

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
SEZIONE FALLIMENTARE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Liquidazione Giudiziale: in liquidazione R.G. n. 34/2023
Curatori: Avv. Roberta Mastroilli e Dott. Cristiano Trione

Giudice Delegato: **Dott.ssa Assunta NAPOLIELLO**



Sommario

PREMESSA	5
Descrizione sommaria del bene e formazione dei lotti.....	6
LOTTO 1	10
Titolarità	10
Confini	10
Consistenze.....	11
Dati catastali	11
Titoli di provenienza dei beni	14
Iscrizioni e trascrizioni presenti sui beni al ventennio	17
Iscrizioni e/o Trascrizioni effettuate in data successiva	18
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	18
Descrizione del Lotto e caratteristiche dei fondi	18
Normativa e regolarità urbanistica	20
Criterio di stima degli immobili	22
LOTTO 2	25
Titolarità	25
Confini	26
Consistenze.....	26
Dati catastali	26
Titoli di provenienza dei beni	37
Iscrizioni e trascrizioni presenti sui beni al ventennio	40
Iscrizioni e/o Trascrizioni effettuate in data successiva	41
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	41
Descrizione del Lotto e caratteristiche dei fondi	42
Normativa e regolarità urbanistica	44
Criterio di stima degli immobili	46
LOTTO 3	49
Titolarità	49
Confini	49
Consistenze.....	50
Dati catastali	50



Titoli di provenienza dei beni	51
Iscrizioni e trascrizioni presenti sui beni al ventennio	52
Iscrizioni e/o Trascrizioni effettuate in data successiva	54
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	54
Descrizione del Lotto e caratteristiche dei fondi	54
Normativa e regolarità urbanistica	55
Criterio di stima degli immobili	58
LOTTO 4	61
Titolarità	61
Confini	61
Consistenze	62
Dati catastali	62
Titoli di provenienza dei beni	65
Iscrizioni e trascrizioni presenti sui beni al ventennio	66
Iscrizioni e/o Trascrizioni effettuate in data successiva	68
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	68
Descrizione del Lotto e caratteristiche dei fondi	68
Normativa e regolarità urbanistica	69
Criterio di stima degli immobili	71
LOTTO 5	74
Titolarità	74
Confini	74
Consistenze	75
Dati catastali	75
Titoli di provenienza dei beni	78
Iscrizioni e trascrizioni presenti sui beni al ventennio	79
Iscrizioni e/o Trascrizioni effettuate in data successiva	80
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	81
Descrizione del Lotto e caratteristiche dei fondi	81
Normativa e regolarità urbanistica	82
Criterio di stima degli immobili	84
LOTTO 6	86



Titolarità	86
Confini	86
Consistenze	87
Dati catastali	87
Titoli di provenienza dei beni	95
Iscrizioni e trascrizioni presenti sui beni al ventennio	99
Iscrizioni e/o Trascrizioni effettuate in data successiva	100
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	101
Descrizione del Lotto e caratteristiche dei fondi	101
Normativa e regolarità urbanistica	102
Criterio di stima degli immobili	104
LOTTO 7	107
Titolarità	107
Confini	107
Consistenze	108
Dati catastali	108
Titoli di provenienza dei beni	114
Iscrizioni e trascrizioni presenti sui beni al ventennio	114
Iscrizioni e/o Trascrizioni effettuate in data successiva	115
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	116
Descrizione del Lotto e caratteristiche dei fondi	116
Normativa e regolarità urbanistica	116
Criterio di stima degli immobili	117
Elenco allegati	119



TRIBUNALE DI BARI
SEZIONE FALLIMENTARE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Liquidazione Giudiziale:

R.G. n. 34/2023

Curatori: Avv. Roberta Mastrorilli e Dott. Cristiano Trione

Giudice Delegato: Dott.ssa Assunta NAPOLIELLO

PREMESSA

- In data 6 febbraio 2024, il sottoscritto Dott. Dario Vincenzo De Felice, con studio in Via De Rossi, 32 – 70122 – Bari (BA), email PEC
d.de_felice@conafpec.it, veniva nominato CTU dal G.D. dott.ssa Assunta Napoliello, su istanza dei Curatori, Avv. Roberta Mastrorilli e Dott. Cristiano Trione.
- Il giorno 27 aprile 2024, alle ore 17:00, il sottoscritto si è recato presso gli immobili periziandi, siti in agro di Bitonto e Giovinazzo, per lo svolgimento delle operazioni peritali. Questo CTU ha effettuato una ricognizione preliminare dei fondi, nonché i necessari rilievi fotografici.
- In data 27 e 29 febbraio 2024, il sottoscritto ha fatto richiesta, presso gli Uffici competenti dei Comuni di Bitonto e Giovinazzo, dei Certificati di Destinazione Urbanistica relativi ai terreni ricadenti nella liquidazione giudiziale *de quo* (All. n. 2/A-B), rilasciati in data 19 e 21 marzo, rispettivamente (All. n. 2/C-D).



Descrizione sommaria del bene e formazione dei lotti

La liquidazione Giudiziale *de quo* conta 82 identificativi catastali censiti al Catasto terreni dei Comuni di Bitonto e Giovinazzo, che costituiscono complessivamente 7 (sette) lotti differenti.

I beni ricadenti nella presente procedura di liquidazione giudiziale sono così individuati e suddivisi:

LOTTO 1:

- Bene 1 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 16 - ptc. 75;
- Bene 2 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 16 - ptc. 78;
- Bene 3 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 16 - ptc. 110;
- Bene 4 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 16 - ptc. 265;
- Bene 5 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 16 - ptc. 365;
- Bene 6 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 16 - ptc. 492;
- Bene 7 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 16 - ptc. 491;
- Bene 8 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 16 - ptc. 493;
- Bene 9 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 16 - ptc. 494;

LOTTO 2:

- Bene 10 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 16 - ptc. 57;
- Bene 11 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 16 - ptc. 60;
- Bene 12 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 16 - ptc. 135;
- Bene 13 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 16 - ptc. 136;
- Bene 14 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 16 - ptc. 141;
- Bene 15 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 16 - ptc. 204;
- Bene 16 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 16 - ptc. 206;
- Bene 17 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 16 - ptc. 255;
- Bene 18 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 16 - ptc. 321;
- Bene 19 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 16 - ptc. 359;



Bene 20 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 16 - ptc. 476;
Bene 21 – Comune di Bitonto – Fabb. Diruto – Foglio 16 - ptc. 478;
Bene 22 – Comune di Bitonto – Area rurale – Foglio 16 - ptc. 480;
Bene 23 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 16 - ptc. 484;
Bene 24 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 16 - ptc. 485;
Bene 25 – Comune di Bitonto – Fabb. Rurale – Foglio 16 - ptc. 490;

LOTTO 3:

Bene 26 – Comune di Bitonto – Opificio – Foglio 16 - ptc. 62;
Bene 27 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 16 - ptc. 68;
Bene 28 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 16 - ptc. 222;

LOTTO 4:

Bene 29 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 24 - ptc. 211;
Bene 30 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 24 - ptc. 332;
Bene 31 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 24 - ptc. 333;
Bene 32 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 24 - ptc. 353;
Bene 33 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 24 - ptc. 362;
Bene 34 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 24 - ptc. 549;
Bene 35 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 24 - ptc. 550;

LOTTO 5

Bene 36 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 24 - ptc. 169;
Bene 37 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 24 - ptc. 170;
Bene 38 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 24 - ptc. 173;
Bene 39 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 24 - ptc. 186;
Bene 40 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 24 - ptc. 187;
Bene 41 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 24 - ptc. 188;



LOTTO 6

Bene 42 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 24 - ptc. 171;
Bene 43 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 24 - ptc. 172;
Bene 44 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 24 - ptc. 206;
Bene 45 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 24 - ptc. 207;
Bene 46 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 24 - ptc. 208;
Bene 47 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 24 - ptc. 209;
Bene 48 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 24 - ptc. 210;
Bene 49 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 24 - ptc. 234;
Bene 50 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 24 - ptc. 235;
Bene 51 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 24 - ptc. 236;
Bene 52 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 24 - ptc. 237;
Bene 53 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 24 - ptc. 238;
Bene 54 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 24 - ptc. 239;
Bene 55 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 24 - ptc. 240;
Bene 56 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 24 - ptc. 290;
Bene 57 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 24 - ptc. 291;
Bene 58 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 24 - ptc. 292;
Bene 59 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 24 - ptc. 334;
Bene 60 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 24 - ptc. 450;
Bene 61 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 24 - ptc. 539;
Bene 62 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 24 - ptc. 540;
Bene 63 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 24 - ptc. 541;
Bene 64 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 24 - ptc. 542;
Bene 65 – Comune di Bitonto – Terreno – Foglio 24 - ptc. 543;

LOTTO 7:

Bene 66 – Comune di Giovinazzo – Terreno – Foglio 25 - ptc. 37
Bene 67 – Comune di Giovinazzo – Terreno – Foglio 25 - ptc. 58;



Bene 68 – Comune di Giovinazzo – Terreno – Foglio 25 - ptc. 59;
Bene 69 – Comune di Giovinazzo – Terreno – Foglio 25 - ptc. 66;
Bene 70 – Comune di Giovinazzo – Terreno – Foglio 25 - ptc. 71;
Bene 71 – Comune di Giovinazzo – Fabbr. Rurale – Foglio 25 - ptc. 74;
Bene 72 – Comune di Giovinazzo – Terreno – Foglio 25 - ptc. 75;
Bene 73 – Comune di Giovinazzo – Terreno – Foglio 25 - ptc. 77;
Bene 74 – Comune di Giovinazzo – Terreno – Foglio 25 - ptc. 78;
Bene 75 – Comune di Giovinazzo – Terreno – Foglio 25 - ptc. 83;
Bene 76 – Comune di Giovinazzo – Terreno – Foglio 25 - ptc. 84;
Bene 77 – Comune di Giovinazzo – Terreno – Foglio 25 - ptc. 85;
Bene 78 – Comune di Giovinazzo – Terreno – Foglio 25 - ptc. 88;
Bene 79 – Comune di Giovinazzo – Terreno – Foglio 25 - ptc. 89;
Bene 80 – Comune di Giovinazzo – Terreno – Foglio 25 - ptc. 94;
Bene 81 – Comune di Giovinazzo – Terreno – Foglio 25 - ptc. 216;
Bene 82 – Comune di Giovinazzo – Terreno – Foglio 25 - ptc. 222;



LOTTO 1

Il **Lotto** in esame è costituito da 9 identificativi catastali (beni 1-9), individuati al Catasto terreni del Comune di Bitonto con il foglio 16, particelle 75, 78, 110, 265, 365, 492, 491, 493, 494 (*Estratti di mappa – All. n. A/I*). Le particelle 75, 78, 110, 265, 365 e 492, contigue tra loro, individuano un appezzamento di terreno situato a ridosso dell'Autostrada A14 in agro di Bitonto (BA). Le altre tre particelle, invece, sono isolate in quanto ex fabbricati rurali che, per gli effetti dell'art. 3, comma 2 e 3, D.M. 29 febbraio 1998 n. 28, sono stati accatastati come aree rurali. I fondi, di tipo agricolo, sono raggiungibili mediante la Strada Provinciale SP218 dalla quale, immettendosi in strada interpoderale, si raggiungono i fondi oggetto di perizia.

Titolarità

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura di liquidazione giudiziale risultano, dalle visure e dalle indagini effettuate da questo CTU, di proprietà, per la quota di 1/1, di

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

Confini

Il lotto periziando, ad eccezione delle particelle 491, 493 e 494, risulta confinante con
a nord, proprietà a ovest, proprietà
e proprietà ad est, e stessa ditta a sud, salvo altri. Le
particelle 491, 493 e 494, ex fabbricati rurali, ricadono all'interno di altre particelle in
ditta alla stessa



Consistenze

Il lotto in esame, costituito dalle particelle sopra elencate, ha una superficie catastale complessiva di mq. 14.448,00 (Ha 1,4448).

Dati catastali

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

Bene n. 1 – Visura storica n. T413588/2024 (*All. n. B/1*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 16 – ptc. 75;

Dati di classamento: Qualità Uliveto – Classe 3 – Superficie 2.072 m² – R.D. € 10,17
– R.A. € 6,96;

Intestati: dal 24/11/2009:

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 2 – Visura storica n. T413996/2024 (*All. n. B/2*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 16 – ptc. 78;

Dati di classamento: Qualità Uliveto – Classe 3 – Superficie 2.728 m² – R.D. € 13,38
– R.A. € 9,16;

Intestati: dal 24/11/2009:

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 3 – Visura storica n. T414449/2024 (*All. n. B/3*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 16 – ptc. 110;



Dati di classamento: Porz. AA – Qualità Mandorleto – Classe 3 – Superficie 1.129 m²
– R.D. € 4,37 – R.A. € 1,75;
Porz. AB – Qualità Uliveto – Classe 4 – Superficie 3.421 m² –
R.D. € 12,37 – R.A. € 9,72;

Intestati: dal 06/03/2009:

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 4 – Visura storica n. T418166/2024 (*All. n. B/4*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 16 – ptc. 265;
Dati di classamento: Qualità Uliveto – Classe 3 – Superficie 3.470 m² – R.D. € 17,03
– R.A. € 11,65;

Intestati: dal 24/11/2009:

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 5 – Visura storica n. T419262/2024 (*All. n. B/5*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 16 – ptc. 365;
Dati di classamento: Qualità Uliveto – Classe 2 – Superficie 1.330 m² – R.D. € 7,56 –
R.A. € 5,50;

Intestati: dal 08/06/2010:

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 6 – Visura storica n. T422701/2024 (*All. n. B/6*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 16 – ptc. 492;



Dati di classamento: Qualità Area rurale – Superficie 69 m²;
Cronistoria identif.: Deriva dalla particella 110. Dati derivanti da VARIAZIONE
identificativi per allineamento mappe del 11/03/2003. Pratica n.
128845 in atti dal 11/03/2003 (n. 6709.1/2003).
Intestati: dal 06/03/2009:

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 7 – Visura storica n. T422426/2024 (*All. n. B/7*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 16 – ptc. 491;
Dati di classamento: Qualità Area rurale – Superficie 105 m²;
Cronistoria identif.: Deriva dalla particella 338. Dati derivanti da VARIAZIONE
identificativi per allineamento mappe del 11/03/2003. Pratica n.
128734 in atti dal 11/03/2003 (n. 6680.1/2003).
Intestati: dal 02/03/2011:

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 8 – Visura storica n. T422972/2024 (*All. n. B/8*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 16 – ptc. 493;
Dati di classamento: Qualità Area rurale – Superficie 103 m²;
Cronistoria identif.: Deriva dalla particella 279. Dati derivanti da VARIAZIONE
identificativi per allineamento mappe del 11/03/2003. Pratica n.
128880 in atti dal 11/03/2003 (n. 6715.1/2003).
Intestati: dal 02/03/2011:

per la proprietà per 1/1.



Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 9 – Visura storica n. T422972/2024 (*All. n. B/9*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 16 – ptc. 494;
Dati di classamento: Qualità Area rurale – Superficie 21 m²;
Cronistoria identif.: Deriva dalla particella 279. Dati derivanti da VARIAZIONE
identificativi per allineamento mappe del 11/03/2003. Pratica n.
128880 in atti dal 11/03/2003 (n. 6715.1/2003).
Intestati: dal 02/03/2011:

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Titoli di provenienza dei beni

I beni n. 1-2-4 del lotto n. 1 della presente procedura di liquidazione giudiziale, individuati dal **foglio 16, particelle 75, 78 e 265** del Catasto terreni del Comune di Bitonto (BA), sono pervenuti alla

- Atto di compravendita del dott. Salvatore Pantalco, notaio in Putignano, del 24 novembre 2009 (Repertorio n. 41291 – Raccolta n. 10068), Trascritto a Bari il 02/12/2009 ai nn. 53938/35308 con il quale

ha venduto al sig.

in qualità di procuratore speciale

della

giusta procura speciale del 23/11/2009 (Rep. n. 41281), i diritti di proprietà per 1/1 dei suddetti fondi rustici (*All. n. C/I*).

I beni 1-2-4 sono pervenuti alla suindicata , per la quota di 1/1, per atto di compravendita del Notaio Oliva L. del 04/04/2003, trascritto a Bari il 29/04/2003 ai numeri 19118 R.P. e 13676 R.G..



I beni n. 3, 6 del lotto n. 1 della presente procedura di liquidazione giudiziale, individuati dal **foglio 16, particelle 110 e 492** del Catasto terreni del Comune di Bitonto (BA), sono pervenuti alla _____ l. per:

- Atto di compravendita del dott. Salvatore Pantaleo, notaio in Putignano, del 6 marzo 2009 (Repertorio n. 39257 – Raccolta n. 9220), Trascritto a Bari il 16/03/2009 ai nn. 10526/7305 con il quale _____ nato a Bitonto

hanno venduto al sig. _____ nato a Bari (BA) il 06/06/1943, in qualità di procuratore speciale della _____ giusta procura speciale del 04/03/2009 (Rep. n. 39232), i diritti di proprietà per 1/1 dei suddetti fondi rustici (All. n. C/2).

I beni 3 e 6 sono pervenuti alla suindicata parte venditrice, per la quota di 1/1, per atto di compravendita del Notaio Mardesic C. del 13/10/1995, trascritto a Bari il 02/11/1995 ai numeri 34492 R.P. e 26038 R.G..

Il bene n. 5 del lotto n. 1 della presente procedura di liquidazione giudiziale, individuato dal **foglio 16, particella 365** del Catasto terreni del Comune di Bitonto (BA), è pervenuto alla _____

- Atto di compravendita del dott. Salvatore Pantaleo, notaio in Putignano, del 8 giugno 2010 (Repertorio n. 43133 – Raccolta n. 10909), Trascritto a Bari il 24/06/2010 ai nn. 30672/19770 con il quale _____

_____ ha
venduto al sig. _____ in qualità di
procuratore speciale _____
_____ giusta procura speciale del _____



07/06/2010 (Rep. n. 43106), i diritti di proprietà per 1/1 dei suddetti fondi rustici
(*All. n. C/3*).

Il bene 5 è pervenuto alla suindicata parte venditrice, per la quota di 1/1, per atto di donazione del Notaio Capruzzi V. del 13/10/1989, trascritto a Bari il 24/10/1989 ai numeri 41904 R.P. e 33768 R.G..

I beni n. 7-8-9 del lotto n. 1 della presente procedura di liquidazione giudiziale, individuati dal **foglio 16, particelle 491, 493, 494** del Catasto terreni del Comune di Bitonto (BA), sono pervenuti alla per:

- Atto di permuta del dott. Salvatore Pantaleo, notaio in Putignano, del 2 marzo 2011 (Repertorio n. 45688 – Raccolta n. 11903), Trascritto a Bari il 31/03/2011 ai nn. 13983/8550 con il quale

per la quota di 6/9,

per la quota di 1/9,

per la quota di 1/9 e

per la quota di 1/9, hanno ceduto, alla

i diritti di

proprietà per 1/1 dei suddetti fondi rustici (*All. n. C/4*).

I beni 7-8-9 sono pervenuti alla suindicata parte venditrice per denuncia di successione del 13/03/2008, registrata a Bari il 07/08/2008 ai numeri 1850/2008 e accettazione tacita dell'eredità del Notaio Pantaleo Salvatore del 02/03/2011 (Rep. n. 45688/11903), trascritta a Bari il 31/03/2011 ai n. 8549 RP e n. 13982 R.G..

Si precisa che, relativamente ai beni oggetto di perizia sussiste continuità nelle trascrizioni al ventennio.



Iscrizioni e trascrizioni presenti sui beni al ventennio

Dalle visure eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, sugli immobili di cui sopra, risultano le seguenti formalità:

ISCRIZIONE n. 37561/5894 del 15/09/2017 a **FAVORE** di Agenzia delle Entrate – Riscossione, con sede in Roma, codice fiscale 13756881002, **CONTRO**

dell'ipoteca

amministrativa derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo del 14/09/2017 (Agenzia delle Entrate – Riscossione, Rep. 4706/1417), per € 1.181.748,42 (di cui € 590.874,21 di capitale) per la quota di 1/1 di diversi immobili siti in Bitonto (BA), tra i quali quelli di interesse, individuati al Catasto terreni di detto Comune con il foglio 16, particelle 75, 78, 110, 265, 365, 492, 491, 493, 494 (*All. n. D/1*).

ISCRIZIONE n. 42179/6323 del 26/09/2018 a **FAVORE** di Agenzia delle Entrate – Riscossione, con sede in Roma, codice fiscale 13756881002, **CONTRO**

dell'ipoteca

amministrativa derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo del 25/09/2018 (Agenzia delle Entrate – Riscossione, Rep. 5358/1418), per € 684.618,42 (di cui € 342.309,21 di capitale) per la quota di 1/1 di diversi immobili siti in Bitonto (BA), tra cui quelli di interesse, individuati al Catasto terreni di detto Comune con il foglio 16, particelle 75, 78, 110, 265, 365, 492, 491, 493, 494 (*All. n. D/2*).

TRASCRIZIONE n. 23271/17139 del 05/05/2022 a **FAVORE** di Agenzia delle Entrate – Riscossione, con sede in Roma, codice fiscale 13756881002, **CONTRO**

del Pignoramento

esattoriale del 27/04/2022 (Agenzia delle Entrate – Riscossione, Rep. 01402/2022), relativo alla proprietà per la quota di 1/1 di diversi immobili siti in Bitonto (BA), tra cui quelli ricadenti nel presente lotto, individuati al Catasto terreni di detto Comune con il foglio 16, particelle 75, 78, 110, 265, 365, 492, 491, 493, 494 (*All. n. D/3*).

TRASCRIZIONE n. 1256/984 del 09/01/2024 a **FAVORE** di Massa dei creditori di
, **CONTRO**

:on sede
dell'Atto giudiziario – Sentenza di apertura



della liquidazione giudiziale del 28/03/2023 (Tribunale di Bari, Rep. 42/2023), relativo alla piena proprietà di diversi immobili siti in Bitonto (BA) e Giovinazzo (BA), tra cui quelli ricadenti nel presente lotto, individuati al Catasto terreni di detto Comune con il foglio 16, particelle 75, 78, 110, 265, 365, 492, 491, 493, 494 (*All. n. D/4*).

Iscrizioni e/o Trascrizioni effettuate in data successiva a quella della liquidazione giudiziale

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 della sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale (*All. n. D/5*).

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

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

Descrizione del Lotto e caratteristiche dei fondi

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da 9 identificativi catastali che individuano altrettanti appezzamenti di piccole e medie dimensioni. I fondi agricoli *de quo* sono principalmente di qualità catastale uliveto, ma allo stato attuale risultano incolti e in stato di abbandono. Essi sono individuati al Catasto terreni del Comune di Bitonto con il foglio 16, particelle 75, 78, 110, 265, 365, 492, 491, 493, 494. Le particelle 75, 78, 110, 265, 365 e 492 sono contigue tra loro e formano un unico appezzamento di terreno situato a ridosso dell'Autostrada A14. Le altre tre particelle



(491, 493, 494), invece, sono di ridottissime dimensioni e di tipo puntiforme, in quanto rinvenienti dall'accatastamento obbligatorio come aree rurali degli ex fabbricati rurali (art. 3, comma 2 e 3, D.M. 29 febbraio 1998 n. 28).

I fondi in oggetto sono raggiungibili mediante Via Cicerale, diramazione della Strada Provinciale SP218. A tal proposito, tuttavia, è necessario fare un'importante precisazione. Le particelle 75, 78, 110, 265, 365, 492, che costituiscono un unico appezzamento, godevano di accesso alla pubblica via (Via Cicerale) per mezzo di altri terreni, sempre di proprietà della società in liquidazione (particelle 108 e 281 del foglio 16), che tuttavia non ricadono nella presente procedura di liquidazione giudiziale. Pertanto, allo stato attuale i suddetti terreni risultano interclusi. Condizioni analoghe si verificano relativamente alle restanti particelle del lotto, ovvero le particelle 491, 493, 494 del foglio 16. Esse, infatti, derivando dall'accatastamento dei fabbricati rurali, costituiscono appezzamenti di tipo puntiforme e di ridotte dimensioni all'interno di particelle più ampie che, non ricadendo nella presente procedura di liquidazione, impediscono alle stesse l'accesso diretto dalla pubblica via.

Tutto ciò premesso, si ritiene che la "appetibilità" delle particelle 75, 78, 110, 265, 365, 492 sia negativamente influenzato dalla mancanza di un accesso diretto dalla strada pubblica e che le stesse, quindi, possano risultare di interesse per i soli titolari dei terreni confinanti. Di tale aspetto si è tenuto conto nella valutazione del lotto e per tali ragioni è stato applicato al valore del fondo un deprezzamento pari al 40%. Relativamente alle particelle 491, 493, 494, questo CTU ritiene che, per la loro conformazione, per le loro caratteristiche e per la mancanza di un accesso alla pubblica via, siano prive di un valore di mercato.

I fondi agricoli oggetto di stima si trovano ad una altitudine compresa tra 69 e 72 metri s.l.m., pertanto a giacitura pianeggiante. Trattasi di terreni principalmente di carattere incolto con alcuni alberi di ulivo sparsi, senza un sesto di impianto definito. I fondi risultano in stato di abbandono e presentano una fitta vegetazione spontanea che ne ha impedito un sopralluogo approfondito, causa impossibilità di perlustrare tutta l'area.



Dall'analisi del Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.) – Uso del Suolo della Regione Puglia, la superficie risulta di qualità uliveto per l'intera estensione, sebbene la qualità effettiva sia quella rilevata dal sottoscritto.

Ferma restando la necessità di analisi chimico-fisiche per una valutazione più approfondita della struttura e fertilità del terreno, tuttavia repute relativamente poco influenti ai fini della consulenza tecnica in corso di svolgimento, da una stima visiva buona parte dei terreni appaiono di medio impasto e di fertilità nella norma.

Normativa e regolarità urbanistica

Il compendio immobiliare oggetto di stima, costituito dall'insieme dei beni 1-9 della presente procedura di liquidazione giudiziale, ricade in area tipizzata come **Zona agricola di tipo "E/1"**, che comprende tutte le zone dell'agro di Bitonto non diversamente tipizzate dal Piano. In essa sono consentite in modo specifico edificazioni di tipo agricolo e strettamente connesse con l'attività agricola. Le zone E/1 sono regolamentate dall'art. 22.1 delle Norme Tecniche di Attuazione di Zona del PRG del suddetto Comune.

Gli interventi devono rispettare, oltre alla destinazione d'uso specifica, le seguenti prescrizioni:

- densità fondiaria massima: 0,05 mc/mq di cui non più di 0,03 mc/mq per la residenza;
- indice massimo di copertura entro e fuori terra: 2% dell'appezzamento oggetto dell'intervento;
- altezza massima: ml. 8,00 (salvo costruzioni di tipo particolari come silos, serbatoi, etc. e salve le limitazioni dovute alla presenza dell'aeroporto Bari-Palese);
- distanza minima dai confini: ml. 5,00;
- distanza minima tra i fabbricati: ml. 10,00



- distanza dal ciglio stradale: secondo il D.M. 1/4/1968 n. 1404 nonché le disposizioni del Nuovo Codice della Strada (n.c.d.s.) e, per i casi non previsti, non meno di ml. 10,00;
- sono vietati piani interrati e seminterrati la cui sagoma ecceda oltre ml. 2,00 (ivi comprese le intercapedini) la sagoma del fabbricato fuori terra;
- le recinzioni dei fondi rustici devono obbligatoriamente seguire i confini di proprietà ed essere arretrate dal ciglio strada (anche se interpoderale) almeno ml. 3,00 e comunque secondo le disposizioni del n.c.d.s.. Tali recinzioni saranno costituite lungo tutti i lati da:
 - pareti a secco di altezza max pari a ml. 1,20 ed eventuale sovrastante rete metallica a maglia larga o ringhiera a disegno semplice per una altezza max complessiva pari a ml. 2,20;
 - cordolo in muratura o in cemento di altezza max ml. 0,70 ed eventuale sovrastante rete metallica a maglia larga o ringhiera a disegno semplice per una altezza max complessiva pari a ml. 2,20.

Sono anche consentite estrattive, così come regolamentate dall'art. 22.1a):

Fino all'entrata in vigore del Piano Regionale delle Attività Estrattive (P.R.A.E.) di cui alla L.R. 22/5/1985 n.37, l'apertura e la coltivazione di cave può essere assentita, secondo le procedure di cui alla citata L.R. 37/85 modificata ed integrata, nelle zone agricole E/1, salvi specifici vincoli e/o divieti previsti da leggi vigenti in materia e con la esclusione delle sotto elencate aree del P.R.G., per motivi di salvaguardia paesaggistico ambientale e/o di esigenze di pianificazione urbanistica:

- territorio ricadente nel comprensorio della Comunità Montana costituito dalle aree ricomprese nei seguenti fogli di mappa:
- 134 - 135 - 136 - 137 - 138 - 140 - 142 - 143 - 144 - 145 - 146 - 147 - 148 - 149 - 150 - 151 - 152;
- aree ricadenti all'interno della strada provinciale c.d. poligonale;



- zone a margine di strade statali e provinciali e più precisamente le aree interessate dalle attività estrattive devono distare almeno ml. 150 dal ciglio delle strade provinciali e ml. 300 da quello delle strade statali o autostrade;
- le zone di rispetto - ricomprese in un raggio di almeno 500 ml. - di edifici rurali di riconosciuto interesse storico - architettonico - ambientale (masserie, trulli, torri, fortificazioni, antichi manufatti in genere) da leggi specifiche o dalle presenti Norme di Attuazione;
- le zone di rispetto ricomprese in un raggio di almeno 500 ml. di complessi agroturistici e di turismo rurale;
- le aree che distano dai centri edificati, così come definiti ai sensi del n.c.d.s. per il capoluogo e le frazioni, meno di Km. 3;
- le aree assoggettate a vincolo archeologico.

Resta di competenza del Comune il rilascio della concessione e/o autorizzazione edilizia per la esecuzione delle opere e degli impianti annessi o comunque strettamente necessari alla apertura e alla coltivazione della cava. La istanza di concessione e/o autorizzazione per le opere ed impianti di cui al comma precedente deve essere presentata dal titolare dello sfruttamento della cava (proprietario o altro soggetto avente titolo) e deve contenere le generalità, il domicilio e il codice fiscale del richiedente, del progettista e del Direttore dei Lavori, nonché la specificazione del titolo che conferisce il diritto alla coltivazione.

Per ulteriori prescrizioni e dettagli, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica (*All. n. E/I*).

Criterio di stima degli immobili

Considerate tutte le caratteristiche del compendio immobiliare oggetto di stima sin qui riportate, nonché la disponibilità di idonei valori di riferimento, si ritiene opportuno applicare il metodo sintetico-comparativo.



Il metodo sintetico-comparativo è un procedimento di stima che rientra nel metodo di confronto di mercato o market comparison approach (MCA). Esso giunge al più probabile valore di mercato (V_c) applicando alla superficie agricola totale (SAT) i valori medi unitari, incluso l'eventuale valore del soprassuolo, corretti con eventuali coefficienti di differenziazione (k) o secondo personali esperienze di settore.

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

In ragione delle suddette indagini, i valori medi unitari relativi a terreni delle su richiamate qualità colturali nella zona in esame (Bitonto) sono risultati i seguenti:

- | | |
|---------------------------------------|----------------|
| – Uliveti | € 22.000,00/Ha |
| – Pascolo Arborato/incolto produttivo | € 7.000,00/Ha |

Tuttavia, nel caso in esame, poiché la maggior parte delle particelle presentano una qualità colturale effettiva mista incolto/uliveto, con scarsa preponderanza di quest'ultima, si ritiene opportuno considerare un valore medio unitario derivante da un rapporto incolto/uliveto di circa 80/20.

Sulla scorta di quanto detto, il valore del fondo è così determinato:

Uliveto: mq. $1,4448 \times 0,20 \times € 22.000,00 = € 6.357,12$

Incolto: mq. $1,4448 \times 0,80 \times € 7.000,00 = € 8.090,88$

Il valore della quota di proprietà della Ecoambiente s.r.l. (1/1) relativa al **lotto n. 1** è pari a: **€ 14.448,00.**

Deprezzamenti

Come su riportato, il deprezzamento in quanto trattasi di fondi interclusi può essere quantificato in circa il 30% del valore di mercato, ovvero in **€ 4.334,40**. Il deprezzamento per assenza di garanzia da vizi occulti (15%) è pari a **€ 2.167,20**.



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

*Il valore del **Lotto n. 1**, al netto deprezzamenti, è pari ad € 7.946,40, arrotondato a:*

€ 7.900,00 (euro settemilanovecento/00)



LOTTO 2

Il **Lotto** in esame è costituito da 16 identificativi catastali (beni 10-25), individuati al Catasto terreni del Comune di Bitonto con il foglio 16, particelle 57, 60, 135, 136, 141, 204, 206, 255, 321, 359, 476, 478, 480, 484, 485, 490 (*Estratti di mappa – All. n. A/2*). Le particelle sono tutte contigue tra loro, ad eccezione della ptc. 490, ed individuano un appezzamento di terreno di mq. 56.734 (Ha 5,6734) in agro di Bitonto (BA). Tra esse, 2 particelle, in particolare la n. 478 e la n. 490 individuano rispettivamente un fabbricato diruto e un fabbricato rurale il quale, per gli effetti dell'art. 3, comma 2 e 3, D.M. 29 febbraio 1998 n. 28, deve essere obbligatoriamente accatastato come area rurale o come fabbricato (*vedi paragrafo dati catastali*). Detto immobile si trova fuori dal perimetro dell'appezzamento di cui sopra e all'interno della perimetrazione dell'area di discarica, di proprietà della società in liquidazione, e pertanto risulta intercluso. I fondi oggetto di stima sono raggiungibili percorrendo per circa 150 metri la strada vicinale Cicerale, direttamente collegata alla Strada Provinciale SP218.

Si fa presente che, relativamente alle particelle 57, 60, 135, 136, 141, 204, 206, 255, 359, è presente un contratto di affitto di fondi rustici in deroga, ai sensi dell'art. 45 della Legge n. 203/82, della durata di anni 5 (dal 01/03/2013 al 28/02/2018), rinnovato fino al 16/05/2022.

Titolarità

Dalle visure e dalle indagini effettuate da questo CTU, le unità immobiliari individuate al Catasto del Comune di Bitonto con le particelle 57, 60, 135, 136, 141, 204, 206, 255, 321, 359, 476, 478, 480, 484, 485, 490 del foglio 16, oggetto della presente procedura di liquidazione giudiziale, risultano intestate ad

, per il diritto di proprietà per la quota

di 1000/1000.

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



Confini

Il lotto periziando risulta confinante con stessa ditta a nord, con proprietà
proprietà , proprietà proprietà e proprietà
strada provinciale SP88 ad est e con strada Cicerale e proprietà ad
ovest, salvo altri. La particella 490, accatastata come fabbricato rurale, ricade all'interno
della particella 31 dello stesso foglio, quest'ultima in ditta alla ma non
ricadente nella presente liquidazione giudiziale.

Consistenze

Il lotto in esame, costituito dalle particelle sopra elencate, ha una superficie catastale
complessiva di mq. 56.734 (Ha 5,6734). La superficie del lotto 2, al netto del fabbricato
rurale individuato dalla particella 490, è pari a mq. 56.724.

Dati catastali

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

Bene n. 10 – Visura storica n. T403819/2024 (*All. n. B/10*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 16 – ptc. 57;

Dati di classamento: Qualità Uliveto – Classe 3 – Superficie 10.517 m² – R.D. € 51,60
– R.A. € 35,31;

Intestati: dal 13/04/1994:

per la nuda proprietà per 1/1;

per il diritto di usufrutto per 1/1 fino al
14/04/1994.



Si precisa che i titolari catastali NON corrispondono a quelli reali. Infatti, dalle visure eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Bari, relativamente all'immobile in oggetto risulta la "Costituzione di usufrutto a titolo oneroso" per atto del Notaio Signorile Pietro del 13/04/1994 (Rep. n. 16872) con il quale la società cedeva alla società l'usufrutto sull'immobile de quo per una durata di anni venti a partire dal 15 aprile 1991 fino al 14 aprile 2014 (*All. n. D/6*). Pertanto, a far data dal 14 aprile 2014 la società è l'unico intestatario dell'immobile.

Bene n. 11 – Visura storica n. T412726/2024 (*All. n. B/11*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 16 – ptc. 60;
Dati di classamento: Qualità Mandorleto – Classe 4 – Superficie 933 m² – R.D. € 1,93
– R.A. € 1,20;
Intestati: dal 13/04/1994:

per la nuda proprietà per 1/1;

codice fiscale

per il diritto di usufrutto per 1/1 fino al

14/04/1994.

Si precisa che i titolari catastali NON corrispondono a quelli reali. Infatti, dalle visure eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Bari, relativamente all'immobile in oggetto risulta la "Costituzione di usufrutto a titolo oneroso" per atto del Notaio Signorile Pietro del 13/04/1994 (Rep. n. 16872) con il quale la società cedeva alla società l'usufrutto sull'immobile de quo per una durata di anni venti a partire dal 15 aprile 1991 fino al 14 aprile 2014 (*All. n. D/6*). Pertanto, a far data dal 14 aprile 2014 la società è l'unico intestatario dell'immobile.



Bene n. 12 – Visura storica n. T414892/2024 (*All. n. B/12*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 16 – ptc. 135;

Dati di classamento: Qualità Uliveto – Classe 4 – Superficie 5.425 m² – R.D. € 19,61
– R.A. € 15,41;

Intestati: dal 13/04/1994:

per la nuda proprietà per 1/1; con

per il diritto di usufrutto per 1/1 fino al
14/04/1994.

Si precisa che i titolari catastali NON corrispondono a quelli reali. Infatti, dalle visure eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Bari, relativamente all'immobile in oggetto risulta la "Costituzione di usufrutto a titolo oneroso" per atto del Notaio Signorile Pietro del 13/04/1994 (Rep. n. 16872) con il quale la società cedeva alla società l'usufrutto sull'immobile de quo per una durata di anni venti a partire dal 15 aprile 1991 fino al 14 aprile 2014 (*All. n. D/6*). Pertanto, a far data dal 14 aprile 2014 la società è l'unico intestatario dell'immobile.

Bene n. 13 – Visura storica n. T415329/2024 (*All. n. B/13*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 16 – ptc. 136;

Dati di classamento: Qualità Uliveto – Classe 3 – Superficie 3.390 m² – R.D. € 16,63
– R.A. € 11,38;

Intestati: dal 13/04/1994:

per la nuda proprietà per 1/1; con

per il diritto di usufrutto per 1/1 fino al
14/04/1994.



Si precisa che i titolari catastali NON corrispondono a quelli reali. Infatti, dalle visure eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Bari, relativamente all'immobile in oggetto risulta la "Costituzione di usufrutto a titolo oneroso" per atto del Notaio Signorile Pietro del 13/04/1994 (Rep. n. 16872) con il quale la società Ecoambiente s.r.l. cedeva alla società . l'usufrutto sull'immobile de quo per una durata di anni venti a partire dal 15 aprile 1991 fino al 14 aprile 2014 (*All. n. D/6*). Pertanto, a far data dal 14 aprile 2014 la società è l'unico intestatario dell'immobile.

Bene n. 14 – Visura storica n. T415729/2024 (*All. n. B/14*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 16 – ptc. 141;
Dati di classamento: Qualità Uliveto – Classe 3 – Superficie 3.829 m² – R.D. € 18,79
– R.A. € 12,85;
Intestati: dal 13/04/1994:

per la nuda proprietà per 1/1;

codice fiscale

per il diritto di usufrutto per 1/1 fino al

14/04/1994.

Si precisa che i titolari catastali NON corrispondono a quelli reali. Infatti, dalle visure eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Bari, relativamente all'immobile in oggetto risulta la "Costituzione di usufrutto a titolo oneroso" per atto del Notaio Signorile Pietro del 13/04/1994 (Rep. n. 16872) con il quale la società cedeva alla società l'usufrutto sull'immobile de quo per una durata di anni venti a partire dal 15 aprile 1991 fino al 14 aprile 2014 (*All. n. D/6*). Pertanto, a far data dal 14 aprile 2014 la società è l'unico intestatario dell'immobile.



Bene n. 15 – Visura storica n. T416120/2024 (*All. n. B/15*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 16 – ptc. 204;
Dati di classamento: Qualità Uliveto – Classe 4 – Superficie 2.928 m² – R.D. € 10,59
– R.A. € 8,32;
Intestati: dal 13/04/1994:

per la nuda proprietà per 1/1;

per il diritto di usufrutto per 1/1 fino al
14/04/1994.

Si precisa che i titolari catastali NON corrispondono a quelli reali. Infatti, dalle visure eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Bari, relativamente all'immobile in oggetto risulta la "Costituzione di usufrutto a titolo oneroso" per atto del Notaio Signorile Pietro del 13/04/1994 (Rep. n. 16872) con il quale la società cedeva alla società . l'usufrutto sull'immobile de quo per una durata di anni venti a partire dal 15 aprile 1991 fino al 14 aprile 2014 (*All. n. D/6*). Pertanto, a far data dal 14 aprile 2014 la società è l'unico intestatario dell'immobile.

Bene n. 16 – Visura storica n. T416446/2024 (*All. n. B/16*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 16 – ptc. 206;
Dati di classamento: Qualità Uliveto – Classe 2 – Superficie 13.585 m² – R.D. € 77,18
– R.A. € 56,13;
Intestati: dal 13/04/1994:

per la nuda proprietà per 1/1;

per il diritto di usufrutto per 1/1 fino al
14/04/1994.



Si precisa che i titolari catastali NON corrispondono a quelli reali. Infatti, dalle visure eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Bari, relativamente all'immobile in oggetto risulta la "Costituzione di usufrutto a titolo oneroso" per atto del Notaio Signorile Pietro del 13/04/1994 (Rep. n. 16872) con il quale la società cedeva alla società l'usufrutto sull'immobile de quo per una durata di anni venti a partire dal 15 aprile 1991 fino al 14 aprile 2014 (*All. n. D/6*). Pertanto, a far data dal 14 aprile 2014 la società è l'unico intestatario dell'immobile.

Bene n. 17 – Visura storica n. T417175/2024 (*All. n. B/17*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 16 – ptc. 255;
Dati di classamento: Porz. AA – Qualità Mandorleto – Classe 3 – Superficie 196 m² – R.D. € 0,76 – R.A. € 0,30;
Porz. AB – Qualità Uliveto – Classe 4 – Superficie 1.300 m² – R.D. € 4,70 – R.A. € 3,69;
Intestati: dal 02/07/1997:

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 18 – Visura storica n. T418551/2024 (*All. n. B/18*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 16 – ptc. 321;
Dati di classamento: Qualità Uliveto – Classe 3 – Superficie 10.392 m² – R.D. € 50,99 – R.A. € 34,89;
Intestati: dal 13/04/1994:

per la nuda proprietà per 1/1;



per il diritto di usufrutto per 1/1 fino al
14/04/1994.

Si precisa che i titolari catastali NON corrispondono a quelli reali. Infatti, dalle visure eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Bari, relativamente all'immobile in oggetto risulta la "Costituzione di usufrutto a titolo oneroso" per atto del Notaio Signorile Pietro del 13/04/1994 (Rep. n. 16872) con il quale la società cedeva alla società l'usufrutto sull'immobile de quo per una durata di anni venti a partire dal 15 aprile 1991 fino al 14 aprile 2014 (*All. n. D/6*). Pertanto, a far data dal 14 aprile 2014 la società è l'unico intestatario dell'immobile.

Bene n. 19 – Visura storica n. T418849/2024 (*All. n. B/19*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 16 – ptc. 359;
Dati di classamento: Qualità Uliveto – Classe 3 – Superficie 3.899 m² – R.D. € 19,13
– R.A. € 13,09;
Intestati: dal 13/04/1994:

per la nuda proprietà per 1/1;

per il diritto di usufrutto per 1/1 fino al
14/04/1994.

Si precisa che i titolari catastali NON corrispondono a quelli reali. Infatti, dalle visure eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Bari, relativamente all'immobile in oggetto risulta la "Costituzione di usufrutto a titolo oneroso" per atto del Notaio Signorile Pietro del 13/04/1994 (Rep. n. 16872) con il quale la società cedeva alla società l'usufrutto sull'immobile de quo per una durata di anni venti a partire dal 15 aprile 1991 fino al 14 aprile 2014 (*All. n. D/6*). Pertanto, a far data dal 14 aprile 2014 la società Ecoambiente s.r.l. è l'unico intestatario dell'immobile.



Bene n. 20 – Visura storica n. T420576/2024 (*All. n. B/20*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 16 – ptc. 476;
Dati di classamento: Qualità Uliveto – Classe 4 – Superficie 28 m² – R.D. € 0,10 –
R.A. € 0,08;
Cronistoria identif.: Deriva dalla particella 255. Dati derivanti da VARIAZIONE
identificativi per allineamento mappe del 10/03/2003. Pratica n.
126637 in atti dal 10/03/2003 (n. 6323.1/2003).
Intestati: *dal 10/03/2003*:

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 21 – Visura storica n. T419670/2024 (*All. n. B/21*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 16 – ptc. 478;
Dati di classamento: Qualità Fabb Diruto – Superficie 70 m²;
Cronistoria identif.: Deriva dalla particella 141. Dati derivanti da VARIAZIONE
identificativi per allineamento mappe del 10/03/2003. Pratica n.
126723 in atti dal 10/03/2003 (n. 6336.1/2003).
Intestati: *dal 10/03/2003*:

per la nuda proprietà per 1/1;

per il diritto di usufrutto per 1/1 fino al
14/04/1994.

Si precisa che i titolari catastali NON corrispondono a quelli reali. Infatti, dalle visure eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Bari, relativamente all'immobile in oggetto risulta la “Costituzione di usufrutto a titolo oneroso” per atto del Notaio Signorile Pietro del 13/04/1994 (Rep. n. 16872) con il quale la società cedeva alla società l'usufrutto



sull'immobile de quo per una durata di anni venti a partire dal 15 aprile 1991 fino al 14 aprile 2014 (*All. n. D/6*). Pertanto, a far data dal 14 aprile 2014 la società Ecoambiente s.r.l. è l'unico intestatario dell'immobile.

Bene n. 22 – Visura storica n. T420117/2024 (*All. n. B/22*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 16 – ptc. 480;
Dati di classamento: Qualità Area Rurale – Superficie 126 m²;
Cronistoria identif.: Deriva dalla particella 321. Dati derivanti da VARIAZIONE identificativi per allineamento mappe del 10/03/2003. Pratica n. 126773 in atti dal 10/03/2003 (n. 6342.1/2003).
Intestati: dal 10/03/2003:

per la nuda proprietà per 1/1;

per il diritto di usufrutto per 1/1 fino al
14/04/1994.

Si precisa che i titolari catastali NON corrispondono a quelli reali. Infatti, dalle visure eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Bari, relativamente all'immobile in oggetto risulta la “Costituzione di usufrutto a titolo oneroso” per atto del Notaio Signorile Pietro del 13/04/1994 (Rep. n. 16872) con il quale la società cedeva alla società l'usufrutto sull'immobile de quo per una durata di anni venti a partire dal 15 aprile 1991 fino al 14 aprile 2014 (*All. n. D/6*). Pertanto, a far data dal 14 aprile 2014 la società è l'unico intestatario dell'immobile.

Bene n. 23 – Visura storica n. T420935/2024 (*All. n. B/23*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 16 – ptc. 484;
Dati di classamento: Qualità Uliveto – Classe 2 – Superficie 85 m² – R.D. € 0,48 – R.A. € 0,35;



Cronistoria identif.: Deriva dalla particella 206. Dati derivanti da VARIAZIONE identificativi per allineamento mappe del 11/03/2003. Pratica n. 128365 in atti dal 11/03/2003 (n. 6588.1/2003).

Intestati: *dal 11/03/2003:*

per la nuda proprietà per 1/1;

per il diritto di usufrutto per 1/1 fino al
14/04/1994.

Si precisa che i titolari catastali NON corrispondono a quelli reali. Infatti, dalle visure eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Bari, relativamente all'immobile in oggetto risulta la "Costituzione di usufrutto a titolo oneroso" per atto del Notaio Signorile Pietro del 13/04/1994 (Rep. n. 16872) con il quale la società l'usufrutto sull'immobile de quo per una durata di anni venti a partire dal 15 aprile 1991 fino al 14 aprile 2014 (*All. n. D/6*). Pertanto, a far data dal 14 aprile 2014 la società è l'unico intestatario dell'immobile.

Bene n. 24 – Visura storica n. T421355/2024 (*All. n. B/24*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 16 – ptc. 484;

Dati di classamento: Qualità Uliveto – Classe 2 – Superficie 21 m² – R.D. € 0,12 – R.A. € 0,09;

Cronistoria identif.: Deriva dalla particella 206. Dati derivanti da VARIAZIONE identificativi per allineamento mappe del 11/03/2003. Pratica n. 128365 in atti dal 11/03/2003 (n. 6588.1/2003).

Intestati: *dal 11/03/2003:*

per la nuda proprietà per 1/1;



per il diritto di usufrutto per 1/1 fino al
14/04/1994.

Si precisa che i titolari catastali NON corrispondono a quelli reali. Infatti, dalle visure eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Bari, relativamente all'immobile in oggetto risulta la "Costituzione di usufrutto a titolo oneroso" per atto del Notaio Signorile Pietro del 13/04/1994 (Rep. n. 16872) con il quale la società cedeva alla società l'usufrutto sull'immobile de quo per una durata di anni venti a partire dal 15 aprile 1991 fino al 14 aprile 2014 (*All. n. D/6*). Pertanto, a far data dal 14 aprile 2014 la società s.r.l. è l'unico intestatario dell'immobile.

Bene n. 25 – Visura storica n. T421892/2024 (*All. n. B/25*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 16 – ptc. 490;
Dati di classamento: Qualità Fabb Rurale – Superficie 28 m²;
Cronistoria identif.: Deriva dalla particella 31. Dati derivanti da VARIAZIONE identificativi per allineamento mappe del 11/03/2003. Pratica n. 128676 in atti dal 11/03/2003 (n. 6665.1/2003).
Intestati: dal 11/03/2003:

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.
Relativamente alla particella 490 del foglio 16, si precisa quanto segue. Secondo quanto stabilito dal Decreto Ministeriale del 29 febbraio 1998 n. 28, art. 3, comma 2 e 3, sono da accatastare gli immobili dotati di autonomia funzionale e reddituale non ancora censiti al Catasto Edilizio Urbano. Esistono però delle eccezioni che non rientrano nell'obbligo di dichiarazione e sono:

- i fabbricati (o porzioni) in corso di costruzione o di definizione;
- costruzioni non idonee a utilizzi produttivi di reddito a causa del loro degrado, lastrici solari e aree urbane;



- manufatti con superficie coperta inferiore a 8 mq;
- serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale;
- vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;
- manufatti isolati senza copertura;
- tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 m, purché di volumetria inferiore a 150 mc;
- manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo,
- i ruderi.

Per tutti gli altri fabbricati rurali non menzionati tra le eccezioni, quindi, vige l'obbligo di accatastamento. Il termine ultimo per procedere con l'accatastamento dei fabbricati rurali risale al 30 novembre 2012. Per il mancato accatastamento sono previste sanzioni comprese tra un minimo di € 1.032,00 ed un massimo di € 8.264,00; qualora il proprietario/comproprietario proceda autonomamente all'iscrizione in Catasto, potrà beneficiare dell'istituto del ravvedimento operoso, e le sanzioni che si riducono ad un importo di € 172 (pari ad 1/6 del minimo).

Titoli di provenienza dei beni

I beni n. 10, 21 e 25 del lotto n. 2 della presente procedura di liquidazione giudiziale, individuati dal **foglio 16, particelle 57, 321 e 480 (ex ptc. 321)** del Catasto terreni del Comune di Bitonto (BA), sono pervenuti alla

- Atto di compravendita del dott. Alfredo Polito, notaio in Bari, del 21 marzo 1991 (Repertorio n. 205239 – Raccolta n. 17659), Trascritto a Bari il 09/04/1991 ai nn. 13778/10799 con il quale

per i diritti di proprietà per

1/1 della particella 57 del fg. 16,

per i diritti di nuda

proprietà per 1/1 della particella 321 del fg. 16, e

per i diritti di



usufrutto della particella 321 del fg. 16, hanno venduto alla

i

diritti di proprietà per 1/1 dei suddetti fondi rustici (*All. n. C/5*).

I beni n. 11 e 28 del lotto n. 2 della presente procedura di liquidazione giudiziale, individuati dal **foglio 16, particelle 60 (nuda proprietà) e 490 (ex ptc. 31)** del Catasto terreni del Comune di Bitonto (BA), sono pervenuti alla Ecoambiente s.r.l. per:

- Atto di compravendita del dott. Alfredo Polito, notaio in Bari, del 28/05/1991 (Repertorio n. 207007 – Raccolta n. 17824), Trascritto a Bari il 17/06/1991 ai nn. 22492/17319 con il quale

hanno venduto al

in qualità di Consigliere

della

con sede in

codice fiscale

giusta autorizzazione del CdA del 21/04/1991, i

diritti di nuda proprietà e proprietà per 1/1 dei suddetti fondi rustici (*All. n. C/6*).

Il bene n. 14 del lotto n. 2 della presente procedura di liquidazione giudiziale, individuato dal **foglio 16, particella 135** del Catasto terreni del Comune di Bitonto (BA), è pervenuto alla per:

- Atto di compravendita del dott. Alfredo Polito, notaio in Bari, del 20 febbraio 1992 (Repertorio n. 212919 – Raccolta n. 18655), Trascritto a Bari il 29/02/1992 ai nn. 10345/8649 con il quale

ha venduto al alla

i diritti di proprietà per 1/1 del suddetto fondo rustico (*All. n. C/7*).

I beni n. 15, 17, 18, 26 e 27 del lotto n. 2 della presente procedura di liquidazione giudiziale, individuati dal **foglio 16, particella 136, 204, 206, 484 (ex ptc. 206) e 485**



(ex ptc. 206) del Catasto terreni del Comune di Bitonto (BA), sono pervenuti alla
per:

- Atto di compravendita del dott. Alfredo Polito, notaio in Bari, del 17 luglio 1990
(Repertorio n. 198647 – Raccolta n. 16844), Trascritto a Bari il 21/07/1990 ai nn.
28087/22160 con il quale

con sede
i diritti di proprietà per 1/1 dei suddetti fondi rustici
(All. n. C/8).

I beni n. 16, 22 e 24 del lotto n. 2 della presente procedura di liquidazione giudiziale,
individuati dal **foglio 16, particella 141, 359 e 478 (ex ptc. 141)** del Catasto terreni del
Comune di Bitonto (BA), sono pervenuti alla per:

- Atto di compravendita del dott. Alfredo Polito, notaio in Bari, del 18 settembre
1990 (Repertorio n. 199912 – Raccolta n. 16987), Trascritto a Bari il 25/09/1990
ai nn. 34728/26923 con il quale

c

hanno venduto alla alla
i diritti di proprietà per 1/1 dei
suddetti fondi rustici (All. n. C/9).

I beni n. 20 e 23 del lotto n. 2 della presente procedura di liquidazione giudiziale,
individuati dal **foglio 16, particella 255 e 476 (ex ptc. 255)** del Catasto terreni del
Comune di Bitonto (BA), sono pervenuti alla per:

- Atto di compravendita del dott. Alfredo Polito, notaio in Bari, del 2 luglio 1997
(Repertorio n. 240911 – Raccolta n. 23080), Trascritto a Bari il 11/07/1997 ai nn.



23721/17968 con il quale

hanno venduto alla
con sede in Bari (BA), alla
diritti di proprietà per 1/1 del suddetto fondo rustico (*All. n. C/10*).

Si precisa che, relativamente ai suddetti beni oggetto di perizia sussiste continuità nelle trascrizioni al ventennio.

Iscrizioni e trascrizioni presenti sui beni al ventennio

Dalle visure eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, sugli immobili di cui sopra, risultano le seguenti formalità:

ISCRIZIONE n. 37561/5894 del 15/09/2017 a **FAVORE** di Agenzia delle Entrate – Riscossione, con sede in Roma, codice fiscale

CONTRO

dell'ipoteca

amministrativa derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo del 14/09/2017 (Agenzia delle Entrate – Riscossione, Rep. 4706/1417), per € 1.181.748,42 (di cui € 590.874,21 di capitale) per la quota di 1/1 di diversi immobili siti in Bitonto (BA), tra i quali quelli di interesse, individuati al Catasto terreni di detto Comune con il foglio 16, particelle 57, 60, 135, 136, 141, 204, 206, 255, 321, 359, 476, 478, 480, 484, 485, 490 (*All. n. D/I*).

ISCRIZIONE n. 42179/6323 del 26/09/2018 a **FAVORE** di Agenzia delle Entrate – Riscossione, con sede in Roma, codice fiscale 13756881002, **CONTRO**

dell'ipoteca



amministrativa derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo del 25/09/2018 (Agenzia delle Entrate – Riscossione, Rep. 5358/1418), per € 684.618,42 (di cui € 342.309,21 di capitale) per la quota di 1/1 di diversi immobili siti in Bitonto (BA), tra cui quelli di interesse, individuati al Catasto terreni di detto Comune con il foglio 16, particelle 57, 60, 135, 136, 141, 204, 206, 255, 321, 359, 476, 478, 480, 484, 485, 490 (*All. n. D/2*).

TRASCRIZIONE n. 1256/984 del 09/01/2024 a FAVORE di Massa dei creditori di
in liquidazione, **CONTRO**

, dell'Atto giudiziario – Sentenza di apertura
della liquidazione giudiziale del 28/03/2023 (Tribunale di Bari, Rep. 42/2023), relativo
alla piena proprietà di diversi immobili siti in Bitonto (BA) e Giovinazzo (BA), tra cui
quelli ricadenti nel presente lotto, individuati al Catasto terreni di detto Comune con il
foglio 16, particelle 57, 60, 135, 136, 141, 204, 206, 255, 321, 359, 476, 478, 480, 484,
485, 490 (*All. n. D/4*).

**Iscrizioni e/o Trascrizioni effettuate in data successiva a quella della liquidazione
giudiziale**

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 della sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale (*All. n. D/5*).

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

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



- Atto di asservimento del dott. Alfredo Polito, notaio in Bari, del 1992 (Rep. n. 213429/18721) a favore del Comune di Bitonto (BA), trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari della Prov. di Bari il 01/04/1992 ai nn. 11888 R.G e 9904 R.P., relativamente alle particelle 60 e 490 del foglio 16 del Catasto del suddetto Comune (*All. n. D/7*);
- Atto di impegno autenticato del dott. Alfredo Polito, notaio in Bari, del 21/03/1992 (Rep. n. 213526) a favore del Comune di Bitonto (BA), trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari della Prov. di Bari il 18/04/1992 ai nn. 15376 R.G e 12594 R.P., relativamente alle particelle 60 e 490 del foglio 16 del Catasto del suddetto Comune (*All. n. D/8*);

Descrizione del Lotto e caratteristiche dei fondi

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da 16 identificativi catastali che individuano altrettanti appezzamenti per la maggior parte di qualità uliveto, oltre un fabbricato diruto ed un fabbricato rurale, quest'ultimo all'interno del perimetro della discarica. I terreni sono individuati al Catasto terreni del Comune di Bitonto con il foglio 16, particelle 57, 60, 135, 136, 141, 204, 206, 255, 321, 359, 476, 480, 484, 485, il fabbricato diruto e il fabbricato rurale sono individuati dalle particelle 478 e 490 dello stesso foglio, rispettivamente.

Tutte le particelle del presente lotto sono contigue tra loro e formano un unico appezzamento di mq. 56.734 (Ha 5, are 67, ca 34) esclusa la particella 490 (fabbricato rurale) che, come su anticipato, ricade all'interno dell'area di discarica, di proprietà della società in liquidazione, e che pertanto risulta interclusa.

I fondi in oggetto sono raggiungibili percorrendo la strada vicinale Cicerale per circa 150 metri dalla diramazione dalla Strada Provinciale SP218.

Come su riportato, tutte le particelle del presente lotto presentano la superficie totalmente investita ad uliveto, ad eccezione delle particelle 57, 60, 321. Nello specifico:



- la particella 57 risulta di qualità uliveto per circa il 30 % della superficie e di qualità incolto per la restante area;
- la particella 60 risulta incolta per la totalità della superficie;
- la particella 321 risulta di qualità uliveto per circa il 70 % della superficie ed incolta per la restante area.

Le aree incolte suddette, ricadono nel perimetro (delimitato da murature di cinta in pannelli di calcestruzzo armato prefabbricato) dell'area che, presumibilmente, avrebbe dovuto rappresentare un ampliamento della discarica confinante. Per tale motivo, dette aree, per poter essere utilizzate per finalità agricole, necessitano di lavorazioni suppletive che ne ripristinino le potenzialità agricole. I costi delle lavorazioni aggiuntive saranno determinati e applicati come deprezzamenti nel relativo paragrafo.

Inoltre, è importante evidenziare che lo stato delle piante di ulivo non è ottimale. Durante i sopralluoghi effettuati, il sottoscritto ha potuto rilevare la presenza di una coltre di polvere sottilissima sulla superficie delle foglie delle piante di ulivo, soprattutto su quelle più vicine alla Via Cicerale. L'appezzamento, infatti, è attiguo ad una cava di inerti (ed è separata da essa solo tramite la Via Cicerale) che, a causa della lavorazione delle rocce, determina il sollevamento di polveri calcaree che si depositano sulle piante dei terreni limitrofi. Questa problematica, sempre presente nel caso di terreni vicini a cave, influenza tanto lo stato fitosanitario e quanto le potenzialità produttive delle piante più esposte, in quanto il film di polveri depositato sulle foglie riduce l'efficienza fotosintetica degli alberi. Tale aspetto verrà tenuto in considerazione nella stima del compendio immobiliare.

I fondi agricoli oggetto di stima si trovano ad una altitudine di circa 80 metri s.l.m., pertanto a giacitura pianeggiante. Il sesto di impianto degli uliveti non è regolare ma le piante risultano abbastanza ravvicinate tra loro. Dall'analisi del Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.) – Uso del Suolo della Regione Puglia, la superficie risulta di qualità uliveto per l'intera estensione, sebbene la qualità effettiva sia quella rilevata dal sottoscritto, sopra riportata. Non è presente l'impianto di irrigazione.



Ferma restando la necessità di analisi chimico-fisiche per una valutazione più approfondita della struttura e fertilità del terreno, tuttavia repute relativamente poco influenti ai fini della consulenza tecnica in corso di svolgimento, da una stima visiva buona parte dei terreni appaiono di medio impasto e di fertilità nella norma.

Normativa e regolarità urbanistica

Il compendio immobiliare oggetto di stima, costituito dall'insieme dei beni 10-25 della presente procedura di liquidazione giudiziale, ricade in area tipizzata come **Zona agricola di tipo "E/1"**, che comprende tutte le zone dell'agro di Bitonto non diversamente tipizzate dal Piano. In essa sono consentite in modo specifico edificazioni di tipo agricolo e strettamente connesse con l'attività agricola. Le zone E/1 sono regolamentate dall'art. 22.1 delle Norme Tecniche di Attuazione di Zona del PRG del suddetto Comune.

Gli interventi devono rispettare, oltre alla destinazione d'uso specifica, le seguenti prescrizioni:

- densità fondiaria massima: 0,05 mc/mq di cui non più di 0,03 mc/mq per la residenza;
- indice massimo di copertura entro e fuori terra: 2% dell'appezzamento oggetto dell'intervento;
- altezza massima: ml. 8,00 (salvo costruzioni di tipo particolari come silos, serbatoi, etc. e salve le limitazioni dovute alla presenza dell'aeroporto Bari-Palese);
- distanza minima dai confini: ml. 5,00;
- distanza minima tra i fabbricati: ml. 10,00
- distanza dal ciglio stradale: secondo il D.M. 1/4/1968 n. 1404 nonché le disposizioni del Nuovo Codice della Strada (n.c.d.s.) e, per i casi non previsti, non meno di ml. 10,00;
- sono vietati piani interrati e seminterrati la cui sagoma ecceda oltre ml. 2,00 (ivi comprese le intercapedini) la sagoma del fabbricato fuori terra;



- le recinzioni dei fondi rustici devono obbligatoriamente seguire i confini di proprietà ed essere arretrate dal ciglio strada (anche se interpoderale) almeno ml. 3,00 e comunque secondo le disposizioni del n.c.d.s.. Tali recinzioni saranno costituite lungo tutti i lati da:
 - pareti a secco di altezza max pari a ml. 1,20 ed eventuale sovrastante rete metallica a maglia larga o ringhiera a disegno semplice per una altezza max complessiva pari a ml. 2,20;
 - cordolo in muratura o in cemento di altezza max ml. 0,70 ed eventuale sovrastante rete metallica a maglia larga o ringhiera a disegno semplice per una altezza max complessiva pari a ml. 2,20.

Sono anche consentite estrattive, così come regolamentate dall'art. 22.1a):

Fino all'entrata in vigore del Piano Regionale delle Attività Estrattive (P.R.A.E.) di cui alla L.R. 22/5/1985 n.37, l'apertura e la coltivazione di cave può essere assentita, secondo le procedure di cui alla citata L.R. 37/85 modificata ed integrata, nelle zone agricole E/1, salvi specifici vincoli e/o divieti previsti da leggi vigenti in materia e con la esclusione delle sotto elencate aree del P.R.G., per motivi di salvaguardia paesaggistico ambientale e/o di esigenze di pianificazione urbanistica:

- territorio ricadente nel comprensorio della Comunità Montana costituito dalle aree ricomprese nei seguenti fogli di mappa:
- 134 - 135 - 136 - 137 - 138 - 140 - 142 - 143 - 144 - 145 - 146 - 147 - 148 - 149 - 150 - 151 - 152;
- aree ricadenti all'interno della strada provinciale c.d. poligonale;
- zone a margine di strade statali e provinciali e più precisamente le aree interessate dalle attività estrattive devono distare almeno ml. 150 dal ciglio delle strade provinciali e ml. 300 da quello delle strade statali o autostrade;
- le zone di rispetto - ricomprese in un raggio di almeno 500 ml. - di edifici rurali di riconosciuto interesse storico - architettonico - ambientale (masserie, trulli, torri, fortificazioni, antichi manufatti in genere) da leggi specifiche o dalle presenti Norme di Attuazione;



- le zone di rispetto ricomprese in un raggio di almeno 500 ml. di complessi agroturistici e di turismo rurale;
- le aree che distano dai centri edificati, così come definiti ai sensi del n.c.d.s. per il capoluogo e le frazioni, meno di Km. 3;
- le aree assoggettate a vincolo archeologico.

Resta di competenza del Comune il rilascio della concessione e/o autorizzazione edilizia per la esecuzione delle opere e degli impianti annessi o comunque strettamente necessari alla apertura e alla coltivazione della cava. La istanza di concessione e/o autorizzazione per le opere ed impianti di cui al comma precedente deve essere presentata dal titolare dello sfruttamento della cava (proprietario o altro soggetto avente titolo) e deve contenere le generalità, il domicilio e il codice fiscale del richiedente, del progettista e del Direttore dei Lavori, nonché la specificazione del titolo che conferisce il diritto alla coltivazione.

Per ulteriori prescrizioni e dettagli, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica (*All. n. E/I*).

Criterio di stima degli immobili

Considerate tutte le caratteristiche del compendio immobiliare oggetto di stima sin qui riportate, nonché la disponibilità di idonei valori di riferimento, si ritiene opportuno applicare il metodo sintetico-comparativo.

Il metodo sintetico-comparativo è un procedimento di stima che rientra nel metodo di confronto di mercato o market comparison approach (MCA). Esso giunge al più probabile valore di mercato (V_c) applicando alla superficie agricola totale (SAT) i valori medi unitari, incluso l'eventuale valore del soprassuolo, corretti con eventuali coefficienti di differenziazione (k) o secondo personali esperienze di settore.

Al fine di rilevare i valori medi unitari dei terreni oggetto di pignoramento immobiliare, il sottoscritto ha effettuato indagini presso la Borsa Immobiliare della Camera di Commercio della Provincia di Bari, presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare



(OMI) dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari e presso agenzie immobiliari della zona, correggendo i valori rilevati secondo personali conoscenze del settore.

In ragione delle suddette indagini, i valori medi unitari relativi a terreni delle su richiamate qualità colturali nella zona in esame (Bitonto) sono risultati i seguenti:

- | | |
|----------------------|----------------|
| – Uliveti | € 22.000,00/Ha |
| – Incolto produttivo | € 7.000,00/Ha |

Come su anticipato, le piante di ulivo più vicine alla cava di inerti non si presentano in condizioni ottimali a causa delle polveri di pietra calcarea che si depositano sulla superficie delle foglie. Questo determina una minore vigoria delle piante stesse e una potenziale perdita produttiva stimabile in circa il 20%. Per tale motivo, si ritiene opportuno applicare un deprezzamento del 20% al valore unitario dell'uliveto, che in tal modo risulta pari a 17.600,00.

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

TERRENI

TIPOLOGIA	SUPERFICIE (HA)	VALORE UNITARIO (€/HA)	VALORE (€)
Uliveto	4,5224	17.600,00	79.594,24
Pascolo/incolto prod.	1,1500	7.000,00	8.050,00
TOTALE			87.644,24

Il valore della quota di proprietà della Ecoambiente s.r.l. (1/1) relativa al **lotto n. 2** è pari a: **€ 87.644,24.**

Deprezzamenti

Il deprezzamento per le lavorazioni suppletive del terreno ed il ripristino delle aree ad incolto è pari a **€ 4.000,00.**

Il deprezzamento per assenza di garanzia da vizi occulti (15%) è pari a **€ 13.146,64.**



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

*Il valore del **Lotto n. 2**, al netto deprezzamenti, è pari ad € 70.497,60, arrotondato a:*

€ 70.500,00 (euro settantamilacinquecento/00)



LOTTO 3

Il **Lotto** in esame è costituito da 3 identificativi catastali (beni 26-28), individuati al Catasto terreni del Comune di Bitonto con il foglio 16, particelle 62, 68, 222 (*Estratti di mappa – All. n. A/2*). Le particelle sono tutte contigue tra loro ed individuano un appezzamento di terreno di mq. 19.368 (Ha 1,9368) in agro di Bitonto (BA).

I suoli oggetto di stima, due di tipo agricolo (ptc. 68 e 222) ed uno accatastato nel catasto fabbricati (ente urbano) come categoria D/1 (ptc. 62), sono raggiungibili con accesso diretto dalla Strada Provinciale SP88.

Titolarità

Dalle visure e dalle indagini effettuate da questo CTU, le unità immobiliari individuate al Catasto del Comune di Bitonto con le particelle 62, 68, 222 del foglio 16, oggetto della presente procedura di liquidazione giudiziale, risultano intestate ad

diritto di proprietà per la quota di 1000/1000.

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

Confini

Il lotto periziando risulta confinante stessa ditta, proprietà Di Lorenzo e proprietà
a nord, con proprietà proprietà
a sud, con proprietà e strada provinciale SP88 ad est e con stessa ditta
ad ovest, salvo altri.



Consistenze

Il lotto in esame, costituito dalle particelle sopra elencate, ha una superficie catastale complessiva di mq. 19.368 (Ha 1,9368).

Dati catastali

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

Bene n. 26 – Visura storica n. T24817/2024 (*All. n. B/26*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 16 – ptc. 62;

Dati di classamento: Categoria D/1 – Rendita € 1.600,00;

Intestati: dal 13/02/1996:

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 27 – Visura storica n. T413131/2024 (*All. n. B/27*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 16 – ptc. 68;

Dati di classamento: Porz. AA – Qualità Mandorlcto – Classe 2 – Superficie 2.231 m² – R.D. € 10,37 – R.A. € 4,61;

Porz. AB – Qualità Uliveto – Classe 4 – Superficie 200 m² – R.D. € 0,72 – R.A. € 0,57;

Intestati: dal 30/05/1990:

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 28 – Visura storica n. T416859/2024 (*All. n. B/28*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 16 – ptc. 222;



Dati di classamento: Qualità Mandorleto – Classe 3 – Superficie 594 m² – R.D. € 2,30
– R.A. € 0,92;

Intestati: dal 13/04/1994:

per la nuda proprietà per 1/1; con
sede in Acquaviva delle Fonti (BA), codice fiscale
per il diritto di usufrutto per 1/1 fino al
14/04/1994.

Si precisa che i titolari catastali NON corrispondono a quelli reali. Infatti, dalle visure eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Bari, relativamente all'immobile in oggetto risulta la "Costituzione di usufrutto a titolo oneroso" per atto del Notaio Signorile Pietro del 13/04/1994 (Rep. n. 16872) con il quale la società cedeva alla società l'usufrutto sull'immobile de quo per una durata di anni venti a partire dal 15 aprile 1991 fino al 14 aprile 2014 (*All. n. xx*). Pertanto, a far data dal 14 aprile 2014 la società è l'unico intestatario dell'immobile.

Titoli di provenienza dei beni

Il bene n. 26 della presente procedura di liquidazione giudiziale, individuato dal **foglio 16, particelle 62** del Catasto terreni del Comune di Bitonto (BA), è pervenuto alla Ecoambiente s.r.l. per:

- Atto di compravendita del dott. Alfredo Polito, notaio in Bari, del 28/05/1991 (Repertorio n. 207007 – Raccolta n. 17824), Trascritto a Bari il 17/06/1991 ai nn. 22492/17319 con il quale

hanno venduto al
in qualità di Consigliere
della



, giusta autorizzazione del CdA del 21/04/1991, i
diritti di proprietà per 1/1 dei suddetti fondi rustici (*All. n. C/11*).

I beni n. 13 e 19 del lotto n. 2 della presente procedura di liquidazione giudiziale,
individuati dal **foglio 16, particella 68 e 222** del Catasto terreni del Comune di Bitonto
(BA), sono pervenuti alla per:

- Atto di compravendita del dott. Alfredo Polito, notaio in Bari, del 30/05/1990
(Repertorio n. 197135 – Raccolta n. 16678), Trascritto a Bari il 19/06/1990 ai nn.
23678/18684 con il quale

ha venduto al sig.

in qualità di Consigliere della
codice

fiscale giusta autorizzazione del CdA del 02/04/1990, i diritti di
proprietà per 1/1 dei suddetti fondi rustici (*All. n. C/12*).

Il bene 5 è pervenuto alla suindicata parte venditrice, per la quota di 1/1, per atto di
donazione del Notaio Capruzzi V. del 13/10/1989, trascritto a Bari il 24/10/1989 ai
numeri 41904 R.P. e 33768 R.G..

Si precisa che, relativamente ai suddetti beni oggetto di perizia sussiste continuità nelle
trascrizioni al ventennio.

Iscrizioni e trascrizioni presenti sui beni al ventennio

Dalle visure eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di
Bari, sugli immobili di cui sopra, risultano le seguenti formalità:

ISCRIZIONE n. 37561/5894 del 15/09/2017 a **FAVORE** di Agenzia delle Entrate –
Riscossione, con sede in Roma, codice fiscale 13756881002, **CONTRO**

dell'ipoteca
amministrativa derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo del 14/09/2017



(Agenzia delle Entrate – Riscossione, Rep. 4706/1417), per € 1.181.748,42 (di cui € 590.874,21 di capitale) per la quota di 1/1 di diversi immobili siti in Bitonto (BA), tra i quali quelli di interesse, individuati al Catasto terreni di detto Comune con il foglio 16, particelle 62, 68, 222 (*All. n. D/1*).

ISCRIZIONE n. 42179/6323 del 26/09/2018 a **FAVORE** di Agenzia delle Entrate – Riscossione, con sede in Roma, codice fiscale 13756881002, **CONTRO**

, dell'ipoteca

amministrativa derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo del 25/09/2018 (Agenzia delle Entrate – Riscossione, Rep. 5358/1418), per € 684.618,42 (di cui € 342.309,21 di capitale) per la quota di 1/1 di diversi immobili siti in Bitonto (BA), tra cui quelli di interesse, individuati al Catasto terreni di detto Comune con il foglio 16, particelle 62, 68, 222 (*All. n. D/2*).

TRASCRIZIONE n. 23271/17139 del 05/05/2022 a **FAVORE** di Agenzia delle Entrate – Riscossione, con sede in Roma, codice fiscale 13756881002, **CONTRC**

del Pignoramento

esattoriale del 27/04/2022 (Agenzia delle Entrate – Riscossione, Rep. 01402/2022), relativo alla proprietà per la quota di 1/1 di diversi immobili siti in Bitonto (BA), tra cui quelli ricadenti nel presente lotto, individuati al Catasto terreni di detto Comune con il foglio 16, particelle 62, 68, 222 (*All. n. D/3*).

TRASCRIZIONE n. 1256/984 del 09/01/2024 a **FAVORE** di Massa dei creditori di in liquidazione, **CONTRO**

– Sentenza di apertura

della liquidazione giudiziale del 28/03/2023 (Tribunale di Bari, Rep. 42/2023), relativo alla piena proprietà di diversi immobili siti in Bitonto (BA) e Giovinazzo (BA), tra cui quelli ricadenti nel presente lotto, individuati al Catasto terreni di detto Comune con il foglio 16, particelle 62, 68, 222 (*All. n. D/4*).



Iscrizioni e/o Trascrizioni effettuate in data successiva a quella della liquidazione giudiziale

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 della sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale (*All. n. D/5*).

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

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

- Atto di asservimento del dott. Alfredo Polito, notaio in Bari, del 1992 (Rep. n. 213429/18721) a favore del Comune di Bitonto (BA), trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari della Prov. di Bari il 01/04/1992 ai nn. 11888 R.G e 9904 R.P., relativamente alle particelle 62, 68 e 222 del foglio 16 del Catasto del suddetto Comune (*All. n. x*);
- Atto di impegno autenticato del dott. Alfredo Polito, notaio in Bari, del 21/03/1992 (Rep. n. 213526) a favore del Comune di Bitonto (BA), trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari della Prov. di Bari il 18/04/1992 ai nn. 15376 R.G e 12594 R.P., relativamente alle particelle 62, 68 e 222 del foglio 16 del Catasto del suddetto Comune (*All. n. x*);

Descrizione del Lotto e caratteristiche dei fondi

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da 3 identificativi catastali che individuano due terreni di adibiti a viabilità e un suolo accatastato come opificio (categoria D/1) ma su cui insistono esclusivamente alcuni manufatti senza copertura. I



suoli sono individuati al Catasto fabbricati del Comune di Bitonto con il foglio 16, particella 62 e al Catasto terreni dello stesso Comune con il foglio 16, particelle 68 e 222. I terreni in oggetto sono raggiungibili dalla SP88 con la quale la particella 68 risulta confinante.

La particella 62 del foglio 16, accatastata come fabbricato di categoria D/1, è delimitata da mura di cinta in pannelli di calcestruzzo armato e si presenta come suolo incolto, con aree di depressione relativa di circa 10 metri rispetto alla restante superficie, con la presenza di manufatti allo stato attuale senza alcun tipo di copertura, in stato di abbandono. Non è presente nessuna recinzione a confine con le altre particelle di proprietà della società in liquidazione ricadenti nel lotto 2. L'accesso alle particelle del presente lotto avviene da cancello in ferro zincato posto tra la particella 62 e la particella 222. In considerazione dello stato dei luoghi e della mancanza di manufatti edilizi su di esso, ad eccezione di opere di muratura non facenti volume, esso verrà stimato per il suo potenziale edificatorio.

La particella 68 presenta la maggior parte della superficie ricoperta da manto bituminoso in quanto sede stradale a servizio della ex discarica e la restante superficie incolta. La particella 222 è adibita totalmente a viabilità e si presenta completamente ricoperta da manto bituminoso.

Normativa e regolarità urbanistica

Il compendio immobiliare oggetto di stima, costituito dall'insieme dei beni 26-28 della presente procedura di liquidazione giudiziale, ricade in area tipizzata come **Zona agricola di tipo "E/1"**, che comprende tutte le zone dell'agro di Bitonto non diversamente tipizzate dal Piano. In essa sono consentite in modo specifico edificazioni di tipo agricolo e strettamente connesse con l'attività agricola. Le zone E/1 sono regolamentate dall'art. 22.1 delle Norme Tecniche di Attuazione di Zona del PRG del suddetto Comune.



Gli interventi devono rispettare, oltre alla destinazione d'uso specifica, le seguenti prescrizioni:

- densità fondiaria massima: 0,05 mc/mq di cui non più di 0,03 mc/mq per la residenza;
- indice massimo di copertura entro e fuori terra: 2% dell'appezzamento oggetto dell'intervento;
- altezza massima: ml. 8,00 (salvo costruzioni di tipo particolari come silos, serbatoi, etc. e salve le limitazioni dovute alla presenza dell'aeroporto Bari-Palese);
- distanza minima dai confini: ml. 5,00;
- distanza minima tra i fabbricati: ml. 10,00
- distanza dal ciglio stradale: secondo il D.M. 1/4/1968 n. 1404 nonché le disposizioni del Nuovo Codice della Strada (n.c.d.s.) e, per i casi non previsti, non meno di ml. 10,00;
- sono vietati piani interrati e seminterrati la cui sagoma ecceda oltre ml. 2,00 (ivi comprese le intercapedini) la sagoma del fabbricato fuori terra;
- le recinzioni dei fondi rustici devono obbligatoriamente seguire i confini di proprietà ed essere arretrate dal ciglio strada (anche se interpoderale) almeno ml. 3,00 e comunque secondo le disposizioni del n.c.d.s.. Tali recinzioni saranno costituite lungo tutti i lati da:
 - pareti a secco di altezza max pari a ml. 1,20 ed eventuale sovrastante rete metallica a maglia larga o ringhiera a disegno semplice per una altezza max complessiva pari a ml. 2,20;
 - cordolo in muratura o in cemento di altezza max ml. 0,70 ed eventuale sovrastante rete metallica a maglia larga o ringhiera a disegno semplice per una altezza max complessiva pari a ml. 2,20.

Sono anche consentite estrattive, così come regolamentate dall'art. 22.1a):

Fino all'entrata in vigore del Piano Regionale delle Attività Estrattive (P.R.A.E.) di cui alla L.R. 22/5/1985 n.37, l'apertura e la coltivazione di cave può essere assentita, secondo le procedure di cui alla citata L.R. 37/85 modificata ed integrata, nelle zone



agricole E/1, salvi specifici vincoli e/o divieti previsti da leggi vigenti in materia e con la esclusione delle sotto elencate aree del P.R.G., per motivi di salvaguardia paesaggistico ambientale e/o di esigenze di pianificazione urbanistica:

- territorio ricadente nel comprensorio della Comunità Montana costituito dalle aree ricomprese nei seguenti fogli di mappa:
- 134 - 135 - 136 - 137 - 138 - 140 -142 -143 - 144 - 145 - 146 - 147 - 148 - 149 - 150 - 151 - 152;
- aree ricadenti all'interno della strada provinciale c.d. poligonale;
- zone a margine di strade statali e provinciali e più precisamente le aree interessate dalle attività estrattive devono distare almeno ml. 150 dal ciglio delle strade provinciali e ml. 300 da quello delle strade statali o autostrade;
- le zone di rispetto - ricomprese in un raggio di almeno 500 ml. - di edifici rurali di riconosciuto interesse storico - architettonico - ambientale (masserie, trulli, torri, fortificazioni, antichi manufatti in genere) da leggi specifiche o dalle presenti Norme di Attuazione;
- le zone di rispetto ricomprese in un raggio di almeno 500 ml. di complessi agroturistici e di turismo rurale;
- le aree che distano dai centri edificati, così come definiti ai sensi del n.c.d.s. per il capoluogo e le frazioni, meno di Km. 3;
- le aree assoggettate a vincolo archeologico.

Resta di competenza del Comune il rilascio della concessione e/o autorizzazione edilizia per la esecuzione delle opere e degli impianti annessi o comunque strettamente necessari alla apertura e alla coltivazione della cava. La istanza di concessione e/o autorizzazione per le opere ed impianti di cui al comma precedente deve essere presentata dal titolare dello sfruttamento della cava (proprietario o altro soggetto avente titolo) e deve contenere le generalità, il domicilio e il codice fiscale del richiedente, del progettista e del Direttore dei Lavori, nonché la specificazione del titolo che conferisce il diritto alla coltivazione.



Per ulteriori prescrizioni e dettagli, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica (All. n. E/I).

Criterio di stima degli immobili

In considerazione della tipologia e categoria di immobile, non è possibile procedere alla valutazione del valore del cespite mediante una stima sintetica comparativa, bensì attraverso una valutazione più accurata che tenga in considerazione diversi indici estrapolati mediante una analisi del mercato di riferimento che a sua volta si basa sulla disponibilità di quotazioni immobiliari per segmenti di mercato, per ambiti di mercato o per zone (*band of investment*). Mediante questo tipo di analisi del mercato è possibile ottenere diversi dati che consentono di giungere al più probabile valore del lotto.

La valutazione della particella 62 del foglio 16 è stata eseguita determinando il valore del suolo attraverso la seguente formula:

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

Dove:

V_{Etot}: valore totale del fabbricato;

SL: Superficie del Lotto;

If: Indice di fabbricabilità territoriale;

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

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

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

Dove:

V_{Lmq}: Valore del lotto al mq;

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



La particella 62 del foglio 16 in Bitonto ricade, secondo il P.R.G., in Zona Agricola E1.

In tali aree vigono le seguenti prescrizioni:

Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,05 mc./mq.;

Indice massimo di copertura entro e fuori terra: 2% dell'appezzamento oggetto dell'intervento;

Altezza massima: ml. 8,00 (salvo costruzioni di tipo particolari come silos, serbatoi, etc. e salve le limitazioni dovute alla presenza dell'aeroporto Bari-Palese);

Distanza dai confini 5,00 ml.;

Distanza dai fabbricati 10,00 ml.

Dalle indagini svolte dal sottoscritto presso agenzie immobiliari e imprese edili e dai dati rinvenuti dall'Agenzia delle Entrate, i prezzi medi al mq. nella zona in esame, relativamente ad immobili nuovi con destinazione d'uso così come prevista dal PRG vigente, sono compresi tra € 400,00 ed € 500,00.

Pertanto:

Il valore medio unitario (V_{Emq}) per fabbricati a destinazione su indicata, è pari a 450,00 €/mq;

La superficie del lotto (SL) è pari a mq. 16.343,00;

L'Indice di fabbricabilità territoriale delle aree in esame (If) è pari a 0,05 mc./mq.;

La determinazione dell'incidenza del valore del terreno rispetto al valore del fabbricato (L_a) è stata stimata pari al 6%.

Definiti tutti i parametri si è proceduto al calcolo del **valore del terreno al mq.**:

$$V_{Etot} = SL \times If \times V_{Emq} = 16.343,00 \text{ (mq)} \times 0,05 \times 450,00 \text{ (€/mq)} = € 367.717,50$$

$$V_{Lmq} = (V_{Etot} \times L_a) / SL = [367.717,50 \text{ (€)} \times 0,06] / 16.343,00 \text{ (mq)} = \mathbf{1,35 \text{ €/mq.}}$$

Valore complessivo della particella in oggetto: $1,35 \text{ €/mq} \times 16.343,00 \text{ mq} = \mathbf{€ 22.063,05}$

Il valore delle particelle 68 e 222 del foglio 16 è stato determinando assimilando le stesse, in quanto completamente asfaltate, a superficie a servizio della particella 62 sopra descritta. Pertanto, alle stesse è stato attribuito un valore unitario pari a quello della



particella 62. Sulla scorta di quanto detto, il valore delle particelle 68 e 222 è pari ad € **4.083,75**.

Il valore della quota di proprietà della (1/1) relativa al **lotto n. 3** è pari a: € **26.146,80**.

Deprezzamenti

Il deprezzamento per assenza di garanzia da vizi occulti (15%) è pari a € **3.922,02**.

*Il valore del **Lotto n. 3**, al netto deprezzamenti, è pari ad € 22.224,78, arrotondato a:*

€ 22.200,00 (euro ventiduemiladuecento/00)



LOTTO 4

Il **Lotto** in esame è costituito da 7 identificativi catastali (beni 29-35), individuati al Catasto terreni del Comune di Bitonto con il foglio 24, particelle 211, 332, 333, 353, 362, 549, 550 (*Estratti di mappa – All. n. A/3*). Le particelle sono tutte contigue tra loro ed individuano un appezzamento di terreno di superficie complessiva di mq. 22.840 (Ha 2, are 28, ca 40) in agro di Bitonto (BA). I fondi oggetto di stima sono raggiungibili percorrendo per circa 50 metri la strada vicinale Sedella, direttamente collegata alla Strada Provinciale SP218 o, in alternativa, dalla strada interpodereale Pietragrossa, parallela alla strada su indicata.

Si fa presente che, relativamente alle particelle 211, 332, 333, 353, 362, è presente un contratto di affitto di fondi rustici in deroga, ai sensi dell'art. 45 della Legge n. 203/82, della durata di anni 5 (dal 01/03/2013 al 28/02/2018), rinnovato fino al 16/05/2022.

Titolarità

Dalle visure e dalle indagini effettuate da questo CTU, le unità immobiliari individuate al Catasto del Comune di Bitonto con le particelle 211, 332, 333, 353, 362, 549 e 550 del foglio 24, oggetto della presente procedura di liquidazione giudiziale, risultano intestate ad _____, codice fiscale _____

_____ per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000.

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

Confini

Il lotto periziando risulta confinante con proprietà _____ e proprietà _____ a nord, con proprietà _____ e proprietà _____ a sud, con strada vicinale Sedella ad est e strada vicinale Pietragrossa ad ovest, salvo altri.



Consistenze

Il lotto in esame, costituito dalle particelle sopra elencate, ha una superficie catastale complessiva di mq. 22.840 (Ha 2,2840). Di seguito sono riportate le superfici nel dettaglio.

Identificativo catastale	Superficie (mq)
Fg. 24 – ptc. 211	7.390
Fg. 24 – ptc. 332	3.860
Fg. 24 – ptc. 333	4.620
Fg. 24 – ptc. 353	3.102
Fg. 24 – ptc. 362	3.780
Fg. 24 – ptc. 549	60
Fg. 24 – ptc. 550	28
Totale	22.840

Dati catastali

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

Bene n. 29 – Visura storica n. T110381/2024 (*All. n. B/29*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 24 – ptc. 211;
Dati di classamento: Qualità Uliveto – Classe 3 – Superficie 7.390 m² – R.D. € 36,26
– R.A. € 24,81;
Intestati: *dal 10/05/1994*:

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 30 – Visura storica n. T109271/2024 (*All. n. B/30*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 24 – ptc. 332;
Dati di classamento: Qualità Uliveto – Classe 2 – Superficie 3.860 m² – R.D. € 21,93
– R.A. € 15,95;
Intestati: *dal 09/03/1993*:



per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 31 – Visura storica n. T108161/2024 (*All. n. B/31*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 24 – ptc. 333;
Dati di classamento: Porz. AA – Qualità Seminativo – Classe 3 – Superficie 1.532 m²
– R.D. € 3,96 – R.A. € 3,16;
Porz. AB – Qualità Uliveto – Classe 2 – Superficie 3.088 m² –
R.D. € 17,54 – R.A. € 12,76;
Intestati: dal 08/10/1991:

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 32 – Visura storica n. T110904/2024 (*All. n. B/32*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 24 – ptc. 353;
Dati di classamento: Qualità Uliveto – Classe 3 – Superficie 3.102 m² – R.D. € 15,22
– R.A. € 10,41;
Intestati: dal 10/05/1994:

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 33 – Visura storica n. T109914/2024 (*All. n. B/33*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 24 – ptc. 362;
Dati di classamento: Qualità Uliveto – Classe 2 – Superficie 3.780 m² – R.D. € 21,47
– R.A. € 15,62;
Intestati: dal 21/04/1993:



per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 34 – Visura storica n. T111402/2024 (*All. n. B/34*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 24 – ptc. 549;
Dati di classamento: Qualità Uliveto – Classe 3 – Superficie 60 m² – R.D. € 0,29 –
R.A. € 0,20;
Cronistoria identif.: Deriva dalla particella 211. Dati derivanti da VARIAZIONE
identificativi per allineamento mappe del 10/03/2003. Pratica n.
126778 in atti dal 10/03/2003 (n. 6344.1/2003).
Intestati: dal 10/05/1994:

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 35 – Visura storica n. T111917/2024 (*All. n. B/35*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 24 – ptc. 550;
Dati di classamento: Qualità Uliveto – Classe 3 – Superficie 28 m² – R.D. € 0,14 –
R.A. € 0,09;
Cronistoria identif.: Deriva dalla particella 353. Dati derivanti da VARIAZIONE
identificativi per allineamento mappe del 10/03/2003. Pratica n.
126812 in atti dal 10/03/2003 (n. 6348.1/2003).
Intestati: dal 10/05/1994:

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.



Titoli di provenienza dei beni

I beni n. 29, 32, 34 e 35 del lotto n. 4 della presente procedura di liquidazione giudiziale, individuati dal **foglio 24, particelle 211, 353, 549 (ex ptc. 211) e 550 (ex ptc. 353)** del Catasto terreni del Comune di Bitonto (BA), sono pervenuti alla _____ per:

- Atto di compravendita del dott. Alfredo Polito, notaio in Bari, del 10 maggio 1994 (Repertorio n. 228175 – Raccolta n. 20849), Trascritto a Bari il 20/05/1994 ai nn. 16439/12428 con il quale

hanno

venduto alla _____

i diritti di proprietà per 1/1 dei suddetti fondi rustici (*All. n. C/13*).

Il bene n. 30 del lotto n. 4 della presente procedura di liquidazione giudiziale, individuato dal **foglio 24, particella 332** del Catasto terreni del Comune di Bitonto (BA), è pervenuto alla _____ per:

- Atto di compravendita del dott. Alfredo Polito, notaio in Bari, del 9 marzo 1993 (Repertorio n. 220393 – Raccolta n. 19670), Trascritto a Bari il 13/03/1993 ai nn. 8862/7155 con il quale

ha venduto al sig. _____

in qualità di Consigliere della _____

codice _____

giusta autorizzazione del CdA del 07/12/1992, i diritti di proprietà per 1/1 dei suddetti fondi rustici (*All. n. C/14*).

Il bene n. 31 del lotto n. 4 della presente procedura di liquidazione giudiziale, individuato dal **foglio 24, particella 333** del Catasto terreni del Comune di Bitonto (BA), è pervenuto alla _____ per:



- Atto di compravendita del dott. Alfredo Polito, notaio in Bari, del 8 ottobre 1991 (Repertorio n. 209675 – Raccolta n. 18159), Trascritto a Bari il 15/10/1991 ai nn. 36599/28055 con il quale

ha venduto al sig.

in qualità di Consigliere della

giusta

autorizzazione del CdA del 05/07/1991, i diritti di proprietà per 1/1 del suddetto fondo rustico (*All. n. C/15*).

Il bene n. 33 del lotto n. 4 della presente procedura di liquidazione giudiziale, individuato dal **foglio 24, particella 362** del Catasto terreni del Comune di Bitonto (BA), è pervenuto alla per:

- Atto di compravendita del dott. Alfredo Polito, notaio in Bari, del 22 aprile 1993 (Repertorio n. 221121 – Raccolta n. 19814), Trascritto a Bari il 29/04/1993 ai nn. 14527/11599 con il quale

ha venduto al sig. .

nato a Bari (BA) il 26/10/1946, in qualità di Consigliere della

giusta

autorizzazione del CdA del 12/01/1993, i diritti di proprietà per 1/1 del suddetto fondo rustico (*All. n. C/16*).

Si precisa che, relativamente ai suddetti beni oggetto di perizia sussiste continuità nelle trascrizioni al ventennio.

Iscrizioni e trascrizioni presenti sui beni al ventennio

Dalle visure eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, sugli immobili di cui sopra, risultano le seguenti formalità:



ISCRIZIONE n. 37561/5894 del 15/09/2017 a **FAVORE** di Agenzia delle Entrate – Riscossione, con sede in Roma, codice fiscale 13756881002, **CONTRO**

dell'ipoteca

amministrativa derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo del 14/09/2017 (Agenzia delle Entrate – Riscossione, Rep. 4706/1417), per € 1.181.748,42 (di cui € 590.874,21 di capitale) per la quota di 1/1 di diversi immobili siti in Bitonto (BA), tra i quali quelli di interesse, individuati al Catasto terreni di detto Comune con il foglio 24, particelle 211, 332, 333, 353, 362, 549, 550 (*All. n. D/1*).

ISCRIZIONE n. 42179/6323 del 26/09/2018 a **FAVORE** di Agenzia delle Entrate – Riscossione, con sede in Roma, codice fiscale 13756881002, **CONTRO**

, dell'ipoteca

amministrativa derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo del 25/09/2018 (Agenzia delle Entrate – Riscossione, Rep. 5358/1418), per € 684.618,42 (di cui € 342.309,21 di capitale) per la quota di 1/1 di diversi immobili siti in Bitonto (BA), tra cui quelli di interesse, individuati al Catasto terreni di detto Comune con il foglio 24, particelle 211, 332, 333, 353, 362, 549, 550 (*All. n. D/2*).

TRASCRIZIONE n. 23271/17139 del 05/05/2022 a **FAVORE** di Agenzia delle Entrate – Riscossione, con sede in Roma, codice fiscale 13756881002, **CONTRO**

, del Pignoramento

esattoriale del 27/04/2022 (Agenzia delle Entrate – Riscossione, Rep. 01402/2022), relativo alla proprietà per la quota di 1/1 di diversi immobili siti in Bitonto (BA), tra cui quelli ricadenti nel presente lotto, individuati al Catasto terreni di detto Comune con il foglio 24, particelle 211, 332, 333, 353, 362, 549, 550 (*All. n. D/3*).

TRASCRIZIONE n. 1256/984 del 09/01/2024 a **FAVORE** di Massa dei creditori di Ecoambiente s.r.l. in liquidazione, **CONTRO** Ecoambiente s.r.l. in liquidazione, con sede in Bari (BA), codice fiscale 03171880721, dell'Atto giudiziario – Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale del 28/03/2023 (Tribunale di Bari, Rep. 42/2023), relativo alla piena proprietà di diversi immobili siti in Bitonto (BA) e Giovinazzo (BA), tra cui



quelli ricadenti nel presente lotto, individuati al Catasto terreni di detto Comune con il foglio 24, particelle 211, 332, 333, 353, 362, 549, 550 (*All. n. D/4*).

Iscrizioni e/o Trascrizioni effettuate in data successiva a quella della liquidazione giudiziale

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 della sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale (*All. n. D/5*).

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

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

Descrizione del Lotto e caratteristiche dei fondi

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da 7 identificativi catastali che individuano altrettanti appezzamenti di qualità uliveto. I terreni sono individuati al Catasto terreni del Comune di Bitonto con il foglio 24, particelle 211, 332 333, 353, 362, 549, 550, sono contigui tra loro e formano un unico appezzamento di mq. 22.840 (Ha 2, are 28, ca 40).

Come su indicato, i fondi oggetto di stima sono raggiungibili percorrendo per circa 50 metri la strada vicinale Sedella, direttamente collegata alla Strada Provinciale SP218 o, in alternativa, dalla strada interpoderale Pietragrossa, parallela alla suddetta strada.

I fondi agricoli si trovano ad una altitudine di circa 109 metri s.l.m., pertanto a giacitura pianeggiante. Il sesto di impianto degli uliveti non è regolare ma le piante risultano abbastanza ravvicinate tra loro. Dall'analisi del Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.)



– Uso del Suolo della Regione Puglia, la superficie risulta di qualità uliveto per l'intera estensione, sebbene la qualità effettiva della ptc. 333 sia quella rilevata dal sottoscritto, e sopra indicata. Non è presente l'impianto di irrigazione.

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 buona parte dei terreni appaiono di medio impasto e di fertilità nella norma.

Normativa e regolarità urbanistica

Il compendio immobiliare oggetto di stima, costituito dall'insieme dei beni 29-35 della presente procedura di liquidazione giudiziale, ricade in area tipizzata come **Zona agricola di tipo "E/1"**, che comprende tutte le zone dell'agro di Bitonto non diversamente tipizzate dal Piano. In essa sono consentite in modo specifico edificazioni di tipo agricolo e strettamente connesse con l'attività agricola. Le zone E/1 sono regolamentate dall'art. 22.1 delle Norme Tecniche di Attuazione di Zona del PRG del suddetto Comune.

Gli interventi devono rispettare, oltre alla destinazione d'uso specifica, le seguenti prescrizioni:

- densità fondiaria massima: 0,05 mc/mq di cui non più di 0,03 mc/mq per la residenza;
- indice massimo di copertura entro e fuori terra: 2% dell'appezzamento oggetto dell'intervento;
- altezza massima: ml. 8,00 (salvo costruzioni di tipo particolari come silos, serbatoi, etc. e salve le limitazioni dovute alla presenza dell'aeroporto Bari-Palese);
- distanza minima dai confini: ml. 5,00;
- distanza minima tra i fabbricati: ml. 10,00



- distanza dal ciglio stradale: secondo il D.M. 1/4/1968 n. 1404 nonché le disposizioni del Nuovo Codice della Strada (n.c.d.s.) e, per i casi non previsti, non meno di ml. 10,00;
- sono vietati piani interrati e seminterrati la cui sagoma ecceda oltre ml. 2,00 (ivi comprese le intercapedini) la sagoma del fabbricato fuori terra;
- le recinzioni dei fondi rustici devono obbligatoriamente seguire i confini di proprietà ed essere arretrate dal ciglio strada (anche se interpoderale) almeno ml. 3,00 e comunque secondo le disposizioni del n.c.d.s.. Tali recinzioni saranno costituite lungo tutti i lati da:
 - pareti a secco di altezza max pari a ml. 1,20 ed eventuale sovrastante rete metallica a maglia larga o ringhiera a disegno semplice per una altezza max complessiva pari a ml. 2,20;
 - cordolo in muratura o in cemento di altezza max ml. 0,70 ed eventuale sovrastante rete metallica a maglia larga o ringhiera a disegno semplice per una altezza max complessiva pari a ml. 2,20.

Sono anche consentite estrattive, così come regolamentate dall'art. 22.1a):

Fino all'entrata in vigore del Piano Regionale delle Attività Estrattive (P.R.A.E.) di cui alla L.R. 22/5/1985 n.37, l'apertura e la coltivazione di cave può essere assentita, secondo le procedure di cui alla citata L.R. 37/85 modificata ed integrata, nelle zone agricole E/1, salvi specifici vincoli e/o divieti previsti da leggi vigenti in materia e con la esclusione delle sotto elencate aree del P.R.G., per motivi di salvaguardia paesaggistico ambientale e/o di esigenze di pianificazione urbanistica:

- territorio ricadente nel comprensorio della Comunità Montana costituito dalle aree ricomprese nei seguenti fogli di mappa:
- 134 - 135 - 136 - 137 - 138 - 140 - 142 - 143 - 144 - 145 - 146 - 147 - 148 - 149 - 150 - 151 - 152;
- aree ricadenti all'interno della strada provinciale c.d. poligonale;



- zone a margine di strade statali e provinciali e più precisamente le aree interessate dalle attività estrattive devono distare almeno ml. 150 dal ciglio delle strade provinciali e ml. 300 da quello delle strade statali o autostrade;
- le zone di rispetto - ricomprese in un raggio di almeno 500 ml. - di edifici rurali di riconosciuto interesse storico - architettonico - ambientale (masserie, trulli, torri, fortificazioni, antichi manufatti in genere) da leggi specifiche o dalle presenti Norme di Attuazione;
- le zone di rispetto ricomprese in un raggio di almeno 500 ml. di complessi agroturistici e di turismo rurale;
- le aree che distano dai centri edificati, così come definiti ai sensi del n.c.d.s. per il capoluogo e le frazioni, meno di Km. 3;
- le aree assoggettate a vincolo archeologico.

Resta di competenza del Comune il rilascio della concessione e/o autorizzazione edilizia per la esecuzione delle opere e degli impianti annessi o comunque strettamente necessari alla apertura e alla coltivazione della cava. La istanza di concessione e/o autorizzazione per le opere ed impianti di cui al comma precedente deve essere presentata dal titolare dello sfruttamento della cava (proprietario o altro soggetto avente titolo) e deve contenere le generalità, il domicilio e il codice fiscale del richiedente, del progettista e del Direttore dei Lavori, nonché la specificazione del titolo che conferisce il diritto alla coltivazione.

Per ulteriori prescrizioni e dettagli, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica (*All. n. E/I*).

Criterio di stima degli immobili

Considerate tutte le caratteristiche del compendio immobiliare oggetto di stima sin qui riportate, nonché la disponibilità di idonei valori di riferimento, si ritiene opportuno applicare il metodo sintetico-comparativo.



Il metodo sintetico-comparativo è un procedimento di stima che rientra nel metodo di confronto di mercato o market comparison approach (MCA). Esso giunge al più probabile valore di mercato (Vc) applicando alla superficie agricola totale (SAT) i valori medi unitari, incluso l'eventuale valore del soprassuolo, corretti con eventuali coefficienti di differenziazione (k) o secondo personali esperienze di settore.

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

In ragione delle suddette indagini, i valori medi unitari relativi a terreni delle su richiamate qualità colturali nella zona in esame (Bitonto) sono risultati i seguenti:

- | | |
|-----------------|----------------|
| – Uliveti | € 22.000,00/Ha |
| – Incolto prod. | € 7.000,00/Ha |

La particella 333, sebbene accatastata come uliveto nonché indicata con detta qualità colturale anche nel S.I.T – Uso del Suolo della Regione Puglia, in realtà presenta poche alberature e pertanto verrà valutata come incolto. In base valori medi unitari della zona presa in esame su riportati, riferiti alla Superficie Agricola Totale (SAT), espressa in Ha o porzioni di esso, si ottiene:

TERRENI			
TIPOLOGIA	SUPERFICIE (Ha)	VALORE UNITARIO (€/Ha)	VALORE (€)
Uliveto	1,8220	22.000,00	40.084,00
Incolto prod.	0,4620	7.000,00	3.234,00
TOTALE			43.318,00

Il valore della quota di proprietà della Ecoambiente s.r.l. (1/1) relativa al **lotto n. 4** è pari a: **€ 43.318,00.**



Deprezzamenti

Il deprezzamento per assenza di garanzia da vizi occulti (15%) è pari a € **6.497,70**.

*Il valore del **Lotto n. 4**, al netto deprezzamenti, è pari ad € 36.820,30, arrotondato a:*

€ 36.800,00 (euro trentaseimilaottocento/00)



LOTTO 5

Il **Lotto** in esame è costituito da 6 identificativi catastali (beni 36-41), individuati al Catasto terreni del Comune di Bitonto con il foglio 24, particelle 169, 170, 173, 186, 187, 188 (*Estratti di mappa – All. n. A/3*). Le particelle sono tutte contigue tra loro, ad eccezione della particella 173, posta a breve distanza dalle altre (circa 120 metri), ed individuano due appezzamenti di terreno di superficie complessiva di mq. 11.862 (Ha 1, are 18, ca 62) in agro di Bitonto (BA). I fondi oggetto di stima sono raggiungibili percorrendo per circa 500 metri la strada vicinale Pietragrossa, direttamente collegata alla Strada Provinciale SP218.

Si fa presente che, relativamente alle particelle 169, 170, 173, 186, 187, 188, è presente un contratto di affitto di fondi rustici in deroga, ai sensi dell'art. 45 della Legge n. 203/82, della durata di anni 5 (dal 01/03/2013 al 28/02/2018), rinnovato fino al 16/05/2022.

Titolarità

Dalle visure e dalle indagini effettuate da questo CTU, le unità immobiliari individuate al Catasto del Comune di Bitonto con le particelle 169, 170, 173, 186, 187 e 188 del foglio 24, oggetto della presente procedura di liquidazione giudiziale, risultano intestate ad Ecoambiente s.r.l., con sede in Bari (BA), alla Via Ferorelli n. 3, codice fiscale 03171880721, per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000.

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

Confini

Il lotto periziando risulta confinante con proprietà Calamita, proprietà Palumbo/Ventafridda e proprietà Fiorentino a nord, con proprietà stessa ditta a sud, con



proprietà Nanocchio e proprietà Aluisio/Mezzapesa ad est e con proprietà Fallacara ad ovest, salvo altri.

Consistenze

Il lotto in esame, costituito dalle particelle sopra elencate, ha una superficie catastale complessiva di mq. 11.862 (Ha 1,1862). Di seguito sono riportate le superfici nel dettaglio.

Identificativo catastale	Superficie (mq)
Fg. 24 – ptc. 169	830
Fg. 24 – ptc. 170	2.016
Fg. 24 – ptc. 173	2.860
Fg. 24 – ptc. 186	2.686
Fg. 24 – ptc. 187	1.670
Fg. 24 – ptc. 188	1.800
Totale	11.862

Dati catastali

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

Bene n. 36 – Visura storica n. T107473/2024 (*All. n. B/36*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 24 – ptc. 169;

Dati di classamento: Porz. AA – Qualità Seminativo – Classe 3 – Superficie 259 m² –

R.D. € 0,67 – R.A. € 0,54;

Porz. AB – Qualità Uliveto – Classe 3 – Superficie 571 m² –

R.D. € 2,80 – R.A. € 1,92;

Intestati: dal 08/10/1991:

Ecoambiente s.r.l., con sede in Bari (BA), codice fiscale 03171880721, per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.



Bene n. 37 – Visura storica n. T108560/2024 (*All. n. B/37*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 24 – ptc. 170;
Dati di classamento: Porz. AA – Qualità Seminativo – Classe 3 – Superficie 731 m² –
R.D. € 1,89 – R.A. € 1,51;
Porz. AB – Qualità Uliveto – Classe 3 – Superficie 1.285 m² –
R.D. € 6,30 – R.A. € 4,31;
Intestati: dal 28/05/1992:

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 38 – Visura storica n. T104156/2024 (*All. n. B/38*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 24 – ptc. 173;
Dati di classamento: Qualità Uliveto – Classe 3 – Superficie 2.860 m² – R.D. € 14,03
– R.A. € 9,60;
Intestati: dal 01/03/1974:
Amministrazione del Fondo per il Culto, per il diritto del
concedente;
per il diritto
di livellario.

Si precisa che i titolari catastali NON corrispondono a quelli reali.

Bene n. 39 – Visura storica n. T321778/2024 (*All. n. B/39*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 24 – ptc. 186;
Dati di classamento: Porz. AA – Qualità Seminativo – Classe 3 – Superficie 1.177 m²
– R.D. € 3,04 – R.A. € 2,43;
Porz. AB – Qualità Uliveto – Classe 3 – Superficie 1.509 m² –
R.D. € 7,40 – R.A. € 5,07;
Intestati: dal 08/10/1991:



Ecoambiente s.r.l., con sede in Bari (BA), codice fiscale
03171880721, per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 40 – Visura storica n. T105831/2024 (*All. n. B/40*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 24 – ptc. 187;
Dati di classamento: Porz. AA – Qualità Seminativo – Classe 3 – Superficie 495 m² –
R.D. € 1,28 – R.A. € 1,02;
Porz. AB – Qualità Uliveto – Classe 3 – Superficie 1.175 m² –
R.D. € 5,76 – R.A. € 3,94;

Intestati: dal 08/10/1991:

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 41 – Visura storica n. T111402/2024 (*All. n. B/41*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 24 – ptc. 549;
Dati di classamento: Porz. AA – Qualità Seminativo – Classe 3 – Superficie 675 m² –
R.D. € 1,74 – R.A. € 1,39;
Porz. AB – Qualità Uliveto – Classe 3 – Superficie 1.125 m² –
R.D. € 5,52 – R.A. € 3,78;

Intestati: dal 08/10/1991:

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.



Titoli di provenienza dei beni

I beni n. 36, 39, 40 e 41 del lotto n. 5 della presente procedura di liquidazione giudiziale, individuati dal **foglio 24, particelle 169, 186, 187, 188** del Catasto terreni del Comune di Bitonto (BA), sono pervenuti alla

- Atto di compravendita del dott. Alfredo Polito, notaio in Bari, del 8 ottobre 1991 (Repertorio n. 209674 – Raccolta n. 18158), Trascritto a Bari il 15/10/1991 ai nn. 36598/28054 con il quale

codice fiscale

PNT DMN 53C61 A893W, Muschitiello Vito, nato a Bitonto il 05/01/1937, codice fiscale MSC VTI 37A05 A893R, hanno venduto al sig. Bufano Francesco, nato a Bari (BA) il 26/10/1946, in qualità di Consigliere della Ecoambiente s.r.l., con sede in Bari (BA), alla Via Ferorelli n. 3, codice fiscale 03171880721, giusta autorizzazione del CdA del 05/07/1991, i diritti di proprietà per 1/1 dei suddetti fondi rustici (*All. n. C/17*).

Il bene n. 37 del lotto n. 5 della presente procedura di liquidazione giudiziale, individuato dal **foglio 24, particella 170** del Catasto terreni del Comune di Bitonto (BA), è pervenuto alla

- Atto di compravendita del dott. Alfredo Polito, notaio in Bari, del 28 maggio 1992 (Repertorio n. 214796 – Raccolta n. 18879), Trascritto a Bari il 04/06/1992 ai nn. 21272/16942 con il quale

ha venduto al sig.

in qualità di Consigliere della

con sede in Bari (BA), alla

giusta autorizzazione del CdA del 06/03/1992, i diritti di proprietà per 1/1 del suddetto fondo rustico (*All. n. C/18*).



Il bene n. 38 del lotto n. 5 della presente procedura di liquidazione giudiziale, individuato dal **foglio 24, particella 173** del Catasto terreni del Comune di Bitonto (BA), è pervenuto alla per:

- Atto di compravendita del dott. Alfredo Polito, notaio in Bari, del 10 aprile 1990 (Repertorio n. 195890 – Raccolta n. 16550), Trascritto a Bari il 14/04/1990 ai nn. 15610/12543 con il quale

ha venduto al sig.

in qualità di Consigliere della

giusta autorizzazione del CdA del 08/01/1990, i diritti di proprietà per 1/1 del suddetto fondo rustico (*All. n. C/19*).

Si precisa che, relativamente ai suddetti beni oggetto di perizia sussiste continuità nelle trascrizioni al ventennio.

Iscrizioni e trascrizioni presenti sui beni al ventennio

Dalle visure eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, sugli immobili di cui sopra, risultano le seguenti formalità:

ISCRIZIONE n. 37561/5894 del 15/09/2017 a **FAVORE** di Agenzia delle Entrate – Riscossione, con sede in Roma, codice fiscale 13756881002, **CONTRO**

, dell'ipoteca amministrativa derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo del 14/09/2017 (Agenzia delle Entrate – Riscossione, Rep. 4706/1417), per € 1.181.748,42 (di cui € 590.874,21 di capitale) per la quota di 1/1 di diversi immobili siti in Bitonto (BA), tra i quali quelli di interesse, individuati al Catasto terreni di detto Comune con il foglio 24, particelle 169, 170, 173, 186, 187, 188 (*All. n. D/I*).

ISCRIZIONE n. 42179/6323 del 26/09/2018 a **FAVORE** di Agenzia delle Entrate – Riscossione, con sede in Roma, codice fiscale 13756881002, **CONTRO**



, dell'ipoteca amministrativa derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo del 25/09/2018 (Agenzia delle Entrate – Riscossione, Rep. 5358/1418), per € 684.618,42 (di cui € 342.309,21 di capitale) per la quota di 1/1 di diversi immobili siti in Bitonto (BA), tra cui quelli di interesse, individuati al Catasto terreni di detto Comune con il foglio 24, particelle 169, 170, 173, 186, 187, 188 (*All. n. D/2*).

TRASCRIZIONE n. 23271/17139 del 05/05/2022 a FAVORE di Agenzia delle Entrate – Riscossione, con sede in Roma, codice fiscale 13756881002, **CONTRO**

del Pignoramento esattoriale del 27/04/2022 (Agenzia delle Entrate – Riscossione, Rep. 01402/2022), relativo alla proprietà per la quota di 1/1 di diversi immobili siti in Bitonto (BA), tra cui quelli ricadenti nel presente lotto, individuati al Catasto terreni di detto Comune con il foglio 24, particelle 169, 170, 173, 186, 187, 188 (*All. n. D/3*).

TRASCRIZIONE n. 1256/984 del 09/01/2024 a FAVORE di Massa dei creditori di , **CONTRO**

dell'Atto giudiziario – Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale del 28/03/2023 (Tribunale di Bari, Rep. 42/2023), relativo alla piena proprietà di diversi immobili siti in Bitonto (BA) e Giovinazzo (BA), tra cui quelli ricadenti nel presente lotto, individuati al Catasto terreni di detto Comune con il foglio 24, particelle 169, 170, 173, 186, 187, 188 (*All. n. D/4*).

Iscrizioni e/o Trascrizioni effettuate in data successiva a quella della liquidazione giudiziale

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 della sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale (*All. n. D/5*).



Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

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

Descrizione del Lotto e caratteristiche dei fondi

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da 6 identificativi catastali che individuano altrettanti appezzamenti di qualità uliveto. I terreni sono individuati al Catasto terreni del Comune di Bitonto con il foglio 24, particelle 169, 170, 173, 186, 187, 188, sono contigui tra loro, ad eccezione della particella 173, che dista circa 130 metri dalle altre, ed individuano due appezzamenti di terreno di superficie complessiva di mq. 11.862 (Ha 1,1862).

Come su indicato, i fondi oggetto di stima sono raggiungibili percorrendo per circa 500 metri la strada vicinale Pietragrossa, direttamente collegata alla Strada Provinciale SP218.

I fondi agricoli si trovano ad una altitudine di circa 111 metri s.l.m., pertanto a giacitura pianeggiante. Il sesto di impianto degli uliveti non è regolare e, soprattutto, le piante occupano circa il 50% della superficie agricola utile. La restante parte risulta incolta e vi è stata riscontrata anche la presenza, in diversi punti, di accumuli di materiale di risulta e rifiuti di varia natura. Dall'analisi del Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.) – Uso del Suolo della Regione Puglia, la superficie risulta di qualità uliveto per l'intera estensione, sebbene la qualità effettiva sia quella rilevata dal sottoscritto, sopra riportata. Non è presente l'impianto di irrigazione.

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 buona parte dei terreni appaiono di medio impasto e di fertilità nella norma.



Normativa e regolarità urbanistica

Il compendio immobiliare oggetto di stima, costituito dall'insieme dei beni 36-41 della presente procedura di liquidazione giudiziale, ricade in area tipizzata come **Zona agricola di tipo "E/1"**, che comprende tutte le zone dell'agro di Bitonto non diversamente tipizzate dal Piano. In essa sono consentite in modo specifico edificazioni di tipo agricolo e strettamente connesse con l'attività agricola. Le zone E/1 sono regolamentate dall'art. 22.1 delle Norme Tecniche di Attuazione di Zona del PRG del suddetto Comune.

Gli interventi devono rispettare, oltre alla destinazione d'uso specifica, le seguenti prescrizioni:

- densità fondiaria massima: 0,05 mc/mq di cui non più di 0,03 mc/mq per la residenza;
- indice massimo di copertura entro e fuori terra: 2% dell'appezzamento oggetto dell'intervento;
- altezza massima: ml. 8,00 (salvo costruzioni di tipo particolari come silos, serbatoi, etc. e salve le limitazioni dovute alla presenza dell'aeroporto Bari-Palese);
- distanza minima dai confini: ml. 5,00;
- distanza minima tra i fabbricati: ml. 10,00
- distanza dal ciglio stradale: secondo il D.M. 1/4/1968 n. 1404 nonché le disposizioni del Nuovo Codice della Strada (n.c.d.s.) e, per i casi non previsti, non meno di ml. 10,00;
- sono vietati piani interrati e seminterrati la cui sagoma ecceda oltre ml. 2,00 (ivi comprese le intercapedini) la sagoma del fabbricato fuori terra;
- le recinzioni dei fondi rustici devono obbligatoriamente seguire i confini di proprietà ed essere arretrate dal ciglio strada (anche se interpoderale) almeno ml. 3,00 e comunque secondo le disposizioni del n.c.d.s.. Tali recinzioni saranno costituite lungo tutti i lati da:



- pareti a secco di altezza max pari a ml. 1,20 ed eventuale sovrastante rete metallica a maglia larga o ringhiera a disegno semplice per una altezza max complessiva pari a ml. 2,20;
- cordolo in muratura o in cemento di altezza max ml. 0,70 ed eventuale sovrastante rete metallica a maglia larga o ringhiera a disegno semplice per una altezza max complessiva pari a ml. 2,20.

Sono anche consentite estrattive, così come regolamentate dall'art. 22.1a):

Fino all'entrata in vigore del Piano Regionale delle Attività Estrattive (P.R.A.E.) di cui alla L.R. 22/5/1985 n.37, l'apertura e la coltivazione di cave può essere assentita, secondo le procedure di cui alla citata L.R. 37/85 modificata ed integrata, nelle zone agricole E/1, salvi specifici vincoli e/o divieti previsti da leggi vigenti in materia e con la esclusione delle sotto elencate aree del P.R.G., per motivi di salvaguardia paesaggistico ambientale e/o di esigenze di pianificazione urbanistica:

- territorio ricadente nel comprensorio della Comunità Montana costituito dalle aree ricomprese nei seguenti fogli di mappa:
- 134 - 135 - 136 - 137 - 138 - 140 -142 -143 - 144 - 145 - 146 - 147 - 148 - 149 - 150 - 151 - 152;
- aree ricadenti all'interno della strada provinciale c.d. poligonale;
- zone a margine di strade statali e provinciali e più precisamente le aree interessate dalle attività estrattive devono distare almeno ml. 150 dal ciglio delle strade provinciali e ml. 300 da quello delle strade statali o autostrade;
- le zone di rispetto - ricomprese in un raggio di almeno 500 ml. - di edifici rurali di riconosciuto interesse storico - architettonico - ambientale (masserie, trulli, torri, fortificazioni, antichi manufatti in genere) da leggi specifiche o dalle presenti Norme di Attuazione;
- le zone di rispetto ricomprese in un raggio di almeno 500 ml. di complessi agroturistici e di turismo rurale;
- le aree che distano dai centri edificati, così come definiti ai sensi del n.c.d.s. per il capoluogo e le frazioni, meno di Km. 3;



- le aree assoggettate a vincolo archeologico.

Resta di competenza del Comune il rilascio della concessione e/o autorizzazione edilizia per la esecuzione delle opere e degli impianti annessi o comunque strettamente necessari alla apertura e alla coltivazione della cava. La istanza di concessione e/o autorizzazione per le opere ed impianti di cui al comma precedente deve essere presentata dal titolare dello sfruttamento della cava (proprietario o altro soggetto avente titolo) e deve contenere le generalità, il domicilio e il codice fiscale del richiedente, del progettista e del Direttore dei Lavori, nonché la specificazione del titolo che conferisce il diritto alla coltivazione.

Per ulteriori prescrizioni e dettagli, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica (*All. n. E/I*).

Criterio di stima degli immobili

Considerate tutte le caratteristiche del compendio immobiliare oggetto di stima sin qui riportate, nonché la disponibilità di idonei valori di riferimento, si ritiene opportuno applicare il metodo sintetico-comparativo.

Il metodo sintetico-comparativo è un procedimento di stima che rientra nel metodo di confronto di mercato o market comparison approach (MCA). Esso giunge al più probabile valore di mercato (V_c) applicando alla superficie agricola totale (SAT) i valori medi unitari, incluso l'eventuale valore del soprassuolo, corretti con eventuali coefficienti di differenziazione (k) o secondo personali esperienze di settore.

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

In ragione delle suddette indagini, i valori medi unitari relativi a terreni delle su richiamate qualità colturali nella zona in esame (Bitonto) sono risultati i seguenti:



- | | |
|-----------------|----------------|
| – Uliveti | € 22.000,00/Ha |
| – Incolto prod. | € 7.000,00/Ha |

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

TERRENI

TIPOLOGIA	SUPERFICIE (HA)	VALORE UNITARIO (€/HA)	VALORE (€)
Uliveto	5.931	22.000,00	13.048,20
Incolto prod.	5.931	7.000,00	4.151,70
TOTALE	11.862		17.199,90

Il valore della quota di proprietà della (1/1) relativa al **lotto n. 5** è pari a: **€ 17.199,90.**

Deprezzamenti

Il deprezzamento per assenza di garanzia da vizi occulti (15%) è pari a **€ 2.579,99.**

*Il valore del **Lotto n. 5**, al netto deprezzamenti, è pari ad € 14.619,92, arrotondato a:*

€ 14.600,00 (euro quattordicimilaseicento/00)



LOTTO 6

Il **Lotto** in esame è costituito da 24 identificativi catastali (beni 42-65), individuati al Catasto terreni del Comune di Bitonto con il foglio 24, particelle 171, 172, 206, 207, 208, 209, 210, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 290, 291, 292, 334, 450, 539, 540, 541, 542, 543 (*Estratti di mappa – All. n. A/3*). Le particelle sono tutte contigue tra loro ed individuano un unico appezzamento di terreno di superficie complessiva di mq. 55.704 (Ha 5, are 57, ca 04) in agro di Bitonto (BA). I fondi oggetto di stima sono raggiungibili percorrendo per circa 200 metri la strada interpoderale Pietragrossa, direttamente collegata alla Strada Provinciale SP218, e svoltando a sinistra.

Titolarità

Dalle visure e dalle indagini effettuate da questo CTU, le unità immobiliari individuate al Catasto del Comune di Bitonto con le particelle 171, 172, 206, 207, 208, 209, 210, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 290, 291, 292, 332, 334, 450, 539, 540, 541, 542, 543 del foglio 24, oggetto della presente procedura di liquidazione giudiziale, risultano intestate ad _____ codice fiscale 03171880721, per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000. Il lotto *de quo* è posto in vendita per i diritti di proprietà per 1/1.

Confini

Il lotto periziando risulta confinante con stessa ditta, proprietà Vincenzo, proprietà _____ e proprietà _____ a nord, con proprietà _____ a sud, con proprietà _____ e strada Pietragrossa ad est e con _____ ad ovest, salvo altri.



Consistenze

Il lotto in esame, costituito dalle particelle sopra elencate, ha una superficie catastale complessiva di mq. 55.704 (Ha 5,5704). Di seguito sono riportate le superfici nel dettaglio.

Identificativo catastale	Superficie (mq)	Identificativo catastale	Superficie (mq)
Fg. 24 – ptc. 171	906	Fg. 24 – ptc. 239	13.859
Fg. 24 – ptc. 172	970	Fg. 24 – ptc. 240	2.940
Fg. 24 – ptc. 206	4.007	Fg. 24 – ptc. 290	2.300
Fg. 24 – ptc. 207	4.301	Fg. 24 – ptc. 291	3.967
Fg. 24 – ptc. 208	2.124	Fg. 24 – ptc. 292	2.036
Fg. 24 – ptc. 209	1.334	Fg. 24 – ptc. 334	3.974
Fg. 24 – ptc. 210	3.037	Fg. 24 – ptc. 450	230
Fg. 24 – ptc. 234	1.145	Fg. 24 – ptc. 539	36
Fg. 24 – ptc. 235	1.308	Fg. 24 – ptc. 540	34
Fg. 24 – ptc. 236	2.318	Fg. 24 – ptc. 541	26
Fg. 24 – ptc. 237	2.134	Fg. 24 – ptc. 542	50
Fg. 24 – ptc. 238	2.606	Fg. 24 – ptc. 543	62
Totale			55.704

Dati catastali

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

Bene n. 42 – Visura storica n. T104833/2024 (*All. n. B/42*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 24 – ptc. 171;

Dati di classamento: Qualità Uliveto – Classe 3 – Superficie 906 m² – R.D. € 4,45 –
R.A. € 3,04;

Intestati: dal 04/04/1990:

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.



Bene n. 43 – Visura storica n. T105321/2024 (*All. n. B/43*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 24 – ptc. 172;
Dati di classamento: Qualità Uliveto – Classe 3 – Superficie 970 m² – R.D. € 4,76 –
R.A. € 3,26;
Intestati: dal 04/04/1990:

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 44 – Visura storica n. T114817/2024 (*All. n. B/44*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 24 – ptc. 206;
Dati di classamento: Qualità Uliveto – Classe 2 – Superficie 4.007 m² – R.D. € 22,76
– R.A. € 16,56;
Intestati: dal 22/09/1986:

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 45 – Visura storica n. T94596/2024 (*All. n. B/45*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 24 – ptc. 207;
Dati di classamento: Qualità Uliveto – Classe 3 – Superficie 4.301 m² – R.D. € 21,10
– R.A. € 14,44;
Intestati: dal 27/04/1987:

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 46 – Visura storica n. T103710/2024 (*All. n. B/46*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 24 – ptc. 208;



Dati di classamento: Qualità Mandorleto – Classe 3 – Superficie 2.124 m² – R.D. € 8,23 – R.A. € 3,29;

Intestati: dal 19/10/1978:

Si precisa che i titolari catastali NON corrispondono a quelli reali.

Bene n. 47 – Visura storica n. T103229/2024 (*All. n. B/47*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 24 – ptc. 209;

Dati di classamento: Qualità Mandorleto – Classe 3 – Superficie 1.334 m² – R.D. € 5,17 – R.A. € 2,07;

Intestati: dal 19/10/1978:

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali NON corrispondono a quelli reali.

Bene n. 48 – Visura storica n. T102750/2024 (*All. n. B/48*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 24 – ptc. 210;

Dati di classamento: Porz. AA – Qualità Pascolo – Classe 2 – Superficie 2.467 m² – R.D. € 1,78 – R.A. € 0,89;

Porz. AB – Qualità Uliveto – Classe 2 – Superficie 570 m² – R.D. € 3,24 – R.A. € 2,36;

Intestati: dal 17/04/1989:

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 49 – Visura storica n. T112776/2024 (*All. n. B/49*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 24 – ptc. 234;



Dati di classamento: Porz. AA – Qualità Vigneto – Classe 4 – Superficie 245 m² –
R.D. € 2,53 – R.A. € 1,33;
Porz. AB – Qualità Uliveto – Classe 3 – Superficie 900 m² –
R.D. € 4,42 – R.A. € 3,02;

Intestati: dal 22/09/1986:

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 50 – Visura storica n. T113246/2024 (*All. n. B/50*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 24 – ptc. 235;
Dati di classamento: Qualità Uliveto – Classe 3 – Superficie 1.308 m² – R.D. € 6,42 –
R.A. € 4,39;

Intestati: dal 22/09/1986:

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 51 – Visura storica n. T112331/2024 (*All. n. B/51*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 24 – ptc. 236;
Dati di classamento: Qualità Uliveto – Classe 3 – Superficie 2.318 m² – R.D. € 11,37
– R.A. € 7,78;

Intestati: dal 22/09/1986:

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 52 – Visura storica n. T114367/2024 (*All. n. B/52*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 24 – ptc. 237;



Dati di classamento: Qualità Uliveto – Classe 3 – Superficie 2.134 m² – R.D. € 10,47
– R.A. € 7,16;

Intestati: dal 22/09/1986:

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 53 – Visura storica n. T115261/2024 (*All. n. B/53*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 24 – ptc. 238;

Dati di classamento: Qualità Uliveto – Classe 3 – Superficie 2.606 m² – R.D. € 12,79
– R.A. € 8,75;

Intestati: dal 22/09/1986:

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 54 – Visura storica n. T113690/2024 (*All. n. B/54*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 24 – ptc. 239;

Dati di classamento: Qualità Uliveto – Classe 3 – Superficie 13.859 m² – R.D. € 68,00
– R.A. € 46,52;

Intestati: dal 22/09/1986:

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 55 – Visura storica n. T101590/2024 (*All. n. B/55*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 24 – ptc. 240;

Dati di classamento: Porz. AA – Qualità Pascolo – Classe 2 – Superficie 2.623 m² –
R.D. € 1,90 – R.A. € 0,95;



Porz. AB – Qualità Uliveto – Classe 3 – Superficie 317 m² –
R.D. € 1,56 – R.A. € 1,06;

Intestati: dal 17/04/1989:

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 56 – Visura storica n. T94110/2024 (*All. n. B/56*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 24 – ptc. 290;

Dati di classamento: Qualità Uliveto – Classe 3 – Superficie 2.300 m² – R.D. € 11,28
– R.A. € 7,72;

Intestati: dal 22/09/1986:

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 57 – Visura storica n. T100926/2024 (*All. n. B/57*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 24 – ptc. 291;

Dati di classamento: Qualità Uliveto – Classe 3 – Superficie 3.967 m² – R.D. € 19,46
– R.A. € 13,32;

Intestati: dal 28/02/1989:

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 58 – Visura storica n. T97309/2024 (*All. n. B/58*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 24 – ptc. 292;

Dati di classamento: Qualità Uliveto – Classe 2 – Superficie 2.036 m² – R.D. € 11,57
– R.A. € 8,41;



Intestati: *dal 16/07/1987:*

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 59 – Visura storica n. T93187/2024 (*All. n. B/59*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 24 – ptc. 334;

Dati di classamento: Qualità Uliveto – Classe 2 – Superficie 3.974 m² – R.D. € 22,58
– R.A. € 16,42;

Intestati: *dal 22/09/1986:*

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 60 – Visura storica n. T102223/2024 (*All. n. B/60*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 24 – ptc. 450;

Dati di classamento: Qualità Pascolo – Classe 2 – Superficie 230 m² – R.D. € 0,17 –
R.A. € 0,08;

Cronistoria identif.: Deriva dalla particella 210. Dati derivanti da
FRAZIONAMENTO del 06/06/1974 in atti dal 31/12/1981 (n.
11480).

Intestati: *dal 17/04/1989:*

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 61 – Visura storica n. T115759/2024 (*All. n. B/61*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 24 – ptc. 539;

Dati di classamento: Qualità Area rurale – Superficie 36 m²;



Cronistoria identif.: Deriva dalla particella 237. Dati derivanti da VARIAZIONE per allineamento mappe del 10/03/2003. Pratica n. 126352 in atti dal 10/03/2003 (n. 6289.1/2003).

Intestati: dal 22/09/1986:

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 62 – Visura storica n. T116227/2024 (*All. n. B/62*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 24 – ptc. 540;

Dati di classamento: Qualità Area rurale – Superficie 34 m²;

Cronistoria identif.: Deriva dalla particella 206. Dati derivanti da VARIAZIONE per allineamento mappe del 10/03/2003. Pratica n. 126450 in atti dal 10/03/2003 (n. 6300.1/2003).

Intestati: dal 22/09/1986:

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 63 – Visura storica n. T116735/2024 (*All. n. B/63*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 24 – ptc. 541;

Dati di classamento: Qualità Area rurale – Superficie 26 m²;

Cronistoria identif.: Deriva dalla particella 334. Dati derivanti da VARIAZIONE per allineamento mappe del 10/03/2003. Pratica n. 126497 in atti dal 10/03/2003 (n. 6304.1/2003).

Intestati: dal 22/09/1986:

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.



Bene n. 64 – Visura storica n. T118194/2024 (*All. n. B/64*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 24 – ptc. 542;
Dati di classamento: Qualità Area rurale – Superficie 50 m²;
Cronistoria identif.: Deriva dalla particella 239. Dati derivanti da VARIAZIONE per allineamento mappe del 10/03/2003. Pratica n. 126530 in atti dal 10/03/2003 (n. 6306.1/2003).
Intestati: dal 22/09/1986:

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 65 – Visura storica n. T118666/2024 (*All. n. B/65*):

Dati identificativi: Comune di Bitonto (A893) – Foglio di mappa n. 24 – ptc. 543;
Dati di classamento: Qualità Area rurale – Superficie 62 m²;
Cronistoria identif.: Deriva dalla particella 207. Dati derivanti da VARIAZIONE per allineamento mappe del 10/03/2003. Pratica n. 126562 in atti dal 10/03/2003 (n. 6313.1/2003).
Intestati: dal 27/04/1987:

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Titoli di provenienza dei beni

I beni n. 42 e 43 del lotto n. 6 della presente procedura di liquidazione giudiziale, individuati dal **foglio 24, particelle 171 e 172** del Catasto terreni del Comune di Bitonto (BA), sono pervenuti alla Ecoambiente s.r.l. per:

- Atto di compravendita della dott.ssa Caterina Mardesic, notaio in Bitonto, del 4 aprile 1990 (Repertorio n. 4720 – Raccolta n. 631), Trascritto a Bari il



21/04/1990 ai nn. 16345/13057 con il quale

ha venduto al sig.

in qualità di Consigliere della

, codice fiscale

giusta autorizzazione del CdA del 08/01/1990, i diritti di proprietà
per 1/1 dei suddetti fondi rustici (*All. n. C/20*).

I beni n. 44, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 56, 59, 61, 62, 63 e 64 del lotto n. 6 della presente
procedura di liquidazione giudiziale, individuati dal **foglio 24, particelle 206, 234, 235,**
236, 237, 238, 239, 290, 334, 539, 540, 541, 542 del Catasto terreni del Comune di
Bitonto (BA), sono pervenuti all: per:

- Atto di compravendita del dott. Alfredo Polito, notaio in Bari, del 22 settembre
1986 (Repertorio n. 152365), Trascritto a Bari il 22/10/1986 ai nn. 32117/25530
con il quale

in regime di comunione

legale dei beni, hanno venduto al sig.

in qualità di Amministratore unico della , con

scdc in Bari (BA), alla , giusta

delibera del verbale di assemblea del 22/09/1986, i diritti di proprietà per 1/1 dei
suddetti fondi rustici (*All. n. C/21*).

I beni n. 45 e 65 del lotto n. 6 della presente procedura di liquidazione giudiziale,
individuati dal **foglio 24, particella 207 e 543 (ex ptc. 207)** del Catasto terreni del
Comune di Bitonto (BA), sono pervenuti alla per:

- Atto di compravendita del dott. Luigi Oliva, notaio in Bitonto, del 27 aprile 1987
(Repertorio n. 8085 – Raccolta n. 2766), Trascritto a Bari il 23/05/1987 ai nn.
17754/13878 con il quale nato a Bitonto (BA) il 20/11/1931,
codice fiscale



in regime di comunione dei

beni, hanno venduto al sig.

, con sede in

Bitonto (BA), alla Via Traetta n. 26, codice fiscale 03171880721, giusta delibera del verbale di assemblea, i diritti di proprietà per 1/1 dei suddetti fondi rustici (*All. n. C/22*).

I beni n. 46 e 47 del lotto n. 6 della presente procedura di liquidazione giudiziale, individuati dal **foglio 24, particella 208 e 209** del Catasto terreni del Comune di Bitonto (BA), sono pervenuti alla per:

- Atto di compravendita del dott. Alfredo Polito, notaio in Bari, del 18 maggio 1989 (Repertorio n. 185441 – Raccolta n. 15450), Trascritto a Bari il 08/06/1989 ai nn. 23255/18886 con il quale

in regime di separazione dei beni,

, in

regime di comunione legale dei beni, hanno venduto al sig.

in qualità di Consigliere della

giusta autorizzazione del CdA del 04/04/1989, i diritti di proprietà per 1/1 dei suddetti fondi rustici (*All. n. C/23*).

I beni n. 48, 55 e 60 del lotto n. 6 della presente procedura di liquidazione giudiziale, individuati dal **foglio 24, particella 210, 240 e 450 (ex ptc. 210)** del Catasto terreni del Comune di Bitonto (BA), sono pervenuti alla per:

- Atto di compravendita del dott. Amelia Carpinelli, notaio in Bitonto, del 17 aprile 1989 (Repertorio n. 16072 – Raccolta n. 3892), Trascritto a Bari il



11/05/1989 ai nn. 19047/15599 con il quale

codice fiscale

A893R, hanno venduto al sig.
in qualità di Consigliere della

giusta autorizzazione del CdA del
02/02/1989, i diritti di proprietà per 1/1 dei suddetti fondi rustici (*All. n. C/24*).

Il bene n. 57 del lotto n. 6 della presente procedura di liquidazione giudiziale, individuato dal **foglio 24, particella 291** del Catasto terreni del Comune di Bitonto (BA), è pervenuto alla per:

- Atto di compravendita del dott. Alfredo Polito, notaio in Bari, del 28 febbraio 1989 (Repertorio n. 182779 – Raccolta n. 15199), Trascritto a Bari il 17/05/1989 ai nn. 11554/9513 con il quale Elia Benedetto,

ha venduto al sig. []

in qualità di Consigliere della

giusta procura speciale del 28/02/1989, i diritti di proprietà per 1/1 del suddetto fondo rustico (*All. n. C/25*).

Il bene n. 58 del lotto n. 6 della presente procedura di liquidazione giudiziale, individuato dal **foglio 24, particella 292** del Catasto terreni del Comune di Bitonto (BA), è pervenuto alla per:

- Atto di compravendita del dott. Alfredo Polito, notaio in Bari, del 16 luglio 1987 (Repertorio n. 162805 – Raccolta n. 13442), Trascritto a Bari il 23/07/1987 ai nn. 24566/19167 con il quale

codice fiscale

, ha venduto al sig. []



giusta delibera del CdA del 08/06/1987, i diritti di proprietà per 1/1 del suddetto fondo rustico (*All. n. C/26*).

Si precisa che, relativamente ai suddetti beni oggetto di perizia sussiste continuità nelle trascrizioni al ventennio.

Iscrizioni e trascrizioni presenti sui beni al ventennio

Dalle visure eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, sugli immobili di cui sopra, risultano le seguenti formalità:

ISCRIZIONE n. 37561/5894 del 15/09/2017 a **FAVORE** di Agenzia delle Entrate – Riscossione, con sede in Roma, codice fiscale 13756881002, **CONTRO**

dell'ipoteca

amministrativa derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo del 14/09/2017 (Agenzia delle Entrate – Riscossione, Rep. 4706/1417), per € 1.181.748,42 (di cui € 590.874,21 di capitale) per la quota di 1/1 di diversi immobili siti in Bitonto (BA), tra i quali quelli di interesse, individuati al Catasto terreni di detto Comune con il foglio 24, particelle 171, 172, 206, 207, 208, 209, 210, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 290, 291, 292, 334, 450, 539, 540, 541, 542, 543 (*All. n. D/1*).

ISCRIZIONE n. 42179/6323 del 26/09/2018 a **FAVORE** di Agenzia delle Entrate – Riscossione, con sede in Roma, codice fiscale 13756881002, **CONTRO**

dell'ipoteca

amministrativa derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo del 25/09/2018 (Agenzia delle Entrate – Riscossione, Rep. 5358/1418), per € 684.618,42 (di cui € 342.309,21 di capitale) per la quota di 1/1 di diversi immobili siti in Bitonto (BA), tra cui quelli di interesse, individuati al Catasto terreni di detto Comune con il foglio 24, particelle 171, 172, 206, 207, 208, 209, 210, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 290, 291, 292, 334, 450, 539, 540, 541, 542, 543 (*All. n. D/2*).



TRASCRIZIONE n. 23271/17139 del 05/05/2022 a **FAVORE** di Agenzia delle Entrate – Riscossione, con sede in Roma, codice fiscale 13756881002, **CONTRO** _____, del Pignoramento esattoriale del 27/04/2022 (Agenzia delle Entrate – Riscossione, Rep. 01402/2022), relativo alla proprietà per la quota di 1/1 di diversi immobili siti in Bitonto (BA), tra cui quelli ricadenti nel presente lotto, individuati al Catasto terreni di detto Comune con il foglio 24, particelle 171, 172, 206, 207, 208, 209, 210, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 290, 291, 292, 334, 450, 539, 540, 541, 542, 543 (*All. n. D/3*).

TRASCRIZIONE n. 1256/984 del 09/01/2024 a **FAVORE** di Massa dei creditori di _____, **CONTRO** _____, dell'Atto giudiziario – Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale del 28/03/2023 (Tribunale di Bari, Rep. 42/2023), relativo alla piena proprietà di diversi immobili siti in Bitonto (BA) e Giovinazzo (BA), tra cui quelli ricadenti nel presente lotto, individuati al Catasto terreni di detto Comune con il foglio 24, particelle 171, 172, 206, 207, 208, 209, 210, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 290, 291, 292, 334, 450, 539, 540, 541, 542, 543 (*All. n. D/4*).

Iscrizioni e/o Trascrizioni effettuate in data successiva a quella della liquidazione giudiziale

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 della sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale (*All. n. D/5*).



Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

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

Descrizione del Lotto e caratteristiche dei fondi

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da 24 identificativi catastali che individuano altrettanti appezzamenti di qualità colturale mista, oltre alcune aree edificate su cui insistono piazzali, manufatti e strade a servizio della discarica di rifiuti solidi urbani in ditta alla società in liquidazione. La discarica è ormai abbandonata e non più in attività dal 2009, anno in cui è stata posta sotto sequestro.

I terreni sono individuati al Catasto terreni del Comune di Bitonto con il foglio 24, particelle 171, 172, 206, 207, 208, 209, 210, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 290, 291, 292, 334, 450, 539, 540, 541, 542, 543, sono contigui tra loro ed individuano un singolo lotto di superficie complessiva di mq. 55.704 (Ha 5,5704). Il compendio immobiliare è raggiungibile percorrendo per circa 300 metri la strada interpoderale Pietragrossa, direttamente collegata alla Strada Provinciale SP218.

Dall'analisi del Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.) – Uso del Suolo della Regione Puglia, la superficie risulta tipizzata come area estrattiva per l'intera estensione. Allo stato attuale, le particelle risultano inutilizzabili. Dal sopralluogo effettuato presso il compendio immobiliare, l'area appare in completo stato di abbandono. I piazzali antistanti al cancello di ingresso sono fessurati in diversi punti e la vegetazione si è sviluppata nelle crepe del battuto in cemento. La maggior parte della superficie dell'area, in particolare quella individuata dalle particelle 206, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 290, 334, 539, 540, 541, 542, è stata utilizzata per lo smaltimento di rifiuti e successivamente ricoperta con materiali inerti, rendendo impossibile su di essa, allo stato attuale, qualsiasi tipo di attività agricola. Il piano di abbancamento di detta area è di circa 5-6 metri più alta del piano di campagna originario. Non è stato possibile raggiungere la sommità della



copertura della discarica né, tanto meno, è stato possibile determinare la stratigrafia della stessa.

I manufatti per la gestione della discarica sono stati edificati sulle particelle 208, 209, 292, e non è possibile rappresentare, allo stato attuale, alcun impiego diverso da quello per cui sono stati realizzati. Le uniche superfici non utilizzate sono quelle individuate dalle particelle 171, 172, 210, 240, 291, 450.

Normativa e regolarità urbanistica

Il compendio immobiliare oggetto di stima, costituito dall'insieme dei beni 42-65 della presente procedura di liquidazione giudiziale, ricade in area tipizzata come **Zona agricola di tipo "E/1"**, che comprende tutte le zone dell'agro di Bitonto non diversamente tipizzate dal Piano. In essa sono consentite in modo specifico edificazioni di tipo agricolo e strettamente connesse con l'attività agricola. Le zone E/1 sono regolamentate dall'art. 22.1 delle Norme Tecniche di Attuazione di Zona del PRG del suddetto Comune.

Gli interventi devono rispettare, oltre alla destinazione d'uso specifica, le seguenti prescrizioni:

- densità fondiaria massima: 0,05 mc/mq di cui non più di 0,03 mc/mq per la residenza;
- indice massimo di copertura entro e fuori terra: 2% dell'appezzamento oggetto dell'intervento;
- altezza massima: ml. 8,00 (salvo costruzioni di tipo particolari come silos, serbatoi, etc. e salve le limitazioni dovute alla presenza dell'aeroporto Bari-Palese);
- distanza minima dai confini: ml. 5,00;
- distanza minima tra i fabbricati: ml. 10,00
- distanza dal ciglio stradale: secondo il D.M. 1/4/1968 n. 1404 nonché le disposizioni del Nuovo Codice della Strada (n.c.d.s.) e, per i casi non previsti, non meno di ml. 10,00;
- sono vietati piani interrati e seminterrati la cui sagoma ecceda oltre ml. 2,00 (ivi comprese le intercapedini) la sagoma del fabbricato fuori terra;



- le recinzioni dei fondi rustici devono obbligatoriamente seguire i confini di proprietà ed essere arretrate dal ciglio strada (anche se interpoderale) almeno ml. 3,00 e comunque secondo le disposizioni del n.c.d.s.. Tali recinzioni saranno costituite lungo tutti i lati da:
 - pareti a secco di altezza max pari a ml. 1,20 ed eventuale sovrastante rete metallica a maglia larga o ringhiera a disegno semplice per una altezza max complessiva pari a ml. 2,20;
 - cordolo in muratura o in cemento di altezza max ml. 0,70 ed eventuale sovrastante rete metallica a maglia larga o ringhiera a disegno semplice per una altezza max complessiva pari a ml. 2,20.

Sono anche consentite estrattive, così come regolamentate dall'art. 22.1a):

Fino all'entrata in vigore del Piano Regionale delle Attività Estrattive (P.R.A.E.) di cui alla L.R. 22/5/1985 n.37, l'apertura e la coltivazione di cave può essere assentita, secondo le procedure di cui alla citata L.R. 37/85 modificata ed integrata, nelle zone agricole E/1, salvi specifici vincoli e/o divieti previsti da leggi vigenti in materia e con la esclusione delle sotto elencate aree del P.R.G., per motivi di salvaguardia paesaggistico ambientale e/o di esigenze di pianificazione urbanistica:

- territorio ricadente nel comprensorio della Comunità Montana costituito dalle aree ricomprese nei seguenti fogli di mappa:
- 134 - 135 - 136 - 137 - 138 - 140 - 142 - 143 - 144 - 145 - 146 - 147 - 148 - 149 - 150 - 151 - 152;
- aree ricadenti all'interno della strada provinciale c.d. poligonale;
- zone a margine di strade statali e provinciali e più precisamente le aree interessate dalle attività estrattive devono distare almeno ml. 150 dal ciglio delle strade provinciali e ml. 300 da quello delle strade statali o autostrade;
- le zone di rispetto - ricomprese in un raggio di almeno 500 ml. - di edifici rurali di riconosciuto interesse storico - architettonico - ambientale (masserie, trulli, torri, fortificazioni, antichi manufatti in genere) da leggi specifiche o dalle presenti Norme di Attuazione;



- le zone di rispetto ricomprese in un raggio di almeno 500 ml. di complessi agroturistici e di turismo rurale;
- le aree che distano dai centri edificati, così come definiti ai sensi del n.c.d.s. per il capoluogo e le frazioni, meno di Km. 3;
- le aree assoggettate a vincolo archeologico.

Resta di competenza del Comune il rilascio della concessione e/o autorizzazione edilizia per la esecuzione delle opere e degli impianti annessi o comunque strettamente necessari alla apertura e alla coltivazione della cava. La istanza di concessione e/o autorizzazione per le opere ed impianti di cui al comma precedente deve essere presentata dal titolare dello sfruttamento della cava (proprietario o altro soggetto avente titolo) e deve contenere le generalità, il domicilio e il codice fiscale del richiedente, del progettista e del Direttore dei Lavori, nonché la specificazione del titolo che conferisce il diritto alla coltivazione.

Per ulteriori prescrizioni e dettagli, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica (*All. n. E/I*).

Criterio di stima degli immobili

Considerate tutte le caratteristiche del compendio immobiliare oggetto di stima sin qui riportate, non appare possibile utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo a causa della mancanza di un sufficiente numero di transazioni per immobili simili, tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento. Tuttavia, poiché l'area oggetto di stima potrebbe prestarsi a diverse tipologie di utilizzo, quali installazione di impianti per la produzione di energia rinnovabile, avvio di attività che contemplino il solo sfruttamento delle superfici, stoccaggio di materiali, autodemolizioni, ecc. (allo stato attuale non definibili in quanto legate alla conclusione con esito favorevole di eventuali iter autorizzativi o di domande di concessione presso gli enti/uffici competenti) si ritiene opportuno utilizzare i valori medi unitari determinati sulla scorta dell'analisi del mercato relativo alla vendita di suoli incolti, a cui applicare



aggiunte e detrazioni date dalla presenza dei manufatti esistenti.

Il valore di edifici, piazzali e manufatti in genere, che occupano complessivamente una superficie di circa mq. 7.500 (S_m), viene considerato compensato dai costi necessari per il loro completo ripristino.

In base valori medi unitari della zona presa in esame su riportati, riferiti alla superficie disponibile espressa in mq, si ottiene:

$$V_{\text{tot}} = SL \times (V_{\text{mq}} \times \Sigma_{\text{ad}}) - \Sigma_{\text{dp}}$$

Dove:

V_{tot} è il valore del lotto;

SL è la superficie del lotto;

V_{mq} è il valore medio al mq.;

Σ_{ad} è la sommatoria dei aggiunte;

Σ_{dp} è la sommatoria dei deprezzamenti;

Aggiunte e deprezzamenti:

Per la presenza del muro di cinta del compendio immobiliare, che si estende per quasi la totalità del perimetro della ex discarica, si ritiene opportuno applicare un coefficiente pari a 1.4 al valore medio unitario. Il deprezzamento per il ripristino e la sistemazione dell'area utilizzata per lo smaltimento di rifiuti, individuata dalle particelle 206, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 290, 334, 539, 540, 541, 542, è pari a € 0,70/mq (per un totale di mq 33.797).

Definiti tutti i parametri, il valore del lotto è così determinato:

$$V_{\text{tot}} = 55.704 \text{ (mq)} \times [(\times 0,70 \text{ (€/mq)} \times 1.4) - [0,70 \text{ (€/mq)} \times 33.797 \text{ (mq)}]] =$$

€ 31.405,18



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

Il valore della quota di proprietà della (1/1) relativa al **lotto n. 6** è pari
a **€ 31.405,18**, arrotondato a:

€ 31.400,00 (euro trentunomilaquattrocento/00)



LOTTO 7

Il **Lotto** in esame è costituito da 17 identificativi catastali (beni 66-82), individuati al Catasto terreni del Comune di Giovinazzo (BA) con il foglio 25, particelle 37, 58, 59, 66, 71, 74, 75, 77, 78, 83, 84, 85, 88, 89, 94, 216, 222 (*Estratti di mappa – All. n. A/4*). Le particelle sono tutte contigue tra loro ed individuano un unico appezzamento di terreno di superficie complessiva di mq. 57.986 (Ha 5, are 79, ca 86) in agro di Giovinazzo (BA). I fondi oggetto di stima sono raggiungibili percorrendo per circa 2.400 metri la strada vicinale Quorchio, direttamente collegata alla Strada Provinciale SP218, ove si trova la strada vicinale S. Pietro Pago che conduce al primo degli appezzamenti.

Titolarità

Dalle visure e dalle indagini effettuate da questo CTU, le unità immobiliari individuate al Catasto del Comune di Giovinazzo con le particelle 37, 58, 59, 66, 71, 74, 75, 77, 78, 83, 84, 85, 88, 89, 94, 216, 222 del foglio 25, oggetto della presente procedura di liquidazione giudiziale, risultano intestate ad

per il diritto di proprietà per la quota

di 1000/1000.

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

Confini

Il lotto periziando risulta confinante con proprietà	proprietà	e
proprietà	a nord, con proprietà	e strada vicinale S.
	a sud, con proprietà	e strada vicinale Quorchio ad est e
con proprietà	e	e proprietà ad ovest, salvo altri.



Consistenze

Il lotto in esame, costituito dalle particelle sopra elencate, ha una superficie catastale complessiva di mq. 57.986 (Ha 5,7986). Di seguito sono riportate le superfici nel dettaglio.

Identificativo catastale	Superficie (mq)	Identificativo catastale	Superficie (mq)
Fg. 25 – ptc. 37	5.134	Fg. 25 – ptc. 83	2.955
Fg. 25 – ptc. 58	4.337	Fg. 25 – ptc. 84	777
Fg. 25 – ptc. 59	6.465	Fg. 25 – ptc. 85	2.541
Fg. 25 – ptc. 66	1.474	Fg. 25 – ptc. 88	3.895
Fg. 25 – ptc. 71	831	Fg. 25 – ptc. 89	7.284
Fg. 25 – ptc. 74	53	Fg. 25 – ptc. 94	3.190
Fg. 25 – ptc. 75	3.437	Fg. 25 – ptc. 216	5.155
Fg. 25 – ptc. 77	2.591	Fg. 25 – ptc. 222	3.934
Fg. 25 – ptc. 78	3.933	Totale	57.986

Dati catastali

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

Bene n. 66 – Visura storica n. T121646/2024 (*All. n. B/66*):

Dati identificativi: Comune di Giovinazzo (E047) – Foglio di mappa n. 25 – ptc. 37;
Dati di classamento: Qualità Mandorleto – Classe 2 – Superficie 5.134 m² – R.D. € 26,51 – R.A. € 6,63;

Intestati: dal 05/05/1988:

con sede in Bari (BA), codice fiscale
per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 67 – Visura storica n. T122064/2024 (*All. n. B/67*):

Dati identificativi: Comune di Giovinazzo (E047) – Foglio di mappa n. 25 – ptc. 58;



Dati di classamento: Qualità Vigneto – Classe 2 – Superficie 4.337 m² – R.D. € 29,12
– R.A. € 19,04;

Intestati: dal 05/05/1988:

, con sede in Bari (BA), codice fiscale
per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 68 – Visura storica n. T126496/2024 (*All. n. B/68*):

Dati identificativi: Comune di Giovinazzo (E047) – Foglio di mappa n. 25 – ptc. 59;

Dati di classamento: Qualità Mandorleto – Classe 2 – Superficie 6.465 m² – R.D. €
33,39 – R.A. € 8,35;

Intestati: dal 05/05/1988:

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 69 – Visura storica n. T129714/2024 (*All. n. B/69*):

Dati identificativi: Comune di Giovinazzo (E047) – Foglio di mappa n. 25 – ptc. 66;

Dati di classamento: Qualità Vigneto – Classe 2 – Superficie 1.474 m² – R.D. € 9,90 –
R.A. € 6,47;

Intestati: dal 05/05/1988:

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 70 – Visura storica n. T127526/2024 (*All. n. B/70*):

Dati identificativi: Comune di Giovinazzo (E047) – Foglio di mappa n. 25 – ptc. 71;

Dati di classamento: Qualità Vigneto – Classe 2 – Superficie 831 m² – R.D. € 5,58 –
R.A. € 3,65;



Intestati: *dal 05/05/1988:*

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 71 – Visura storica n. T130692/2024 (*All. n. B/71*):

Dati identificativi: Comune di Giovinazzo (E047) – Foglio di mappa n. 25 – ptc. 74;

Dati di classamento: Qualità Fabb Diruto – Superficie 53 m²;

Intestati: *dal 05/05/1988:*

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 72 – Visura storica n. T128855/2024 (*All. n. B/72*):

Dati identificativi: Comune di Giovinazzo (E047) – Foglio di mappa n. 25 – ptc. 75;

Dati di classamento: Qualità Mandorleto – Classe 2 – Superficie 3.437 m² – R.D. € 17,75 – R.A. € 4,44;

Intestati: *dal 05/05/1988:*

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 73 – Visura storica n. T127966/2024 (*All. n. B/73*):

Dati identificativi: Comune di Giovinazzo (E047) – Foglio di mappa n. 25 – ptc. 77;

Dati di classamento: Qualità Vigneto – Classe 2 – Superficie 2.591 m² – R.D. € 17,40 – R.A. € 11,37;

Intestati: *dal 05/05/1988:*

per la proprietà per 1/1.



Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 74 – Visura storica n. T119233/2024 (*All. n. B/74*):

Dati identificativi: Comune di Giovinazzo (E047) – Foglio di mappa n. 25 – ptc. 78;
Dati di classamento: Qualità Uliveto – Classe 2 – Superficie 3.933 m² – R.D. € 21,33
– R.A. € 17,27;
Intestati: dal 05/05/1988:

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 75 – Visura storica n. T119799/2024 (*All. n. B/75*):

Dati identificativi: Comune di Giovinazzo (E047) – Foglio di mappa n. 25 – ptc. 83;
Dati di classamento: Qualità Uliveto – Classe 3 – Superficie 2.955 m² – R.D. € 13,74
– R.A. € 10,68;
Intestati: dal 05/05/1988:

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 76 – Visura storica n. T120207/2024 (*All. n. B/76*):

Dati identificativi: Comune di Giovinazzo (E047) – Foglio di mappa n. 25 – ptc. 84;
Dati di classamento: Qualità Mandorleto – Classe 2 – Superficie 777 m² – R.D. € 4,01
– R.A. € 1,00;
Intestati: dal 05/05/1988:

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.



Bene n. 77 – Visura storica n. T130230/2024 (*All. n. B/77*):

Dati identificativi: Comune di Giovinazzo (E047) – Foglio di mappa n. 25 – ptc. 85;
Dati di classamento: Qualità Mandorleto – Classe 2 – Superficie 2.541 m² – R.D. € 13,12 – R.A. € 3,28;
Intestati: dal 05/05/1988:

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 78 – Visura storica n. T128407/2024 (*All. n. B/78*):

Dati identificativi: Comune di Giovinazzo (E047) – Foglio di mappa n. 25 – ptc. 88;
Dati di classamento: Qualità Uliveto – Classe 2 – Superficie 3.895 m² – R.D. € 21,12 – R.A. € 17,10;
Intestati: dal 05/05/1988:

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 79 – Visura storica n. T129258/2024 (*All. n. B/79*):

Dati identificativi: Comune di Giovinazzo (E047) – Foglio di mappa n. 25 – ptc. 89;
Dati di classamento: Qualità Uliveto – Classe 2 – Superficie 7.284 m² – R.D. € 39,50 – R.A. € 31,98;
Intestati: dal 05/05/1988:

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 80 – Visura storica n. T126978/2024 (*All. n. B/80*):

Dati identificativi: Comune di Giovinazzo (E047) – Foglio di mappa n. 25 – ptc. 94;



Dati di classamento: Qualità Vigneto – Classe 2 – Superficie 3.190 m² – R.D. € 21,42
– R.A. € 14,00;

Intestati: dal 05/05/1988:

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 81 – Visura storica n. T120636/2024 (*All. n. B/81*):

Dati identificativi: Comune di Giovinazzo (E047) – Foglio di mappa n. 25 – ptc.
216;

Dati di classamento: Qualità Vigneto – Classe 2 – Superficie 5.155 m² – R.D. € 34,61
– R.A. € 22,63;

Intestati: dal 05/05/1988:

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 82 – Visura storica n. T121183/2024 (*All. n. B/82*):

Dati identificativi: Comune di Giovinazzo (E047) – Foglio di mappa n. 25 – ptc.
222;

Dati di classamento: Qualità Uliveto – Classe 2 – Superficie 3.934 m² – R.D. € 21,33
– R.A. € 17,27;

Intestati: dal 05/05/1988:

per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.



Titoli di provenienza dei beni

Tutti i beni (66-82) ricadenti nel lotto n. 6 della presente procedura di liquidazione giudiziale, individuati dal **foglio 25, particelle 37, 58, 59, 66, 71, 74, 75, 77, 78, 83, 84, 85, 88, 89, 94, 216, 222** del Catasto terreni del Comune di Giovinazzo (BA), sono pervenuti alla

per:

- Atto di compravendita del dott. Alfredo Polito, notaio in Bari, del 5 maggio 1988 (Repertorio n. 172855 – Raccolta n. 14360), Trascritto a Bari il 27/05/1988 ai nn. 17686/13581 con il quale

ha venduto al sig.

in qualità di procuratore speciale del Cav.

presidente della , con sede in Bari

, giusta procura speciale

del 05/05/1988, i diritti di proprietà per 1/1 dei suddetti fondi rustici (*All. n. C/27*).

Si precisa che, relativamente ai suddetti beni oggetto di perizia sussiste continuità nelle trascrizioni al ventennio.

Iscrizioni e trascrizioni presenti sui beni al ventennio

Dalle visure eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, sugli immobili di cui sopra, risultano le seguenti formalità:

ISCRIZIONE n. 37561/5894 del 15/09/2017 a **FAVORE** di Agenzia delle Entrate – Riscossione, con sede in Roma, codice fiscale 13756881002, **CONTRO**

dell'ipoteca

amministrativa derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo del 14/09/2017 (Agenzia delle Entrate – Riscossione, Rep. 4706/1417), per € 1.181.748,42 (di cui € 590.874,21 di capitale) per la quota di 1/1 di diversi immobili tra i quali quelli siti in



Giovinazzo (BA), individuati al Catasto terreni di detto Comune con il foglio 25, particelle 37, 58, 59, 66, 71, 74, 75, 77, 78, 83, 84, 85, 88, 89, 94, 216, 222 (*All. n. D/1*).

ISCRIZIONE n. 42179/6323 del 26/09/2018 a **FAVORE** di Agenzia delle Entrate – Riscossione, con sede in Roma, codice fiscale 13756881002, **CONTRO**

dell'ipoteca

amministrativa derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo del 25/09/2018 (Agenzia delle Entrate – Riscossione, Rep. 5358/1418), per € 684.618,42 (di cui € 342.309,21 di capitale) per la quota di 1/1 di diversi immobili tra i quali quelli siti in Giovinazzo (BA), individuati al Catasto terreni di detto Comune con il foglio 25, particelle 37, 58, 59, 66, 71, 74, 75, 77, 78, 83, 84, 85, 88, 89, 94, 216, 222 (*All. n. D/2*).

TRASCRIZIONE n. 23271/17139 del 05/05/2022 a **FAVORE** di Agenzia delle Entrate – Riscossione, con sede in Roma, codice fiscale 13756881002, **CONTRO**

, del Pignoramento

esattoriale del 27/04/2022 (Agenzia delle Entrate – Riscossione, Rep. 01402/2022), relativo alla proprietà per la per la quota di 1/1 di diversi immobili tra i quali quelli siti in Giovinazzo (BA), individuati al Catasto terreni di detto Comune con il foglio 25, particelle 37, 58, 59, 66, 71, 74, 75, 77, 78, 83, 84, 85, 88, 89, 94, 216, 222 (*All. n. D/3*).

Iscrizioni e/o Trascrizioni effettuate in data successiva a quella della liquidazione giudiziale

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 della sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale (*All. n. D/5*).



Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

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

Descrizione del Lotto e caratteristiche dei fondi

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da 17 identificativi catastali che individuano altrettanti appezzamenti di qualità colturale mista, raggiungibili percorrendo per circa 2.400 metri la strada vicinale Quorchio, direttamente collegata alla Strada Provinciale SP218, ove si trova la strada vicinale S. Pietro Pago che conduce al primo degli appezzamenti.

I terreni sono individuati al Catasto terreni del Comune di Giovinazzo (BA) con il foglio 25, particelle 37, 58, 59, 66, 71, 74, 75, 77, 78, 83, 84, 85, 88, 89, 94, 216, 222, sono contigui tra loro ed individuano un singolo lotto di superficie complessiva di mq. 57.986 (Ha 5,7986).

Dall'analisi del Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.) – Uso del Suolo della Regione Puglia, la superficie risulta tipizzata come area estrattiva per l'intera estensione. Allo stato attuale, le particelle risultano in parte incolte, in parte utilizzate ai fini estrattivi. Dal sopralluogo effettuato presso il compendio immobiliare, l'area appare in completo stato di abbandono da diverso tempo.

Allo stato attuale il compendio immobiliare non si presta ad un uso agricolo, bensì per impieghi diversi della sua superficie.

Normativa e regolarità urbanistica

Il compendio immobiliare oggetto di stima, costituito dall'insieme dei beni 66-82 della presente procedura di liquidazione giudiziale, ricade in area tipizzata come **Zona per attività primaria di tipo "E1"**, regolamentata dall'art. 36 delle N.T.E. del PRG del suddetto Comune. Con riferimento all'adottato Piano Urbanistico Generale (P.U.G.), i



suddetti beni immobili ricadono nelle Aree Agricole olivetate del Contesto rurale CR.2, disciplinato dall'art. S.113, nonché dagli artt. da Art.P.1 a Art.P.8 delle N.T.A.

Per ulteriori prescrizioni e dettagli, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica (*All. n. E/2*).

Criterio di stima degli immobili

Considerate tutte le caratteristiche del compendio immobiliare oggetto di stima sin qui riportate, non appare possibile utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo a causa della mancanza di un sufficiente numero di transazioni per immobili simili, tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento. Tuttavia, poiché l'area oggetto di stima potrebbe prestarsi a diverse tipologie di utilizzo, quali installazione di impianti per la produzione di energia rinnovabile, avvio di attività che contemplino il solo sfruttamento delle superfici, discariche di RSU, stoccaggio di materiali, autodemolizioni, ecc. (allo stato attuale non definibili in quanto legate alla conclusione con esito favorevole di eventuali iter autorizzativi o di domande di concessione presso gli enti/uffici competenti) si ritiene opportuno utilizzare i valori medi unitari determinati sulla scorta dell'analisi del mercato relativo alla vendita di suoli incolti.

In base valori medi unitari della zona presa in esame su riportati, riferiti alla superficie disponibile espressa in mq, si ottiene:

$$V_{\text{tot}} = SL \times V_{\text{mq}} - \Sigma_{\text{dp}}$$

Dove:

V_{tot} è il valore del lotto;

SL è la superficie del lotto;

V_{mq} è il valore medio al mq.;

Σ_{dp} è la sommatoria dei deprezzamenti;



Deprezamenti

Il deprezzamento per assenza di garanzia da vizi occulti è pari al 15% del valore di stima.

Definiti tutti i parametri, il valore del lotto è così determinato:

$$V_{\text{tot}} = 57.986 \text{ (mq)} \times 1,00 \text{ (€/mq)} \times 0.85 = \text{€ } \mathbf{49.288,10}$$

Il valore della quota di proprietà della Ecoambiente s.r.l. (1/1) relativa al **lotto n. 7** è pari a **€ 49.288,10**, arrotondato a:

€ 49.300,00 (euro quarantanovemilatrecento/00)

Bari, data deposito

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



Elenco allegati:

All. n. A/1-4 – Estratti di mappa;

All. n. B/1-82 – Visure catastali storiche;

All. n. C/1-27 – Provenienze;

All. n. D/1-8 – Ispezioni ipotecarie;

All. n. E/1-2 – Certificati di destinazione urbanistica;

All. n. F/1-7 – Rilievi fotografici;

