

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

TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Procedura di Esecuzione Immobiliare **R.G. n. 121/2022**

Promossa da:

contro:

G.E. dott. Antonio RUFFINO



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

TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Procedura di Esecuzione Immobiliare R.G. n. 121/2022

Promossa da:

contro:

G.E. dott. Antonio RUFFINO

PREMESSA

- In data 17 agosto 2022, 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, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21 agosto 2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.
- il Custode giudiziario, Avv. Vittorio Tarsia, di concerto con il sottoscritto, ha fissato la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 4 ottobre 2022, alle ore 15:30, presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Bari ed individuati al Catasto terreni del detto Comune con il foglio 46, particelle 10, 93 e foglio 37, particelle 785, 783, 39, 42, 87, 199, 39, 35.



- Alla data stabilita è stato effettuato il primo accesso all'immobile, durante il quale sono stati eseguiti i rilievi metrici e fotografici dell'immobile (*Verbale di accesso del Custode*). Si fa presente che durante il sopralluogo è stata riscontrata la presenza di un fabbricato in corso di costruzione, non indicato catastalmente né, tanto meno, nell'atto di pignoramento immobiliare.

- In data 28 novembre 2022 questo CTU ha inoltrato alla Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari richiesta di accesso agli atti relativi all'immobile insistente sui terreni oggetto di pignoramento (*All. n. 1*). L'accesso alla pratica edilizia del fabbricato *de quo* è stato concesso in data 10 gennaio 2023.

- In data 29 novembre 2022, il sottoscritto ha fatto richiesta, a mezzo PEC, all'Ufficio Tecnico del Comune di Bari del Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni ricadenti nel pignoramento immobiliare *de quo* (*All. n. 2*). In data 12 dicembre 2022 l'Ufficio preposto ha trasmesso, a mezzo PEC al sottoscritto, il Certificato richiesto.

- Poiché il 19 dicembre 2022 la richiesta di accesso agli atti al Comune di Bari non era stata ancora riscontrata, in pari data il sottoscritto ha depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari istanza di proroga dei termini per il deposito della relazione peritale.



A. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE E FORMAZIONE DEI LOTTI

Il pignoramento immobiliare *de quo* conta 9 (nove) identificativi catastali, censiti al Catasto terreni del Comune di Bari, che individuano 8 terreni e 1 fabbricato rurale siti in zona destinate in “Area regolata da piano A.S.I.”, secondo il P.R.G. e “Aree B.3 – aree per verde attrezzato”, secondo il P.R.T. A.S.I..

I beni sono così individuati.

- 1) Bene 1 – Comune di Bari – Accessori comuni ad enti rurali ed urbani, foglio 37, particella 35;
- 2) Bene 2 – Comune di Bari – Terreno di qualità seminativo, foglio 37, particella 42;
- 3) Bene 3 – Comune di Bari – Terreno di qualità seminativo, foglio 37, particella 199;
- 4) Bene 4 – Comune di Bari – Terreno di qualità seminativo, foglio 37, particella 783;
- 5) Bene 5 – Comune di Bari – Terreno di qualità seminativo, foglio 37, particella 785;
- 6) Bene 6 – Comune di Bari – Terreno di qualità seminativo, foglio 37, particella 1050;
- 7) Bene 7 – Comune di Bari – Terreno di qualità seminativo, foglio 37, particella 1051;
- 8) Bene 8 – Comune di Bari – Terreno di qualità seminativo, foglio 37, particella 1247;
- 9) Bene 9 – Comune di Bari – Terreno di qualità seminativo, foglio 37, particella 1101;

In considerazione della contiguità delle particelle, ad eccezione della particella 1101, e della insistenza su tre di esse di fabbricato al rustico, si ritiene opportuno formare un singolo lotto di vendita.

Come su accennato, si fa presente che, allo stato attuale, sulla particella 1247 insiste un fabbricato, in corso di costruzione, per il quale non è stata fatta iscrizione al catasto come categoria F/3.

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

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile, che risale sino all'atto derivativo ed originario trascritto in data antecedente di almeno vent'anni la



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

trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella suddetta certificazione.



LOTTO UNICO

Il **Lotto** in esame, costituito dai Beni 1-9, consiste in terreno ricadente in area regolata da piano A.S.I. su cui insiste un manufatto edificato agli inizi degli anni 2000 nell'ambito del "Progetto per la realizzazione di un parco tematico attrezzato per la ricreazione ed il tempo libero, in zona A.S.I. tipizzata a verde attrezzato lungo la strada vicinale S. Giorgio Martire". Attualmente il fabbricato non risulta ultimato, così come non risultano realizzate la quasi totalità delle opere relative alle aree a verde e di quelle a parcheggio. L'area comprendente le particelle oggetto di pignoramento è compresa tra la tangenziale di Bari (S.S.16 bis) a nord, il raccordo dell'autostrada A14 ad est, la strada comunale Sam Giorgio Martire ad ovest e altri suoli con medesima tipizzazione a sud. Tutti i terreni ricadenti nella presente procedura, ad eccezione delle superfici ove insiste il fabbricato, allo stato attuale risultano incolti e non mantenuti.

TITOLARITÀ

Dalle visure e dalle indagini effettuate dal sottoscritto CTU, tutti i beni immobili ricadenti nella procedura di esecuzione in oggetto sono di proprietà della società esecutata, _____, con sede in Andria (BA), codice fiscale _____

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

CONFINI

Il compendio immobiliare oggetto di stima risulta confinante con proprietà Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Bari a nord-est, proprietà _____, proprietà _____, raccordo autostrada A14 a sud-est e Via San Giorgio Martire a nord-ovest, salvo altri.



CONSISTENZE

Il compendio immobiliare oggetto di stima ha una superficie catastale complessiva di mq. 102.800,00. Le superfici sono distribuite così come da tabella seguente.

Superficie terreni

N.	FOGLIO	PARTICELLA	QUOTA	SUP. CATASTALE (MQ)
1	37	35	1/1	174,00
2	37	42	1/1	44.845,00
3	37	199	1/1	13.200,00
4	37	783	1/1	2.151,00
5	37	785	1/1	2.154,00
6	37	1050	1/1	15.790,00
7	37	1051	1/1	3.750,00
8	37	1247	1/1	18.211,00
9	37	1101	1/1	2.525,00
Totale				102.800,00

1. DATI CATASTALI

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

Bene n. 1 – Visura storica n. T146538/2022 (*All. n. 3A*):

Catasto terreni

Dati identificativi: Comune di Bari (A662) – Foglio di mappa n. 37 – Particella 35;

Dati di classamento: Accessori comuni ad enti rurali ed urbani – are 1,74;

In visura non sono indicati i titolari catastali. Si fa presente che attualmente questo identificativo catastale non è più esistente, in quanto sulla particella insiste un fabbricato in corso di costruzione non dichiarato al Catasto terreni. A detto fabbricato non è stata attribuita la categoria provvisoria F/3 che, in ogni caso, attualmente sarebbe decaduta.

Bene n. 2 – Visura storica n. T141362/2022 (*All. n. 3/B*):

Catasto terreni

Dati identificativi: Comune di Bari (A662) – Foglio di mappa n. 37 – Particella 42;



Dati di classamento: Qualità: Seminativo – Classe 3 – Sup. 44.845 m² – Reddito dom.
€ 196,86 – Reddito agrario € 92,64;

Intestati: *dal 03/11/2005:* – Società a Responsabilità Limitata,
codice fiscale , per i diritti di proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 3 – Visura storica n. T142447/2022 (*All. n. 3/C*):

Catasto terreni

Dati identificativi: Comune di Bari (A662) – Foglio di mappa n. 37 – Particella 199;

Dati di classamento: Qualità: Seminativo – Classe 4 – Sup. 13.200 m² – Reddito dom.
€ 34,09 – Reddito agrario € 23,86;

Intestati: *dal 03/11/2005:* – Società a Responsabilità Limitata,
codice fiscale , per i diritti di proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 4 – Visura storica n. T139883/2022 (*All. n. 3/D*):

Catasto terreni

Dati identificativi: Comune di Bari (A662) – Foglio di mappa n. 37 – Particella 783;

Dati di classamento: Qualità: Mandorleto – Classe 4 – Sup. 2.151 m² – Reddito dom.
€ 3,89 – Reddito agrario € 2,78;

Intestati: *dal 03/11/2005:* – Società a Responsabilità Limitata,
codice fiscale , per i diritti di proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 5 – Visura storica n. T139136/2022 (*All. n. 3E*):

Catasto terreni



Dati identificativi: Comune di Bari (A662) – Foglio di mappa n. 37 – Particella 785;
Dati di classamento: Qualità: Mandorleto – Classe 4 – Sup. 2.154 m² – Reddito dom.
€ 3,89 – Reddito agrario € 2,78;
Intestati: *dal 03/11/2005:* – Società a Responsabilità Limitata,
codice fiscale , per i diritti di proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 6 – Visura storica n. T157164/2022 (*All. n. 3/F*):

Catasto terreni

Dati identificativi: Comune di Comune di Bari (A662) – Foglio di mappa n. 37 –
Particella 1050;
Dati di classamento: Qualità: Seminativo – Classe 3 – Sup. 15.790 m² – Reddito dom.
€ 69,32 – Reddito agrario € 32,62;
Intestati: *dal 10/02/2006:* – Società a Responsabilità Limitata,
codice fiscale , per i diritti di proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 7 – Visura storica n. T158933/2022 (*All. n. 3/G*):

Catasto terreni

Dati identificativi: Comune di Comune di Bari (A662) – Foglio di mappa n. 37 –
Particella 1051;
Dati di classamento: Qualità: Seminativo – Classe 4 – Sup. 3.750 m² – Reddito dom.
€ 9,68 – Reddito agrario € 6,78;
Intestati: *dal 10/02/2006:* – Società a Responsabilità Limitata,
codice fiscale , per i diritti di proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.



Bene n. 8 – Visura storica n. T150955/2022 (*All. n. 3/H*):

Catasto terreni

Dati identificativi: Comune di Comune di Bari (A662) – Foglio di mappa n. 37 –
Particella 1247;

Dati di classamento: Qualità: Mandorleto – Classe 4 – Sup. 18.211 m² – Reddito dom.
€ 32,92 – Reddito agrario € 23,51;

Intestati: *dal 03/11/2005:* – Società a Responsabilità Limitata,
codice fiscale , per i diritti di proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 9 – Visura storica n. T153732/2022 (*All. n. 3/I*):

Catasto terreni

Dati identificativi: Comune di Comune di Bari (A662) – Foglio di mappa n. 37 –
Particella 1101;

Dati di classamento: Qualità: Seminativo – Classe 3 – Sup. 2.525 m² – Reddito dom.
€ 11,08 – Reddito agrario € 5,22;

Intestati: *dal 03/11/2005:* – Società a Responsabilità Limitata,
codice fiscale , per i diritti di proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.



2. CRONISTORIA CATASTALE

BENE N 1: Comune di Bari (A662) – **Foglio 37 – Particella 35.**

Storico unità immobiliare

Unità immobiliare dal 01/08/1977 (impianto meccanografico)

Catasto terreni di Bari (A662), Foglio di mappa 37, particella 35. Particella con qualità ENTE URBANO, Accessori comuni ad enti rurali ed urbani, superficie 174 m², R.D. euro 0,00 – R.A. euro 0,00. Dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO del 31/01/2020, Pratica n. BA0022468 in atti dal 31/01/2020 Allineamento mappe B1 (n. 334.1/2020) – annotazioni: varia di destinazione per demolizione fabbricato come da sit-allineamento mappe.

BENE N 2: Comune di Bari (A662) – **Foglio 37 – Particella 42.**

Storico unità immobiliare

Unità immobiliare dal 01/08/1977 (impianto meccanografico)

Catasto terreni di Bari (A662), Foglio di mappa 37, particella 42. Qualità mandorleto, classe 3, Sup. 44.845 m², Reddito dom. euro 127,38, reddito agr. euro 57,90. Dati derivanti da Impianto meccanografico del 01/08/1977.

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/04/1989

Catasto terreni di Bari (A662), Foglio di mappa 37, particella 42. Qualità seminativo, classe 3, Sup. 44.845 m², Reddito dom. euro 196,86, reddito agr. euro 92,64. Dati derivanti da Var. dati censuari in atti dal 06/04/1989 (n. 2.1/1987).

Storico degli intestati

Situazione degli intestati dal 01/08/1977 (impianto meccanografico)

, codice fiscale

, diritti da verificare. Dati derivanti da impianto meccanografico del 01/08/1977.

Situazione degli intestati dal 21/08/1984



, codice fiscale

, per il diritto di proprietà per 1/3. , nata

a , codice fiscale per il diritto di proprietà per 1/3.

, per il diritto di proprietà per 1/3.

Dati derivanti da DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte) del 21/08/1984 – UR sede Roma (RM) Registrazione Volume 43 n. 10733 registrato in data 21/02/1985 – Voltura n. 4645.1/1985 in atti dal 26/10/1993.

Situazione degli intestati dal 26/05/2000

. con sede in Bari (BA), codice fiscale per il diritto di proprietà per 1000/1000. Dati derivanti da Atto del 26/05/2000 Pubblico Ufficiale Labriola Michele, sede Bari (BA), Repertorio n. 11670 – Trascrizione n. 14352.1/2000 in atti dal 19/06/2000.

Situazione degli intestati dal 21/10/2005

. con sede in Andria (BA), codice fiscale , per il diritto di proprietà per 1/1. Dati derivanti da Atto del 21/10/2005 Pubblico Ufficiale Marin Piero, sede Milano (MI), Repertorio n. 2459 – Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 35018.1/2005 Reparto PI di Bari in atti dal 07/11/2005.

Situazione degli intestati dal 03/11/2005

con sede in Bari (BA), codice fiscale , per il diritto di proprietà per 1/1. Dati derivanti da Voltura d'ufficio del 03/11/2005 Pubblico Ufficiale Marin Piero, sede Milano (MI), Repertorio n. 2457 Trascrizione n. 35017/2005 Voltura n. 16460.1/2006 – Pratica n. BA0106878 in atti dal 20/03/2006.

Situazione degli intestati dal 03/11/2005

. con sede in Andria (BA), codice fiscale per il diritto di proprietà per 1/1. Dati derivanti da Voltura d'ufficio del 03/11/2005 Pubblico Ufficiale Marin Piero, sede Milano (MI), Repertorio n. 2459 Trascrizione n. 35018/2005 Voltura n. 16474.1/2006 – Pratica n. BA0106939 in atti dal 20/03/2006.



BENE N 3: Comune di Bari (BA) – **Foglio 37 – Particella 199.**

Storico unità immobiliare

Unità immobiliare dal 01/08/1977 (impianto meccanografico)

Catasto terreni di Bari (A662), Foglio di mappa n. 37, particella 199. Qualità mandorleto, classe 4, Sup. 13.200 m², Reddito dom. euro 23,86, reddito agr. euro 17,04. Dati derivanti da Impianto meccanografico del 01/08/1977.

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/04/1989

Catasto terreni di Bari (A662), Foglio di mappa n. 37, particella 199. Qualità seminativo, classe 4, Sup. 13.200 m², Reddito dom. euro 34,09, reddito agr. euro 23,86. Dati derivanti da Var. dati censuari in atti dal 06/04/1989 (n. 2.3/1987).

Storico degli intestati

Situazione degli intestati dal 01/08/1977 (impianto meccanografico)

_____, codice fiscale _____
diritti da verificare. Dati derivanti da impianto meccanografico del 01/08/1977.

Situazione degli intestati dal 21/08/1984

_____, per il diritto di proprietà per 1/3. *D* _____, per il diritto di proprietà per 1/3.
_____, per il diritto di proprietà per 1/3.

Dati derivanti da DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte) del 21/08/1984 – UR sede Roma (RM) Registrazione Volume 43 n. 10733 registrato in data 21/02/1985 – Voltura n. 4645.1/1985 in atti dal 26/10/1993.

Situazione degli intestati dal 26/05/2000

_____, con sede in Bari (BA), codice fiscale _____, per il diritto di proprietà per 1000/1000. Dati derivanti da Atto del 26/05/2000 Pubblico Ufficiale Labriola Michele, sede Bari (BA), Repertorio n. 11670 – Trascrizione n. 14352.1/2000 in atti dal 19/06/2000.



Situazione degli intestati dal 21/10/2005

. con sede in Andria (BA), codice fiscale , per il diritto di proprietà per 1/1. Dati derivanti da Atto del 21/10/2005 Pubblico Ufficiale Marin Piero, sede Milano (MI), Repertorio n. 2459 – Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 35018.1/2005 Reparto PI di Bari in atti dal 07/11/2005.

Situazione degli intestati dal 03/11/2005

con sede in Bari (BA), codice fiscale , per il diritto di proprietà per 1/1. Dati derivanti da Voltura d'ufficio del 03/11/2005 Pubblico Ufficiale Marin Piero, sede Milano (MI), Repertorio n. 2457 Trascrizione n. 35017/2005 Voltura n. 16462.1/2006 – Pratica n. BA0106880 in atti dal 20/03/2006.

Situazione degli intestati dal 03/11/2005

. con sede in Andria (BA), codice fiscale per il diritto di proprietà per 1/1. Dati derivanti da Voltura d'ufficio del 03/11/2005 Pubblico Ufficiale Marin Piero, sede Milano (MI), Repertorio n. 2459 Trascrizione n. 35018/2005 Voltura n. 16476.1/2006 – Pratica n. BA0106942 in atti dal 20/03/2006.

BENE N 4: Comune di Bari (A662), Foglio 37, particella 783.

Storico unità immobiliare

Unità immobiliare dal 01/08/1977 (impianto meccanografico)

Catasto terreni di Bari (A662), Foglio di mappa 37, particella 52. Qualità mandorleto, classe 4, Sup. 2.366 m², Reddito dom. euro 4,28, reddito agr. euro 3,05. Dati derivanti da Impianto meccanografico del 01/08/1977.

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/03/2002

Catasto terreni di Bari (A662), Foglio di mappa 37, particella 783. Qualità Mandorleto, classe 4, Sup. 2.151 m², Reddito dom. euro 3,89, reddito agr. euro 2,78. Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 22/03/2002, Pratica n. 748086 in atti dal 22/03/2002 (n. 1081.1/2002).

Storico degli intestati



Situazione degli intestati dal 01/08/1977 (impianto meccanografico)

Immobile predecessore (Fig. 37 – Ptc. 52)

, diritti da verificare. Dati derivanti da impianto meccanografico del 01/08/1977.

Situazione degli intestati dal 02/05/1979

per il diritto di proprietà per 1/2.

, per il diritto di proprietà per 1/2.

Dati derivanti da ATTO del 02/05/1979 Pubblico Ufficiale Labriola Michele sede Bari (BA) Repertorio n. 168453 – PU sede Bari (BA) Registrazione n. 9926 registrato in data 16/05/1979 – Voltura n. 92382 in atti dal 10/06/1986.

Situazione degli intestati dal 09/04/2001

con sede in Bari (BA), codice fiscale , per il diritto di proprietà per 1000/1000. Dati derivanti da Atto del 09/04/2001 Pubblico Ufficiale Labriola Michele, sede Bari (BA), Repertorio n. 15244 – COMPRAVENDITA Trascrizione n. 12007.1/2001 Reparto PI di Bari in atti dal 03/05/2001.

Situazione degli intestati dal 09/04/2001

con sede in Bari (BA), codice fiscale , per il diritto di proprietà per 1000/1000. Dati derivanti da VOLTURA D'UFFICIO del 09/04/2001 Pubblico Ufficiale Labriola, sede Bari (BA), Repertorio n. 1168453 – ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 32649.1/2008Pratica n. BA0430498 in atti dal 02/09/2008.

Immobile attuale (Fig. 37 – Ptc. 783)

Situazione degli intestati dal 22/03/2002

con sede in Bari (BA), codice fiscale per il diritto di proprietà per 1000/1000. Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 22/03/2002 Pratica n. 748086 in atti dal 22/03/2002 (n. 1081.1/2002).

Situazione degli intestati dal 21/10/2005



con sede in Andria (BA), codice fiscale _____, per il diritto di proprietà per 1/1. Dati derivanti da Atto del 21/10/2005 Pubblico Ufficiale Marin Piero, sede Milano (MI), Repertorio n. 2459 – COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 35018.1/2005 Reparto PI di Bari in atti dal 07/11/2005.

Situazione degli intestati dal 03/11/2005

con sede in Bari (BA), codice fiscale _____ per il diritto di proprietà per 1/1. Dati derivanti da VOLTURA D'UFFICIO del 03/11/2005 Pubblico Ufficiale Marin Piero, sede Milano (MI), Repertorio n. 2457 Trascrizione n. 35017/2005 Voltura n. 16463.1/2006 – Pratica n. BA0106882 in atti dal 20/03/2006.

Situazione degli intestati dal 03/11/2005

con sede in Andria (BA), codice fiscale _____ per il diritto di proprietà per 1/1. Dati derivanti da VOLTURA D'UFFICIO del 03/11/2005 Pubblico Ufficiale Marin Piero, sede Milano (MI), Repertorio n. 2459 Trascrizione n. 35018/2005 Voltura n. 16478.1/2006 – Pratica n. BA0106943 in atti dal 20/03/2006.

BENE N 5: Comune di Bari (A662), **Foglio 37, particella 785.**

Storico unità immobiliare

Unità immobiliare dal 01/08/1977 (impianto meccanografico)

Catasto terreni di Bari (A662), foglio di mappa n. 37, particella 252. Qualità mandorleto, classe 4, Sup. 2.366 m², Reddito dom. euro 4,28, reddito agr. euro 3,05. Dati derivanti da Impianto meccanografico del 01/08/1977.

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/03/2002

Catasto terreni di Bari (A662), foglio di mappa n. 37, particella 785. Qualità Mandorleto, classe 4, Sup. 2.154 m², Reddito dom. euro 3,89, reddito agr. euro 2,78. Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 22/03/2002, Pratica n. 748086 in atti dal 22/03/2002 (n. 1081.1/2002).

Storico degli intestati

Situazione degli intestati dal 01/08/1977 (impianto meccanografico)



Immobile predecessore (Fig. 37 – Ptc. 252)

diritti da verificare. Dati derivanti da impianto meccanografico del 01/08/1977.

Situazione degli intestati dal 02/05/1979

per il diritto di proprietà per 1/2.

per il diritto di proprietà per 1/2.

Dati derivanti da ATTO del 02/05/1979 Pubblico Ufficiale Labriola Michele sede Bari (BA) Repertorio n. 168453 – PU sede Bari (BA) Registrazione n. 9926 registrato in data 16/05/1979 – Voltura n. 92382 in atti dal 10/06/1986.

Situazione degli intestati dal 09/04/2001

con sede in Bari (BA), codice fiscale _____, per il diritto di proprietà per 1000/1000. Dati derivanti da Atto del 09/04/2001 Pubblico Ufficiale Labriola Michele, sede Bari (BA), Repertorio n. 15244 – COMPRAVENDITA Trascrizione n. 12007.1/2001 Reparto PI di Bari in atti dal 03/05/2001.

Situazione degli intestati dal 09/04/2001

con sede in Bari (BA), codice fiscale _____, per il diritto di proprietà per 1000/1000. Dati derivanti da VOLTURA D'UFFICIO del 09/04/2001 Pubblico Ufficiale Labriola, sede Bari (BA), Repertorio n. 1168453 – ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 32649.1/2008 Pratica n. BA0430498 in atti dal 02/09/2008.

Immobile attuale (Fig. 37 – Ptc. 785)

Situazione degli intestati dal 22/03/2002

con sede in Bari (BA), codice fiscale _____ per il diritto di proprietà per 1000/1000. Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 22/03/2002 Pratica n. 748086 in atti dal 22/03/2002 (n. 1081.1/2002).

Situazione degli intestati dal 21/10/2005

con sede in Andria (BA), codice fiscale _____ per il diritto di proprietà per 1/1. Dati derivanti da Atto del 21/10/2005 Pubblico Ufficiale Marin Piero,



sede Milano (MI), Repertorio n. 2459 – COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 35018.1/2005 Reparto PI di Bari in atti dal 07/11/2005.

Situazione degli intestati dal 03/11/2005

con sede in Bari (BA), codice fiscale _____, per il diritto di proprietà per 1/1. Dati derivanti da VOLTURA D’UFFICIO del 03/11/2005 Pubblico Ufficiale Marin Piero, sede Milano (MI), Repertorio n. 2457 Trascrizione n. 35017/2005 Voltura n. 16464.1/2006 – Pratica n. BA0106884 in atti dal 20/03/2006.

Situazione degli intestati dal 03/11/2005

con sede in Andria (BA), codice fiscale _____, per il diritto di proprietà per 1/1. Dati derivanti da VOLTURA D’UFFICIO del 03/11/2005 Pubblico Ufficiale Marin Piero, sede Milano (MI), Repertorio n. 2459 Trascrizione n. 35018/2005 Voltura n. 16479.1/2006 – Pratica n. BA0106944 in atti dal 20/03/2006.

BENE N 6: Comune di Bari (A662), **Foglio 37, particella 1050 (ex Fg. 46 ptc. 10).**

Storico unità immobiliare

Unità immobiliare dal 01/08/1977 (impianto meccanografico)

Catasto terreni di Bari (A662), foglio di mappa 46, particella 10 (*All. n. 3/L*). Qualità mandorleto, classe 3, Sup. 15.790 m², Reddito dom. euro 44,85, reddito agr. euro 20,39. Dati derivanti da Impianto meccanografico del 01/08/1977.

Situazione dell’unità immobiliare dal 06/04/1989

Catasto terreni di Bari (A662), foglio di mappa 46, particella 10. Qualità Seminativo, classe 3, Sup. 15.790 m², Reddito dom. euro 69,32, reddito agr. euro 32,62. Dati derivanti da VAR. DATI CENSUARI in atti dal 06/04/1989 (n. 2.4/1987).

Situazione dell’unità immobiliare dal 10/02/2006

Catasto terreni di Bari (A662), foglio di mappa 46, particella 10. SOPPRESSO. Dati derivanti da VARIAZIONE D’UFFICIO del 10/02/2006 Pratica n. BA0054579 in atti dal 10/02/2006 IST. Trasporto di Particelle prot. n. BA40640/06 (n. 339.1/2006).

Situazione dell’unità immobiliare dal 10/02/2006



Catasto terreni di Bari (A662), foglio di mappa 37, particella 1050. Qualità Seminativo, classe 3, Sup. 15.790 m², Reddito dom. euro 69,32, reddito agr. euro 32,62. Dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO del 10/02/2006 Pratica n. BA0054579 in atti dal 10/02/2006 IST. Trasporto di Particelle prot. n. BA40640/06 (n. 339.1/2006).

Storico degli intestati

Situazione degli intestati dal 01/08/1977 (impianto meccanografico)

Immobile predecessore (Fg. 46 – Ptc. 10)

, diritti da verificare. Dati derivanti da impianto meccanografico del 01/08/1977.

Situazione degli intestati dal 21/08/1984

per il diritto di proprietà per 1/3.

per il diritto di

proprietà per 1/3.

per il diritto di proprietà per 1/3.

Dati derivanti da DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte) del 21/08/1984 – UR sede Roma (RM) Registrazione Volume 43 n. 10733 registrato in data 21/02/1985 – Voltura n. 4645.1/1985 in atti dal 26/10/1993.

Situazione degli intestati dal 26/05/2000

con sede in Bari (BA), codice fiscale per il diritto di proprietà per 1000/1000. Dati derivanti da Atto del 26/05/2000 Pubblico Ufficiale Labriola Michele, sede Bari (BA), Repertorio n. 11670 – Trascrizione n. 14352.1/2000 in atti dal 19/06/2000.

Situazione degli intestati dal 21/10/2005

con sede in Andria (BA), codice fiscale , per il diritto di proprietà per 1/1. Dati derivanti da Atto del 21/10/2005 Pubblico Ufficiale Marin Piero, sede Milano (MI), Repertorio n. 2459 – Compravendita (Passaggi intermedi da



esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 35018.1/2005 Reparto PI di Bari in atti dal 07/11/2005.

Situazione degli intestati dal 03/11/2005

con sede in Bari (BA), codice fiscale _____, per il diritto di proprietà per 1/1. Dati derivanti da VOLTURA D'UFFICIO del 03/11/2005 Pubblico Ufficiale Marin Piero, sede Milano (MI), Repertorio n. 2457 - Eseguita ai soli fini della continuità storica Voltura n. 16470.1/2006 – Pratica n. BA0106932 in atti dal 20/03/2006.

Situazione degli intestati dal 03/11/2005

con sede in Andria (BA), codice fiscale _____, per il diritto di proprietà per 1/1. Dati derivanti da VOLTURA D'UFFICIO del 03/11/2005 Pubblico Ufficiale Marin Piero, sede Milano (MI), Repertorio n. 2459 Eseguita ai soli fini della continuità storica Voltura n. 17257.1/2006 – Pratica n. BA0112659 in atti dal 23/03/2006.

Immobile attuale (Fg. 37 – Ptc. 1050)

Situazione degli intestati dal 10/02/2006

con sede in Andria (BA), codice fiscale _____, per il diritto di proprietà per 1/1. Dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO del 10/02/2006 IST. Trasporto di Particelle prot. n. BA40640/06 n. 339.1/2006 – Pratica n. BA0054579 in atti dal 10/02/2006.

BENE N 7: Comune di Bari (A662), **Foglio 37, particella 1051 (ex Fg. 46 ptc. 93).**

Storico unità immobiliare

Unità immobiliare dal 01/08/1977 (impianto meccanografico)

Catasto terreni di Bari (A662), foglio di mappa 46, particella 93 (*All. n. 3/M*). Qualità mandorleto, classe 4, Sup. 3.750 m², Reddito dom. euro 6,78, reddito agr. euro 4,84. Dati derivanti da Impianto meccanografico del 01/08/1977.

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/04/1989



Catasto terreni di Bari (A662), foglio di mappa 46, particella 93. Qualità Seminativo, classe 4, Sup. 3.750 m², Reddito dom. euro 9,68, reddito agr. euro 6,78. Dati derivanti da VAR. DATI CENSUARI in atti dal 06/04/1989 (n. 2.5/1987).

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/02/2006

Catasto terreni di Bari (A662), foglio di mappa 46, particella 93. SOPPRESSO. Dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO del 10/02/2006 Pratica n. BA0054579 in atti dal 10/02/2006 IST. Trasporto di Particelle prot. n. BA40640/06 (n. 339.1/2006).

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/02/2006

Catasto terreni di Bari (A662), foglio di mappa 37, particella 1051. Qualità Seminativo, classe 4, Sup. 3.750 m², Reddito dom. euro 9,68, reddito agr. euro 6,78. Dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO del 10/02/2006 Pratica n. BA0054579 in atti dal 10/02/2006 IST. Trasporto di Particelle prot. n. BA40640/06 (n. 339.1/2006).

Storico degli intestati

Situazione degli intestati dal 01/08/1977 (impianto meccanografico)

Immobile predecessore (Fg. 46 – Ptc. 93)

diritti da verificare. Dati derivanti da impianto meccanografico del 01/08/1977.

Situazione degli intestati dal 21/08/1984

, per il diritto di proprietà per 1/3.

per il diritto di proprietà per 1/3.

per il diritto di proprietà per 1/3.

Dati derivanti da DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte) del 21/08/1984 – UR sede Roma (RM) Registrazione Volume 43 n. 10733 registrato in data 21/02/1985 – Voltura n. 4645.1/1985 in atti dal 26/10/1993.

Situazione degli intestati dal 26/05/2000



con sede in Bari (BA), codice fiscale _____, per il diritto di proprietà per 1000/1000. Dati derivanti da Atto del 26/05/2000 Pubblico Ufficiale Labriola Michele, sede Bari (BA), Repertorio n. 11670 – Trascrizione n. 14352.1/2000 in atti dal 19/06/2000.

Situazione degli intestati dal 21/10/2005

con sede in Andria (BA), codice fiscale _____ per il diritto di proprietà per 1/1. Dati derivanti da Atto del 21/10/2005 Pubblico Ufficiale Marin Piero, sede Milano (MI), Repertorio n. 2459 – COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 35018.1/2005 Reparto PI di Bari in atti dal 07/11/2005.

Situazione degli intestati dal 03/11/2005

con sede in Bari (BA), codice fiscale _____, per il diritto di proprietà per 1/1. Dati derivanti da VOLTURA D’UFFICIO del 03/11/2005 Pubblico Ufficiale Marin Piero, sede Milano (MI), Repertorio n. 2457 - Eseguita ai soli fini della continuità storica Voltura n. 16471.1/2006 – Pratica n. BA0106933 in atti dal 20/03/2006.

Situazione degli intestati dal 03/11/2005

con sede in Andria (BA), codice fiscale _____, per il diritto di proprietà per 1/1. Dati derivanti da VOLTURA D’UFFICIO del 03/11/2005 Pubblico Ufficiale Marin Piero, sede Milano (MI), Repertorio n. 2459 - Eseguita ai soli fini della continuità storica Voltura n. 17258.1/2006 – Pratica n. BA0112670 in atti dal 23/03/2006.

Immobile attuale (Fg. 37 – Ptc. 1051)

Situazione degli intestati dal 10/02/2006

con sede in Andria (BA), codice fiscale _____, per il diritto di proprietà per 1/1. Dati derivanti da VARIAZIONE D’UFFICIO del 10/02/2006 IST. Trasporto di Particelle prot. n. BA40640/06 n. 339.1/2006 – Pratica n. BA0054579 in atti dal 10/02/2006.



BENE N 8: Comune di Bari (A662), **Foglio 37, particella 1101 (ex. Ptc. 87).**

Storico unità immobiliare

Unità immobiliare dal 01/08/1977 (impianto meccanografico)

Catasto terreni di Bari (A662), foglio di mappa 37, particella 87 (*All. n. 3/N*). Qualità uliveto, classe 3, Sup. 6.325 m², Reddito dom. euro 27,77, reddito agr. euro 19,60. Dati derivanti da Impianto meccanografico del 01/08/1977.

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/04/1989

Catasto terreni di Bari (A662), foglio di mappa 37, particella 87. Qualità Seminativo, classe 3, Sup. 6.325 m², Reddito dom. euro 27,77, reddito agr. euro 13,07. Dati derivanti da VAR. DATI CENSUARI in atti dal 06/04/1989 (n. 2.2/1987).

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/06/2010

Catasto terreni di Bari (A662), foglio di mappa 37, particella 1101. Qualità Seminativo, classe 3, Sup. 2.525 m², Reddito dom. euro 11,08, reddito agr. euro 5,22. Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 04/06/2010 Pratica n. BA0288610 in atti dal 04/06/2010 presentato il 04/06/2010 (n. 288610.1/2010). Con detto frazionamento sono stati soppressi diversi immobili tra cui il foglio 37 particella 87.

Storico degli intestati

Situazione degli intestati dal 01/08/1977 (impianto meccanografico)

Immobile predecessore (Fg. 37 – Ptc. 87)

diritti da verificare. Dati derivanti da impianto meccanografico del 01/08/1977.

Situazione degli intestati dal 21/08/1984

per il diritto di proprietà per 1/3.

, per il diritto di proprietà per 1/3.

, per il diritto di proprietà per 1/3.

Dati derivanti da DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte) del 21/08/1984 – UR



sede Roma (RM) Registrazione Volume 43 n. 10733 registrato in data 21/02/1985 – Voltura n. 4645.1/1985 in atti dal 26/10/1993.

Situazione degli intestati dal 26/05/2000

con sede in Bari (BA), codice fiscale _____ per il diritto di proprietà per 1000/1000. Dati derivanti da Atto del 26/05/2000 Pubblico Ufficiale Labriola Michele, sede Bari (BA), Repertorio n. 11670 – Trascrizione n. 14352.1/2000 in atti dal 19/06/2000.

Situazione degli intestati dal 21/10/2005

con sede in Andria (BA), codice fiscale _____, per il diritto di proprietà per 1/1. Dati derivanti da Atto del 21/10/2005 Pubblico Ufficiale Marin Piero, sede Milano (MI), Repertorio n. 2459 – COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 35018.1/2005 Reparto PI di Bari in atti dal 07/11/2005.

Situazione degli intestati dal 03/11/2005

con sede in Bari (BA), codice fiscale _____, per il diritto di proprietà per 1/1. Dati derivanti da VOLTURA D’UFFICIO del 03/11/2005 Pubblico Ufficiale Marin Piero, sede Milano (MI), Repertorio n. 2457 – Trascrizione 35017/2005 Voltura n. 16461.1/2006 – Pratica n. BA0106879 in atti dal 20/03/2006.

Situazione degli intestati dal 03/11/2005

con sede in Andria (BA), codice fiscale _____, per il diritto di proprietà per 1/1. Dati derivanti da VOLTURA D’UFFICIO del 03/11/2005 Pubblico Ufficiale Marin Piero, sede Milano (MI), Repertorio n. 2459 – Trascrizione 35018/2005 Voltura n. 16475.1/2006 – Pratica n. BA0106941 in atti dal 20/03/2006.

Immobile attuale (Fg. 37 – Ptc. 1101)

Situazione degli intestati dal 10/02/2006

con sede in Andria (BA), codice fiscale _____ per il diritto di proprietà per 1/1. Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 04/06/2010 Pratica n. BA0288610 in atti dal 04/06/2010 presentato il 04/06/2010 (n. 288610.1/2010).



BENE N 9: Comune di Bari (A662), **Foglio 37, particella 1247 (ex ptc. 39).**

Storico unità immobiliare

Unità immobiliare dal 01/08/1977 (impianto meccanografico)

Catasto terreni di Bari (A662), foglio di mappa 37, particella 39 (*All. n. 3/O*). Qualità Mandorleto, classe 4, Sup. 19.390 m², Reddito dom. euro 35,05, reddito agr. euro 25,04. Dati derivanti da Impianto meccanografico del 01/08/1977.

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/12/2012

Catasto terreni di Bari (A662), foglio di mappa 37, particella 1247. Qualità Mandorleto, classe 4, Sup. 18.211 m², Reddito dom. euro 32,92, reddito agr. euro 23,51. Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 14/12/2012 Pratica n. BA0469662 in atti dal 14/12/2012 presentato il 12/12/2012 (n. 469662.1/2012).

Storico degli intestati

Situazione degli intestati dal 01/08/1977 (impianto meccanografico)

Immobile predecessore (Fg. 37 – Ptc. 39)

per il diritto di comproprietà per 1/24 (3/72);
diritti da verificare (cousuf. parz);
per il diritto di comproprietà per 1/24 (3/72);
per il diritto di comproprietà per 1/24 (3/72);
per il diritto di proprietà per 23/24
(63/72);
, diritti da verificare (cousuf. parz).

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 01/08/1977.

Situazione degli intestati dal 21/09/1977

per il diritto di proprietà per 1/5; per il diritto di
proprietà per 1/5; , per il diritto di proprietà per 1/5; ,
per il diritto di proprietà per 1/5;
per il diritto di proprietà per 1/5.



Dati derivanti da DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte) del 21/09/1977 – US Sede Bari (BA) Registrazione Volume 21 n. 10 registrato in data 07/01/1978 – Voltura n. 63182 in atti dal 10/06/1986.

Situazione degli intestati dal 23/09/1997

per il diritto di proprietà per 23/24; _____, per il diritto di comproprietà per 1/24; _____, diritti da verificare (usuf. Parz e comproprietario per 1/24); _____, per il diritto di comproprietà per 1/24; _____, per il diritto di comproprietà per 1/24;

Dati derivanti da VOLTURA D’UFFICIO del 23/09/1997 Pubblico ufficiale Rett. Intestaz. – Voltura n. 12721.1/1997 in atti dal 29/09/1997.

Situazione degli intestati dal 25/05/2000

_____ con sede in Bari (BA), codice fiscale _____, per il diritto di proprietà per 23/24. Dati derivanti da Atto del 25/05/2000 Pubblico Ufficiale Labriola Michele, sede Bari (BA), Repertorio n. 11664 – Voltura n. 6395.1/2000 in atti dal 11/07/2000.

Situazione degli intestati dal 14/05/2005

_____ con sede in Bari (BA), codice fiscale _____, per il diritto di proprietà per 1/1. Dati derivanti da Atto del 14/05/2001 Pubblico Ufficiale Not. Labriola, sede Bari (BA), Repertorio n. 15677 – UR sede Bari registrazione n. 5808 registrato in data 29/05/2001 – COMPRAVENDITA Voltura n. 348462.1/2001 - Pratica n. 367671 in atti dal 14/01/2001.

Situazione degli intestati dal 24/05/2001

per il diritto di proprietà per 1/24; _____ con sede in Bari (BA), codice fiscale _____ per il diritto di proprietà per 23/24. Dati derivanti da SENTENZA (atto dell’autorità giudiziaria) del 24/05/2001 Pubblico Ufficiale Tribunale sede Bari (BA) Repertorio n. 5632 - UR Sede Bari Registrazione n. 2813 registrato in data



20/11/2001 – Sentenza di usucapione Voltura n. 739399.1/2001 – Pratica n. 750253 in atti dal 21/12/2001.

Situazione degli intestati dal 24/05/2001

per il diritto di proprietà per 1/24; con sede in Bari (BA), codice fiscale , per il diritto di proprietà da verificare. Dati derivanti da SENTENZA (atto dell'autorità giudiziaria) del 24/05/2001 Pubblico Ufficiale Labriola Michele sede Bari (BA) Repertorio n. 5632 Sentenza di acquisto per usucapione (Intestazione e passaggi da esaminare) Trascrizione n. 30991.1/2001 Reparto PI di Bari in atti dal 22/05/2002.

Situazione degli intestati dal 12/01/2002

con sede in Bari (BA), codice fiscale , per il diritto di proprietà per 1/1. Dati derivanti da ATTO del 12/01/2002 Pubblico Ufficiale Labriola sede Bari (BA) Repertorio n. 18328 - UR Sede Bari Registrazione n. 781 registrato in data 29/01/2002 – ATTO DI RICONOSCIMENTO DI TRASFER. Voltura n. 92269.1/2002 – Pratica n. 101820 in atti dal 28/02/2002.

Situazione degli intestati dal 21/10/2005

con sede in Andria (BA), codice fiscale per il diritto di proprietà per 1/1. Dati derivanti da Atto del 21/10/2005 Pubblico Ufficiale Marin Piero, sede Milano (MI), Repertorio n. 2459 – COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 35018.1/2005 Reparto PI di Bari in atti dal 07/11/2005.

Situazione degli intestati dal 03/11/2005

con sede in Bari (BA), codice fiscale , per il diritto di proprietà per 1/1. Dati derivanti da VOLTURA D'UFFICIO del 03/11/2005 Pubblico Ufficiale Marin Piero, sede Milano (MI), Repertorio n. 2457 – Trascrizione 35017/2005 Voltura n. 16459.1/2006 – Pratica n. BA0106874 in atti dal 20/03/2006.

Situazione degli intestati dal 03/11/2005



con sede in Andria (BA), codice fiscale _____, per il diritto di proprietà per 1/1. Dati derivanti da VOLTURA D'UFFICIO del 03/11/2005 Pubblico Ufficiale Marin Piero, sede Milano (MI), Repertorio n. 2459 – Trascrizione 35018/2005 Voltura n. 16472.1/2006 – Pratica n. BA0106934 in atti dal 20/03/2006.

Immobilie attuale (Fg. 37 – Ptc. 1247)

Situazione degli intestati dal 14/12/2012

con sede in Andria (BA), codice fiscale _____, per il diritto di proprietà per 1/1. Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 14/12/2012 Pratica n. BA0469662 in atti dal 14/12/2012 presentato il 12/12/2012 (n. 469662.1/2012).

3. TITOLI DI PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI ESECUTATI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta al debitore esecutato,

, per:

- Atto di compravendita del dott. Piero Marin, Notaio in Milano, del 21 ottobre 2005 (Rep. n. 2459) con il quale la _____, con sede in Andria (BA), codice fiscale _____, ha acquistato dalla _____, con sede in Bari, codice fiscale _____, gli immobili ricadenti in zona ASI di Bari e oggetto del presente pignoramento immobiliare, individuati al Catasto del detto Comune con il foglio 46, particelle 10 e 93 (attualmente Fg. 37, ptc. 1050 e 1051), foglio 37, particelle 39 (ora ptc. 1247), 42, 87 (ora ptc. 1101), 199, 783, 785, compresa la consistenza del fabbricato rurale identificato con il foglio 37, particella 35, nonché di tutte le facoltà, licenze e autorizzazioni (*All. n. 4*).

Si precisa che, relativamente all'immobile oggetto di pignoramento:

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



- Come evidenziato dalle provenienze su riportate, la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata.

4. FORMALITÀ RELATIVE AI BENI PIGNORATI NEL VENTENNIO

Dalle visure eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari e dalla certificazione notarile di cui all'art. 567, 2° comma, del c.p.c., prodotta dal creditore procedente, Immobil Sud Real Estate s.r.l., relativamente al pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 05/04/2022 al n. 17326 R.G. e al n. 12875 R.P., sugli immobili descritti nel suindicato atto di pignoramento immobiliare, risultano le seguenti formalità:

a. **TRASCRIZIONE n. 20918/14351** del 25 maggio 2000 a **FAVORE** della MULTIGEST S.r.l. con sede in Bari, **CONTRO**

, nascente da atto a rogito del Notaio Michele Labriola di Bari in data 26 maggio 2000 (Rep. n. 11664), con il quale ha venduto alla società i diritti pari a 23/24 (ventitré ventiquattresimi) del terreno in Bari alla contrada San Serio, identificato con il foglio 37, particelle 39 e 35 (fabbricato rurale);

b. **TRASCRIZIONE n. 20919/14352** del 15 giugno 2000 a **FAVORE** della con sede in Bari, **CONTRO**

nascente da atto a rogito del Notaio Michele Labriola di Bari in data 26 maggio 2000 (Rep. n.11670), con il quale hanno venduto alla i terreni in Bari alla contrada San Serio, identificati con il foglio



- 37 particelle 42, 87 e 199 e con il foglio 46 particella 10 e 93; detta trascrizione era sottoposta alla condizione sospensiva dell'approvazione del progetto di costruzione di un fabbricato da parte del Comune di Bari;
- c. **ANNOTAMENTO n. 48019/6595** del 12 dicembre 2001 contenente la cancellazione della condizione sospensiva per avveramento;
- d. **TRASCRIZIONE n. 16561/12007** del 2 maggio 2001 a **FAVORE** della _____, **CONTRO** _____, e _____, nascente da atto a rogito del Notaio Michele Labriola di Bari in data 9 aprile 2001, con il quale i signori _____ hanno venduto alla _____ il terreno in Bari alla Contrada Messenape o San Giorgio, identificato in catasto al foglio 37, particelle 52 e 252 dalle quali sono scaturite le attuali particelle 783 e 785;
- e. **TRASCRIZIONE n. 18506/13412** del 15 maggio 2001 a **FAVORE** della MULTIGEST S.r.l., con sede in Bari, **CONTRO** _____, nascente da atto a rogito del Notaio Michele Labriola di Bari in data 14 maggio 2001 (Rep. n. 15677), con il quale la signora _____ ai sensi dell'art. 1478 c.c., ha venduto alla società _____ i diritti pari a 1/24 (un ventiquattresimo) del terreno in Bari alla contrada San Serio, identificato con il foglio 37 particelle 39 e 35 (fabbricato rurale), con l'espresso obbligo da parte della signora _____ di procurarsi l'acquisto della quota in oggetto a seguito di ricorso per usucapione, giusta iscrizione a ruolo presso il Tribunale di Bari in data 18 maggio 2000 al n. 2813/00 di R.G.;
- f. **TRASCRIZIONE n. 18650/13522** del 16 maggio 2001 a **FAVORE** del COMUNE DI BARI, **CONTRO** la _____, nascente da atto d'obbligo edilizio del 14 maggio 2001 a rogito del Notaio Michele Labriola, contenente l'asservimento del



predetto suolo al manufatto approvato dalla Commissione Edilizia il cui progetto è rubricato con il n. 386/2000;

- g. **Trascrizione n. 18651/13523** del 16 maggio 2001 a **FAVORE** del COMUNE DI BARI, **CONTRO** la _____, nascente da atto d'obbligo edilizio del 14 maggio 2001 a rogito del Notaio Michele Labriola, contenente l'obbligo a destinare a parcheggio privato l'area in piano terra di mq. 35369 del suddetto manufatto approvato dalla Commissione Edilizia il cui progetto è rubricato con il n. 386/2000;
- h. **TRASCRIZIONE n. 44981/30991** del 22 novembre 2001 a **FAVORE** di _____ nascente da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Bari a seguito di sentenza di acquisto per usucapione, relativa ai diritti pari a 1/24 (un ventiquattresimo) del terreno in Bari alla contrada San Serio, identificato con il foglio 37 particelle 39 e 35 (fabbricato rurale);
- i. **TRASCRIZIONE n. 47966/32906** del 12 dicembre 2001 in rettifica della suddetta trascrizione n. 44981/30991 in quanto erroneamente indicato quale pubblico ufficiale il "Notaio Michele Labriola" anziché il "Tribunale di Bari";
- j. **TRASCRIZIONE n. 5215/3898** del 6 febbraio 2002 a **FAVORE** della _____, **CONTRO** _____, nascente da atto a rogito del Notaio Michele Labriola di Bari in data 12 gennaio 2002, con il quale le parti hanno dato atto che a seguito della vendita suddetta del 14 maggio 2001 e a seguito del successivo decreto del 24 maggio 2001 del Tribunale di Bari, il detto trasferimento dei diritti pari a 1/24 relativamente al fabbricato rurale riportato al foglio 37, particella 35 e il terreno in Bari alla contrada San Serio, identificato con il foglio 37, particelle 39 in favore della _____ è divenuto definitivo;



- k. **TRASCRIZIONE n. 51469/31296** del 30 settembre 2005 a **FAVORE** della
, **CONTRO** , nascente da
atto di modifica di servitù di passaggio a rogito del Notaio Pasquale Maddalena di
Capurso in data 14 settembre 2005 con il quale è stato convenuto di modificare il
percorso della servitù di passaggio già in essere tra le parti, limitatamente al terreno
identificato al Catasto del Comune di Bari con il foglio 37, particella 54, quale fondo
servente di proprietà della signora , e al terreno identificato con il foglio
37, particelle 42, 783 e 784 quale fondo dominante di proprietà della
- l. **TRASCRIZIONE n. 57887/35017** del 3 novembre 2005 a **FAVORE** della "
con sede in Bari cf. e **CONTRO** la , nascente da
scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Pietro MARIN di Milano in data
21 ottobre 2005 avente ad oggetto una transazione volta definire i rapporti tra la
e la e con il contestuale trasferimento a favore
della . sugli immobili identificati in Catasto del Comune di Bari con il
foglio 46 pct. 10 e 93 e foglio 37 pct. 785-783-39-42,87 e 199 e la consistenza del
fabbricato rurale identificato con il foglio 37 pct. 35, compreso di tutte le facoltà,
licenze e autorizzazioni;
- m. **TRASCRIZIONE n. 57888/35018** del 3 novembre 2005 a **FAVORE** della
con sede in Andria, codice fiscale 04912710722, **CONTRO** la ., nascente
da scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Pietro MARIN di Milano in data
21 ottobre 2005 avente ad oggetto il trasferimento a favore della
dell'area sita in Bari identificata in catasto con il foglio 46 pct. 10 e 93 e foglio 37 pct.
785-783-39-42,87 e 199, compreso di tutte le facoltà, licenze e autorizzazioni già in
capo alla
- n. **TRASCRIZIONE n. 14847/9679** del 20 marzo 2006 a **FAVORE** della
con sede in Milano, codice fiscale **CONTRO**



- la _____, nascente da scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Santa Picciolo di Milano in data 2 marzo 2006, rep. 42884, avente ad oggetto la locazione per la durata di anni 12 (dodici) dalla data di apertura del cinema multisala in corso di realizzazione sull'area oggetto della presente relazione;
- o. **ISCRIZIONE n. 25957/4553** del 17 maggio 2006 dell'ipoteca volontaria a **FAVORE** della _____, **CONTRO** la _____, nascente da scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Sabino Zinni di Andria in data 27 aprile 2006, accesa su tutti gli immobili oggetto del presente pignoramento immobiliare, per la somma complessiva di euro 3.670.000,00 (tremilioneiseicentosestantamila/00) al fine di garantire il pagamento degli effetti cambiari;
- p. **TRASCRIZIONE n. 1440/1215** del 15 gennaio 2014 a **FAVORE** del **CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI BARI**, **CONTRO** la _____ nascente da atto amministrativo di espropriazione per pubblica utilità, relativa al terreno identificato con la particella 1102 del foglio 37 (già identificato con la particella 87);
- q. **TRASCRIZIONE n. 1055/787** del 12 gennaio 2016 a **FAVORE** della **RETE FERROVIARIA ITALIANA S.p.A.**, **CONTRO** la _____, nascente da atto amministrativo di espropriazione per pubblica utilità, relativa al terreno identificato con la particella 1248 e 1249 del foglio 37 (già identificato con la particella 39);
- r. **ISCRIZIONE n. 19746/2992** del 16 maggio 2017 dell'ipoteca amministrativa a **FAVORE** di **EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.p.A.**, con sede in Roma, **CONTRO** la _____, accesa da Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A, a seguito di iscrizione a ruolo, per la somma complessiva di euro 125.793,84 (centoventicinquemilasettecentonovantatré virgola ottantaquattro) di cui euro 62.896,92 (sessantaduemilaottocentonovantasei virgola novantadue) per capitale,



sugli immobili identificati in Catasto al foglio 37, particelle 42, 199, 1050 (ex fg. 46 ptc. 10), 1051 (ex foglio 46, ptc. 93) e 1247 (ex ptc. 39);

s. **ISCRIZIONE n. 37161/5819** del 12 settembre 2017 dell'ipoteca amministrativa a **FAVORE** dell'AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE, con sede in Roma, **CONTRO** la _____, accesa dalla stessa Agenzia delle Entrate - Riscossione a seguito di iscrizione a ruolo, per la somma complessiva di euro 411.519,58 (quattrocentoundicimilacinquecentodiciannove/58) di cui euro 205.759,79 (duecentocinquemilasettecentocinquantanove/79) per capitale, sugli immobili identificati in Catasto al foglio 37, particelle 42, 199, 1050 (ex fg. 46 ptc. 10), 1051 (ex foglio 46, ptc. 93) e 1247 (ex ptc. 39);

t. **ISCRIZIONE n. 1506/98** del 12 gennaio 2022 dell'ipoteca amministrativa a **FAVORE** dell'AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE, con sede in Roma, **CONTRO** la _____ accesa dalla stessa Agenzia delle Entrate - Riscossione a seguito di iscrizione a ruolo, per la somma complessiva di euro 243.492,48 (duecentoquarantatremilaquattrocentonovantadue/58) di cui euro 121.746,24 (centoventunomilasettecentoquarantasei /24) per capitale, sugli immobili identificati in Catasto al foglio 37, particelle 42, 199, 783, 785, 1050 (ex fg. 46 ptc. 10), 1051 (ex foglio 46, ptc. 93), 1101 (ex ptc. 87) e 1247 (ex ptc. 39);

u. **TRASCRIZIONE n. 17326/12875** del 5 aprile 2022 a **FAVORE** della _____ in Liquidazione, con sede in Milano, **CONTRO** la _____, nascente da atto di pignoramento immobiliare nascente da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Bari in data 11 marzo 2022, sugli immobili identificati in Catasto al foglio 46 p.lla 10 (ora foglio 37, ptc. 1050) e p.lla 93 (ora foglio 37, ptc. 1051) e al foglio 37 particelle 785, 783, 39 (ora frazionata nelle ptc. 1247, 1248 e 1249, di cui le ultime due attualmente intestate alla Rete ferroviaria Italiana S.p.A., giusta esproprio del 30 luglio 2015), 42, 87 (ora frazionata nelle ptc. 1101 e 1102, quest'ultima



attualmente intestata al Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Bari, giusta esproprio del 25 novembre 2013), 199 e 35 ente urbano.

8. FORMALITÀ DA CANCELLARE A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

ISCRIZIONE n. 25957/4553 del 17 maggio 2006 dell'ipoteca volontaria a **FAVORE** della
CONTRO la _____, nascente da scrittura privata autenticata nelle
firme dal Notaio Sabino Zinni di Andria in data 27 aprile 2006, accesa su tutti gli
immobili oggetto del presente pignoramento immobiliare, per la somma complessiva di
euro 3.670.000,00 (tremilioniseicentosestantamila/00) al fine di garantire il pagamento
degli effetti cambiari;

ISCRIZIONE n. 19746/2992 del 16 maggio 2017 dell'ipoteca amministrativa a **FAVORE** di
EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.p.A., con sede in Roma, **CONTRO** la
_____, accesa da Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A, a seguito di iscrizione a
ruolo, per la somma complessiva di euro 125.793,84
(centoventicinquemilasettecentonovantatré virgola ottantaquattro) di cui euro 62.896,92
(sessantaduemilaottocentonovantasei virgola novantadue) per capitale, sugli immobili
identificati in Catasto al foglio 37, particelle 42, 199, 1050 (ex fg. 46 ptc. 10), 1051 (ex
foglio 46, ptc. 93) e 1247 (ex ptc. 39);

ISCRIZIONE n. 37161/5819 del 12 settembre 2017 dell'ipoteca amministrativa a **FAVORE**
dell'AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE, con sede in Roma, **CONTRO** la
_____, accesa dalla stessa Agenzia delle Entrate - Riscossione a seguito di
iscrizione a ruolo, per la somma complessiva di euro 411.519,58
(quattrocentoundicimilacinquecentodiciannove/58) di cui euro 205.759,79
(duecentocinquemilasettecentocinquantanove/79) per capitale, sugli immobili identificati



in Catasto al foglio 37, particelle 42, 199, 1050 (ex fg. 46 ptc. 10), 1051 (ex foglio 46, ptc. 93) e 1247 (ex ptc. 39);

ISCRIZIONE n. 1506/98 del 12 gennaio 2022 dell'ipoteca amministrativa a **FAVORE** dell'AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE, con sede in Roma, **CONTRO** la
., accesa dalla stessa Agenzia delle Entrate - Riscossione a seguito di
iscrizione a ruolo, per la somma complessiva di euro 243.492,48
(duecentoquarantatremilaquattrocentonovantadue/58) di cui euro 121.746,24
(centoventunomilasettecentoquarantasei /24) per capitale, sugli immobili identificati in
Catasto al foglio 37, particelle 42, 199, 783, 785, 1050 (ex fg. 46 ptc. 10), 1051 (ex
foglio 46, ptc. 93), 1101 (ex ptc. 87) e 1247 (ex ptc. 39);

TRASCRIZIONE n. 17326/12875 del 5 aprile 2022 a **FAVORE** della
in Liquidazione, con sede in Milano, **CONTRO** la
nascente da atto di pignoramento immobiliare nascente da atto giudiziario emesso dal
Tribunale di Bari in data 11 marzo 2022, sugli immobili identificati in Catasto al foglio
46 p.lla 10 (ora foglio 37, ptc. 1050) e p.lla 93 (ora foglio 37, ptc. 1051) e al foglio 37
particelle 785, 783, 39 (ora frazionata nelle ptc. 1247, 1248 e 1249, di cui le ultime due
attualmente intestate alla Rete ferroviaria Italiana S.p.A., giusta esproprio del 30 luglio
2015), 42, 87 (ora frazionata nelle ptc. 1101 e 1102, quest'ultima attualmente intestata al
Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Bari, giusta esproprio del 25 novembre
2013), 199 e 35 ente urbano.

9. ONERI DI CANCELLAZIONE

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di
cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione delle trascrizioni e,
contestualmente, nel versamento di € 294 per ciascuna annotazione delle stesse, così



distinte: € 200,00 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990); € 59,00 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata al d.P.R. 642/1972); € 35,00 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347).

La cancellazione delle ipoteche giudiziali è soggetta, oltre alla tassa ipotecaria di € 35,00 ed all'imposta di bollo di € 59,00, all'imposta ipotecaria nella misura dello 0,50% (ai sensi degli artt.12, 13 della tariffa del D.lgs 31.10.1990, n. 347), con un minimo di €. 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347) da calcolarsi sulla minor somma tra prezzo di aggiudicazione e l'importo del credito per cui è iscritta.

La cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo (ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601) per cui è soggetta solo alla tassa ipotecaria di €. 35,00, ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 (se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito). Nel caso di specie, trattasi di ipoteca a garanzia di effetti cambiari, pertanto i costi sono i seguenti: Imposta di Registro pari allo 0,50% (aumentata all'1% se in atto c'è anche un riconoscimento di debito e al 3% se c'è un finanziamento) da calcolarsi sull'importo dell'ipoteca; imposta di bollo di € 155,00 per l'atto ed imposta di bollo del 12 per mille dell'importo dell'ipoteca; imposta ipotecaria del 0,50% da calcolarsi sull'importo dell'ipoteca; tassa di trascrizione di € 35,00.

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

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



11. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

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

Si fa altresì presente che la particella 1247 del foglio 37 del Comune di Bari è parzialmente interessata dalla “fascia di rispetto” di cui al progetto preliminare del “Raddoppio ferroviario Bari-Taranto – Tratta Bari S. Andrea-Bitetto” (Infrastrutture ferroviarie strategiche definite dalla Legge Obiettivo n. 443/01) di cui al paragrafo successivo (*All. n. 5*).

Si precisa che sul compendio immobiliare oggetto di stima insistono:

- Asservimento e vincolo di parcheggio previsti nell’atto unilaterale d’obbligo edilizio stipulato dalla _____ in favore del Comune di Bari, autenticato dal Notaio Michele Labriola in data 14 maggio 2001 n. 15696 rep., trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 16 maggio 2001 ai nn. 18650/13522 e ai nn. 18651/13523;
- servitù di passaggio a carico dei fondi ai mappali 42, 783 e 785 del foglio 37 e a favore del fondo al mappale 54 del foglio 37, portata da atto dottor Pasquale Maddalena, Notaio in Capurso, in data 14 settembre 2005 n. 70007 rep., trascritto a Bari in data 30 settembre 2005 ai nn., 51469/31296 (fatta avvertenza che in detta nota risultano invertiti fondo dominante e fondo servente e, conseguentemente, i soggetti a favore e a carico).

11. NORMATIVA E LEGITTIMITÀ URBANISTICA

Il compendio immobiliare *de quo*, che costituisce il lotto unico della presente procedura di esecuzione immobiliare, riportato al Catasto del Comune di Bari con il foglio 37,



particelle 35, 42, 199, 783, 785, 1050, 1051, 1101 e 1247, ricade, secondo il P.R.G., in “Area regolata da piano A.S.I.”, secondo il P.R.T. A.S.I. in “Aree B.3 – aree per verde attrezzato” e in “Viabilità di piano”. Le aree B.3 sono quelle destinate alla realizzazione di impianti per attività sportive, ricreative e/o per il tempo libero, culturali e/o di spettacolo, esposizioni, mostre e/o convegni ed annessi servizi (sanitari, ambulatori, igienici) ed uffici. Sono consentite eventuali attività commerciali legate alla destinazione di zona (bar, tavola calda, shopping center) la cui superficie totale deve rientrare nel limite massimo del 30% delle superfici edilizie di progetto.

Le suddette particelle rientrano nelle aree di cui alla “Carta ostacoli e pericoli alla navigazione aerea” ex art. 707 comma 1 e 3 del cod. NA delle piste RWY 07-25 e RWY 12-30 per le quali le superfici di delimitazione degli ostacoli sono le seguenti: Pista RWY 07-25 – SC superficie Orizzontale Esterna.

La particella 1247 del foglio 37 del Comune di Bari è parzialmente interessata dalla “fascia di rispetto” di cui al progetto preliminare del “Raddoppio ferroviario Bari-Taranto – Tratta Bari S. Andrea-Bitetto” (Infrastrutture ferroviarie strategiche definite dalla Legge Obiettivo n. 443/01) approvato dal CIPE nella seduta del 29/09/2004 e successivo progetto definitivo approvato dal CIPE con delibera con delibera n. 95 del 29/03/2006 pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 197 in data 25/08/2006, in variante al PRG/PRT ai sensi del D.lgs. n. 190/2002 art. 4 e ss.mm.ii..

Secondo il Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (PPTR), il Comune di Bari è compreso nel “Ambito Paesaggistico n. 5 – Puglia Centrale” e, più precisamente, le suddette particelle ricadono nelle aree individuate come “Componenti idrogeologiche (Artt. 40-48 N.T.A.)”, “Componenti geomorfologiche (Artt. 49-56 N.T.A.)”, e “Componenti Culturali e Insediative (artt. 74-83 N.T.A.), meglio dettagliate nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione.

L’art. 10.3 delle N.T.A. del Piano Urbanistico Esecutivo – Consorzio A.S.I. di Bari (Variante 2007) riporta le prescrizioni generali delle “Aree per verde attrezzato”, che integra e/o sostituisce le norme previste dall’art. 8 del piano.

Nella zona in esame vigono i seguenti indici:



Indice max di edificabilità fondiaria Iff mc/mq: 0,8;

Rapporto di copertura Rc: max il 35% del lotto;

Parcheggi P: 15% del lotto;

Altezza massima H ml.: 25,00;

Area a verde Vr: minimo il 40% del lotto.

Per ulteriori prescrizioni e precisazioni, si rimanda al CDU allegato alla presente relazione (All. n. 5).

Sul suolo oggetto di pignoramento insiste un fabbricato al rustico edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi (All. n. 6/A-G):

- Concessione edilizia n. 386/2000 del 28/05/2001;
- Proroga CE n. 386/2000 del 23/12/2002;
- Variante PDC n. 26/2004 del 10/10/2005;
- Proroga PDC 26/2004 del 25/09/2007;
- Permesso di Costruire n. 104/2006;
- Permesso di costruire n. 138/2009 del 21/04/2009;

Tutti i titoli abilitativi sopra elencati sono stati annullati per intervenute declaratorie di decadenza e, pertanto, l'immobile *de quo* è suscettibile di demolizione:

- Declaratoria di decadenza PDC 386/2000 e Variante PDC 26/2004;
- Sentenza TAR Puglia annullamento PDC 138/2009.

12. DESCRIZIONE DEL LOTTO E STATO CONSERVATIVO

Il compendio immobiliare oggetto di stima consiste in particelle di terreni edificabili (Estratti di mappa - All. n. 7) ricadente in area regolata da piano A.S.I. su cui insiste un manufatto edificato agli inizi degli anni 2000 nell'ambito del "Progetto per la realizzazione di un parco tematico attrezzato per la ricreazione ed il tempo libero, in zona A.S.I. tipizzata a verde attrezzato lungo la strada vicinale S. Giorgio Martire".



Attualmente il fabbricato non risulta ultimato, così come non risultano realizzate la quasi totalità delle opere relative alle aree a verde e di quelle a parcheggio. L'area comprendente le particelle oggetto di pignoramento è compresa tra la tangenziale di Bari (S.S.16 bis) a nord, il raccordo dell'autostrada A14 ad est, la strada comunale San Giorgio Martire ad ovest e altri suoli con medesima tipizzazione a sud. Tutti i terreni ricadenti nella presente procedura, ad eccezione delle superfici ove insiste il fabbricato, allo stato attuale risultano incolti e non mantenuti.

L'accesso all'immobile avviene dalla strada comunale San Giorgio Martire, sebbene attualmente non esista una vera e propria strada di accesso. La superficie ricadente nel territorio del Piano Regolatore Territoriale dell'ASI in zona tipizzata a verde attrezzato (B.3) è pari a 93.027 mq, mentre la superficie ricadente in zona tipizzata a fascia di rispetto autostradale è pari a mq. 9.773, per una superficie complessiva di mq. 102.800. Sulla scorta della superficie del lotto e degli indici vigenti nelle aree in esame, così come tipizzati dal P.R.G., sono stati determinati i dati tecnici edificatori.

Volumetria massima realizzabile: $m^2 93.027 \times 0.8 = m^3 74.421,60$

Superficie massima copribile: $m^2 93.027 \times 0.35 = m^2 32.559,45$

Superficie a parcheggio min: $(m^2 93.027 \times 0.15) + (m^3 74.421,60/10) = m^2 21.396,21$

Superf. a verde attrezzato min: $m^2 93.027 \times 0.40 = m^2 37.210,80$

13. CRITERIO DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Nel caso di stima di terreni edificabili è possibile procedere alla valutazione del valore del fondo mediante una stima sintetica comparativa, nel caso sussistano valori di mercato di riferimento abbastanza ampi da ridurre al minimo l'errore, oppure, in alternativa, attraverso una valutazione più accurata che tenga in considerazione diversi indici estrapolati mediante una analisi del mercato di riferimento che sua volta si basa sulla disponibilità di quotazioni immobiliari per segmenti di mercato, per ambiti di mercato o per zone (*band of investment*). Mediante questo tipo di analisi del mercato è



possibile ottenere diversi dati, che vedremo di seguito, che consentono di giungere al più probabile valore del lotto.

La stima del suolo in oggetto, di tipo edificabile, è stata effettuata applicando la seguente formula:

$$V_{\text{Etot}} = SL \times If \times V_{\text{Emq}}$$

Dove:

V_{Etot}: valore totale del fabbricato;

SL: Superficie del Lotto;

If: Indice di fabbricabilità territoriale;

V_{Emq}: valore di mercato del fabbricato al mq;

Per giungere al valore unitario del suolo, espresso come valore del lotto espresso in euro per metro quadro (€/mq.), si applica la seguente formula:

$$V_{\text{Lmq}} = (V_{\text{Etot}} \times L_a) / SL$$

Dove:

V_{Lmq}: Valore del lotto al mq;

L_a: incidenza del valore del terreno rispetto al valore del fabbricato (espressa in percentuale e variabile a seconda della localizzazione del suolo).

Come detto, le particelle 35, 42, 199, 783, 785, 1050, 1051, 1101 e 1247 del foglio 37 ricadono, secondo il P.R.G., in “Area regolata da piano A.S.I.” e, secondo il P.R.T. A.S.I., in “Aree B.3 – aree per verde attrezzato”, in cui sono consentite le attività previste art. 10 comma 3 delle NTA. Tali aree sono “*destinate alla realizzazione di impianti per attività sportive, ricreative e/o per il tempo libero, culturali e/o di spettacolo, esposizioni, mostre e/o convegni ed annessi servizi ed uffici. Sono consentite eventuali attività commerciali legate alla destinazione di zona (bar, tavole calde, shopping center) la cui superficie totale deve rientrare nel limite massimo del 30% delle superfici edilizie di progetto*”.



Dalle indagini svolte dal sottoscritto presso agenzie immobiliari e imprese edili e dai dati rinvenuti dall'Agenzia delle Entrate (valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare), i prezzi medi al mq. nella zona in esame, relativamente ad immobili con destinazione d'uso così come prevista dal PRG vigente, con annessi esercizi commerciali a servizio dell'area, sono compresi tra € 800,00 ed € 1.200,00.

Pertanto:

Il valore medio unitario (V_{Emq}) per immobili a destinazione su indicata, è pari a 1.000,00 €/mq.;

La superficie del lotto (SL) è pari a mq. 93.027,00;

L'Indice di fabbricabilità territoriale delle aree in esame (If) è pari a 0,8 mc./mq.;

La determinazione dell'incidenza del valore del terreno rispetto al valore del fabbricato (L_a) è stata effettuata sulla scorta dei valori di compravendita degli immobili del tipo prevalente della zona e considerando la localizzazione del lotto. Sulla base di dette considerazioni tale parametro risulta pari al 6%.

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

$$V_{Etot} = SL \times If \times V_{Emq} = 93.027,00 \text{ (mq)} \times 0,8 \times 1.000,00 \text{ (€/mq)} = \text{€ } 74.421.600,00$$

$$V_{Lmq} = (V_{Etot} \times L_a) / SL = [74.421.600,00 \text{ (€)} \times 0,06] / 93.027,00 \text{ (mq)} = \text{€ } 48,00 \text{ €/mq.}$$

Valore complessivo del lotto edificabile: $48,00 \text{ €/mq} \times 93.027,00 \text{ mq} = \text{€ } 4.465.296,00$

DEPREZZAMENTI

Al valore su indicato è necessario applicare i necessari deprezzamenti, individuati come di seguito:

- Deprezzamento per demolizione totale del manufatto insistente sull'area. Tale voce è stata computata sulla scorta del Prezzario Regione Puglia e di indagini effettuate dal sottoscritto presso imprese edili pugliesi. Il prezzario è uno strumento operativo che riflette lo stato delle lavorazioni che interessano il settore delle costruzioni e definito mediante uno schema costruito sulla base di dati rilevati e di analisi specifiche applicabili a situazioni di media entità e difficoltà, ovvero ricorrenti con



maggiore frequenza. Per la demolizione totale di fabbricati con struttura prefabbricata in cemento armato precompresso effettuata con l'ausilio di mezzi meccanici, in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta, valutata al mc vuoto per pieno, si stima un costo di 31,50 €/mc (incluso trasporto e smaltimento macerie). Dalle indagini effettuate presso imprese edili della zona, tale valore è risultato sensibilmente più basso, attestandosi intorno a 15,00 €/mc. Pertanto, considerando la media dei due valori, pari a 23,25 €/mc., per un volume del fabbricato pari a 72.517 mc. (di progetto):

$$\text{mc. } 72.517 \times \text{€/mc. } 23,25 = \text{€ } \mathbf{1.686.020,25}$$

– Deprezzamento per rischio assunto per mancata garanzia (15%) = € **669.794,40**

DESCRIZIONE	IMPORTI (€)
Valore del compendio immobiliare	4.465.296,00
Deprezzamento per demolizione	1.686.020,25
Deprezzamento per mancata garanzia	669.794,40
TOTALE	2.109.481,35

Il **valore del lotto**, al netto dei deprezzamenti su richiamati è pari a € 2.109.481,35, arrotondato a

€ 2.109.000,00

(euro duemilionicentonovemila/00)

Bari, data deposito

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



ELENCO ALLEGATI:

- All. n. 1 – Richiesta di accesso agli atti;*
- All. n. 2 – Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica;*
- All. n. 3/A-O – Visure catastali;*
- All. n. 4 – Atto di provenienza Notaio Marin;*
- All. n. 5 – Certificato di Destinazione Urbanistica;*
- All. n. 6/A-G – Pratiche edilizie;*
- All. n. 7 – Estratti di mappa;*
- All. n. 8/A-B – Attestazione di invio alle parti;*
- All. n. 9 – Perizia Versione privacy;*
- All. n. 10 – Check list conservatoria;*
- All. n. 11 – Identificativi catastali;*
- All. n. 12 – Fascicolo fotografico.*

