

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. 63/2025**

Promossa da:
INTESA SANPAOLO S.P.A.

contro:



G.E. dott. Antonio RUFFINO

Sommario

PREMESSA	5
DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE E FORMAZIONE DEI LOTTI	7
LOTTO 1	9
Titolarità	9
Confini	9
Consistenze	9
Dati catastali	10
Cronistoria catastale	10
Bene n. 1: Adelfia (BA) – Foglio 18 – Particella 2205 sub. 4 – 2206 sub. 1	10
Titoli di provenienza degli immobili esegutati	13
Iscrizioni e trascrizioni presenti sui beni al ventennio	14
Oneri di cancellazione	15
Iscrizioni e/o Trascrizioni effettuate in data successiva a quella del pignoramento immobiliare <i>de quo</i>	15
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	15
Descrizione del Lotto e caratteristiche costruttive	16
Normativa e regolarità urbanistica	17
Criterio di stima degli immobili	17
Opificio	18
Coefficienti delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche	19
Cella frigorifera	19
VALORE DEL LOTTO 1	22
LOTTO 2	23
Titolarità	23
Confini	23
Consistenze	23
Dati catastali	24
Cronistoria catastale	25
Bene n. 2: Adelfia (BA) – Foglio 18 – Particella 95	25
Bene n. 3: Adelfia (BA) – Foglio 18 – Particella 96	27
Bene n. 4: Adelfia (BA) – Foglio 18 – Particella 861	29
Titoli di provenienza degli immobili esegutati	30

Iscrizioni e trascrizioni presenti sui beni al ventennio	31
Oneri di cancellazione	32
Iscrizioni e/o Trascrizioni effettuate in data successiva a quella del pignoramento immobiliare <i>de quo</i>	33
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	33
Descrizione del Lotto	33
Normativa e legittimità urbanistica	34
Criterio di stima degli immobili	35
VALORE DEL LOTTO 2	36
LOTTO 3	37
Titolarità	37
Confini	37
Consistenze	38
Dati catastali	38
Cronistoria catastale	40
Bene n. 5: Adelfia (BA) – Foglio 22 – Particella 306	40
Bene n. 6: Adelfia (BA) – Foglio 22 – Particella 317	41
Bene n. 7: Adelfia (BA) – Foglio 22 – Particella 356	42
Bene n. 8: Adelfia (BA) – Foglio 22 – Particella 357	43
Titoli di provenienza degli immobili eseguiti	45
Iscrizioni e trascrizioni presenti sui beni al ventennio	46
Oneri di cancellazione	47
Iscrizioni e/o Trascrizioni effettuate in data successiva a quella del pignoramento immobiliare <i>de quo</i>	47
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	47
Descrizione del Lotto	48
Normativa e legittimità urbanistica	48
Criterio di stima degli immobili	50
VALORE DEL LOTTO 3	50
LOTTO 4	52
Titolarità	52
Confini	52
Consistenze	53

Dati catastali	53
Cronistoria catastale	55
Bene n. 9: Adelfia (BA) – Foglio 22 – Particella 427	55
Bene n. 10: Adelfia (BA) – Foglio 22 – Particella 436	56
Bene n. 11: Adelfia (BA) – Foglio 22 – Particella 428	57
Bene n. 12: Adelfia (BA) – Foglio 22 – Particella 429	58
Bene n. 13: Adelfia (BA) – Foglio 22 – Particella 431	58
Titoli di provenienza degli immobili eseguiti	60
Iscrizioni e trascrizioni presenti sui beni al ventennio	61
Oneri di cancellazione	62
Iscrizioni e/o Trascrizioni effettuate in data successiva a quella del pignoramento immobiliare <i>de quo</i>	62
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	63
Descrizione del Lotto	63
Normativa e legittimità urbanistica	64
Criterio di stima degli immobili	65
VALORE DEL LOTTO 4	66
SCHEDA SINTETICA DI VALUTAZIONE DEI LOTTI	67
ELENCO ALLEGATI.....	68

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. 63/2025*

Promossa da:
INTESA SANPAOLO S.P.A.

contro:



G.E. dott. Antonio RUFFINO

PREMESSA

- In data 13 maggio 2025, 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 19 maggio 2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.
- Il custode giudiziario, Avv. Enrico D'Innella, di concerto con questo C.T.U., ha fissato la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 30 maggio 2025, alle ore 10:00, presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Adelfia, alla Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 58, dandone comunicazione al debitore a mezzo P.E.C..

- Alla data stabilita il sottoscritto e il custode giudiziario si sono recati presso gli immobili oggetto di stima, ma nessuno era presente per parte esecutata e non è stato possibile accedere all'immobile di cat. D/1". I presenti si sono quindi recati presso uno dei fondi agricoli pignorati e hanno proceduto con i rilievi metrici e fotografici dell'appezzamento individuato al catasto terreni con il foglio 18, particelle 95, 96 e 861. Al termine dei rilievi sul fondo suddetto, le operazioni peritali venivano rinviate ad altra data per procedere con i sopralluoghi sui restanti terreni ricadenti nella presente procedura esecutiva (*Verbale n. 1 redatto dal custode giudiziario*).
- In data 6 giugno 2025 veniva effettuato un ulteriore accesso presso il capannone D/1 e i restanti fondi agricoli ricadenti nel pignoramento immobiliare *de quo*. Questo CTU ha provveduto ad effettuare i rilievi metrici e fotografici degli immobili individuati al Catasto fabbricati del Comune di Adelfia, con il foglio 18, particella 2205 sub. 4, graffato con la particella 2206 sub.1, e al Catasto terreni dello stesso Comune con il foglio 22, particelle 306, 317, 356, 357, 427, 436, 428, 429, 431 (*Verbale n. 2 redatto dal custode giudiziario*).
- In data 3 e 9 settembre 2025, il sottoscritto ha fatto richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica e di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Adelfia, relativamente agli immobili oggetto del pignoramento immobiliare *de quo*.
- Il giorno 16 e il 18 settembre 2025, questo CTU si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Adelfia per estrarre copia delle pratiche edilizie relative al cespite oggetto di pignoramento e ritirare il C.D.U..

Descrizione sommaria del bene e formazione dei lotti

Il pignoramento immobiliare *de quo* conta 13 (tredici) identificativi catastali censiti al Catasto fabbricati e terreni del Comune di Adelfia, che individuano complessivamente un opificio, 2 (due) vigneti e 3 (tre) uliveti.

La formazione dei lotti è stata eseguita in considerazione della autonomia funzionale di ciascun bene oggetto di perizia. Al fine di garantire per ciascun bene l'accesso diretto alla strada pubblica, gli appezzamenti di uliveto sono stati accorpati tra loro a formare un unico lotto.

I beni ricadenti nella presente procedura di esecuzione immobiliare sono così individuati:

Lotto 1:

- Bene 1 – Comune di Adelfia – Catasto fabbricati – Foglio 18, ptc. 2205, sub. 4, graffato con la particella 2206, sub. 1;

Lotto 2:

- Bene 2 – Comune di Adelfia – Catasto terreni – Foglio 18, ptc. 95;
- Bene 3 – Comune di Adelfia – Catasto terreni – Foglio 18, ptc. 96;
- Bene 4 – Comune di Adelfia – Catasto terreni – Foglio 18, ptc. 861;

Lotto 3:

- Bene 5 – Comune di Adelfia – Catasto terreni – Foglio 22, ptc. 306;
- Bene 6 – Comune di Adelfia – Catasto terreni – Foglio 22, ptc. 317;
- Bene 7 – Comune di Adelfia – Catasto terreni – Foglio 22, ptc. 356;
- Bene 8 – Comune di Adelfia – Catasto terreni – Foglio 22, ptc. 357;

Lotto 4:

- Bene 9 – Comune di Adelfia – Catasto terreni – Foglio 22, ptc. 427;
- Bene 10 – Comune di Adelfia – Catasto terreni – Foglio 22, ptc. 436;
- Bene 11 – Comune di Adelfia – Catasto terreni – Foglio 22, ptc. 428;
- Bene 12 – Comune di Adelfia – Catasto terreni – Foglio 22, ptc. 429;
- Bene 13 – Comune di Adelfia – Catasto terreni – Foglio 22, ptc. 431;

Il soggetto esecutato è un soggetto passivo IVA ma è necessario distinguere, relativamente al profilo IVA, la cessione dei fabbricati ad uso strumentale e quella dei terreni agricoli. Per quanto riguarda l'opificio D/1 (cessione di immobili strumentali), è confermato, in generale, il regime di esenzione IVA, al quale tuttavia il cedente (soggetto esecutato) può comunque derogare esercitando l'opzione all'assoggettamento ai fini IVA con apposita dichiarazione da allegare al decreto di trasferimento. Relativamente ai terreni agricoli, sotto il profilo IVA, ai sensi dell'art.2, co. 3, lettera c) del D.P.R. n. 633/72 non sono considerate cessioni di beni quelle che hanno per oggetto "terreni non suscettibili di utilizzazione edificatoria a norma delle vigenti disposizioni".

Stato di occupazione degli immobili

Tutti i beni ricadenti nella presente procedura di esecuzione immobiliare sono utilizzati dal debitore esecutato ai fini del prosieguo dell'attività agricola.

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 trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella suddetta certificazione ed allegati dal sottoscritto alla presente relazione.

LOTTO 1

Il **Lotto** in esame è costituito da un opificio artigianale di tipo D/1, su un livello, e area pertinenziale esterna. Il lotto è sito centro abitato di Adelfia (BA), alla Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 58, ed è costituito dal bene 1, individuato al Catasto fabbricati del suddetto Comune con il foglio 18, particella 2205 sub. 4, graffata alla particella 2206 sub. 1 (*Estratto di mappa – All. n. 1/A*).

Titolarità

L'immobile oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare risulta, dalle visure e dalle indagini effettuate dal sottoscritto CTU, di proprietà del seguente debitore esecutato per la quota di 1/1:

– [REDACTED]
[REDACTED]

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

Confini

Il lotto oggetto di stima risulta confinante con proprietà [REDACTED]
[REDACTED] a nord, proprietà [REDACTED]
proprietà [REDACTED] a sud e Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa ad ovest, salvo altri.

Consistenze

L'appezzamento di suolo su cui sorge il bene in esame ha una superficie catastale complessiva di mq. 279,60.

Superfici Opificio artigianale D/1

P.	SUPERFICIE	SUPERFICIE UTILE LORDA (MQ)	COEFF. SUP. COMMERCIALE	SUP. COMM. (MQ)
T	Laboratorio	107,50	1.00	107,50
T	Cella frigorifera	28,60	1.00	28,60
T	Area pertinenziale scoperta	143,50	0.10	14,35
Totale immobile		279,60		150,45

Dati catastali

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

Bene n. 1 – Visura storica n. T1032021/2025 (*All. n. 2/A*):

Catasto fabbricati

Dati identificativi: Comune di Adelfia (A055) – Foglio di mappa n. 18 – ptc. 2205 sub. 4 graffato con ptc. 2206 sub. 1;

Dati di classamento: Cat. D/1 – Rendita catastale € 1.067,50;

Indirizzo: Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 58 – Piano T – Adelfia (BA);

Intestati: dal 18/02/2009:

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Cronistoria catastale

Bene n. 1: Adelfia (BA) – Foglio 18 – Particella 2205 sub. 4 – 2206 sub. 1

Storico unità immobiliare – immobile predecessore – Fg. 18, ptc. 713

Dal 01/08/1977

Catasto terreni di Adelfia (BA) Foglio 18, particella 713 (*All. n. 2/B-C*). Qualità vigneto, classe 21, superficie 498 m², Reddito dominicale euro 9,16, Reddito agrario euro 3,47. Dati derivanti da Impianto meccanografico del 01/08/1977.

dal 14/04/1980

Catasto terreni di Adelfia (BA) Foglio 18, particella 713. Qualità Vig Uva Tav, classe 01, superficie 498 m², Reddito dominicale euro 18,13, Reddito agrario euro 6,04. Dati derivanti da Variazione del 14/04/1980 in atti dal 31/10/1982 (n. 1881).

dal 03/02/2009

Catasto terreni di Adelfia (BA) Foglio 18, particella 713. Qualità Vig Uva Tav, classe 01, superficie 792 m², Reddito dominicale euro 28,84, Reddito agrario euro 9,61. Dati derivanti da Variazione del 03/02/2009 Pratica n. BA0051615 in atti dal 03/02/2009 (n. 51615.1/2009).

Storico unità immobiliare – immobile predecessore – Fg. 18, ptc. 2206

dal 03/02/2009

Catasto terreni di Adelfia (BA) Foglio 18, particella 2206. Qualità Ente Urbano, superficie 160 m², Reddito dominicale euro 0,00, Reddito agrario euro 0,00. Dati derivanti da Tipo Mappale del 03/02/2009 Pratica n. BA0051615 in atti dal 03/02/2009 (n. 51615.1/2009).

Storico unità immobiliare – immobile attuale

dal 03/02/2009

Catasto terreni di Adelfia (BA) Foglio 18, particella 2205. Qualità Ente Urbano, superficie 632 m², Reddito dominicale euro 0,00, Reddito agrario euro 0,00. Dati derivanti da Tipo Mappale del 03/02/2009 Pratica n. BA0051615 in atti dal 03/02/2009 (n. 51615.1/2009).

dal 12/02/2013

Catasto terreni di Adelfia (BA) Foglio 18, particella 2206. Qualità Ente Urbano, superficie 162 m², Reddito dominicale euro 0,00, Reddito agrario euro 0,00. Dati derivanti da Variazione del 12/02/2013 Pratica n. BA0049323 in atti dal 12/02/2013 Bonifica identificativo catastale (n. 2351.1/2013).

dal 18/02/2009

Catasto fabbricati di Adelfia (BA) Foglio 18, particella 2205 subalterno 4 – particella 2206 subalterno 1. Categoria D/1, rendita euro 1.067,50. Dati derivanti da COSTITUZIONE del 18/02/2009 Pratica n. BA0084345 in atti dal 18/02/2009 Costituzione (n. 1116.1/2009).

dal 18/02/2010

Catasto fabbricati di Adelfia (BA) Foglio 18, particella 2205 subalterno 4 – particella 2206 subalterno 1. Categoria D/1, rendita euro 1.067,50. Dati derivanti da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/02/2010 Pratica n. BA0091880 in atti dal 18/02/2010 Variazione di classamento (n. 6777.1/2010).

dal 03/08/2011

Catasto fabbricati di Adelfia (BA) Foglio 18, particella 2205 subalterno 4 – particella 2206 subalterno 1. Categoria D/1, rendita euro 1.067,50. Dati derivanti da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/08/2011 Pratica n. BA0360823 in atti dal 03/08/2011 Variazione di Toponomastica Richiesta dal Comune (n. 43906.1/2011).

dal 26/03/2024

Catasto fabbricati di Adelfia (BA) Foglio 18, particella 2205 subalterno 4 – particella 2206 subalterno 1. Categoria D/1, rendita euro 1.067,50. Dati derivanti da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/03/2024 Pratica n. BA0187595 in atti dal 26/03/2024 Variazione di toponomastica (n. 187595.1/2024).

Storico intestati – immobile predecessore Fg. 18 ptc. 713

dal 01/08/1977

██████████ per il diritto di proprietà da verificare. Dati derivanti da Impianto meccanografico del 01/08/1977.

Storico intestati – immobile attuale

dal 11/10/2001

██████████, per il diritto di proprietà per 1/1. Dati derivanti da Atto del 11/10/2001 Pubblico

ufficiale Pace Scattone Luigia Sede Adelfia (BA) Repertorio n. 27531 - DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 28648.1/2001 Reparto PI di BARI - Pratica n. 700088 in atti dal 03/12/2001.

Titoli di provenienza degli immobili eseguiti

Il **bene n. 1** del presente pignoramento immobiliare, individuato dalla **particella 2205 sub. 4 graffata con la particella 2206 sub. 1 del foglio 18** al Catasto fabbricati del Comune di Adelfia (BA), è pervenuto al debitore esecutato [REDACTED] per:

- Atto di donazione della dott.ssa Luigia Pace Scattone, notaio in Adelfia, del 11 ottobre 2001 (Repertorio n. 27531 – Raccolta n. 4357) con il quale [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

edificatorio sito in Adelfia, in località Montrone, alla contrada Piscina Nuova, in zona B2, prospiciente la Via Carlo Alberto Dalla Chiesa, di complessivi mq. 542, individuato al Catasto al foglio 18, particelle 713 e 1731, su cui è stato successivamente edificato il fabbricato oggetto di stima (*All. n. 3/A*).

Il suolo edificatorio su una cui parte è stato realizzato il **bene n. 1**, è pervenuto a parte venditrice, per atto di divisione del dott. Luigi Sansone, notaio in Sannicandro di Bari, del 27 gennaio 1966.

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 NON risulta variata.

Iscrizioni e trascrizioni presenti sui beni al ventennio

Dalle visure eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari e dalla certificazione notarile sostitutiva di cui all'art. 567, 2° comma, del c.p.c., prodotta dal creditore procedente, Intesa Sanpaolo S.p.A., relativamente al pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 31/01/2025 al n. 5193 R.G. e al n. 4001 R.P., sugli immobili descritti nel suindicato atto di pignoramento immobiliare, risultano le seguenti formalità (*All. n. 4/A*):

ISCRIZIONE n. 51676/8221 del 18/11/2019 a **FAVORE** di INTESA SANPAOLO S.P.A., con sede in Torino (TO), codice fiscale 00799960158, **CONTRO** [REDACTED]

[REDACTED] dell'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 18/11/2019 (Notaio Basso Antonella – Rep. 2462/1872), per € 480.000,00 (di cui € 240.000,00 di capitale) per la quota di 1/1 degli immobili siti in Adelfia (BA), individuati al Catasto terreni di detto Comune con il foglio 18, particelle 95, 96, 861 e con il foglio 22, particelle 306, 317, 356, 357, 427, 436, 428, 431, 429 e al catasto fabbricati al foglio 18, particella 2205 sub. 4 graffata con la particella 2206 sub. 1 (*All. n. 4/B*).

TRASCRIZIONE n. 5193/4001 del 31/01/2025 a **FAVORE** di Intesa Sanpaolo S.p.A., con sede in Torino (TO), codice fiscale 00799960158, [REDACTED]

[REDACTED] del Verbale di Pignoramento Immobiliare del 16/12/2024 (repertorio n. 579) per la proprietà per la quota di 1/1 degli immobili siti in Adelfia (BA), individuati al Catasto fabbricati di detto Comune con il foglio 106, particella 1521 sub. 2, e al Catasto terreni di detto Comune con il foglio 18, particelle 95, 96, 861 e con il foglio 22, particelle 306, 317, 356, 357, 427, 436, 428, 431, 429 e al catasto fabbricati al foglio 18, particella 2205 sub. 4 graffata con la particella 2206 sub. 1.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione delle formalità, a carico della procedura, consistono in:

Cancellazione trascrizioni: 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);

Cancellazione 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, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00 ai sensi della tabella allegata al DPR 31.10.1990, n. 347);

Iscrizioni e/o Trascrizioni effettuate in data successiva a quella del pignoramento immobiliare *de quo*

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

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

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

Si segnala atto di asservimento e vincolo a parcheggio gravante sulle particelle 713 e 1177 (soppresse, che hanno originato le ptc. 2205, 2206).

Descrizione del Lotto e caratteristiche costruttive

Il bene oggetto di stima è costituito da un identificativo catastale, individuato al N.C.E.U. del Comune di Adelfia con il foglio 18, particella 2206 sub. 1, graffato con la particella 2205 sub. 4. Nello specifico, la particella 2206 sub 1 individua il fabbricato D/1, comprensivo della cella frigorifera, mentre la particella 2205 sub. 4 individua l'area pertinenziale esterna scoperta. L'accesso all'immobile avviene attraversando un cancello in ferro, al civico n. 58 di Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa, che apre su un viale, comune ad altri immobili, che conduce al piazzale antistante il laboratorio oggetto di stima. Il viale di cui sopra è individuato dal sub. 3 della particella 2205, è accatastato come Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) e non è oggetto della presente procedura (*All. n. 5/A-C*).

Il laboratorio si sviluppa su un singolo livello al piano terra, ha una superficie commerciale complessiva di circa 107,50 m² e un'altezza interna di m. 3,65. Ad esso si accede attraversando una porta scorrevole in ferro, di circa m. 3,30 × 3,30, ed è costituito da un unico ambiente in cui è presente, alla sinistra di chi entra, una gabbia in vetro su intelaiatura metallica. Adiacente alla guardiola si trova un locale W.C., di m² 6,20. Su tutto il perimetro dell'edificio, ad eccezione del lato sud, sono presenti finestre protette da inferriate in ferro, poste ad un'altezza di circa m. 2,80 dal piano di calpestio. All'interno dell'opificio, non appena varcata la porta di ingresso, si trova una pesa di piccole dimensioni.

Alla destra di chi esce dal laboratorio è presente la cella frigorifera per la conservazione dei prodotti agricoli, di una superficie di circa mq 28,00 e di altezza interna di m. 3,30. È realizzata con pannelli in alluminio coibentati ed è protetta da una sovrastruttura con intelaiatura in acciaio, in parte poggiata sul suolo e in parte ancorata alle strutture perimetrali della proprietà, sulla quale sono posizionati pannelli in alluminio coibentati inclinati per lo smaltimento delle acque meteoriche. La cella dispone di un sistema refrigerante con motore a bassa rumorosità.

Il fabbricato, realizzato con strutture portanti in calcestruzzo armato e chiusure in laterizi, è in ottime condizioni di conservazione e manutenzione. Le pareti interne sono intonacate

e tinteggiate con idropittura di tonalità chiare. La pavimentazione è interamente realizzata in cemento battuto e levigato.

Gli infissi esterni sono tutti realizzati in ferro e vetro semplice, quelli del locale W.C. sono di legno tamburato di tipo a battente, completi di maniglie.

L'immobile dispone di impianto idrico, fognario ed elettrico, tutti, come da certificati di conformità, completamente a norma (*All. n. 6/A*). Relativamente agli impianti è necessario precisare che sono in comune con l'abitazione confinante e, pertanto, sarà necessario procedere con la separazione degli stessi.

Normativa e regolarità urbanistica

Dall'esame della Pratica edilizia relativa all'immobile periziando conservata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Adelfia, risulta che il complesso immobiliare periziando è stato edificato in forza di due titoli abilitativi, di seguito elencati:

- Concessione edilizia n. 2001/0095 del 27 agosto 2001 (pratica 2001/0095);
- Permesso di Costruire in variante n. 2005/031 del 29 aprile 2005 (pratica 2005/59);

Esaminati gli elaborati grafici allegati ai permessi su riportati e sulla scorta dei rilievi dello stato dei luoghi effettuati, non sono state riscontrate difformità planovolumetriche rispetto ai progetti depositati e approvati e, pertanto, l'opificio risulta conforme ai titoli abilitativi rilasciati (*All. n. 6/A-E*).

Criterio di stima degli immobili

Uno dei metodi usualmente utilizzati per la stima dei cespiti immobiliari consiste nel metodo sintetico-comparativo, che giunge al più probabile valore di mercato applicando alla superficie commerciale degli immobili periziandi i valori medi unitari, corretti con opportuni coefficienti di differenziazione. Questo criterio di stima si basa su tre presupposti fondamentali: esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto; presenza di valori di mercato noti e recenti; esistenza di un parametro di

confronto, sia tecnico che economico. Considerate tutte le caratteristiche del compendio immobiliare oggetto di stima sin qui riportate, si ritiene possibile, nonché opportuno, applicare il suddetto metodo di stima. Infatti, l'immobile oggetto di stima fa parte di una categoria di unità immobiliari abbastanza diffuse nella zona e per il quale sussistono i presupposti per eseguire una stima di tipo sintetico-comparativo su riportati.

Opificio

Il metodo sintetico-comparativo giunge al più probabile valore di mercato (V_c) applicando alla superficie commerciale (S_c) dell'immobile periziando i valori medi unitari (V_{mu}) ed eventualmente correggendo il V_c con il coefficiente medio delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (k_m).

$$V_c = V_{mu} \times k_m \times S_c$$

Per valori medi unitari si intendono i prezzi praticati in sede di compravendita di unità immobiliari con caratteristiche simili, ubicate nella zona di riferimento. Per la determinazione del valore finale si è tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima.

Al fine di rilevare i valori medi unitari riferiti ad opifici ed immobili ad uso produttivo nella zona in esame, il sottoscritto ha effettuato indagini presso la 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.

Secondo i dati dell'**OMI**, il prezzo di laboratori/opifici nelle zone di interesse di Adelfia è compreso tra **520,00 €/m² e 740,00 €/m²** per la compravendita e tra 2,30 €/m² mese e 3,20 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Dalle indagini esperite dal sottoscritto presso le **agenzie immobiliari della zona**, i valori medi al metro quadro per laboratori e magazzini, nella zona in esame, oscillano tra **400,00 €/m² e 700,00 €/m²**.

In sintesi, i valori medi riscontrati dal sottoscritto risultano i seguenti:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare = 630,00 €/mq.

- Agenzie immobiliari e Portali immobiliari online = 550,00 €/mq.

Pertanto, in ragione delle suddette indagini, il valore medio unitario riferito ad immobili della tipologia di interesse, nella zona in esame, è pari a:

$$V_{mu} = 590,00 \text{ €/mq (cinquecentonovanta/00 euro per metro quadro)}$$

Coefficienti delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative all'immobile oggetto di perizia.

INSIEME	N.	CARATTERISTICHE	VALUTAZIONE	COEFFICIENTE
Macrointorno	1	Destinazione prevalente (residenziale, terziaria, ecc.)	Discreto	0.98
Fabbricato	6	Ubicazione (distanza dai centri urbani o vie di comunicazione principali)	Ottimo	1.04
	7	Caratteristiche tipologiche strutturali	Buono	1.00
Immobile	9	Stato conservativo	Ottimo	1.04
	10	Piano	n.p.	-
	11	Epoca costruzione (< 30 anni)	Buono	1.02
	12	Luminosità	Normale	1.00
	14	Taglio (piccolo)	Discreto	0.98
	15	Dotazione e impianti	Normale	1.00
	16	Locali e pertinenze accessori	Discreto	0.98
Totale (prodotto dei coefficienti)				1,038

Cella frigorifera

Il valore di mercato della cella frigorifera è stato determinato con procedura di tipo indiretto, in particolare attraverso il metodo del costo.

Il **metodo del costo** è sempre applicabile e definisce il valore di una proprietà come il costo necessario a sostituire un determinato bene con uno nuovo avente le medesime caratteristiche ed utilità di quello in esame. Poiché l'utilità del bene periziando è disponibile per la sola vita residua, è necessario ridurre il valore a nuovo sulla scorta di vari fattori, fra i quali: utilizzabilità produttiva, appetibilità commerciale, deterioramento

fisico, obsolescenza funzionale/tecnologica, eventuale necessità di mantenere/ripristinare parti del bene, nonché progressivo deperimento di beni non correttamente conservati/manutenuti.

Il metodo del costo si distingue in due fasi:

- individuazione del **costo di sostituzione a nuovo** (costo di ricostruzione a nuovo oppure costo di rimpiazzo a nuovo);
- individuazione dei **deprezzamenti** (obsolescenza fisica, funzionale ed economica).

Relativamente ai deprezzamenti, è utile precisare che le tre tipologie sono influenzate da diversi fattori. Il deprezzamento fisico è determinato da fattori quali caratteristiche del bene, età, manutenzioni effettuate, ambiente di lavoro, eventuali guasti interni ed eventi accidentali. L'obsolescenza funzionale dipende principalmente dal livello tecnologico, dai costi operativi, dal layout e dallo sbilanciamento dei componenti. Infine, l'obsolescenza economica è data dall'andamento del settore, dalla concorrenza, dalle fonti di approvvigionamento, da nuove normative e dalla maturità del prodotto.

Per poter determinare il grado di svalutazione (deprezzamento) nel tempo di macchinari e attrezzatura, è necessario preventivamente determinarne la vita utile. In economia aziendale, la vita utile può essere definita come il periodo di tempo in cui un bene durevole (immobilizzazione) può essere utilizzato dall'impresa. Si basa sulla previsione che l'utilità o la durata del bene si riduca progressivamente, nel corso del tempo. Essa viene generalmente divisa in quattro fasi distinte:

- una prima fase di elevata efficienza, che dura in genere all'incirca 1/3 della vita utile prevedibile, e durante la quale la macchina o l'impianto perdono un 20÷25% del valore iniziale; al termine di questo periodo vi è, quindi, la possibilità di recuperare, attraverso l'alienazione, una parte ancora rilevante del capitale investito;
- una seconda fase che si conclude a circa 2/3 della vita utile ed in cui l'oggetto perde rapidamente il suo valore, presentando alla fine del periodo un valore residuo pari a circa il 20 ÷ 30% di quello iniziale;

- una terza fase, sino al termine della vita utile, in cui la riduzione di valore è dell'ordine di un ulteriore 10%;
- una quarta fase, infine, al di là del termine della sua vita utile in cui il bene, talvolta ancora in grado di funzionare, conserva più o meno costante il suo valore finale o di recupero. Come lo stesso termine lascia intendere, il valore di recupero sarà direttamente influenzato dall'entità dei materiali pregiati che potranno essere recuperati nello smantellamento dell'oggetto (Caratteristico, infatti, il caso dei piroscafi e delle navi in genere che, pur non essendo più in grado di prendere il mare, conservano un elevato valore residuo a motivo della notevole quantità di materiali metallici recuperabili in fase di smantellamento).

Normalmente, le celle frigorifere su cui è stata fatta adeguata manutenzione ed in buono stato di conservazione hanno una vita utile non inferiore ai 25 anni. Poiché la cella frigorifera oggetto di stima non viene utilizzata continuamente, ma solo per brevi periodi durante l'anno (coincidenti con la fine dell'estate, ovvero il periodo intercorrente tra la raccolta e la vendita dei prodotti immagazzinati), si può ritenere che il numero di ore di utilizzo sia abbastanza basso e che, pertanto, la vita utile sia maggiore di quella media e che si attesti orientativamente tra la prima e la seconda fase di quelle su riportate.

In considerazione di quanto detto, si ritiene di applicare alla cella frigorifera oggetto di stima un deprezzamento di circa il 60% ($k_v = 0.40$).

Una cella frigorifera positiva (TN – temperature di esercizio comprese tra +2 e +8°C) delle dimensioni di quella in esame (m 5,50 × 5,20), equipaggiata con motori a bassa emissione acustica, con annessa tettoia con struttura metallica e pannelli coibentati, ha generalmente un costo compreso (V_n) tra € 25.000,00 e € 35.000,00.

Valore del Lotto 1

Definiti tutti i parametri necessari, il valore dei beni oggetto di stima è così determinato:

Opificio

$$V_c = V_{mu} \times k_m \times S_c = 590,00 \text{ (€/mq)} \times 1.038 \times 122,00 \text{ (mq)} = \text{€ } 74.715,24$$

Cella frigorifera

$$V_c = V_n \times k_v = 30.000,00 \text{ (€)} \times 0.40 = \text{€ } 12.000,00$$

Deprezzamento per mancata garanzia

Deprezzamenti per separazione contatori e nuovi allacci (acqua/energia) = € 3.000,00

Deprezzamento per rischio assunto per mancata garanzia (15%) = € 268.405,06

Determinati tutti i parametri necessari, il valore del **Lotto 1**, considerati i deprezzamenti, è pari a: € 86.715,24 – € 3.000,00 – € 13.007,29 = € 70.707,95, arrotondato a

€ 70.700,00

(euro settantamilasettecento/00)

LOTTO 2

Il **Lotto** in esame è costituito dai beni 2, 3 e 4 e consiste in suolo di tipo agricolo, su cui insiste un tendone di uva da tavola, in agro di Adelfia (BA). Il lotto 2 è individuato al Catasto terreni del suddetto Comune con il foglio 18, particelle 95, 96 e 861, ed è accessibile dalla Strada Comunale Piscina di Filippo (*estratto di mappa – All. n. 1/B e ortofoto 2*).

Titolarità

L'immobile oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare risulta, dalle visure e dalle indagini effettuate dal sottoscritto CTU, di proprietà del seguente debitore esecutato per la quota di 1/1:



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

Confini

Il lotto oggetto di stima risulta confinante con proprietà [redacted] e proprietà [redacted] a sud, strada comunale Piscina di Filippo sui restanti lati, salvo altri.

Consistenze

L'appezzamento di suolo su cui sorge il bene in esame ha una superficie catastale complessiva di mq. 5.274,00.

Nella tabella riportata di seguito sono indicate le consistenze catastali dei beni in esame.

Bene n.	Identific. Cat. (fg./ptc.)	Qualità cat.	Superficie (m ²)
2	18/95	Uliveto	1.036
3	18/96	Frutt Irrig	428
4	18/861	Uliveto/vigneto	3.810
TOTALE			5.274*

* Ha. are. ca 00.52.74

Dati catastali

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

Bene n. 2 – Visura storica n. T1015930/2025 (*All. n. 2/D*):

Catasto terreni

Dati identificativi: Comune di Adelfia (A055) – Foglio di mappa n. 18 – ptc. 95;

Dati di classamento: Qualità uliveto – classe 23 – superficie 1.036 m² – Reddito dominicale € 3,75, Reddito agrario € 3,21;

Intestati: dal 24/10/200



Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

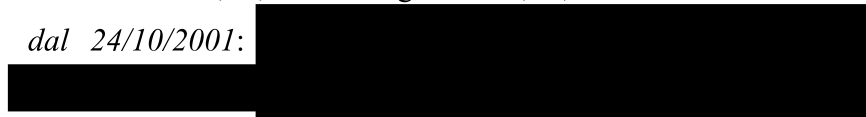
Bene n. 3 – Visura storica n. T1017239/2025 (*All. n. 2/E*):

Catasto terreni

Dati identificativi: Comune di Adelfia (A055) – Foglio di mappa n. 18 – ptc. 96;

Dati di classamento: Qualità frutt irrig – classe U – superficie 428 m² – Reddito dominicale € 5,64, Reddito agrario € 3,09;

Intestati: dal 24/10/2001:



proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 4 – Visura storica n. T1018168/2025 (*All. n. 2/F*):

Catasto fabbricati

Dati identificativi: Comune di Adelfia (A055) – Foglio di mappa n. 18 – ptc. 861;

Dati di classamento: Porz. AA – Qualità uliveto – classe 23 – superficie 1.291 m² –
Reddito dominicale € 4,67, Reddito agrario € 4,00;

Porz. AB – Qualità vigneto – classe 21 – superficie 2.519 m² –
Reddito dominicale € 46,93, Reddito agrario € 17,56;

Intestati: dal 28/10/1994:

proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Cronistoria catastale

Bene n. 2: Adelfia (BA) – Foglio 18 – Particella 95

Storico unità immobiliare

Dal 01/08/1977

Catasto terreni di Adelfia (BA) Foglio 18, particella 95. Qualità vigneto, classe 21, superficie 1.036 m², Reddito dominicale euro 19,26, Reddito agrario euro 7,22. Dati derivanti da Impianto meccanografico del 01/08/1977.

dal 14/04/1980

Catasto terreni di Adelfia (BA) Foglio 18, particella 95. Qualità seminativo, classe 01, superficie 1.036 m², Reddito dominicale euro 5,89, Reddito agrario euro 2,94. Dati derivanti da Variazione del 14/04/1980 in atti dal 31/10/1982 (n. 2081).

dal 17/12/2008

Catasto terreni di Adelfia (BA) Foglio 18, particella 95. Qualità frutteto, classe 20, superficie 1.036 m², Reddito dominicale euro 13,64, Reddito agrario euro 7,49. Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 17/12/2008 Pratica n. BA0629949 in atti

dal 17/12/2008 Trasmissione Dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 7897.1/2008).

dal 19/11/2020

Catasto terreni di Adelfia (BA) Foglio 18, particella 95. Particella divisa in 2 porzioni, superficie 1.036 m², Reddito dominicale euro 5,29, Reddito agrario euro 3,02. Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 10/04/2020 Pratica n. BA0204717 in atti dal 19/11/2020. Trasmissione Dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 N. 262 (n. 5411.1/2020).

dal 09/12/2021

Catasto terreni di Adelfia (BA) Foglio 18, particella 95. Qualità uliveto, classe 23, superficie 1.036 m², Reddito dominicale euro 3,75, Reddito agrario euro 3,21. Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 10/05/2021 Pratica n. BA0285055 in atti dal 09/12/2021 Trasmissione Dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 N. 262 (n. 4595.1/2021).

Storico intestati

Dal 01/08/1977

[REDACTED] 26
[REDACTED] del
01/08/1977.

dal 09/03/1990

[REDACTED] B26
[REDACTED] A033R, per il diritto di usufrutto,
[REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di nuda proprietà (da verificare).

Dati derivanti da Atto del 09/03/1990 Pubblico ufficiale Severo Vernice M. A. Sede BARI (BA) Repertorio n. 78717 Sede BARI (BA) Registrazione n. 4033 registrato in data 22/03/1990 - n. 6694.1/1990 in atti dal 08/05/1992.

dal 06/02/1993

[REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per 1/1. Dati derivanti da DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte) del 06/02/1993 - Consolidamento di usufrutto Voltura n. 700865.1/2001 - Pratica n. 716237 in atti dal 06/12/2001.

dal 24/10/2001

[REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per 1/1. Dati derivanti da Atto del 24/10/2001 Pubblico ufficiale Pace Scattone Luigia Sede Adelfia (BA) Repertorio n. 27555 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 29330.1/2001 Reparto PI di BARI - Pratica n. 700880 in atti dal 03/12/2001.

Bene n. 3: Adelfia (BA) – Foglio 18 – Particella 96

Storico unità immobiliare

Dal 01/08/1977

Catasto terreni di Adelfia (BA) Foglio 18, particella 96. Qualità vigneto, classe 21, superficie 428 m², Reddito dominicale euro 7,96, Reddito agrario euro 2,98. Dati derivanti da Impianto meccanografico del 01/08/1977.

dal 14/04/1980

Catasto terreni di Adelfia (BA) Foglio 18, particella 96. Qualità Vig Uva Tav, classe 01, superficie 428 m², Reddito dominicale euro 15,58, Reddito agrario euro 5,19. Dati derivanti da Variazione del 14/04/1980 in atti dal 31/10/1982 (n. 1881).

dal 17/12/2008

Catasto terreni di Adelfia (BA) Foglio 18, particella 96. Particella divisa in 2 porzioni, superficie 428 m², Reddito dominicale euro 6,29, Reddito agrario euro 3,23. Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 17/12/2008 Pratica n. BA0629950 in atti dal 17/12/2008 Trasmissione Dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 7898.1/2008).

dal 19/11/2020

Catasto terreni di Adelfia (BA) Foglio 18, particella 96. Qualità seminativo, classe 21, superficie 428 m², Reddito dominicale euro 2,43, Reddito agrario euro 1,22. Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 10/04/2020 Pratica n. BA0204995 in atti dal 19/11/2020. Trasmissione Dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 N. 262 (n. 5672.1/2020).

dal 09/12/2021

Catasto terreni di Adelfia (BA) Foglio 18, particella 96. Qualità Frutt Irrig, classe U, superficie 428 m², Reddito dominicale euro 5,64, Reddito agrario euro 3,09. Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 10/05/2021 Pratica n. BA0285056 in atti dal 09/12/2021 Trasmissione Dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 N. 262 (n. 4596.1/2021).

Storico intestati

Dal 01/08/1977

[REDACTED] per il diritto da verificare. Dati derivanti da Impianto meccanografico del 01/08/1977.

dal 01/08/1975

[REDACTED]
[REDACTED], per il diritto di proprietà per 1/5;

[REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per 1/5;

[REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per 1/5;

[REDACTED]
A [REDACTED], per il diritto di proprietà per 1/5;

[REDACTED]
[REDACTED], per il diritto di proprietà per 1/5.

Dati derivanti da DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte) del 01/08/1975 - US Sede BARI (BA), Registrazione Volume 571 n. 27 registrato in data 05/09/1975 - Voltura n. 27681 in atti dal 31/10/1982.

dal 03/10/1975

[REDACTED] diritto da verificare. Dati derivanti da Atto del 03/10/1975 Pubblico ufficiale Speranza Sede Valenzano (BA) Repertorio n. 10051 - PU Sede BARI (BA) Registrazione Volume 184 n. 14238 registrato in data 15/10/1975 - Voltura n. 31081 in atti dal 31/10/1982.

dal 24/10/2001

[REDACTED] per il diritto di proprietà per 1/1. Dati derivanti da Atto del 24/10/2001 Pubblico ufficiale Pace Scattone Luigia Sede Adelfia (BA) Repertorio n. 27555 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 29329.1/2001 Reparto PI di BARI - Pratica n. 700880 in atti dal 03/12/2001.

Bene n. 4: Adelfia (BA) – Foglio 18 – Particella 861

Storico unità immobiliare

Dal 01/08/1977

Catasto terreni di Adelfia (BA) Foglio 18, particella 861. Qualità vigneto, classe 21, superficie 3.810 m², Reddito dominicale euro 70,84, Reddito agrario euro 26,56. Dati derivanti da Impianto meccanografico del 01/08/1977.

dal 12/12/2007

Catasto terreni di Adelfia (BA) Foglio 18, particella 861. Particella divisa in 2 porzioni, superficie 3.810 m², Reddito dominicale euro 51,50, Reddito agrario euro 21,56. Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 12/12/2007 Pratica n. BA0763854 in atti dal 12/12/2007 Trasmissione Dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 106414.1/2007).

Storico intestati

Dal 01/08/1977

[REDACTED]
Dati derivanti da Impianto meccanografico del 01/08/1977.

dal 28/10/1994

[REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per 1000/1000. Dati derivanti da DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte) del 28/10/1994 - UR Sede BARI (BA) Registrazione Volume 1310 n. 42 registrato in data 21/03/1995 - Voltura n. 4310.1/1995 in atti dal 10/04/1995.

Titoli di provenienza degli immobili esegutati

I **beni n. 2 e 3** del presente pignoramento immobiliare, individuati dalle **particelle 95 e 96 del foglio 22** al Catasto terreni del Comune di Adelfia (BA), sono pervenuti al debitore esegutato [REDACTED], per:

- Atto di compravendita della dott.ssa Luigia Pace Scattone, notaio in Adelfia, del 24 ottobre 2001 (Repertorio n. 27555 – Raccolta n. 4366) con il quale [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] piena proprietà dei terreni agricoli siti in Adelfia, alla contrada Piscina di Filippo, individuati al Catasto al foglio 22, particelle 95 e 96 (*All. n. 3/B*).

Il **bene n. 2** è pervenuto a [REDACTED] per atto di donazione paterna con riserva di usufrutto del dott. M. A. Severo Vernice, notaio in Bari, del 9 marzo 1990. L'usufrutto si è consolidato in data 6 febbraio 1993.

Il **bene n. 3** è pervenuto [REDACTED] per successione legittima al padre, [REDACTED] deceduto il 1° agosto 1975 (dichiarazione di successione registrata a Bari il 5 settembre 1975 al n. 27 vol. 571) e successiva attribuzione con atto di divisione del 3 ottobre 1975 a rogito del notaio Pietro Speranza di Valenzano.

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 NON risulta variata.

Il **bene n. 4** del presente pignoramento immobiliare, individuato dalla **particella 861 del foglio 22** al Catasto terreni del Comune di Adelfia (BA), è pervenuto al debitore esecutato,

- Successione testamentaria apertasi in data 28/10/1994 in morte [redacted]
[redacted]
trascritta a Bari il 7 maggio 2003 ai numeri R.G. 20678 e R.P. 14818 (*All. n. 3/C*).

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

- Allo stato attuale NON sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, in quanto non è trascritta l'accettazione d'eredità. Tuttavia, poiché il debitore esecutato ha iscritto ipoteca volontaria sui beni ad esso pervenuti *mortis causa*, potrà essere richiesta la trascrizione sulla base di quell'atto, fatta salva diversa valutazione dell'Ill.mo Giudice delle esecuzioni.
- Come evidenziato dalle provenienze su riportate, la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento NON risulta variata.

Iscrizioni e trascrizioni presenti sui beni al ventennio

Dalle visure eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari e dalla certificazione notarile sostitutiva di cui all'art. 567, 2° comma, del c.p.c., prodotta dal creditore procedente, Intesa Sanpaolo S.p.A., relativamente al pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il

31/01/2025 al n. 5193 R.G. e al n. 4001 R.P., sugli immobili descritti nel suindicato atto di pignoramento immobiliare, risultano le seguenti formalità (*All. n. 4/A*):

ISCRIZIONE n. 51676/8221 del 18/11/2019 a **FAVORE** di INTESA SANPAOLO S.P.A., con sede in Torino (TO), codice fiscale 0079996015 [REDACTED]

[REDACTED] dell'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 18/11/2019 (Notaio Basso Antonella – Rep. 2462/1872), per € 480.000,00 (di cui € 240.000,00 di capitale) per la quota di 1/1 degli immobili siti in Adelfia (BA), individuati al Catasto terreni di detto Comune con il foglio 18, particelle 95, 96, 861 e con il foglio 22, particelle 306, 317, 356, 357, 427, 436, 428, 431, 429 e al catasto fabbricati al foglio 18, particella 2205 sub. 4 graffata con la particella 2206 sub. 1 (*All. n. 4/B*).

TRASCRIZIONE n. 5193/4001 del 31/01/2025 a **FAVORE** di Intesa Sanpaolo S.p.A., con

[REDACTED]
Pignoramento immobiliare del 16/12/2024 (repertorio n. 579) per la proprietà per la quota di 1/1 degli immobili siti in Adelfia (BA), individuati al Catasto fabbricati di detto Comune con il foglio 106, particella 1521 sub. 2, e al Catasto terreni di detto Comune con il foglio 18, particelle 95, 96, 861 e con il foglio 22, particelle 306, 317, 356, 357, 427, 436, 428, 431, 429 e al catasto fabbricati al foglio 18, particella 2205 sub. 4 graffata con la particella 2206 sub. 1.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione delle formalità, a carico della procedura, consistono in:

Cancellazione trascrizioni: versamento di € 294 per ciascuna annotazione delle stesse, così distinte: € 200,00 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990);

€ 59,00 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);
€ 35,00 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347);
Cancellazione 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, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00 ai sensi della tabella allegata al DPR 31.10.1990, n. 347);

Iscrizioni e/o Trascrizioni effettuate in data successiva a quella del pignoramento immobiliare *de quo*

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

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

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

Descrizione del Lotto

Trattasi di vigneto di uva da tavola irriguo varietà Pizzutella con sistema di allevamento a tendone. L'appezzamento è sito ad est del centro abitato di Adelfia ed è raggiungibile percorrendo, dal centro comunale, la strada comunale Piscina di Filippo per circa 2 km. Il fondo agricolo *de quo* si trova a circa 151 metri s.l.m., è di giacitura pianeggiante ed è caratterizzato da forma regolare.

Il sesto di impianto del tendone di uva da tavola è quello tipico della zona, di circa mt. 2,30 x 2,30, per un totale di circa 1.800/1.900 piante per ettaro (densità alta). Il vigneto è dotato di impianto di irrigazione (del tipo ad ala gocciolante) e l'approvvigionamento idrico avviene tramite l'Agenzia Regionale per le attività Irrigue e Forestali (Arif) della Regione Puglia. Ferma restando la necessità di analisi chimico-fisiche per una valutazione più approfondita della struttura e fertilità del terreno, tuttavia reputate relativamente poco influenti ai fini della consulenza tecnica in corso di svolgimento, da una stima visiva il suolo appare di medio impasto e di buona fertilità. Da informazioni assunte dall'esecutato, nonché dall'esame visivo delle piante, trattasi di impianto molto giovane, con piante di vite di circa 5 anni di età, per cui nella fase iniziale del ciclo produttivo. Il terreno è ordinato e ben lavorato e non presenta vegetazione spontanea indesiderata, potenzialmente fonte di inoculo di fitopatie. I confini dell'appezzamento sono definiti dalla viabilità comunale e da segni di confine generalmente ben individuabili.

Normativa e legittimità urbanistica

I terreni in esame, ricadenti nel presente pignoramento immobiliare ed individuati al **foglio 18, particelle 95, 96 e 861** del Catasto Terreni del Comune di Adelfia (BA), ricadono parte in "Contesti rurali" (art. 35/S delle NTA) – "CR.CP: Contesto rurale della campagna profonda" (artt. 35.1/S e 24/P delle NTA) – e parte in "Impianti cimiteriali" (artt. 38/S e 38/P delle NTA) e sono soggetti alle relative prescrizioni urbanistiche di cui ai citati articoli.

L'art. 35.1/S, CR.CP – Contesto rurale della campagna profonda prevede le seguenti prescrizioni:

1. Nel contesto CR.CP, sono consentiti interventi finalizzati alla valorizzazione delle peculiarità del sito, ove esistenti.
2. Nel contesto CR.CP, sono possibili: opere per il mantenimento e/o il miglioramento dell'assetto idro-geo-morfologico, delle peculiarità vegetazionali e faunistiche, delle presenze archeologiche e architettoniche; interventi tesi al recupero-riuso di edifici

esistenti; insediamento di nuova edificazione di servizio all'agricoltura /agriturismo/zootecnica (quali magazzini scorte; depositi; locali per la lavorazione, la conservazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli), sempre all'esterno delle invarianti strutturali presenti nel contesto, con i seguenti parametri:

- Sf - superficie fondiaria minima: mq 10.000;
- Iff- indice di fabbricabilità fondiaria massimo:
- iff=0,08 mc/mq di cui 0,03 per la residenza;
- H - altezza massima: residenza = 3,50 ml; produzione 6,00 ml (salvo impianti speciali, quali silos, ecc);
- Df - Distanza minima tra fabbricati con minimo assoluto 5 ml: a) con interposto confine: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti; b) all'interno del fondo: semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti;
- Dc - distanza di confini: minimo di 10 ml;
- Ds - distanza dalle strade pubbliche: secondo quanto stabilito dal Codice della Strada con un min 10 ml;
- Us - urbanizzazioni secondarie e servizi per la residenza - 6 mq ogni 100 mc di volume residenziale;

Per approfondimenti e ulteriori dettagli relativi alle prescrizioni vigenti sulle summenzionate particelle, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione (*All. n. 7*).

Criterio di stima degli immobili

I fondi agricoli oggetto di stima sono stati valutati 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, incluso l'eventuale valore del soprassuolo.

Al fine di rilevare i valori medi unitari dei terreni oggetto di pignoramento immobiliare, il sottoscritto ha effettuato indagini presso la Commissione Provinciale Espropri 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.

In ragione delle suddette indagini, i valori medi dei vigneti di uva da tavola nella zona in esame sono risultati i seguenti:

Vigneto di uva da tavola: **€ 65.000,00/Ha** (euro sessantacinque/00 per ettaro) – 6,50 €/mq;

Valore del Lotto 2

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 ottengono i risultati riportati nella tabella seguente.

Bene	Id.Cat. (fg./ptc.)	Qualità effett.	Superficie (m²)	Valore unit. (€/mq)	Valore (€)
2	18/95	Vigneto uva tavola	1.036	6,50	6.734,00
3	18/96	Vigneto uva tavola	428	6,50	2.782,00
4	18/861	Vigneto uva tavola	3.810	6,50	24.765,00
TOTALE			5.274		34.281,00

Deprezamenti

Il deprezzamento per assenza di garanzia (15%) è pari a **€ 5.142,15**.

Il valore del **Lotto**, al netto dei deprezzamenti, è pari a:

€ 34.281,00 – € 5.142,15 = € 29.138,85, arrotondato a:

€ 29.000,00

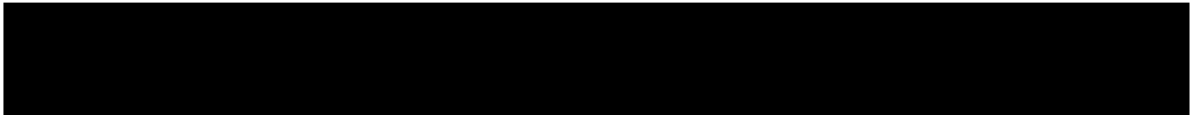
(euro ventinovemila/00)

LOTTO 3

Il **Lotto** in esame è costituito dai beni 5, 6, 7 e 8 e consiste in suolo di tipo agricolo, su cui insiste un tendone di uva da tavola, in agro di Adelfia (BA). Il lotto 3 è individuato al Catasto terreni del suddetto Comune con il foglio 22, particelle 306, 317, 356, 357, ed è raggiungibile percorrendo la strada comunale Castello, per poi svoltare in strada interpoderale che conduce al fondo di interesse (*estratto di mappa – All. n. 1/C e ortofoto 3*).

Titolarità

L'immobile oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare risulta, dalle visure e dalle indagini effettuate dal sottoscritto CTU, di proprietà del seguente debitore esecutato per la quota di 1/1:



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

Confini

Il lotto oggetto di stima risulta confinante con proprietà Azienda Agricola Sacchetti di Lilla Onofrio e Giuliani Lorenzo snc a nord, proprietà Di Turi Stella ad est, proprietà Demanio dello Stato – Ramo bonifiche a sud, e Stea Maria ad ovest, salvo altri.

Consistenze

L'appezzamento di suolo su cui sorge il bene in esame ha una superficie catastale complessiva di mq. 6.317,00.

Nella tabella riportata di seguito sono indicate le consistenze catastali dei beni in esame.

Bene n.	Identific. Cat. (fg./ptc.)	Qualità cat.	Superficie (m ²)
5	22/306	Seminativo/Frutt Irrig	2.530
6	22/317	Frutt Irrig	628
7	22/356	Semin/Uliveto/Frutt irr	2.510
8	22/357	Uliveto/Frutteto	649
TOTALE			6.317*

* Ha. are. ca 00.63.17

Dati catastali

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

Bene n. 5 – Visura storica n. T1019138/2025 (*All. n. 2/G*):

Catasto terreni

Dati identificativi: Comune di Adelfia (A055) – Foglio di mappa n. 22 – ptc. 306;

Dati di classamento: Porz. AA – Qualità seminativo – classe 22 – superficie 51 m² –
Reddito dominicale € 0,22, Reddito agrario € 0,12;
Porz. AB – Qualità Frutt Irrig – classe U – superficie 2.479 m² –
Reddito dominicale € 32,65, Reddito agrario € 17,92;

Intestati:

proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 6 – Visura storica n. T1020009/2025 (*All. n. 2/H*):

Catasto terreni

Dati identificativi: Comune di Adelfia (A055) – Foglio di mappa n. 22 – ptc. 317;
Dati di classamento: Qualità frutt irrig – classe U – superficie 628 m² – Reddito dominicale € 8,27, Reddito agrario € 4,54;

Intestati:

proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 7 – Visura storica n. T1021372/2025 (*All. n. 2/I*):

Catasto fabbricati

Dati identificativi: Comune di Adelfia (A055) – Foglio di mappa n. 22 – ptc. 356;
Dati di classamento: Porz. AA – Qualità seminativo – classe 22 – superficie 61 m² – Reddito dominicale € 0,27, Reddito agrario € 0,14;
Porz. AB – Qualità uliveto – classe 24 – superficie 339 m² – Reddito dominicale € 0,88, Reddito agrario € 0,96;
Porz. AC – Qualità Frutt irrig – classe U – superficie 2.110 m² – Reddito dominicale € 27,79, Reddito agrario € 15,26;

Intestati:

proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 8 – Visura storica n. T1023273/2025 (*All. n. 2/L*):

Catasto fabbricati

Dati identificativi: Comune di Adelfia (A055) – Foglio di mappa n. 22 – ptc. 357;
Dati di classamento: Porz. AA – Qualità uliveto – classe 24 – superficie 1 m² – Reddito dominicale € 0,01, Reddito agrario € 0,01;
Porz. AB – Qualità frutteto – classe U – superficie 648 m² – Reddito dominicale € 8,53, Reddito agrario € 4,69;

Intestati:

[REDACTED]
proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Cronistoria catastale

Bene n. 5: Adelfia (BA) – Foglio 22 – Particella 306

Storico unità immobiliare

Dal 01/08/1977

Catasto terreni di Adelfia (BA) Foglio 22, particella 306. Qualità mandorleto, classe 23, superficie 2.530 m², Reddito dominicale euro 8,49, Reddito agrario euro 3,92. Dati derivanti da Impianto meccanografico del 01/08/1977.

dal 04/04/2001

Catasto terreni di Adelfia (BA) Foglio 22, particella 306. Qualità vigneto, classe 23, superficie 2.530 m², Reddito dominicale euro 30,05, Reddito agrario euro 12,41. Dati derivanti da REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 01/06/1990 Pratica n. 216904 in atti dal 04/04/2001 (n. 12651.1/1990).

dal 17/12/2008

Catasto terreni di Adelfia (BA) Foglio 22, particella 306. Qualità frutteto, classe U, superficie 2.530 m², Reddito dominicale euro 33,32, Reddito agrario euro 18,29. Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 17/12/2008 Pratica n. BA0629526 in atti dal 17/12/2008 Trasmissione Dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 7506.1/2008).

dal 19/11/2020

Catasto terreni di Adelfia (BA) Foglio 22, particella 306. Particella divisa in 2 porzioni, superficie 2.530 m², Reddito dominicale euro 32,87, Reddito agrario euro 18,04. Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 10/04/2020 Pratica n. BA0204723 in atti

dal 19/11/2020. Trasmissione Dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 N. 262 (n. 5417.1/2020).

Storico intestati

Dal 01/08/1977

[REDACTED]

01/08/1977.

dal 28/10/1994

[REDACTED]

causa di morte) del 28/10/1994 - UR Sede BARI (BA) Registrazione Volume 1310 n. 42 registrato in data 21/03/1995 - Voltura n. 4310.1/1995 in atti dal 10/04/1995.

Bene n. 6: Adelfia (BA) – Foglio 22 – Particella 317

Storico unità immobiliare

Dal 01/08/1977

Catasto terreni di Adelfia (BA) Foglio 22, particella 317. Qualità uliveto, classe 24, superficie 650 m², Reddito dominicale euro 1,68, Reddito agrario euro 1,85. Dati derivanti da Impianto meccanografico del 01/08/1977.

dal 04/04/2001

Catasto terreni di Adelfia (BA) Foglio 22, particella 317. Qualità vigneto, classe 24, superficie 650 m², Reddito dominicale euro 7,22, Reddito agrario euro 3,02. Dati derivanti da REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 01/06/1990 Pratica n. 216903 in atti dal 04/04/2001 (n. 12651.1/1990).

dal 21/05/2001

Catasto terreni di Adelfia (BA) Foglio 22, particella 317. Qualità vigneto, classe 24, superficie 628 m², Reddito dominicale euro 6,97, Reddito agrario euro 2,92. Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 09/05/2001 Pratica n. 310602 in atti dal 21/05/2001 Reso definitivo in approvazione preventiva (n. 1823.1/2001).

dal 17/12/2008

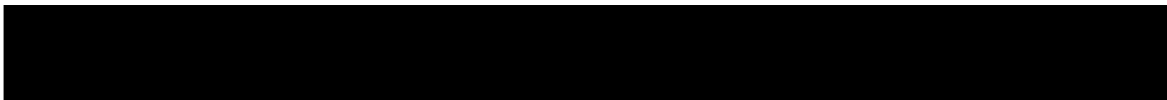
Catasto terreni di Adelfia (BA) Foglio 22, particella 317. Qualità frutteto, classe U, superficie 628 m², Reddito dominicale euro 8,27, Reddito agrario euro 4,54. Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 17/12/2008 Pratica n. BA0629527 in atti dal 17/12/2008 Trasmissione Dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 7507.1/2008).

dal 19/11/2020

Catasto terreni di Adelfia (BA) Foglio 22, particella 317. Qualità frutt irrig, classe U, superficie 628 m², Reddito dominicale euro 8,27, Reddito agrario euro 4,54. Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 10/04/2020 Pratica n. BA0204792 in atti dal 19/11/2020. Trasmissione Dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 N. 262 (n. 5483.1/2020).

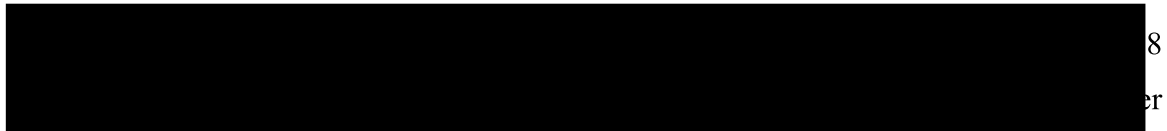
Storico intestati

dal 01/08/1977



01/08/1977.

dal 28/10/1994



causa di morte) del 28/10/1994 - UR Sede BARI (BA) Registrazione Volume 1310 n. 42 registrato in data 21/03/1995 - Voltura n. 4310.1/1995 in atti dal 10/04/1995.

Bene n. 7: Adelfia (BA) – Foglio 22 – Particella 356

Storico unità immobiliare

Dal 01/08/1977

Catasto terreni di Adelfia (BA) Foglio 22, particella 356. Qualità mandorleto, classe 23, superficie 2.510 m², Reddito dominicale euro 8,43, Reddito agrario euro 3,89. Dati derivanti da Impianto meccanografico del 01/08/1977.

dal 25/10/1994

Catasto terreni di Adelfia (BA) Foglio 22, particella 356. Qualità vigneto, classe 22, superficie 2.510 m², Reddito dominicale euro 33,70, Reddito agrario euro 12,96. Dati derivanti da REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 25/10/1994 come da modello 26 (n. 12650.1/1990).

dal 17/12/2008

Catasto terreni di Adelfia (BA) Foglio 22, particella 356. Qualità frutteto, classe U, superficie 2.510 m², Reddito dominicale euro 33,06, Reddito agrario euro 18,15. Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 17/12/2008 Pratica n. BA0629528 in atti dal 17/12/2008 Trasmissione Dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 7508.1/2008).

dal 19/11/2020

Catasto terreni di Adelfia (BA) Foglio 22, particella 356. Particella divisa in 3 porzioni, superficie 2.510 m², Reddito dominicale euro 28,94, Reddito agrario euro 16,36. Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 10/04/2020 Pratica n. BA0204945 in atti dal 19/11/2020. Trasmissione Dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 N. 262 (n. 5623.1/2020).

Storico intestati

Dal 01/08/1977

dal 28/10/1994

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di proprietà per 1000/1000. Dati derivanti da DENONZIA (nei passaggi per causa di morte) del 28/10/1994 - UR Sede BARI (BA) Registrazione Volume 1310 n. 42 registrato in data 21/03/1995 - Voltura n. 4310.1/1995 in atti dal 10/04/1995.

Bene n. 8: Adelfia (BA) – Foglio 22 – Particella 357

Storico unità immobiliare

Dal 01/08/1977

Catasto terreni di Adelfia (BA) Foglio 22, particella 357. Qualità uliveto, classe 24, superficie 670 m², Reddito dominicale euro 1,73, Reddito agrario euro 1,90. Dati derivanti da Impianto meccanografico del 01/08/1977.

dal 25/10/1994

Catasto terreni di Adelfia (BA) Foglio 22, particella 357. Qualità vigneto, classe 22, superficie 670 m², Reddito dominicale euro 9,00, Reddito agrario euro 3,46. Dati derivanti da REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 25/10/1994 come da modello 26 (n. 12650.2/1990).

dal 21/05/2001

Catasto terreni di Adelfia (BA) Foglio 22, particella 357. Qualità vigneto, classe 22, superficie 649 m², Reddito dominicale euro 8,71, Reddito agrario euro 3,35. Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 09/05/2001 Pratica n. 310712 in atti dal 21/05/2001 Reso definitivo in approvazione preventiva (n. 1823.1/2001).

dal 17/12/2008

Catasto terreni di Adelfia (BA) Foglio 22, particella 357. Particella divisa in 2 porzioni, superficie 649 m², Reddito dominicale euro 8,56, Reddito agrario euro 4,59. Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 17/12/2008 Pratica n. BA0629529 in atti dal 17/12/2008 Trasmissione Dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 7509.1/2008).

dal 09/12/2010

Catasto terreni di Adelfia (BA) Foglio 22, particella 357. Qualità frutteto, classe U, superficie 649 m², Reddito dominicale euro 8,55, Reddito agrario euro 4,69. Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 09/12/2010 Pratica n. BA0652345 in atti dal 09/12/2010. Trasmissione Dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 N. 262 (n. 8971.1/2010).

dal 14/12/2017

Catasto terreni di Adelfia (BA) Foglio 22, particella 357. Particella divisa in 2 porzioni, superficie 649 m², Reddito dominicale euro 8,54, Reddito agrario euro 4,70. Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/05/2017 Pratica n. BA0356003 in atti dal 14/12/2017. Trasmissione Dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 N. 262 (n. 7019.1/2017).

Iscrizioni e trascrizioni presenti sui beni al ventennio

Dalle visure eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari e dalla certificazione notarile sostitutiva di cui all'art. 567, 2° comma, del c.p.c., prodotta dal creditore procedente, Intesa Sanpaolo S.p.A., relativamente al pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 31/01/2025 al n. 5193 R.G. e al n. 4001 R.P., sugli immobili descritti nel suindicato atto di pignoramento immobiliare, risultano le seguenti formalità (*All. n. 4/A*):

ISCRIZIONE n. 51676/8221 del 18/11/2019 a **FAVORE** di INTESA SANPAOLO S.P.A.,

[REDACTED]

volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 18/11/2019 (Notaio Basso Antonella – Rep. 2462/1872), per € 480.000,00 (di cui € 240.000,00 di capitale) per la quota di 1/1 degli immobili siti in Adelfia (BA), individuati al Catasto terreni di detto Comune con il foglio 18, particelle 95, 96, 861 e con il foglio 22, particelle 306, 317, 356, 357, 427, 436, 428, 431, 429 e al catasto fabbricati al foglio 18, particella 2205 sub. 4 graffata con la particella 2206 sub. 1 (*All. n. 4/B*).

TRASCRIZIONE n. 5193/4001 del 31/01/2025 a **FAVORE** di Intesa Sanpaolo S.p.A., con

[REDACTED]

Pignoramento immobiliare del 16/12/2024 (repertorio n. 579) per la proprietà per la quota di 1/1 degli immobili siti in Adelfia (BA), individuati al Catasto fabbricati di detto Comune con il foglio 106, particella 1521 sub. 2, e al Catasto terreni di detto Comune con il foglio 18, particelle 95, 96, 861 e con il foglio 22, particelle 306, 317, 356, 357, 427, 436, 428, 431, 429 e al catasto fabbricati al foglio 18, particella 2205 sub. 4 graffata con la particella 2206 sub. 1.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione delle formalità, a carico della procedura, consistono in:

Cancellazione trascrizioni: 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);

Cancellazione 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, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00 ai sensi della tabella allegata al DPR 31.10.1990, n. 347);

Iscrizioni e/o Trascrizioni effettuate in data successiva a quella del pignoramento immobiliare *de quo*

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

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

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

Descrizione del Lotto

Trattasi di vigneto di uva da tavola irriguo varietà Pizzutella con sistema di allevamento a tendone. L'apezzamento è sito a sud del centro abitato di Adelfia ed è raggiungibile percorrendo, dal centro comunale, la strada provinciale 42 in direzione Casamassima per circa 1,9 km, per poi imboccare e percorrere la Strada Comunale Castello per ulteriori 2,1 km ed infine svoltare a destra in strada interpodereale che conduce innanzi al fondo in esame. Il fondo agricolo *de quo* si trova a circa 193 metri s.l.m., è di giacitura pianeggiante ed è caratterizzato da forma rettangolare.

Il sesto di impianto del tendone di uva da tavola è quello tipico della zona, di circa mt. 2,30 x 2,30, per un totale di circa 1.800/1.900 piante per ettaro (densità alta). Il vigneto è dotato di impianto di irrigazione (del tipo ad ala gocciolante) ma, attualmente, l'approvvigionamento idrico non è regolarmente disponibile.

Ferma restando la necessità di analisi chimico-fisiche per una valutazione più approfondita della struttura e fertilità del terreno, tuttavia reputate relativamente poco influenti ai fini della consulenza tecnica in corso di svolgimento, da una stima visiva il suolo appare di medio impasto e di buona fertilità. Da informazioni assunte dall'esecutato, nonché dall'esame visivo delle piante, trattasi di impianto molto giovane, con piante di vite di circa 3 anni di età, per cui nella primissima fase del ciclo produttivo. Il terreno è ordinato e ben lavorato e non presenta vegetazione spontanea indesiderata, potenzialmente fonte di inoculo di fitopatie. I confini dell'apezzamento sono definiti da segni di confine ben individuabili.

Normativa e legittimità urbanistica

I terreni in esame, ricadenti nel presente pignoramento immobiliare ed individuati al **foglio 22, particelle 306, 317, 356, 357** del Catasto Terreni del Comune di Adelfia (BA), ricadono nel seguente contesto territoriale “Contesti rurali” (art. 35/S delle NTA) – “CR.CP: Contesto rurale della campagna profonda” (artt. 35.1/S e 24/P delle NTA) – e sono soggetti alle relative prescrizioni urbanistiche di cui ai citati articoli.

L'art. 35.1/S, CR.CP – Contesto rurale della campagna profonda prevede le seguenti prescrizioni:

3. Nel contesto CR.CP, sono consentiti interventi finalizzati alla valorizzazione delle peculiarità del sito, ove esistenti.
4. Nel contesto CR.CP, sono possibili: opere per il mantenimento e/o il miglioramento dell'assetto idro-geo-morfologico, delle peculiarità vegetazionali e faunistiche, delle presenze archeologiche e architettoniche; interventi tesi al recupero-riuso di edifici esistenti; insediamento di nuova edificazione di servizio all'agricoltura /agriturismo/zootecnica (quali magazzini scorte; depositi; locali per la lavorazione, la conservazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli), sempre all'esterno delle invarianti strutturali presenti nel contesto, con i seguenti parametri:
 - Sf - superficie fondiaria minima: mq 10.000;
 - Iff- indice di fabbricabilità fondiaria massimo:
 - iff=0,08 mc/mq di cui 0,03 per la residenza;
 - H - altezza massima: residenza = 3,50 ml; produzione 6,00 ml (salvo impianti speciali, quali silos, ecc);
 - Df - Distanza minima tra fabbricati con minimo assoluto 5 ml: a) con interposto confine: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti; b) all'interno del fondo: semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti;
 - Dc - distanza di confini: minimo di 10 ml;
 - Ds - distanza dalle strade pubbliche: secondo quanto stabilito dal Codice della Strada con un min 10 ml;
 - Us - urbanizzazioni secondarie e servizi per la residenza - 6 mq ogni 100 mc di volume residenziale;

Per approfondimenti e ulteriori dettagli relativi alle prescrizioni vigenti sulle summenzionate particelle, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione (*All. n. 7*).

Criterio di stima degli immobili

I fondi agricoli oggetto di stima sono stati valutati 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, incluso l'eventuale valore del soprassuolo.

Al fine di rilevare i valori medi unitari dei terreni oggetto di pignoramento immobiliare, il sottoscritto ha effettuato indagini presso la Commissione Provinciale Espropri 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.

In ragione delle suddette indagini, i valori medi dei vigneti di uva da tavola nella zona in esame sono risultati i seguenti:

Vigneto di uva da tavola: **€ 65.000,00/Ha** (euro sessantacinque/00 per ettaro) – 6,50 €/mq;

Valore del Lotto 3

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 ottengono i risultati riportati nella tabella seguente.

Bene	Id.Cat. (fg./ptc.)	Qualità effett.	Superficie (m²)	Valore unit. (€/mq)	Valore (€)
5	22/306	Vigneto uva tavola	2.530	6,50	16.445,00
6	22/317	Vigneto uva tavola	628	6,50	4.082,00
7	22/356	Vigneto uva tavola	2.510	6,50	16.315,00
8	22/357	Vigneto uva tavola	649	6,50	4.218,5
TOTALE			6.317		41.060,50

Deprezzamenti

- Nel caso dell’uva da tavola, al fine di conseguire buoni livelli di produzione sotto l’aspetto sia quantitativo sia qualitativo, Il deprezzamento per mancanza di approvvigionamento idrico è calcolato sulla base della minor produttività del vigneto. Tuttavia, in considerazione della condizione di provvisorietà della indisponibilità idrica, si ritiene applicare un deprezzamento di modesta entità, del 5% del valore di stima, ovvero pari a € **2.053,03**.
- Il deprezzamento per assenza di garanzia (15%) è pari a € **6.159,08**.

Il valore del **Lotto**, al netto dei deprezzamenti, è pari a:

€ 41.060,50 – € 2.053,03 – € 6.159,08 = € 32.848,39, arrotondato a:

€ 32.800,00

(euro trentaduemilaottocento/00)

LOTTO 4

Il **Lotto** in esame è costituito dai beni 9, 10, 11, 12, 13 e consiste in suolo di tipo agricolo, su cui insiste un uliveto, in agro di Adelfia (BA). Il lotto 4 è individuato al Catasto terreni del suddetto Comune con il foglio 22, particelle 427, 436, 428, 429, 431, ed è raggiungibile percorrendo la strada Provinciale SP83 Adelfia – Acquaviva delle Fonti per 3,5 km (*estratto di mappa – All. n. 1/D e ortofoto 4*).

Titolarità

L'immobile oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare risulta, dalle visure e dalle indagini effettuate dal sottoscritto CTU, di proprietà del seguente debitore esecutato per la quota di 1/1:

[REDACTED]

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

Confini

I beni 9 e 10 risultano confinanti con proprietà [REDACTED] a nord, proprietà [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] a sud e strada provinciale SP83 ad ovest, salvo altri.

Il bene 11 risulta confinante con proprietà [REDACTED] a nord, proprietà [REDACTED]

[REDACTED]

Ramo bonifiche ad ovest, salvo altri.

[REDACTED]

e stessa ditta ad ovest, salvo altri.

Consistenze

L'appezzamento di suolo su cui sorge il bene in esame ha una superficie catastale complessiva di mq. 19.515,00.

Nella tabella riportata di seguito sono indicate le consistenze catastali dei beni in esame.

Bene n.	Identific. Cat. (fg./ptc.)	Qualità cat.	Superficie (m ²)
9	22/427	Uliveto	6.421
10	22/436	Uliveto	6.550
11	22/428	Uliveto	5.018
12	22/429	Uliveto	500
13	22/431	Uliveto	1.026
TOTALE			19.515*

* Ha. are. ca 01.95.15

Dati catastali

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

Bene n. 9 – Visura storica n. T1024188/2025 (*All. n. 2/M*):

Catasto terreni

Dati identificativi: Comune di Adelfia (A055) – Foglio di mappa n. 22 – ptc. 427;

Dati di classamento: Qualità Uliveto – classe 24 – superficie 6.421 m² – Reddito dominicale € 16,58, Reddito agrario € 18,24;

Intestati:

[REDACTED]

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 10 – Visura storica n. T1025012/2025 (*All. n. 2/N*):

Catasto terreni

Dati identificativi: Comune di Adelfia (A055) – Foglio di mappa n. 22 – ptc. 436;

Dati di classamento: Qualità Uliveto – classe 24 – superficie 6.550 m² – Reddito dominicale € 16,91, Reddito agrario € 18,61;

Intestati:



proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

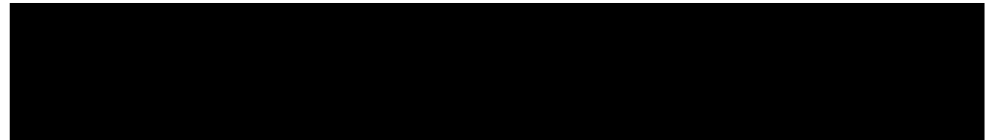
Bene n. 11 – Visura storica n. T1025677/2025 (*All. n. 2/O*):

Catasto fabbricati

Dati identificativi: Comune di Adelfia (A055) – Foglio di mappa n. 22 – ptc. 428;

Dati di classamento: Qualità Uliveto – classe 24 – superficie 5.018 m² – Reddito dominicale € 12,96, Reddito agrario € 14,25;

Intestati:



proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

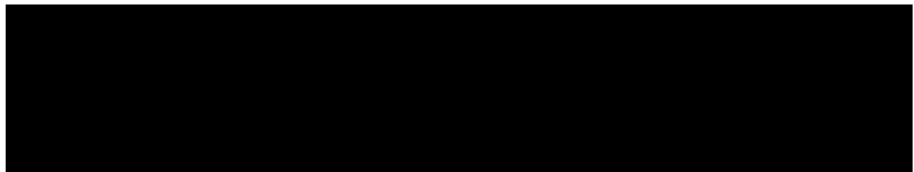
Bene n. 12 – Visura storica n. T1027596/2025 (*All. n. 2/P*):

Catasto fabbricati

Dati identificativi: Comune di Adelfia (A055) – Foglio di mappa n. 22 – ptc. 429;

Dati di classamento: Qualità Uliveto – classe 24 – superficie 500 m² – Reddito dominicale € 1,29, Reddito agrario € 1,42;

Intestati:



Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 13 – Visura storica n. T1027089/2025 (*All. n. 2/Q*):

Catasto fabbricati

Dati identificativi: Comune di Adelfia (A055) – Foglio di mappa n. 22 – ptc. 431;

Dati di classamento: Qualità Uliveto – classe 24 – superficie 1.026 m² – Reddito dominicale € 2,65, Reddito agrario € 2,91;

Intestati:

proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Cronistoria catastale

Bene n. 9: Adelfia (BA) – Foglio 22 – Particella 427

Storico unità immobiliare

Dal 01/08/1977

Catasto terreni di Adelfia (BA) Foglio 22, particella 427. Qualità mandorleto, classe 23, superficie 6.421 m², Reddito dominicale euro 21,56, Reddito agrario euro 9,95. Dati derivanti da Impianto meccanografico del 01/08/1977.

dal 12/12/2007

Catasto terreni di Adelfia (BA) Foglio 22, particella 427. Qualità Uliveto, classe 24, superficie 6.421 m², Reddito dominicale euro 16,58, Reddito agrario euro 18,24. Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 12/12/2007 Pratica n. BA0764036 in atti dal 12/12/2007 Trasmissione Dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 106594.1/2007).

Storico intestati

Dal 01/08/1977

[REDACTED]

01/08/1977.

dal 20/02/1996

[REDACTED]

ufficiale Reboli Sede Bari (BA) Repertorio n. 363622 - UR Sede Bari (BA) Registrazione n. 3155 registrato in data 08/03/1996 - Voltura n. 3735.3/1996 in atti dal 17/06/1996.

Bene n. 10: Adelfia (BA) – Foglio 22 – Particella 436

Storico unità immobiliare

Dal 01/08/1977

Catasto terreni di Adelfia (BA) Foglio 22, particella 436. Qualità mandorleto, classe 23, superficie 6.550 m², Reddito dominicale euro 21,99, Reddito agrario euro 10,15. Dati derivanti da Impianto meccanografico del 01/08/1977.

dal 12/12/2007

Catasto terreni di Adelfia (BA) Foglio 22, particella 436. Qualità Uliveto, classe 24, superficie 6.550 m², Reddito dominicale euro 16,91, Reddito agrario euro 18,61. Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 12/12/2007 Pratica n. BA0764041 in atti dal 12/12/2007 Trasmissione Dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 106599.1/2007).

Storico intestati

dal 01/08/1977

[REDACTED]

01/08/1977.

dal 28/10/1994

causa di morte) del 28/10/1994 - UR Sede BARI (BA) Registrazione Volume 1310 n. 42 registrato in data 21/03/1995 - Voltura n. 4310.1/1995 in atti dal 10/04/1995.

Bene n. 11: Adelfia (BA) – Foglio 22 – Particella 428

Storico unità immobiliare

Dal 01/08/1977

Catasto terreni di Adelfia (BA) Foglio 22, particella 428. Qualità mandorleto, classe 22, superficie 5.040 m², Reddito dominicale euro 20,82, Reddito agrario euro 10,41. Dati derivanti da Impianto meccanografico del 01/08/1977.

dal 22/05/2001

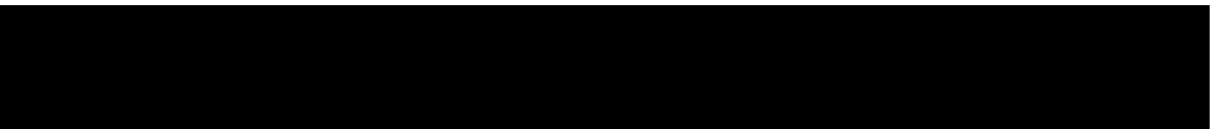
Catasto terreni di Adelfia (BA) Foglio 22, particella 428. Qualità mandorleto, classe 22, superficie 5.018 m², Reddito dominicale euro 20,73, Reddito agrario euro 10,37. Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 09/05/2001 Pratica n. 314265 in atti dal 22/05/2001 Reso definitivo in approvazione preventiva (n. 1823.1/2001).

dal 12/12/2007

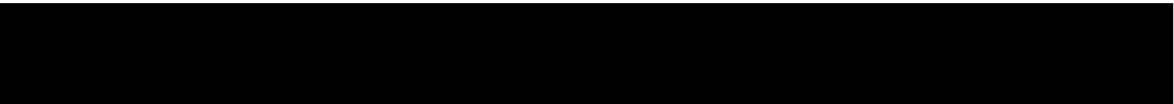
Catasto terreni di Adelfia (BA) Foglio 22, particella 428. Qualità uliveto, classe 24, superficie 5.018 m², Reddito dominicale euro 12,96, Reddito agrario euro 14,25. Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 12/12/2007 Pratica n. BA0764037 in atti dal 12/12/2007 Trasmissione Dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 106595.1/2007).

Storico intestati

dal 01/08/1977



dal 28/10/1994



causa di morte) del 28/10/1994 - UR Sede BARI (BA) Registrazione Volume 1310 n. 42 registrato in data 21/03/1995 - Voltura n. 4310.1/1995 in atti dal 10/04/1995.

Bene n. 12: Adelfia (BA) – Foglio 22 – Particella 429

Storico unità immobiliare

Dal 01/08/1977

Catasto terreni di Adelfia (BA) Foglio 22, particella 429. Qualità mandorleto, classe 22, superficie 500 m², Reddito dominicale euro 2,07, Reddito agrario euro 1,03. Dati derivanti da Impianto meccanografico del 01/08/1977.

dal 12/12/2007

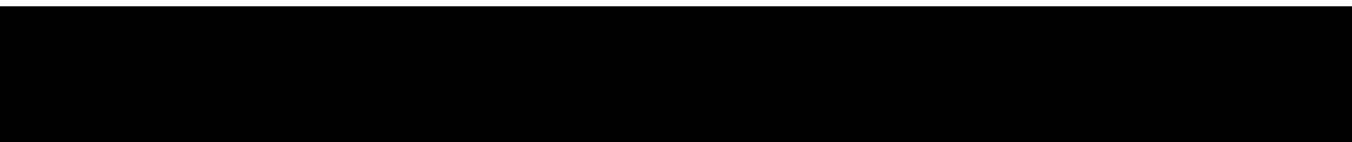
Catasto terreni di Adelfia (BA) Foglio 22, particella 429. Qualità uliveto, classe 24, superficie 500 m², Reddito dominicale euro 1,29, Reddito agrario euro 1,42. Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 12/12/2007 Pratica n. BA0764038 in atti dal 12/12/2007 Trasmissione Dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 106596.1/2007).

Storico intestati

dal 01/08/1977



dal 28/10/1994



registrato in data 21/03/1995 - Voltura n. 4310.1/1995 in atti dal 10/04/1995.

Bene n. 13: Adelfia (BA) – Foglio 22 – Particella 431

Dal 01/08/1977

Catasto terreni di Adelfia (BA) Foglio 22, particella 431. Qualità mandorleto, classe 22, superficie 1.026 m², Reddito dominicale euro 4,24, Reddito agrario euro 2,12. Dati derivanti da Impianto meccanografico del 01/08/1977.

dal 12/12/2007

Catasto terreni di Adelfia (BA) Foglio 22, particella 431. Qualità uliveto, classe 24, superficie 1.026 m², Reddito dominicale euro 2,65, Reddito agrario euro 2,91. Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 12/12/2007 Pratica n. BA0764039 in atti dal 12/12/2007 Trasmissione Dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 106597.1/2007).

dal 04/12/2018

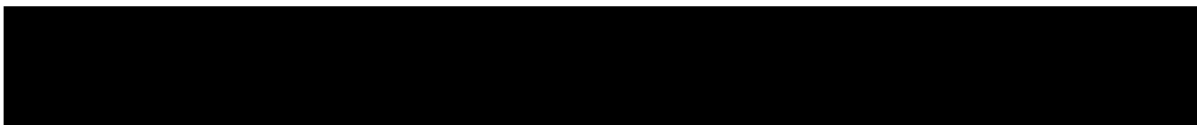
Catasto terreni di Adelfia (BA) Foglio 22, particella 431. Particella divisa in 2 porzioni, superficie 1.026 m², Reddito dominicale euro 2,68, Reddito agrario euro 2,93. Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 15/03/2018 Pratica n. BA0284987 in atti dal 04/12/2018 Trasmissione Dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 20914.1/2018).

dal 09/12/2021

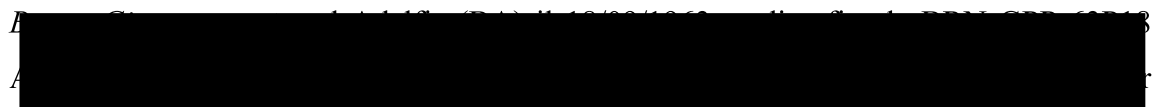
Catasto terreni di Adelfia (BA) Foglio 22, particella 431. Qualità uliveto, classe 24, superficie 1.026 m², Reddito dominicale euro 2,65, Reddito agrario euro 2,91. Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 10/05/2021 Pratica n. BA0285154 in atti dal 09/12/2021 Trasmissione Dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 4693.1/2021).

Storico intestati

dal 01/08/1977



dal 28/10/1994



causa di morte) del 28/10/1994 - UR Sede BARI (BA) Registrazione Volume 1310 n. 42 registrato in data 21/03/1995 - Voltura n. 4310.1/1995 in atti dal 10/04/1995.

Titoli di provenienza degli immobili esegutati

Il **bene n. 9** del presente pignoramento immobiliare, individuato dalla **particella 427 del foglio 22** al Catasto fabbricati del Comune di Adelfia (BA), è pervenuto al debitore esegutato, [REDACTED], per:

- Atto di donazione del dott. Francesco Reboli, notaio in Bari, del 20 febbraio 1996

[REDACTED]

[REDACTED] la piena proprietà del terreno agricolo sito in Adelfia, alla contrada Iazzo di Stefano, di complessivi mq. 6.421, individuato al Catasto al foglio 22, particella 427, oltre altri immobili non oggetto del presente pignoramento immobiliare (*All. n. 3/D*).

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 NON risulta variata.

I **beni n. 10, 11, 12, 13** del presente pignoramento immobiliare, individuati dalle **particelle 436, 428, 429, 431 del foglio 22** al Catasto terreni del Comune di Adelfia (BA), sono pervenuti al debitore esegutato, [REDACTED], per:

- Su [REDACTED]
na [REDACTED]
trascritta a Bari il 7 maggio 2003 ai numeri R.G. 20678 e R.P. 14818 (*All. n. 3/C*).

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

- Allo stato attuale NON sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, in quanto non è trascritta

l'accettazione d'eredità. Tuttavia, poiché il debitore esecutato ha iscritto ipoteca volontaria sui beni ad esso pervenuti *mortis causa*, potrà essere richiesta la trascrizione sulla base di quell'atto, fatta salva diversa valutazione dell'Ill.mo Giudice delle esecuzioni.

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

Iscrizioni e trascrizioni presenti sui beni al ventennio

Dalle visure eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari e dalla certificazione notarile sostitutiva di cui all'art. 567, 2° comma, del c.p.c., prodotta dal creditore procedente, Intesa Sanpaolo S.p.A., relativamente al pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 31/01/2025 al n. 5193 R.G. e al n. 4001 R.P., sugli immobili descritti nel suindicato atto di pignoramento immobiliare, risultano le seguenti formalità (*All. n. 4/A*):

ISCRIZIONE n. 51676/8221 del 18/11/2019 a **FAVORE** di INTESA SANPAOLO S.P.A.,

co

A

volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 18/11/2019 (Notaio Basso Antonella – Rep. 2462/1872), per € 480.000,00 (di cui € 240.000,00 di capitale) per la quota di 1/1 degli immobili siti in Adelfia (BA), individuati al Catasto terreni di detto Comune con il foglio 18, particelle 95, 96, 861 e con il foglio 22, particelle 306, 317, 356, 357, 427, 436, 428, 431, 429 e al catasto fabbricati al foglio 18, particella 2205 sub. 4 graffata con la particella 2206 sub. 1 (*All. n. 4/B*).

TRASCRIZIONE n. 5193/4001 del 31/01/2025 a **FAVORE** di Intesa Sanpaolo S.p.A., con sede in Torino (TO), codice fiscale 00799960158,

Pignoramento Immobiliare del 16/12/2024 (repertorio n. 579) per la proprietà per la quota di 1/1 degli immobili siti in Adelfia (BA), individuati al Catasto fabbricati di detto Comune con il foglio 106, particella 1521 sub. 2, e al Catasto terreni di detto Comune con il foglio 18, particelle 95, 96, 861 e con il foglio 22, particelle 306, 317, 356, 357, 427, 436, 428, 431, 429 e al catasto fabbricati al foglio 18, particella 2205 sub. 4 graffata con la particella 2206 sub. 1.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione delle formalità, a carico della procedura, consistono in:

Cancellazione trascrizioni: versamento di € 294 per ciascuna annotazione delle stesse, così distinte: € 200,00 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990); € 59,00 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972); € 35,00 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347);

Cancellazione 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, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00 ai sensi della tabella allegata al DPR 31.10.1990, n. 347);

Iscrizioni e/o Trascrizioni effettuate in data successiva a quella del pignoramento immobiliare *de quo*

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

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

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

Descrizione del Lotto

Trattasi di uliveto irriguo di varietà Coratina sito a sud del centro abitato di Adelfia, raggiungibile percorrendo, dal centro comunale, la strada provinciale SP83 in direzione Acquaviva delle Fonti per circa 3,5 km, per poi imboccare l'accesso al fondo agricolo *de quo*. L'uliveto in esame si trova a circa 185 metri s.l.m., è di giacitura pianeggiante ed è caratterizzato da forma irregolare, in quanto costituito da più particelle. È necessario precisare che c'è soluzione di continuità tra la particella 427 e la particella 428 ma negli anni si è creato un passaggio, in corrispondenza del vertice dei diversi appezzamenti confluenti, attraversabile con i mezzi agricoli. Tuttavia, è utile evidenziare che detto passaggio deriva da taciti accordi tra i proprietari dei fondi, non è riscontrabile in alcuna documentazione ufficiale e, pertanto, suscettibile di interruzione.

Il sesto di impianto dell'uliveto è del tipo tradizionale, di circa mt. 8,00 x 8,00, per un totale di circa 140/160 piante per ettaro. L'uliveto è dotato di impianto di irrigazione (del tipo ad ala gocciolante) e l'approvvigionamento idrico avviene tramite l'Agenzia Regionale per le attività Irrigue e Forestali (Arif) della Regione Puglia.

Ferma restando la necessità di analisi chimico-fisiche per una valutazione più approfondita della struttura e fertilità del terreno, tuttavia reputate relativamente poco influenti ai fini della consulenza tecnica in corso di svolgimento, da una stima visiva il suolo appare di medio impasto e di buona fertilità. Il terreno è ordinato e ben lavorato e non presenta vegetazione spontanea indesiderata, potenzialmente fonte di inoculo di fitopatie. I confini dell'appezzamento sono definiti da segni di confine ben individuabili.

Normativa e legittimità urbanistica

I terreni in esame, ricadenti nel presente pignoramento immobiliare ed individuati al **foglio 22, particelle 427, 436, 428, 429, 431** del Catasto Terreni del Comune di Adelfia (BA), ricadono nel seguente contesto territoriale “Contesti rurali” (art. 35/S delle NTA) – “CR.CP: Contesto rurale della campagna profonda” (artt. 35.1/S e 24/P delle NTA) – e sono soggetti alle relative prescrizioni urbanistiche di cui ai citati articoli.

L’art. 35.1/S, CR.CP – Contesto rurale della campagna profonda prevede le seguenti prescrizioni:

5. Nel contesto CR.CP, sono consentiti interventi finalizzati alla valorizzazione delle peculiarità del sito, ove esistenti.
6. Nel contesto CR.CP, sono possibili: opere per il mantenimento e/o il miglioramento dell'assetto idro-geo-morfologico, delle peculiarità vegetazionali e faunistiche, delle presenze archeologiche e architettoniche; interventi tesi al recupero-riuso di edifici esistenti; insediamento di nuova edificazione di servizio all'agricoltura /agriturismo/zootecnica (quali magazzini scorte; depositi; locali per la lavorazione, la conservazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli), sempre all'esterno delle invarianti strutturali presenti nel contesto, con i seguenti parametri:
 - Sf - superficie fondiaria minima: mq 10.000;
 - Iff- indice di fabbricabilità fondiaria massimo:
 - iff=0,08 mc/mq di cui 0,03 per la residenza;
 - H - altezza massima: residenza = 3,50 ml; produzione 6,00 ml (salvo impianti speciali, quali silos, ecc);
 - Df - Distanza minima tra fabbricati con minimo assoluto 5 ml: a) con interposto confine: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti; b) all'interno del fondo: semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti;
 - Dc - distanza di confini: minimo di 10 ml;
 - Ds - distanza dalle strade pubbliche: secondo quanto stabilito dal Codice della Strada con un min 10 ml;

- Us - urbanizzazioni secondarie e servizi per la residenza - 6 mq ogni 100 mc di volume residenziale;

In aggiunta, le particelle suddette ricadono all'interno del Sistema delle tutele così individuato dalle NTA del PRG e dal PPTR della Regione Puglia:

- “struttura idro-geo-morfologica” (art. 17.1/S delle NTA) – (Capo II – NTA PPTR);
 - o “Invarianti/Componenti Idrologiche” (artt. 21/S e 21.1/S delle NTA) – (art. 40-41-42-43-44-47 NTA PPTR) – “Torrente Montrone”.

Per approfondimenti e ulteriori dettagli relativi alle prescrizioni vigenti sulle summenzionate particelle, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione (*All. n. 7*).

Criterio di stima degli immobili

I fondi agricoli oggetto di stima sono stati valutati 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, incluso l'eventuale valore del soprassuolo.

Al fine di rilevare i valori medi unitari dei terreni oggetto di pignoramento immobiliare, il sottoscritto ha effettuato indagini presso la Commissione Provinciale Espropri 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.

In ragione delle suddette indagini, i valori medi degli uliveti irrigui nella zona in esame sono risultati i seguenti:

Uliveti irrigui: **€ 30.000,00/Ha** (euro trentamila/00 per ettaro) – 3,00 €/mq;

Valore del Lotto 4

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 ottengono i risultati riportati nella tabella seguente.

Bene	Id.Cat. (fg./ptc.)	Qualità effett.	Superficie (m²)	Valore unit. (€/mq)	Valore (€)
9	22/427	Uliveto	6.421	3,00	19.263,00
10	22/436	Uliveto	6.550	3,00	19.650,00
11	22/428	Uliveto	5.018	3,00	15.054,00
12	22/429	Uliveto	500	3,00	1.500,00
13	22/431	Uliveto	1.026	3,00	3.078,00
TOTALE			19.515		58.545,00

Deprezamenti

- Il deprezzamento per assenza di garanzia (15%) è pari a **€ 8.781,75**.

Il valore del **Lotto**, al netto dei deprezzamenti, è pari a:

€ 58.545,00 – € 8.781,75 = € 49.763,25, arrotondato a:

€ 49.800,00

(euro quarantanovemilaottocento/00)

SCHEDA SINTETICA DI VALUTAZIONE DEI LOTTI

LOTTO	CATASTALI	DESCRIZIONE SINTETICA	VALORE	VALORE DEPREZZ.*
1	Comune di Adelfia - foglio 18, ptc. 2205, sub. 4, graff. con ptc. 2206, sub. 1	Opificio D/1 in Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 58	€ 86.715,24	70.700,00
2	Comune di Adelfia - foglio 18, ptc. 95-96- 861	Vigneto di uva da tavola varietà “Pizzutella” di superficie complessiva di mq. 5.274	€ 34.281,00	€ 29.000,00
3	Comune di Adelfia - foglio 22, ptc. 306- 317-356-357	Vigneto di uva da tavola varietà “Pizzutella” di superficie complessiva di mq. 6.317	€ 41.060,50	€ 32.800,00
4	Comune di Adelfia - foglio 22, ptc. 427- 436-428-429-431	Uliveto irriguo di varietà “Coratina” di superficie complessiva di mq. 19.515	€ 58.545,00	€ 49.800,00
TOTALE			€ 220.601,74	€ 182.300,00

* con arrotondamento

Bari, data deposito

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

Elenco allegati

- All. n. 1/A-D – Estratti di mappa catastale;*
- All. n. 2/A-Q – Visure catastali;*
- All. n. 3/A-D – Titoli di provenienza;*
- All. n. 4/A-B – Ispezioni ipotecarie;*
- All. n. 5/A-C – Planimetrie catastali ed elenco subalterni;*
- All. n. 6/A-E – Pratiche edilizie;*
- All. n. 7 – Certificato di Destinazione Urbanistica;*
- All. n. 8 – Ortofoto;*
- All. n. 9 – Attestazione di invio alle parti;*
- All. n. 10 – Elenco identificativi catastali;*
- All. n. 11 – Check list conservatoria;*
- All. n. 12 – Perizia versione privacy;*
- All. n. 13 – Fascicoli fotografici.*