddito agrario € 41,97
Dal 16/03/1981 al 16/11/1982	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 107 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.81.27 Reddito dominicale 83,94 Reddito agrario € 41,97
Dal 16/11/1982 al 29/11/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 193 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.40.10 Reddito dominicale 41,42 Reddito agrario € 20,71
Dal 29/11/2001 al 05/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 223 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.36.10 Reddito dominicale 37,29 Reddito agrario € 18,64
Dal 05/03/2003 al 27/08/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 223 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.36.10 Reddito dominicale 37,29



		Reddito agrario € 18,64
--	--	-------------------------

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
29	223				Vigneto	2	00.36.10	37,29	18,64	

Corrispondenza catastale

Si precisa che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, in accordo e alla presenza dell'Avv. Maria Maura Rizzo, ha effettuato l'accesso presso gli immobili oggetto di pignoramento in data 21 giugno 2018, previa comunicazione tramite deposito in Cancelleria delle Esecuzioni all'esecutato (ai sensi dell'art. 492 comma 2 cpc) e tramite P.E.C. alla parte procedente. Nessuno era presente al momento del sopralluogo, oltre il sottoscritto e l'Avv. Maria Maura Rizzo.

Come innanzi precisato, l'immobile periziando è intestato ai coniugi **** Omissis **** e **** Omissis ****, ciascuno per la proprietà per 1/2, in comunione legale di beni. Tuttavia, l'atto di pignoramento immobiliare indica erroneamente la sola sig.ra **** Omissis **** quale intestataria del bene, con conseguente mancata notifica del pignoramento al coniuge, sig. **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

Dai sopralluoghi effettuati dal sottoscritto, l'immobile periziando appare in sufficiente stato di conservazione e manutenzione. L'impianto di irrigazione con ala gocciolante a pioggia di cui parte del terreno è provvisto appare funzionante.

Le piante di drupacee, di giovane età, appaiono in discreto stato fitosanitario e non sono state riscontrate patologie o fitopatie preoccupanti per lo stato di salute della coltivazione.

Il terreno appare lavorato sebbene con presenza di vegetazione spontanea indesiderata potenzialmente fonte di inoculo di fitopatie.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

IL terreno oggetto di stima è sito in agro di Rutigliano ed è esteso complessivamente 36 are e 10 centiare. Il fondo è raggiungibile imboccando dalla SP240 la strada comunale Casiglio e percorrendola per 2,7 km. L'area rurale in cui ricade il lotto è caratterizzata da attività agricola altamente specializzata grazie anche alla elevata disponibilità idrica della zona.

Su bene oggetto di perizia insistono diverse piante di drupacee disetanee, con sesto di impianto misto. Il fondo è servito da rete idrica allacciata a pozzo artesiano di proprietà di terzi e di sponde di impianto di irrigazione del tipo ad ala gocciolante a pioggia.

Si stima che l'età delle piante sia compresa tra 3 e 5 anni, ma per una valutazione più precisa sarebbe necessario verificare la documentazione contabile in possesso dell'esecutato attualmente irreperibile.

Il terreno è a giacitura pianeggiante, appare di medio impasto e dotato di discreta fertilità, come nella media dei fondi ricadenti nella zona in esame.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

A causa della irreperibilità dell'esecutato, non è stato possibile determinare il reale utilizzatore del fondo in esame, pertanto, in mancanza di corrispondente documentazione presso l'Agenzia delle Entrate, verificata dallo scrivente, si ritiene sia condotto dall'esecutato o da terzi senza titolo opponibile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/03/1981 al 05/03/2003	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	16/03/1981		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari	27/12/1983	40233	33982
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/03/2003 al 11/09/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Lacalendola	05/03/2003	34736	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari	27/03/2003	13893	9804
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto, non risultano trascrizioni di atti successivi alla data del pignoramento immobiliare de quo.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di di Bari aggiornate al 11/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da A norma art. 77 DPR 29/09/1973 NUM.602
Iscritto a Bari il 19/08/2010
Reg. gen. 40384 - Reg. part. 9224
Quota: 1/2
Importo: € 396.779,12
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 198.389,56



Percentuale interessi: 6,836 %

Data: 11/08/2010

N° repertorio: 5054

- **Ipoteca legale** derivante da A norma art. 77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Iscritto a Bari il 14/03/2011

Reg. gen. 11157 - Reg. part. 2718

Quota: 1/2

Importo: € 21.830,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 10.915,00

Percentuale interessi: 5,756 %

Data: 03/03/2011

N° repertorio: 116039

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Bari il 20/06/2017

Reg. gen. 25221 - Reg. part. 17785

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle trascrizioni e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi che, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Relativamente agli immobili individuati al Catasto terreni con il foglio di mappa n. 36, particelle 624 e 625, si precisa quanto segue:

Ricadono in Zona "E" - Agricola

per effetti della Delibera di Giunta Regionale n. 555 del 31/03/2005 con indici e parametri così come indicati nello stralcio di N.T.A. allegati al Certificato di Destinazione Urbanistica depositato con la presente relazione.

Le suddette particelle non sono interessate da Beni Paesaggistici e ulteriori contesti così come definiti dal P.P.T.R. approvato dalla Regione Puglia con deliberazione di Giunta Regionale n. 176 del 16.02.2015.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Guardiola

DESCRIZIONE

Terreno agricolo, sito in agro di Rutigliano, alla c.da Guardiola, di are trentasei(36), centiare dieci (10), con accesso diretto dalla strada comunale Casiglio. Il fondo è individuato al Catasto terreni del Comune di Rutigliano con il foglio 29, particella 192.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene oggetto di pignoramento immobiliare risulta confinante con proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, strada comunale e stessa ditta, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3380,00 mq	3380,00 mq	1,00	3380,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3380,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	3380,00 mq	
--	-------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/1977 al 11/02/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 106 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.63.00 Reddito dominicale 65,07 Reddito agrario € 32,54
Dal 11/02/1983 al 11/02/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 192 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.33.80 Reddito dominicale 34,91 Reddito agrario € 17,46
Dal 11/02/1983 al 28/04/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 192 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.33.80 Reddito dominicale 34,91 Reddito agrario € 17,46
Dal 28/04/1986 al 01/12/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 192 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.33.80 Reddito dominicale 34,91 Reddito agrario € 17,46
Dal 01/12/1987 al 27/08/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 192 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.33.80 Reddito dominicale 34,91 Reddito agrario € 17,46

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	Reddito	Graffato



				Cens.			ha are ca	dominicale	agrario	
29	192				Vigneto	2	00.33.80	34,91	17,46	

Corrispondenza catastale

Si precisa che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, in accordo e alla presenza dell'Avv. Maria Maura Rizzo, ha effettuato l'accesso presso gli immobili oggetto di pignoramento in data 21 giugno 2018, previa comunicazione tramite deposito in Cancelleria delle Esecuzioni all'esecutato (ai sensi dell'art. 492 comma 2 cpc) e tramite P.E.C. alla parte procedente. Nessuno era presente al momento del sopralluogo, oltre il sottoscritto e l'Avv. Maria Maura Rizzo.

Si precisa che attualmente i confini lungo il lato ovest del fondo non sono chiaramente definiti. Al contrario, dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto, appare evidente che il conduttore del fg. 29 ptc. 192 utilizza una porzione di suolo ricadente nella particella attigua, per la precisione la n. 106. I reali confini della particella 192 sono stati evidenziati da questo CTU su ortofoto e allegati alla presente relazione peritale.

STATO CONSERVATIVO

Dai sopralluoghi effettuati dal sottoscritto, l'immobile periziando appare in sufficiente stato di conservazione e manutenzione. L'impianto di irrigazione con ala gocciolante a pioggia di cui parte del terreno è provvisto appare funzionante.

Le piante di drupacee, di giovane età, appaiono in discreto stato fitosanitario e non sono state riscontrate patologie o fitopatie preoccupanti per lo stato di salute della coltivazione.

Il terreno appare lavorato sebbene con presenza di vegetazione spontanea indesiderata potenzialmente fonte di inoculo di fitopatie.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

IL terreno oggetto di stima è sito in agro di Rutigliano ed è esteso complessivamente 33 are e 80 centiare. Il fondo è raggiungibile imboccando dalla SP240 la strada comunale Casiglio e percorrendola



per 2,7 km. L'area rurale in cui ricade il lotto è caratterizzata da attività agricola altamente specializzata grazie anche alla elevata disponibilità idrica della zona.

Sul bene oggetto di perizia insistono diverse piante di drupacee disetanee, con sesto di impianto misto. Il fondo è servito da rete idrica allacciata a pozzo artesiano di proprietà di terzi e di sponde di impianto di irrigazione del tipo ad ala gocciolante a pioggia.

Si stima che l'età delle piante sia compresa tra 2 e 5 anni, ma per una valutazione più precisa sarebbe necessario verificare la documentazione contabile in possesso dell'esecutato attualmente irreperibile.

Il terreno è a giacitura pianeggiante, appare di medio impasto e dotato di discreta fertilità, come nella media dei fondi ricadenti nella zona in esame.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

A causa della irreperibilità dell'esecutato, non è stato possibile determinare il reale utilizzatore del fondo in esame, pertanto, in mancanza di corrispondente documentazione presso l'Agenzia delle Entrate, verificata dallo scrivente, si ritiene sia condotto dall'esecutato o da terzi senza titolo opponibile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/1987 al 11/09/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Pezzuto	01/12/1987	10282	4835
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari	22/12/1987	42096	31854
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto, non risultano trascrizioni di atti successivi alla data del pignoramento immobiliare de quo.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di di Bari aggiornate al 11/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Bari il 20/06/2017
Reg. gen. 25221 - Reg. part. 17785
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle trascrizioni e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi che, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Relativamente agli immobili individuati al Catasto terreni con il foglio di mappa n. 36, particelle 624 e 625, si precisa quanto segue:

Ricadono in Zona "E" - Agricola

per effetti della Delibera di Giunta Regionale n. 555 del 31/03/2005 con indici e parametri così come indicati nello stralcio di N.T.A. allegati al Certificato di Destinazione Urbanistica depositato con la presente relazione.

Le suddette particelle non sono interessate da Beni Paesaggistici e ulteriori contesti così come definiti dal P.P.T.R. approvato dalla Regione Puglia con deliberazione di Giunta Regionale n. 176 del 16.02.2015.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Vigneto ubicato a Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Monte Locafaro Vigneto di uva da tavola, sito in agro di Rutigliano, alla c.da Monte Locafaro, di ettari uno (1), are quindici (15), centiare settanta (70), con accesso dalla strada comunale Ciccopinto. Il fondo è individuato al Catasto terreni del Comune di Rutigliano con il foglio 36, particella 625. Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 625, Qualità VIG UVA TAV
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 98.950,11
La stima del terreno agricolo è stata eseguita con il metodo sintetico-comparativo e con il metodo comparativo analitico e valore di ricostruzione.

Prima di procedere alla valutazione del suolo agricolo, è necessaria una premessa. Una determinata area si definisce ad alta (o forte) vocazionalità pedoclimatica quando le caratteristiche del suolo e del clima risultano ottimali per l'adattamento di una specifica coltura.

In merito alla viticoltura di uva da tavola, le caratteristiche intrinseche della specie vegetale (sviluppo vegetativo, resistenze alle avversità, completamento della maturazione, ecc.) sono esaltate quando la coltivazione avviene in un'area vocata. Più in particolare, quando in una specifica zona la temperatura, le precipitazioni e la velocità del vento si manifestano mediamente con frequenza e intensità coincidenti con le esigenze fisiologiche del vitigno ci troviamo in un'area con caratteristiche climatiche ottimali.

Senza spingersi in dettagli eccessivamente tecnici, le aree dei Comuni di Rutigliano, Noicattaro, Mola di Bari, ecc., vengono definite come aree a forte vocazione per l'uva da tavola, e difatti non è un caso che in questi Comuni del Barese si concentri la maggior estensione di superfici piantumate a tali vigneti. In base a quanto detto, quindi, risulta evidente che nella valutazione del bene in esame non si possa ignorare la vocazionalità agricola dell'area in cui ricade.

La valutazione di terreni agricoli, inoltre, non può prescindere dall'analisi di determinati fattori che sono stati inclusi nella tabella dei coefficienti di differenziazione allegata alla presente relazione.

METODO SINTETICO-COMPARATIVO.

Il metodo sintetico-comparativo giunge al più probabile valore di mercato (V_c) applicando alla superficie agricola totale (SAT) i valori medi unitari corretti, incluso il valore del soprasuolo, con i coefficienti di differenziazione (k).



(Vmu): $Vc = Vmu \times k \times SAT$

La determinazione del valore medio unitario per tendoni di uva da tavola è stata eseguita considerando l'insieme suolo/soprasuolo.

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

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

$Vmu = 90.000,00 \text{ €/Ha}$ (novantamila/00 euro per ettaro).

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

Terreno al foglio 36, particella 625, di estensione di mq. 11.570: $Vc = Vmu \times k \times SAT = (\text{€/Ha}) 90.000,00 \times 0.926 (k) \times 11.570(\text{Ha}) = \text{€ } 96.424,38$

METODO COMPARATIVO ANALITICO E VALORE DI RICOSTRUZIONE.

Questo metodo di stima giunge a determinare il più probabile valore di mercato attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione di strutture e impianti, deprezzati da vetustà e obsolescenza, che insistono su di esso.

Per la determinazione del valore del suolo nudo si adotta il criterio di stima comparativa come innanzi riportato.

In ragione delle indagini effettuate, risulta che il valore medio unitario relativo a terreni agricoli nella zona in esame è pari a:

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

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

Terreno al foglio 36, particella 625, di estensione di mq. 11.570: $Vc = Vmu \times k \times SAT = (\text{€/Ha}) 50.000,00 \times 0.926 (k) \times 11.570(\text{Ha}) = \text{€ } 53.569,10$

Per il soprassuolo, costituito da piante, strutture e impianti, oltre che eventuali fabbricati, si stima il costo di ricostruzione, basato sull'analisi del costo di ogni operazione da eseguire per riprodurre il bene oggetto di stima (costo unitario attualizzare), deprezzato da un coefficiente al fine di adeguarlo all'effettivo stato dei beni (vetustà e obsolescenza). A seguito delle indagini effettuate dal sottoscritto sono risultati i seguenti valori:

Piante: prezzo delle piantine innestate e certificate €1,90. Considerando che le piante hanno raggiunto circa la metà del ciclo produttivo, il valore unitario, decurtato da coefficiente d'uso, si stima in €0,95/pianta.

Densità impianto (d): 0,148 piante/mq

Costo unitario (Vu): 0.95 €/pianta

Superficie (mq): mq 11.570

Valore piante: $d \times mq \times Vu = \text{€ } 1.626,74$

Strutture/impianti: costo di strutture e impianti quale insieme funzionale per la coltivazione dell'uva da tavola con allevamento a tendone coperto, comprensivo dell'impianto di irrigazione e delle stradelle di movimentazione interna: € 8,00 al metro quadro. In considerazione dello stato d'uso e manutenzione degli stessi, si ritiene dover applicare un deprezzamento del 50%.

Pertanto, il valore di stima dell'impianto del vigneto, al netto del deprezzamento, è pari a:

$4,00 (\text{€/mq}) \times 11.570 (\text{mq}) = \text{€ } 46.280,00$



Il valore complessivo del bene secondo tale metodologia di stima risulta essere pari a:
€ 53.569,10 + € 1.626,74 + € 46.280,00 = € 101.475,84

VALORE FINALE DI STIMA:

€ (96.424,38 + 101.475,84)/2 = € 98.950,11

- **Bene N° 2** - Vigneto ubicato a Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Monte Locafaro Vigneto di uva da tavola, sito in agro di Rutigliano, alla c.da Monte Locafaro, di are quindici (15), centiare cinquanta (50), con accesso dalla strada comunale Ciccopinto. Il fondo è individuato al Catasto terreni del Comune di Rutigliano con il foglio 36, particella 624. Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 624, Qualità VIG UVA TAV
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 13.256,07
La stima del terreno agricolo è stata eseguita con il metodo sintetico-comparativo e con il metodo comparativo analitico e valore di ricostruzione.

Prima di procedere alla valutazione del suolo agricolo, è necessaria una premessa. Una determinata area si definisce ad alta (o forte) vocazionalità pedoclimatica quando le caratteristiche del suolo e del clima risultano ottimali per l'adattamento di una specifica coltura.

In merito alla viticoltura di uva da tavola, le caratteristiche intrinseche della specie vegetale (sviluppo vegetativo, resistenze alle avversità, completamento della maturazione, ecc.) sono esaltate quando la coltivazione avviene in un area vocata. Più in particolare, quando in una specifica zona la temperatura, le precipitazioni e la velocità del vento si manifestano mediamente con frequenza e intensità coincidenti con le esigenze fisiologiche del vitigno ci troviamo in un area con caratteristiche climatiche ottimali.

Senza spingersi in dettagli eccessivamente tecnici, le aree dei Comuni di Rutigliano, Noicattaro, Mola di Bari, ecc., vengono definite come aree a forte vocazione per l'uva da tavola, e difatti non è un caso che in questi Comuni del Barese si concentri la maggior estensione di superfici piantumate a tali vigneti. In base a quanto detto, quindi, risulta evidente che nella valutazione del bene in esame non si possa ignorare la vocazionalità agricola dell'area in cui ricade.

La valutazione di terreni agricoli, inoltre, non può prescindere dall'analisi di determinati fattori che sono stati inclusi nella tabella dei coefficienti di differenziazione allegata alla presente relazione.

METODO SINTETICO-COMPARATIVO.

Il metodo sintetico-comparativo giunge al più probabile valore di mercato (Vc) applicando alla superficie agricola totale (SAT) i valori medi unitari corretti, incluso il valore del soprasuolo, con i coefficienti di differenziazione (k).

(Vmu): $Vc = Vmu \times k \times SAT$

La determinazione del valore medio unitario per tendoni di uva da tavola è stata eseguita considerando l'insieme suolo/soprasuolo.

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



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

$V_{mu} = 90.000,00 \text{ €/Ha}$ (novantamila/00 euro per ettaro).

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

Terreno al foglio 36, particella 624, di estensione di mq. 1.550: $V_c = V_{mu} \times k \times SAT = (\text{€/Ha})$
 $90.000,00 \times 0.926 (k) \times 00.15.50(\text{Ha}) = \text{€ } 12.917,70$

METODO COMPARATIVO ANALITICO E VALORE DI RICOSTRUZIONE.

Questo metodo di stima giunge a determinare il più probabile valore di mercato attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione di strutture e impianti, deprezzati da vetustà e obsolescenza, che insistono su di esso.

Per la determinazione del valore del suolo nudo si adotta il criterio di stima comparativa come innanzi riportato.

In ragione delle indagini effettuate, risulta che il valore medio unitario relativo a terreni agricoli nella zona in esame è pari a:

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

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

Terreno al foglio 36, particella 624, di estensione di mq. 1.550: $V_c = V_{mu} \times k \times SAT = (\text{€/Ha})$
 $50.000,00 \times 0.926 (k) \times 0.15.50(\text{Ha}) = \text{€ } 7.176,50$

Per il soprassuolo, costituito da piante, strutture e impianti, oltre che eventuali fabbricati, si stima il costo di ricostruzione, basato sull'analisi del costo di ogni operazione da eseguire per riprodurre il bene oggetto di stima (costo unitario attualizzare), deprezzato da un coefficiente al fine di adeguarlo all'effettivo stato dei beni (vetustà e obsolescenza). A seguito delle indagini effettuate dal sottoscritto sono risultati i seguenti valori:

Piante: prezzo delle piantine innestate e certificate €1,90. Considerando che le piante hanno raggiunto circa la metà del ciclo produttivo, il valore unitario, decurtato da coefficiente d'uso, si stima in €0,95/pianta.

Densità impianto (d): 0,148 piante/mq

Costo unitario (Vu): 0.95 €/pianta

Superficie (mq): mq 1.550

Valore piante: $d \times mq \times Vu = \text{€ } 217,93$

Strutture/impianti: costo di strutture e impianti quale insieme funzionale per la coltivazione dell'uva da tavola con allevamento a tendone coperto, comprensivo dell'impianto di irrigazione e delle stradine di movimentazione interna: € 8,00 al metro quadro. In considerazione dello stato d'uso e manutenzione degli stessi, si ritiene dover applicare un deprezzamento del 50%.

Pertanto, il valore di stima dell'impianto del vigneto, al netto del deprezzamento, è pari a:

$4,00 (\text{€/mq}) \times 1.550 (\text{mq}) = \text{€ } 6.200,00$

Il valore complessivo del bene secondo tale metodologia di stima risulta essere pari a:

$\text{€ } 7.176,50 + \text{€ } 217,93 + \text{€ } 6.200,00 = \text{€ } 13.594,43$

VALORE FINALE DI STIMA:

$\text{€ } (12.917,70 + 13.594,43)/2 = \text{€ } 13.256,07$



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Vigneto Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Monte Locafaro	11570,00 mq	8,55 €/mq	€ 98.950,11	100,00	€ 98.950,11
Bene N° 2 - Vigneto Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Monte Locafaro	1550,00 mq	8,55 €/mq	€ 13.256,07	100,00	€ 13.256,07
				Valore di stima:	€ 112.206,18

Valore di stima: € 112.206,18

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: € 95.375,25

LOTTO 2

- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Guardiola
 Terreno agricolo, sito in agro di Rutigliano, alla c.da Guardiola, di are trentasei(36), centiare dieci (10), con accesso diretto dalla strada comunale Casiglio. Il fondo è individuato al Catasto terreni del Comune di Rutigliano con il foglio 29, particella 223.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 223, Qualità Vigneto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
 Valore di stima del bene: € 17.111,40
 La stima del terreno agricolo è stata eseguita con il metodo sintetico-comparativo, che giunge al più probabile valore di mercato (Vc) applicando alla superficie agricola totale (SAT) i valori medi unitari corretti, nel caso di colture arboree, con i coefficienti di differenziazione (k).
 (Vmu): $Vc = Vmu \times k \times SAT$

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

Prima di procedere alla valutazione del suolo agricolo, è necessario precisare quanto segue. Una determinata area si definisce ad alta (o forte) vocazionalità pedoclimatica quando le caratteristiche del suolo e del clima risultano ottimali per l'adattamento di una specifica coltura.

In merito alla viticoltura di uva da tavola, le caratteristiche intrinseche della specie vegetale (sviluppo vegetativo, resistenze alle avversità, completamento della maturazione, ecc.) sono esaltate quando la coltivazione avviene in un area vocata. Più in particolare, quando in una specifica zona la temperatura, le precipitazioni e la velocità del vento si manifestano



mediamente con frequenza e intensità coincidenti con le esigenze fisiologiche del vitigno ci troviamo in un'area con caratteristiche climatiche ottimali.

Senza spingersi in dettagli eccessivamente tecnici, le aree dei Comuni di Rutigliano, Noicattaro, Mola di Bari, ecc., vengono definite come aree a forte vocazione per l'uva da tavola, e difatti non è un caso che in questi Comuni del Barese si concentri la maggior estensione di superfici piantumate a tali vigneti. In base a quanto detto, quindi, risulta evidente che nella valutazione del bene in esame non si possa ignorare la vocazionalità agricola dell'area in cui ricade.

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

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

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

Terreno al foglio 29, particella 223, di estensione di mq. 3.610: $V_c = V_{mu} \times k \times SAT = (\text{€/Ha})$
 $50.000,00 \times 0,948 (k) \times 0,36.10(\text{Ha}) = \text{€ } 17.111,40$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Guardiola	3610,00 mq	4,74 €/mq	€ 17.111,40	100,00	€ 17.111,40
				Valore di stima:	€ 17.111,40

Valore di stima: € 17.111,40

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: € 14.544,69

LOTTO 3

- Bene N° 4** - Terreno ubicato a Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Guardiola
 Terreno agricolo, sito in agro di Rutigliano, alla c.da Guardiola, di are trentasei(36), centiare dieci (10), con accesso diretto dalla strada comunale Casiglio. Il fondo è individuato al Catasto terreni del Comune di Rutigliano con il foglio 29, particella 192.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 192, Qualità Vigneto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 16.021,20
 La stima del terreno agricolo è stata eseguita con il metodo sintetico-comparativo, che giunge al più probabile valore di mercato (V_c) applicando alla superficie agricola totale (SAT) i valori medi unitari corretti, nel caso di colture arboree, con i coefficienti di differenziazione (k).
 (V_{mu}): $V_c = V_{mu} \times k \times SAT$



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

Prima di procedere alla valutazione del suolo agricolo, è necessario precisare quanto segue. Una determinata area si definisce ad alta (o forte) vocazionalità pedoclimatica quando le caratteristiche del suolo e del clima risultano ottimali per l'adattamento di una specifica coltura.

In merito alla viticoltura di uva da tavola, le caratteristiche intrinseche della specie vegetale (sviluppo vegetativo, resistenze alle avversità, completamento della maturazione, ecc.) sono esaltate quando la coltivazione avviene in un'area vocata. Più in particolare, quando in una specifica zona la temperatura, le precipitazioni e la velocità del vento si manifestano mediamente con frequenza e intensità coincidenti con le esigenze fisiologiche del vitigno ci troviamo in un'area con caratteristiche climatiche ottimali.

Senza spingersi in dettagli eccessivamente tecnici, le aree dei Comuni di Rutigliano, Noicattaro, Mola di Bari, ecc., vengono definite come aree a forte vocazione per l'uva da tavola, e difatti non è un caso che in questi Comuni del Barese si concentri la maggior estensione di superfici piantumate a tali vigneti. In base a quanto detto, quindi, risulta evidente che nella valutazione del bene in esame non si possa ignorare la vocazionalità agricola dell'area in cui ricade.

Allo stato attuale, sulla scorta delle indagini effettuate e in ragione delle suddette considerazioni, il valore medio unitario relativo a terreni agricoli nella zona in esame è stimabile in:

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

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

Terreno al foglio 29, particella 192, di estensione di mq. 3.380: $V_c = V_{mu} \times k \times SAT = (\text{€/Ha})$
 $50.000,00 \times 0,948 (k) \times 0,33,80(\text{Ha}) = \text{€ } 16.021,20$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Guardiola	3380,00 mq	474,00 €/mq	€ 16.021,20	100,00	€ 16.021,20
Valore di stima:					€ 16.021,20

Valore di stima: € 16.021,20

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: € 13.618,02



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, li 14/09/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. De Felice Dario Vincenzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Foto
- ✓ N° 1 Ortofoto
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di affitto di fondo rustico
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazioni alle parti
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto atto matrimonio
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di accesso
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di residenza
- ✓ N° 3 Altri allegati - Coefficienti di differenziazione
- ✓ N° 1 Altri allegati - Check list conservatoria



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Vigneto ubicato a Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Monte Locafaro Vigneto di uva da tavola, sito in agro di Rutigliano, alla c.da Monte Locafaro, di ettari uno (1), are quindici (15), centiare settanta (70), con accesso dalla strada comunale Ciccopinto. Il fondo è individuato al Catasto terreni del Comune di Rutigliano con il foglio 36, particella 625. Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 625, Qualità VIG UVA TAV L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Relativamente agli immobili individuati al Catasto terreni con il foglio di mappa n. 36, particelle 624 e 625, si precisa quanto segue: Ricadono in Zona "E" - Agricola per effetti della Delibera di Giunta Regionale n. 555 del 31/03/2005 con indici e parametri così come indicati nello stralcio di N.T.A. allegati al Certificato di Destinazione Urbanistica depositato con la presente relazione. Le suddette particelle non sono interessate da Beni Paesaggistici e ulteriori contesti così come definiti dal P.P.T.R. approvato dalla Regione Puglia con deliberazione di Giunta Regionale n. 176 del 16.02.2015.
- **Bene N° 2** - Vigneto ubicato a Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Monte Locafaro Vigneto di uva da tavola, sito in agro di Rutigliano, alla c.da Monte Locafaro, di are quindici (15), centiare cinquanta (50), con accesso dalla strada comunale Ciccopinto. Il fondo è individuato al Catasto terreni del Comune di Rutigliano con il foglio 36, particella 624. Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 624, Qualità VIG UVA TAV L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Relativamente agli immobili individuati al Catasto terreni con il foglio di mappa n. 36, particelle 624 e 625, si precisa quanto segue: Ricadono in Zona "E" - Agricola per effetti della Delibera di Giunta Regionale n. 555 del 31/03/2005 con indici e parametri così come indicati nello stralcio di N.T.A. allegati al Certificato di Destinazione Urbanistica depositato con la presente relazione. Le suddette particelle non sono interessate da Beni Paesaggistici e ulteriori contesti così come definiti dal P.P.T.R. approvato dalla Regione Puglia con deliberazione di Giunta Regionale n. 176 del 16.02.2015.

Prezzo base d'asta: € 95.375,25

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Guardiola Terreno agricolo, sito in agro di Rutigliano, alla c.da Guardiola, di are trentasei(36), centiare dieci (10), con accesso diretto dalla strada comunale Casiglio. Il fondo è individuato al Catasto terreni del Comune di Rutigliano con il foglio 29, particella 223. Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 223, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Relativamente agli immobili individuati al Catasto terreni con il foglio di mappa n. 36, particelle 624 e 625, si precisa quanto segue: Ricadono in Zona "E" - Agricola per effetti della Delibera di Giunta Regionale n. 555 del 31/03/2005 con indici e parametri così come indicati nello stralcio di N.T.A. allegati al Certificato di Destinazione Urbanistica depositato con la presente relazione. Le suddette particelle non sono interessate da Beni Paesaggistici e ulteriori contesti così come definiti dal P.P.T.R. approvato dalla Regione Puglia con deliberazione di Giunta Regionale n. 176 del 16.02.2015.

Prezzo base d'asta: € 14.544,69



LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Guardiola
Terreno agricolo, sito in agro di Rutigliano, alla c.da Guardiola, di are trentasei(36), centiare dieci (10), con accesso diretto dalla strada comunale Casiglio. Il fondo è individuato al Catasto terreni del Comune di Rutigliano con il foglio 29, particella 192. Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 192, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Relativamente agli immobili individuati al Catasto terreni con il foglio di mappa n. 36, particelle 624 e 625, si precisa quanto segue: Ricadono in Zona "E" - Agricola per effetti della Delibera di Giunta Regionale n. 555 del 31/03/2005 con indici e parametri così come indicati nello stralcio di N.T.A. allegati al Certificato di Destinazione Urbanistica depositato con la presente relazione. Le suddette particelle non sono interessate da Beni Paesaggistici e ulteriori contesti così come definiti dal P.P.T.R. approvato dalla Regione Puglia con deliberazione di Giunta Regionale n. 176 del 16.02.2015.

Prezzo base d'asta: € 13.618,02



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 455/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 95.375,25

Bene N° 1 - Vigneto			
Ubicazione:	Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Monte Locafaro		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Vigneto Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 625, Qualità VIG UVA TAV	Superficie	11570,00 mq
Stato conservativo:	Dai sopralluoghi effettuati dal sottoscritto, l'immobile periziando appare in buono stato di conservazione e manutenzione. Sia la struttura del tendone, sia l'impianto di irrigazione con ala gocciolante a pioggia risultano ben mantenuti e appaiono funzionanti. Le piante, di età compresa tra la metà e i 2/3 del ciclo produttivo, appaiono in ottimo stato fitosanitario e non sono emerse patologie o fitopatie preoccupanti per lo stato di salute della coltivazione. Il terreno appare ordinato e ben lavorato e non presenta vegetazione spontanea indesiderata potenzialmente fonte di inoculo di fitopatie.		
Descrizione:	Vigneto di uva da tavola, sito in agro di Rutigliano, alla c.da Monte Locafaro, di ettari uno (1), are quindici (15), centiare settanta (70), con accesso dalla strada comunale Ciccopinto. Il fondo è individuato al Catasto terreni del Comune di Rutigliano con il foglio 36, particella 625.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 2 - Vigneto			
Ubicazione:	Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Monte Locafaro		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Vigneto Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 624, Qualità VIG UVA TAV	Superficie	1550,00 mq
Stato conservativo:	Dai sopralluoghi effettuati dal sottoscritto, l'immobile periziando appare in buono stato di conservazione e manutenzione. Sia la struttura del tendone, sia l'impianto di irrigazione con ala gocciolante a pioggia risultano ben mantenuti e appaiono funzionanti. Le piante, di età compresa tra la metà e i 2/3 del ciclo produttivo, appaiono in ottimo stato fitosanitario e non sono emerse patologie o fitopatie preoccupanti per lo stato di salute della coltivazione. Il terreno appare ordinato e ben lavorato e non presenta vegetazione spontanea indesiderata potenzialmente fonte di inoculo di fitopatie.		
Descrizione:	Vigneto di uva da tavola, sito in agro di Rutigliano, alla c.da Monte Locafaro, di are quindici (15), centiare cinquanta (50), con accesso dalla strada comunale Ciccopinto. Il fondo è individuato al Catasto terreni del Comune di Rutigliano con il foglio 36, particella 624.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.544,69

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Guardiola		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 223, Qualità Vigneto	Superficie	3610,00 mq
Stato conservativo:	Dai sopralluoghi effettuati dal sottoscritto, l'immobile periziando appare in sufficiente stato di conservazione e manutenzione. L'impianto di irrigazione con ala gocciolante a pioggia di cui parte del terreno è provvisto appare funzionante. Le piante di drupacee, di giovane età, appaiono in discreto stato fitosanitario e non sono state riscontrate patologie o fitopatie preoccupanti per lo stato di salute della coltivazione. Il terreno appare lavorato sebbene con presenza di vegetazione spontanea indesiderata potenzialmente fonte di inoculo di fitopatie.		
Descrizione:	Terreno agricolo, sito in agro di Rutigliano, alla c.da Guardiola, di are trentasei(36), centiare dieci (10), con accesso diretto dalla strada comunale Casiglio. Il fondo è individuato al Catasto terreni del Comune di Rutigliano con il foglio 29, particella 223.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.618,02

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Rutigliano (BA) - Agro di Rutigliano, contrada Guardiola		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 192, Qualità Vigneto	Superficie	3380,00 mq
Stato conservativo:	Dai sopralluoghi effettuati dal sottoscritto, l'immobile periziando appare in sufficiente stato di conservazione e manutenzione. L'impianto di irrigazione con ala gocciolante a pioggia di cui parte del terreno è provvisto appare funzionante. Le piante di drupacee, di giovane età, appaiono in discreto stato fitosanitario e non sono state riscontrate patologie o fitopatie preoccupanti per lo stato di salute della coltivazione. Il terreno appare lavorato sebbene con presenza di vegetazione spontanea indesiderata potenzialmente fonte di inoculo di fitopatie.		
Descrizione:	Terreno agricolo, sito in agro di Rutigliano, alla c.da Guardiola, di are trentasei(36), centiare dieci (10), con accesso diretto dalla strada comunale Casiglio. Il fondo è individuato al Catasto terreni del Comune di Rutigliano con il foglio 29, particella 192.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VIGNETO UBICATO A RUTIGLIANO (BA) - AGRO DI RUTIGLIANO, CONTRADA MONTE LOCAFARO

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Bari il 20/06/2017

Reg. gen. 25221 - Reg. part. 17785

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A RUTIGLIANO (BA) - AGRO DI RUTIGLIANO, CONTRADA MONTE LOCAFARO

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Bari il 20/06/2017

Reg. gen. 25221 - Reg. part. 17785

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A RUTIGLIANO (BA) - AGRO DI RUTIGLIANO, CONTRADA GUARDIOLA

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da A norma art. 77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Iscritto a Bari il 19/08/2010

Reg. gen. 40384 - Reg. part. 9224

Quota: 1/2

Importo: € 396.779,12

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 198.389,56

Percentuale interessi: 6,836 %

Data: 11/08/2010

N° repertorio: 5054

- **Ipoteca legale** derivante da A norma art. 77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Iscritto a Bari il 14/03/2011



Reg. gen. 11157 - Reg. part. 2718
Quota: 1/2
Importo: € 21.830,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 10.915,00
Percentuale interessi: 5,756 %
Data: 03/03/2011
N° repertorio: 116039

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Bari il 20/06/2017
Reg. gen. 25221 - Reg. part. 17785
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - TERRENO UBIcato A RUTIGLIANO (BA) - AGRO DI RUTIGLIANO, CONTRADA GUARDIOLA

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Bari il 20/06/2017
Reg. gen. 25221 - Reg. part. 17785
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

