

---

# TRIBUNALE DI BARI

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Console Pentrelli Vito, nell'Esecuzione Immobiliare 18/2017 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	11
Premessa.....	11
Descrizione.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Adelfia (BA) - via Luigi Pirandello 62.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Adelfia (BA) - via Luigi Pirandello 60.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - strada provinciale Sannicandro - Adelfia.....	13
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato industriale ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - strada provinciale Sannicandro - Adelfia.....	13
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Adelfia (BA) - Contrada Le Lame.....	13
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Adelfia (BA) - Contrada Le Lame.....	13
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Adelfia (BA) - Contrada Muro.....	13
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Adelfia (BA) - Contrada Fieno.....	14
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Adelfia (BA) - Contrada Montepurgano.....	14
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Adelfia (BA) - Contrada Montepurgano.....	14
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Adelfia (BA) - Contrada Montepurgano.....	14
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Adelfia (BA) - Contrada Pozzo Torno.....	14
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Adelfia (BA) - Contrada Montepurgano.....	15
Lotto 1.....	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Adelfia (BA) - via Luigi Pirandello 62.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Adelfia (BA) - via Luigi Pirandello 60.....	15
Titolarità.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Adelfia (BA) - via Luigi Pirandello 62.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Adelfia (BA) - via Luigi Pirandello 60.....	16
Confini.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Adelfia (BA) - via Luigi Pirandello 62.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Adelfia (BA) - via Luigi Pirandello 60.....	16
Consistenza.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Adelfia (BA) - via Luigi Pirandello 62.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Adelfia (BA) - via Luigi Pirandello 60.....	17
Cronistoria Dati Catastali.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Adelfia (BA) - via Luigi Pirandello 62.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Adelfia (BA) - via Luigi Pirandello 60.....	18
Dati Catastali.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Adelfia (BA) - via Luigi Pirandello 62.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Adelfia (BA) - via Luigi Pirandello 60.....	19



Precisazioni.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Adelfia (BA) - via Luigi Pirandello 62 .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Adelfia (BA) - via Luigi Pirandello 60 .....	19
Patti .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Adelfia (BA) - via Luigi Pirandello 62 .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Adelfia (BA) - via Luigi Pirandello 60 .....	20
Stato conservativo.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Adelfia (BA) - via Luigi Pirandello 62 .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Adelfia (BA) - via Luigi Pirandello 60 .....	20
Parti Comuni.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Adelfia (BA) - via Luigi Pirandello 62 .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Adelfia (BA) - via Luigi Pirandello 60 .....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Adelfia (BA) - via Luigi Pirandello 62 .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Adelfia (BA) - via Luigi Pirandello 60 .....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	21
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Adelfia (BA) - via Luigi Pirandello 62 .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Adelfia (BA) - via Luigi Pirandello 60 .....	21
Stato di occupazione .....	22
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Adelfia (BA) - via Luigi Pirandello 62 .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Adelfia (BA) - via Luigi Pirandello 60 .....	22
Provenienze Ventennali.....	23
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Adelfia (BA) - via Luigi Pirandello 62 .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Adelfia (BA) - via Luigi Pirandello 60 .....	24
Formalità pregiudizievoli .....	25
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Adelfia (BA) - via Luigi Pirandello 62 .....	25
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Adelfia (BA) - via Luigi Pirandello 60 .....	25
Normativa urbanistica .....	26
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Adelfia (BA) - via Luigi Pirandello 62 .....	26
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Adelfia (BA) - via Luigi Pirandello 60 .....	27
Regolarità edilizia.....	27
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Adelfia (BA) - via Luigi Pirandello 62 .....	27
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Adelfia (BA) - via Luigi Pirandello 60 .....	28
Vincoli od oneri condominiali.....	29
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Adelfia (BA) - via Luigi Pirandello 62 .....	29
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Adelfia (BA) - via Luigi Pirandello 60 .....	29
Lotto 2 .....	29
Completezza documentazione ex art. 567 .....	30



<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - strada provinciale Sannicandro - Adelfia .....	30
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato industriale ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - strada provinciale Sannicandro - Adelfia .....	30
Titolarità.....	30
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - strada provinciale Sannicandro - Adelfia .....	30
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato industriale ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - strada provinciale Sannicandro - Adelfia .....	30
Confini .....	31
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - strada provinciale Sannicandro - Adelfia .....	31
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato industriale ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - strada provinciale Sannicandro - Adelfia .....	31
Consistenza .....	31
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - strada provinciale Sannicandro - Adelfia .....	31
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato industriale ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - strada provinciale Sannicandro - Adelfia .....	31
Cronistoria Dati Catastali .....	32
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - strada provinciale Sannicandro - Adelfia .....	32
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato industriale ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - strada provinciale Sannicandro - Adelfia .....	33
Dati Catastali.....	33
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - strada provinciale Sannicandro - Adelfia .....	34
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato industriale ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - strada provinciale Sannicandro - Adelfia .....	34
Precisazioni.....	34
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - strada provinciale Sannicandro - Adelfia .....	34
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato industriale ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - strada provinciale Sannicandro - Adelfia .....	34
Patti .....	35
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - strada provinciale Sannicandro - Adelfia .....	35
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato industriale ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - strada provinciale Sannicandro - Adelfia .....	35
Stato conservativo.....	36
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - strada provinciale Sannicandro - Adelfia .....	36



<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato industriale ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - strada provinciale Sannicandro - Adelfia .....	36
Servitù, censo, livello, usi civici .....	36
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - strada provinciale Sannicandro - Adelfia .....	36
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato industriale ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - strada provinciale Sannicandro - Adelfia .....	36
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	36
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - strada provinciale Sannicandro - Adelfia .....	36
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato industriale ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - strada provinciale Sannicandro - Adelfia .....	37
Stato di occupazione .....	38
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - strada provinciale Sannicandro - Adelfia .....	38
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato industriale ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - strada provinciale Sannicandro - Adelfia .....	38
Provenienze Ventennali.....	38
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - strada provinciale Sannicandro - Adelfia .....	38
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato industriale ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - strada provinciale Sannicandro - Adelfia .....	41
Formalità pregiudizievoli .....	45
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - strada provinciale Sannicandro - Adelfia .....	45
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato industriale ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - strada provinciale Sannicandro - Adelfia .....	45
Normativa urbanistica .....	46
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - strada provinciale Sannicandro - Adelfia .....	46
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato industriale ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - strada provinciale Sannicandro - Adelfia .....	46
Regolarità edilizia.....	47
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - strada provinciale Sannicandro - Adelfia .....	47
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato industriale ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - strada provinciale Sannicandro - Adelfia .....	47
Vincoli od oneri condominiali.....	48
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - strada provinciale Sannicandro - Adelfia .....	48
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato industriale ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - strada provinciale Sannicandro - Adelfia .....	48
Lotto 3.....	49



Completezza documentazione ex art. 567 .....	49
Titolarità.....	49
Confini .....	49
Consistenza .....	49
Cronistoria Dati Catastali .....	49
Dati Catastali.....	51
Precisazioni.....	51
Patti .....	51
Stato conservativo.....	51
Servitù, censo, livello, usi civici.....	51
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	51
Stato di occupazione .....	52
Provenienze Ventennali.....	52
Formalità pregiudizievoli .....	53
Normativa urbanistica .....	53
Lotto 4 .....	53
Completezza documentazione ex art. 567 .....	54
Titolarità.....	54
Confini .....	54
Consistenza .....	54
Cronistoria Dati Catastali .....	54
Dati Catastali.....	55
Precisazioni.....	55
Patti .....	55
Stato conservativo.....	56
Servitù, censo, livello, usi civici.....	56
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	56
Provenienze Ventennali.....	56
Formalità pregiudizievoli .....	57
Normativa urbanistica .....	57
Lotto 5 .....	57
Completezza documentazione ex art. 567 .....	58
Titolarità.....	58
Confini .....	58
Consistenza .....	58
Cronistoria Dati Catastali .....	58
Dati Catastali.....	60
Precisazioni.....	61



Patti .....	61
Stato conservativo.....	61
Servitù, censo, livello, usi civici.....	61
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	61
Provenienze Ventennali.....	62
Formalità pregiudizievoli .....	63
Normativa urbanistica .....	63
Lotto 6 .....	64
Completezza documentazione ex art. 567 .....	64
Titolarità.....	64
Confini .....	64
Consistenza .....	64
Cronistoria Dati Catastali .....	65
Dati Catastali.....	66
Precisazioni.....	67
Patti .....	67
Stato conservativo.....	67
Servitù, censo, livello, usi civici.....	67
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	67
Provenienze Ventennali.....	67
Formalità pregiudizievoli .....	68
Normativa urbanistica .....	69
Lotto 7 .....	69
Completezza documentazione ex art. 567 .....	69
Titolarità.....	69
Confini .....	70
Consistenza .....	70
Cronistoria Dati Catastali .....	70
Dati Catastali.....	72
Precisazioni.....	72
Patti .....	72
Stato conservativo.....	72
Servitù, censo, livello, usi civici.....	72
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	72
Provenienze Ventennali.....	73
Formalità pregiudizievoli .....	73
Normativa urbanistica .....	74
Lotto 8.....	74



Completezza documentazione ex art. 567 .....	74
Titolarità.....	74
Confini .....	75
Consistenza .....	75
Cronistoria Dati Catastali .....	75
Dati Catastali.....	77
Precisazioni.....	77
Patti .....	77
Stato conservativo.....	77
Servitù, censo, livello, usi civici.....	77
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	77
Provenienze Ventennali.....	78
Formalità pregiudizievoli .....	78
Normativa urbanistica .....	79
<b>Lotto 9 .....</b>	<b>79</b>
Completezza documentazione ex art. 567 .....	79
Titolarità.....	80
Confini .....	80
Consistenza .....	80
Cronistoria Dati Catastali .....	80
Dati Catastali.....	81
Precisazioni.....	82
Patti .....	82
Stato conservativo.....	82
Servitù, censo, livello, usi civici.....	82
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	82
Provenienze Ventennali.....	82
Formalità pregiudizievoli .....	83
Normativa urbanistica .....	84
<b>Lotto 10.....</b>	<b>84</b>
Completezza documentazione ex art. 567 .....	84
Titolarità.....	84
Confini .....	84
Consistenza .....	85
Cronistoria Dati Catastali .....	85
Dati Catastali.....	86
Precisazioni.....	86
Patti.....	86



Stato conservativo.....	86
Servitù, censo, livello, usi civici.....	86
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	87
Provenienze Ventennali.....	87
Formalità pregiudizievoli .....	88
Normativa urbanistica .....	88
<b>Lotto 11.....</b>	<b>89</b>
Completezza documentazione ex art. 567 .....	89
Titolarità.....	89
Confini.....	89
Consistenza .....	89
Cronistoria Dati Catastali .....	89
Dati Catastali.....	90
Precisazioni.....	91
Patti .....	91
Stato conservativo.....	91
Servitù, censo, livello, usi civici.....	91
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	91
Provenienze Ventennali.....	91
Formalità pregiudizievoli .....	92
Normativa urbanistica .....	92
<b>Stima / Formazione lotti .....</b>	<b>93</b>
<b>Lotto 1.....</b>	<b>93</b>
<b>Lotto 2.....</b>	<b>95</b>
<b>Lotto 3.....</b>	<b>97</b>
<b>Lotto 4.....</b>	<b>98</b>
<b>Lotto 5.....</b>	<b>99</b>
<b>Lotto 6.....</b>	<b>100</b>
<b>Lotto 7.....</b>	<b>101</b>
<b>Lotto 8.....</b>	<b>102</b>
<b>Lotto 9.....</b>	<b>103</b>
<b>Lotto 10.....</b>	<b>104</b>
<b>Lotto 11.....</b>	<b>105</b>
Riserve e particolarità da segnalare .....	106
Riepilogo bando d'asta .....	108
<b>Lotto 1.....</b>	<b>108</b>
<b>Lotto 2.....</b>	<b>109</b>
<b>Lotto 3.....</b>	<b>110</b>



<b>Lotto 4</b> .....	111
<b>Lotto 5</b> .....	111
<b>Lotto 6</b> .....	112
<b>Lotto 7</b> .....	112
<b>Lotto 8</b> .....	113
<b>Lotto 9</b> .....	113
<b>Lotto 10</b> .....	113
<b>Lotto 11</b> .....	114
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 18/2017 del R.G.E. ....	115
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 784.227,85</b> .....	115
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 2.955.251,88</b> .....	116
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 7.813,80</b> .....	117
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 4.465,05</b> .....	117
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 79.952,70</b> .....	117
<b>Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 4.060,45</b> .....	118
<b>Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 11.444,40</b> .....	118
<b>Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 9.871,90</b> .....	119
<b>Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 9.658,13</b> .....	119
<b>Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 6.744,24</b> .....	120
<b>Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 2.436,27</b> .....	120



## INCARICO

---

All'udienza del 18/01/2018, il sottoscritto Arch. Console Pentrelli Vito, con studio in Via Ernesto Bonavoglia, 9 - 70127 - Bari (BA), email vitoconsole75@libero.it;01\_architettura@libero.it, PEC arch.vitoconsolepentrelli@archiworldpec.it, Tel. 392 2604198, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/02/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Adelfia (BA) - via Luigi Pirandello 62
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Adelfia (BA) - via Luigi Pirandello 60
- **Bene N° 3** - Fabbricato agricolo ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - strada provinciale Sannicandro - Adelfia
- **Bene N° 4** - Fabbricato industriale ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - strada provinciale Sannicandro - Adelfia
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Adelfia (BA) - Contrada Le Lame
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Adelfia (BA) - Contrada Le Lame
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Adelfia (BA) - Contrada Muro
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Adelfia (BA) - Contrada Fieno
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Adelfia (BA) - Contrada Montepurgano
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Adelfia (BA) - Contrada Montepurgano
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Adelfia (BA) - Contrada Montepurgano
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Adelfia (BA) - Contrada Pozzo Torno
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Adelfia (BA) - Contrada Montepurgano

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ADELFA (BA) - VIA LUIGI PIRANDELLO 62**

---

Trattasi di immobile adibito ad abitazione di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ubicato nel comune di Adelfia (Canneto) in zona periferica, a traffico veicolare moderato, distante circa 1 km dal centro. La zona, prettamente residenziale, risulta poco servita da esercizi commerciali e presenta aree non ancora urbanizzate. Le zone di sosta sono possibili sulla viabilità cittadina ed è presente un'area di parcheggio antistante il fabbricato di proprietà dell'esecutato.

Il bene in oggetto comprende il piano terra, il piano primo e il piano di copertura di un fabbricato (ultimato nell'anno 2017), circondato su tre lati da area di pertinenza esclusiva adibita a giardino e costituito complessivamente da 2 piani fuori terra e 1 piano seminterrato collegati tra loro da scala



interna e ascensore.

Il fabbricato è caratterizzato da rifiniture di pregio, sia internamente che esternamente, con resede ottimamente rifinito, delimitato da un muretto in cemento con cancellata metallica (h 2,00 m ca) che a ovest presenta due accessi indipendenti dall'esterno: un cancello metallico pedonale che conduce all'ingresso principale del pianterreno, adibito ad abitazione; l'altro carrabile d'accesso alla rampa che conduce al piano seminterrato, utilizzabile come autorimessa.

Al piano terra un vano porticato, rialzato rispetto al piano stradale di circa 80 cm, conduce all'ingresso principale dell'abitazione. All'interno gli spazi sono così suddivisi: disimpegno, ampio soggiorno con finestrate di grandi dimensioni e camino, cucina abitabile con portafinestra di accesso a un terrazzo scoperto (rivolto ad est), due camere e sei vani accessori (due bagni, un locale lavanderia, una cabina armadio e due ripostigli).

Al piano primo, le scale e il vano ascensore si aprono su un disimpegno che conduce a due camere con relativi vani accessori (bagni ad uso esclusivo). Dal disimpegno e da una delle camere è possibile l'accesso al terrazzo di copertura a livello, a sua volta parzialmente coperto dalla struttura del solaio sovrastante.

Non è stato possibile effettuare l'accesso al lastrico solare al momento del sopralluogo per problemi di malfunzionamento dei sistemi di apertura elettrici delle inferriate di sicurezza al piano primo. Dall'analisi della pratica edilizia e delle immagini satellitari esso risulta calpestabile, accessibile solo tramite scala amovibile esterna e ospitante pannelli fotovoltaici e pannelli solari termici per uso individuale.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ADELFA (BA) - VIA LUIGI PIRANDELLO 60**

Trattasi di autorimessa adibita ad abitazione di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ubicata nel comune di Adelfia (Canneto) in zona periferica, a traffico veicolare moderato, distante circa 1 km dal centro. La zona, prettamente residenziale, risulta poco servita da esercizi commerciali e presenta aree non ancora urbanizzate. Le zone di sosta sono possibili sulla viabilità cittadina ed è presente un'area di parcheggio esclusivo antistante il fabbricato di proprietà dell'esecutato.

Il bene in oggetto si colloca al piano seminterrato di un fabbricato (ultimato nell'anno 2017), circondato su tre lati da area di pertinenza esclusiva adibita a giardino e costituito complessivamente da 2 piani fuori terra e 1 piano seminterrato collegati tra loro da scala interna e ascensore.

Il fabbricato è caratterizzato da rifiniture di pregio, sia internamente che esternamente, con resede ottimamente rifinito, delimitato da un muretto in cemento con cancellata metallica (h 2,00 m ca) che a ovest presenta due accessi indipendenti dall'esterno.

Al piano seminterrato è possibile accedere tramite scala interna e ascensore oppure tramite la rampa per auto che conduce a un vano, originariamente d'accesso all'autorimessa, con annesso locale tecnico. Troviamo poi un ampio ambiente unico ora adibito a soggiorno/cucina che, ad est, conduce a un locale cantina e alla centrale idrica, mentre a ovest, tramite una portafinestra, accede a una corte esterna collegata al giardino posto al livello stradale da una scala scoperta. Dal vano principale si accede al vano scala-ascensore e a un disimpegno su cui si affacciano due camere e due vani accessori (un bagno e un locale lavanderia). Sono presenti altri due locali tecnici di modeste dimensioni e intercapedini, poste perimetralmente alla struttura, su cui si aprono finestre per dar luce agli interni.



**BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - STRADA PROVINCIALE SANNICANDRO - ADELFA**

---

Il cespite oggetto di perizia consta di un terreno agricolo sito in contrada 'Monte' o 'Chiusello' in prossimità della strada provinciale n.126 Sannicandro-Adelfia su cui insiste, per una sua parte, una serra ad uso agricolo a copertura pseudo piana con impianto fotovoltaico integrato.

**BENE N° 4 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - STRADA PROVINCIALE SANNICANDRO - ADELFA**

---

Il cespite oggetto di perizia consta di un terreno agricolo sito in contrada 'Monte' o 'Chiusello' in prossimità della strada provinciale n.126 Sannicandro-Adelfia su cui insiste, per una sua parte, una serra ad uso agricolo a copertura pseudo piana con impianto fotovoltaico integrato.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ADELFA (BA) - CONTRADA LE LAME**

---

Il cespite oggetto di CTU è costituito da suolo agricolo sito in Adelfia alla Contrada Le Lame, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto costituito da due appezzamenti di terra aventi distinti dati catastali.

Il terreno per la sua interezza risulta non coltivato, con alberi sparsi. Sono presenti muri a secco bassi e vegetazione spontanea. Non sono presenti fabbricati rurali.

Il suolo ha superficie complessiva di circa 30 are e 14 centiare (3014 mq).

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ADELFA (BA) - CONTRADA LE LAME**

---

Il cespite oggetto di CTU è costituito da suolo agricolo sito in Adelfia alla Contrada Le Lame.

Il terreno per la sua interezza risulta privo di coltivazioni, con alberi sparsi. Sono presenti muri a secco bassi e vegetazione spontanea. Non sono presenti fabbricati rurali.

Il suolo ha superficie complessiva di circa 30 are e 90 centiare (3090 mq).

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ADELFA (BA) - CONTRADA MURO**

---

Il cespite oggetto di CTU è costituito da suolo agricolo sito in Adelfia alla Contrada Muro, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto costituito da due appezzamenti di terra aventi distinti dati catastali.

Il terreno per la sua interezza risulta privo di coltivazioni. Non sono presenti fabbricati rurali. Il terreno risulta edificabile.

Il suolo ha superficie complessiva di circa 6 are (600 mq).



### **BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ADELFA (BA) - CONTRADA FIENO**

---

Il cespite oggetto di CTU è costituito da suolo agricolo sito in Adelfia alla Contrada Fieno, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto costituito da quattro appezzamenti di terra aventi distinti dati catastali.

Il terreno per la sua interezza risulta privo di coltivazioni con alberi sparsi e sterpaglie. Non sono presenti fabbricati rurali.

Il suolo ha superficie complessiva di circa 28 are e 10 centiare (2810 mq).

### **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A ADELFA (BA) - CONTRADA MONTEPURGANO**

---

Il cespite oggetto di CTU è costituito da suolo agricolo sito in Adelfia alla Contrada Montepurgano, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto costituito da tre appezzamenti di terra aventi distinti dati catastali.

Sono presenti alberi non coltivati che necessitano di cure colturali, muri a secco bassi, alta vegetazione spontanea e sterpaglie. Non sono presenti fabbricati rurali.

Il suolo ha superficie complessiva di circa 74 are e 80 centiare (7480 mq).

### **BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A ADELFA (BA) - CONTRADA MONTEPURGANO**

---

Il cespite oggetto di CTU è costituito da suolo agricolo sito in Adelfia alla Contrada Montepurgano, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto costituito da tre appezzamenti di terra aventi distinti dati catastali.

Il terreno per la sua interezza risulta privo di coltivazioni con alberi sparsi, alta vegetazione spontanea e sterpaglie. Non sono presenti fabbricati rurali.

Il suolo ha superficie complessiva di circa 58 are e 07 centiare (5807 mq).

### **BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A ADELFA (BA) - CONTRADA MONTEPURGANO**

---

Il cespite oggetto di CTU è costituito da suolo agricolo sito in Adelfia alla Contrada Montepurgano, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto costituito da due appezzamenti di terra aventi distinti dati catastali.

Il terreno per la sua interezza risulta privo di coltivazioni con alberi sparsi, alta vegetazione spontanea e sterpaglie. Non sono presenti fabbricati rurali.

Il suolo ha superficie complessiva di circa 45 are e 45 centiare (4545 mq).

### **BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A ADELFA (BA) - CONTRADA POZZO TORNO**

---

Il cespite oggetto di CTU è costituito da suolo agricolo sito in Adelfia alla Contrada Pozzo Torno.

Il terreno per la sua interezza risulta occupato da vitigni non coltivati che necessitano cure colturali, alta vegetazione spontanea e sterpaglie.

Il suolo ha superficie complessiva di circa 33 are e 06 centiare (3306 mq).



## **BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A ADELFA (BA) - CONTRADA MONTEPURGANO**

---

Il cespite oggetto di CTU è costituito da suolo agricolo sito in Adelfia alla Contrada Montepurgano.

Il terreno risulta privo di coltivazioni ad eccezione fatta di una parte utilizzata come orto. Non sono presenti fabbricati rurali.

Il suolo ha superficie complessiva di circa 16 are e 86 centiare (1686 mq).



## **LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Adelfia (BA) - via Luigi Pirandello 62
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Adelfia (BA) - via Luigi Pirandello 60

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ADELFA (BA) - VIA LUIGI PIRANDELLO 62**

---

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ADELFA (BA) - VIA LUIGI PIRANDELLO 60**

---

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

## **TITOLARITÀ**

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ADELFA (BA) - VIA LUIGI PIRANDELLO 62**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ADELFA (BA) - VIA LUIGI PIRANDELLO 60

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ADELFA (BA) - VIA LUIGI PIRANDELLO 62

Il compendio in oggetto confina sui tre lati con l'area di pertinenza esclusiva e a Sud con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa. L'immobile, censito con la Part. 2077 del NCEU del Comune di Adelfia, confina sui restanti lati con altre proprietà distinte con le Particelle nn. 1852, 1918, 1919, 2095, 2094, 1859 dello stesso Foglio 7 e con strada d'accesso comunale.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ADELFA (BA) - VIA LUIGI PIRANDELLO 60

Il compendio in oggetto confina sui tre lati con l'area di pertinenza esclusiva e a Sud con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa. L'immobile, censito con la Part. 2077 del NCEU del Comune di Adelfia, confina sui restanti lati con altre proprietà distinte con le Particelle nn. 1852, 1918, 1919, 2095, 2094, 1859 dello stesso Foglio 7 e con strada d'accesso comunale.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ADELFA (BA) - VIA LUIGI PIRANDELLO 62

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	203,65 mq	235,10 mq	1,00	235,10 mq	2,70 m	PT
Terrazza coperta	24,60 mq	25,70 mq	0,40	10,28 mq	0,00 m	PT
Terrazza scoperta	22,17 mq	24,10 mq	0,20	4,82 mq	0,00 m	PT
Cortile	255,25 mq	277,60 mq	0,18	49,97 mq	0,00 m	PT
Villino	55,90 mq	71,57 mq	1,00	71,57 mq	2,70 m	P1
Terrazza coperta	80,00 mq	80,50 mq	0,30	24,15 mq	0,00 m	P1

Terrazza scoperta	110,30 mq	119,00 mq	0,15	17,85 mq	0,00 m	P1
Lastrico solare	155,30 mq	163,10 mq	0,10	16,31 mq	0,00 m	P2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>430,05 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>430,05 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ADELFA (BA) - VIA LUIGI PIRANDELLO 60**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	156,80 mq	172,25 mq	1,00	172,25 mq	255,00 m	Seminterrato
Locali accessori	60,70 mq	69,40 mq	0,50	34,70 mq	0,00 m	Seminterrato
Terrazza coperta	37,60 mq	42,65 mq	0,30	12,79 mq	0,00 m	Seminterrato
Cantine e locali tecnici	46,92 mq	66,55 mq	0,20	13,31 mq	0,00 m	Seminterrato
Rampa d'accesso	35,00 mq	35,40 mq	0,18	6,37 mq	0,00 m	Seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>239,42 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>239,42 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ADELFA (BA) - VIA LUIGI PIRANDELLO 62**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/07/2010 al 03/08/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 2077 Categoria C
Dal 03/08/2010 al 23/10/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 2077 Categoria C
Dal 23/10/2013 al 27/04/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 2077, Sub. 1 Categoria C
Dal 27/04/2016 al 31/01/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 2077, Sub. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 13,5 vani Superficie catastale 379 mq Rendita € 1.289,85

		Piano T-1
--	--	-----------

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ADELFA (BA) - VIA LUIGI PIRANDELLO 60

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/07/2010 al 03/08/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 2077, Sub. 3 Categoria C
Dal 03/08/2010 al 23/10/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 2077, Sub. 3 Categoria C
Dal 23/10/2013 al 27/04/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 2077, Sub. 3 Categoria C
Dal 27/04/2016 al 31/01/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 2077, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 228 mq Rendita € 352,26 Piano S1

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ADELFA (BA) - VIA LUIGI PIRANDELLO 62

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	2077	1		A2	3	13,5 vani		1289,85	T-1-2	

### Corrispondenza catastale

In seguito ad un'attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata una difformità tra la planimetria catastale e l'effettivo stato dei luoghi data la presenza di piccole modifiche interne planimetriche:

-al piano terra realizzazione di un muro divisorio interno per la realizzazione della cabina armadio.

Si precisa inoltre che la categoria A2 (Abitazioni di tipo civile) non identifica in maniera corretta la natura del bene, sarebbe per cui necessaria una variazione di classamento in A7 (Abitazioni in villini).

Sarà, dunque necessario fare una variazione della planimetria catastale con pratica DOCFA nella quale verrà anche variata la categoria catastale da A2 a A7 con aggiornamento della consistenza.

I costi relativi alla redazione di queste pratiche da parte di un tecnico abilitato ammontano a circa € 50,00 per tributi speciali catastali e € 500,00 per la pratica.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ADELFA (BA) - VIA LUIGI PIRANDELLO 60**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	2077	3		C6	1	228 mq		353,26	S1	

**Corrispondenza catastale**

In seguito ad un'attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata una difformità tra la planimetria catastale e l'effettivo stato dei luoghi data la presenza di piccole modifiche interne planimetriche:

-realizzazione di muri divisorii interni per la redistribuzione dei vani e la creazione di disimpegni e ripostigli.

Sarà, dunque necessario fare una variazione della planimetria catastale che comporterà una spesa di € 50,00 come tributi speciali catastali e i costi relativi alla redazione della pratica di variazione DOCFA da parte di un tecnico abilitato di circa € 500,00.



**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ADELFA (BA) - VIA LUIGI PIRANDELLO 62**

Sono stati esaminati tutti gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Al momento del pignoramento esiste congruenza tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ADELFA (BA) - VIA LUIGI PIRANDELLO 60**

Sono stati esaminati tutti gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Al momento del pignoramento esiste congruenza tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Attualmente l'immobile, avente categoria catastale C6 "Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)", risulta adibito e utilizzato ad uso abitativo.



## PATTI

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ADELFA (BA) - VIA LUIGI PIRANDELLO 62**

---

Al momento del sopralluogo, avvenuto il 14/06/2018, l'immobile risulta occupato ad uso abitativo.

Da ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Bari in data 08/10/2018 è emersa la stipula di un Atto di Locazione Ultrannovennale la cui data di Trascrizione risulta successiva a quella dell'Atto Esecutivo di Pignoramento.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ADELFA (BA) - VIA LUIGI PIRANDELLO 60**

---

Al momento del sopralluogo, avvenuto il 14/06/2018, l'immobile risulta occupato ad uso abitativo.

Da ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Bari in data 08/10/2018 è emersa la stipula di un Atto di Locazione Ultrannovennale la cui data di Trascrizione risulta successiva a quella dell'Atto Esecutivo di Pignoramento.

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ADELFA (BA) - VIA LUIGI PIRANDELLO 62**

---

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta, relativamente al suo stato conservativo, in ottime condizioni sia per quanto riguarda le facciate esterne e le aree di pertinenza che le condizioni interne delle finiture e della struttura nel suo complesso.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ADELFA (BA) - VIA LUIGI PIRANDELLO 60**

---

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta in ottimo stato conservativo benché non conservi la destinazione d'uso originaria.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ADELFA (BA) - VIA LUIGI PIRANDELLO 62**

---

L'immobile pignorato è servito da un vano scala e un ascensore che permettono l'accesso alle unità immobiliari del piano seminterrato, pertanto è da considerarsi parte comune.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ADELFA (BA) - VIA LUIGI PIRANDELLO 60**

---

L'immobile pignorato è servito da un vano scala e un ascensore che permettono l'accesso alle unità immobiliari del piano terra e primo, pertanto è da considerarsi parte comune.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---



## **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ADELFA (BA) - VIA LUIGI PIRANDELLO 62**

---

Non si rivela l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ADELFA (BA) - VIA LUIGI PIRANDELLO 60**

---

Non si rivela l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ADELFA (BA) - VIA LUIGI PIRANDELLO 62**

---

Trattasi di villino unifamiliare (realizzato nel 2017) composto da due piani fuori terra e uno interrato realizzato con una struttura intelaiata con pilastri in cemento armato e copertura piana. Il fabbricato, a sud confina con un'altra unità abitativa, per i restanti tre lati è circondato da area scoperta pertinenziale di proprietà esclusiva. Il cortile è composto da aree pavimentate e aree adibite a verde in ottimo stato manutentivo. La pavimentazione e i rivestimenti esterni si presentano in ottime condizioni.

Esternamente le murature intonacate e tinteggiate di colore grigio o rivestite con lastre di pietra e le ringhiere in ferro si presentano di ottima finitura e in perfette condizioni conservative.

L'immobile pignorato si presenta agibile, con una buona condizione di aeroilluminazione in tutti gli ambienti.

La porta d'ingresso principale è un portoncino blindato con pannelli in legno laccato bianco esteriormente e rovere interiormente.

Le pareti interne, intonacate e tinteggiate o rivestite con carta da parati si presentano in ottimo stato.

Gli infissi presenti sono in legno/alluminio di colore bianco, con avvolgibili provvisti di motore elettrico, zanzariere e grate di sicurezza a scomparsa elettromeccaniche a discesa verticale.

Le porte presenti si presentano in ottime condizioni, di legno bianco e di varia tipologia: a un'anta, a doppia anta, scorrevoli ad incasso.

La pavimentazione interna in parquet e i rivestimenti in ceramica dei vani accessori risultano in ottime condizioni.

Nella zona giorno è presente un camino con focolare aperto e canna fumaria per lo scarico dei fumi, inglobata nella muratura.

All'interno, inoltre, lateralmente al vano scala, è presente un vano ascensore di collegamento tra i piani.

L'immobile è fornito di climatizzazione invernale ed estiva (canalizzato a soffitto) tramite pompa di calore elettrica aria-acqua con unità interna, sistema di emissione a pavimento radiante, regolazione di zona e climatica.

L'immobile è fornito di sistema per la produzione di acqua calda sanitaria e di riscaldamento autonomo tramite impianto solare termico. L'acqua calda sanitaria è prodotta grazie all'ausilio della pompa di calore.

Sul lastrico solare è presente un impianto fotovoltaico da 6KW - 380V per la produzione di energia ad uso civile (come riportato nell'Attestato di prestazione energetica).

L'impianto elettrico, idrico e termico risultano conformi.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ADELFA (BA) - VIA LUIGI PIRANDELLO 60**

---

Trattasi di villino unifamiliare (realizzato nel 2017) composto da due piani fuori terra e uno interrato realizzato con una struttura intelaiata con pilastri in cemento armato e copertura piana. Il fabbricato, a

sud confina con un'altra unità abitativa, per i restanti tre lati è circondato da area scoperta pertinenziale di proprietà esclusiva. Il cortile è composto da aree pavimentate e aree adibite a verde in ottimo stato manutentivo. La pavimentazione e i rivestimenti esterni si presentano in ottime condizioni.

Esternamente le murature intonacate e tinteggiate di colore grigio o rivestite con lastre in pietra e le ringhiere in ferro si presentano di ottima finitura e in perfette condizioni conservative.

L'immobile pignorato si presenta agibile, l'accesso della luce naturale è garantito da aperture poste nella parte alta delle murature, ma non sufficienti per garantire un ambiente salubre e permettere quindi un uso abitativo.

L'accesso da rampa carrabile è possibile tramite serranda avvolgibile in metallo elettromeccanica a discesa verticale.

Le porte d'ingresso principali (una accedente dal vano scala interno e l'altra da rampa carrabile esterna) sono blindate con pannello in legno di colore bianco.

Le pareti interne, intonacate e tinteggiate si presentano in ottimo stato.

Gli infissi presenti sono in legno/alluminio di colore bianco, con avvolgibili provvisti di motore elettrico, zanzariere e grate di sicurezza a scomparsa elettromeccaniche a discesa verticale.

Le porte presenti si presentano in ottime condizioni, di legno rovere scuro e di varia tipologia: a un'anta battente, scorrevole, scorrevole ad incasso.

La pavimentazione interna in grès effetto parquet e i rivestimenti in ceramica dei vani accessori risultano in ottime condizioni.

All'interno, inoltre, lateralmente al vano scala, è presente un vano ascensore di collegamento tra i piani.

L'immobile è fornito di sistema per la produzione di acqua calda sanitaria e di riscaldamento autonomo tramite caldaia, con radiatori in alluminio e termoconvettori.

Sul lastrico solare è presente un impianto fotovoltaico da 6KW - 380V per la produzione di energia ad uso civile.

L'impianto elettrico, idrico e termico risultano conformi.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ADELFA (BA) - VIA LUIGI PIRANDELLO 62**

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

Al momento del sopralluogo, avvenuto il 14/06/2018, l'immobile risulta occupato ad uso abitativo da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dal figlio maggiorenne.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ADELFA (BA) - VIA LUIGI PIRANDELLO 60**

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

Al momento del sopralluogo, avvenuto il 14/06/2018, l'immobile risulta occupato ad uso abitativo da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dal figlio maggiorenne.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ADELFA (BA) - VIA LUIGI PIRANDELLO 62

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/09/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Carmela Mongelli	25/09/2007	22342	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari	03/10/2007	53276	33264
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 03/08/2010	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Vittorio Labriola	03/08/2010			43721	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari	05/08/2010			38759	24753
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/10/2013	**** Omissis ****			<b>Atto di conferimento in società</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Nicola Santacroce	23/10/2013	268	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari	30/10/2013	36328	27109
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ADELFA (BA) - VIA LUIGI PIRANDELLO 60**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/09/2007 al 03/08/2010	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Carmela Mongelli	25/09/2007	22342	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari	03/10/2007	53276	33264
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 03/08/2010 al 23/10/2013	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Vittorio Labriola	03/08/2010	43721	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari	05/08/2010	38759	24753
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/10/2013	**** Omissis ****	<b>Atto di conferimento in società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Nicola Santacroce	23/10/2013	268	
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		

		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari	30/10/2013	36328	27109
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ADELFA (BA) - VIA LUIGI PIRANDELLO 62**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ufficio Provinciale di Bari aggiornate al 07/03/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Trascrizioni**

- **Atto unilaterale di obbligo edilizio**  
Trascritto a Bari il 30/11/2005  
Reg. gen. 63511 - Reg. part. 38408  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Convenzione edilizia**  
Trascritto a Bari il 30/11/2005  
Reg. gen. 63510 - Reg. part. 38407  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Agenzia dell Entrate - Ufficio Provinciale di Bari il 20/01/2017  
Reg. gen. 2286 - Reg. part. 1680  
Quota: 224888,38  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ADELFA (BA) - VIA LUIGI PIRANDELLO 60**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ufficio Provinciale di Bari aggiornate al 07/03/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni



- **Atto unilaterale di obbligo edilizio**  
Trascritto a Bari il 30/11/2005  
Reg. gen. 63511 - Reg. part. 38408  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Convenzione edilizia**  
Trascritto a Bari il 30/11/2005  
Reg. gen. 63510 - Reg. part. 38407  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Agenzia dell Entrate - Ufficio Provinciale di Bari il 20/01/2017  
Reg. gen. 2286 - Reg. part. 1680  
Quota: 224888,38  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ADELFA (BA) - VIA LUIGI PIRANDELLO 62

Dal PUG vigente l'immobile risulta inserito in un "Contesto urbano di nuovo impianto «Ex aree di espansione di tipo C 1 del PRGC»(C22.N1) Sono le aree periurbane ricomprese dal PRG 2003 nelle zone "C/1" e destinate ad accogliere nuovi insediamenti con le correlate infrastrutture e servizi territoriali.

Dalle NTA del PUG  
L.R.n.20/2001-D.G.R.n.357/2007  
Adottato con D.C.C.N.9del20/04/2016

Nei C22.N1 gli interventi edilizi perseguono obiettivi di:  
- soddisfacimento del fabbisogno abitativo;  
- reperimento delle aree necessarie per ERS;  
- reperimento di alloggi ERS integrati nell'edilizia residenziale ordinaria

Sono consentite le seguenti modalità di attuazione:  
- "Intervento edilizio diretto" ex art. 9 del TUE;  
- "Intervento urbanistico preventivo".

Sono consentite le seguenti modalità di intervento:  
- NE  
- MO, MS, RC, RE, RE.DR, DR, AMP per gli interventi su edifici esistenti

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:



- "Residenziale"
- "Turistico-ricettiva"
- "Produttiva"
- "Terziario"
- "Commerciale"
- "Rurale"

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ADELFA (BA) - VIA LUIGI PIRANDELLO 60**

Dal PUG vigente l'immobile risulta inserito in un "Contesto urbano di nuovo impianto «Ex aree di espansione di tipo C 1 del PRGC»"(C22.N1) Sono le aree periurbane ricomprese dal PRG 2003 nelle zone "C/1" e destinate ad accogliere nuovi insediamenti con le correlate infrastrutture e servizi territoriali.

Dalle NTA del PUG  
L.R.n.20/2001-D.G.R.n.357/2007  
Adottato con D.C.C.N.9del20/04/2016

Nei C22.N1 gli interventi edilizi perseguono obiettivi di:

- soddisfacimento del fabbisogno abitativo;
- reperimento delle aree necessarie per ERS;
- reperimento di alloggi ERS integrati nell'edilizia residenziale ordinaria.

Sono consentite le seguenti modalità di attuazione:

- "Intervento edilizio diretto" ex art. 9 del TUE;
- "Intervento urbanistico preventivo".

Sono consentite le seguenti modalità di intervento:

- NE
- MO, MS, RC, RE, RE.DR, DR, AMP per gli interventi su edifici esistenti

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso

- "Residenziale"
- "Turistico-ricettiva"
- "Produttiva"
- "Terziario"
- "Commerciale"
- "Rurale"

Nei C22.N1 almeno il 10% della Sul realizzata è destinata a funzioni "Commerciale" e "Terziario". Si applicano le disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del DM1444 definite per le "Zone territoriali omogenee" di tipo "C".

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ADELFA (BA) - VIA LUIGI PIRANDELLO 62**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Adelfia (BA), a seguito di richiesta inoltrata al comune stesso, è emerso che l'immobile in esame è stato oggetto delle seguenti pratiche



edilizie:

- Permesso di Costruire n.29 del 11/07/2010
- SCIA n.6212 del 05/04/2013
- SCIA n.15074 del 13/09/2013
- SCIA n.12534 del 23/04/2015



Lo stato dei luoghi corrisponde al progetto dell'ultima pratica edilizia, ad eccezione di un muro divisorio inserito a separare la cabina armadio dal ripostiglio. Per sanare questa irregolarità sarà necessario redigere una CILA in sanatoria previo pagamento dei costi di oblazione pari a 1000 euro circa.



### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ADELFA (BA) - VIA LUIGI PIRANDELLO 60**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Adelfia (BA), a seguito di richiesta inoltrata al comune stesso, è emerso che l'immobile in esame è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n.29 del 11/07/2010
- SCIA n.6212 del 05/04/2013
- SCIA n.15074 del 13/09/2013
- SCIA n.12534 del 23/04/2015

Lo stato dei luoghi non corrisponde al progetto dell'ultima pratica edilizia. La realizzazione di muri divisorii interni per la redistribuzione dei vani e la creazione di disimpegno e ripostigli non rispetta i documenti di progetto presentati. Tali modifiche inoltre promuovono l'uso abitativo di un immobile la cui destinazione e le caratteristiche intrinseche di accessibilità, aerilluminazione e altezza utile sono, invece, proprie della categoria C6.

Per restituire la situazione ad uno stato di legittimità si dovrà demolire il tramezzo che impedisce l'accesso dalla rampa carrabile al vano principale del parcheggio. I muri divisorii, non legittimi, presenti nella zona deposito potranno essere sanati con una CILA in sanatoria previo pagamento dei



costi di oblazione pari a 1000 euro circa.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ADELFA (BA) - VIA LUIGI PIRANDELLO 62**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ADELFA (BA) - VIA LUIGI PIRANDELLO 60**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **LOTTO 2**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato agricolo ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - strada provinciale Sannicandro - Adelfia
- **Bene N° 4** - Fabbricato industriale ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - strada provinciale Sannicandro - Adelfia



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBIcato A SANNICANDRO DI BARI (BA) - STRADA PROVINCIALE SANNICANDRO - ADELFA**

---

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



### **BENE N° 4 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A SANNICANDRO DI BARI (BA) - STRADA PROVINCIALE SANNICANDRO - ADELFA**

---

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

## TITOLARITÀ

---



### **BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBIcato A SANNICANDRO DI BARI (BA) - STRADA PROVINCIALE SANNICANDRO - ADELFA**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Superficie 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



### **BENE N° 4 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A SANNICANDRO DI BARI (BA) - STRADA PROVINCIALE SANNICANDRO - ADELFA**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Superficie 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



## CONFINI

### **BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - STRADA PROVINCIALE SANNICANDRO - ADELFA**

Il bene in oggetto confina da Nord e in senso orario con strada vicinale Palessa e le particelle 298, 301, 302, 345, 982, 346, 408, 409, 1064, 401, 400, 905, 392, 390, 342, 902, 775, 1065, 293 del medesimo foglio 7.

### **BENE N° 4 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - STRADA PROVINCIALE SANNICANDRO - ADELFA**

Il bene in oggetto confina da Nord e in senso orario con strada vicinale Palessa e le particelle 298, 301, 302, 345, 982, 346, 408, 409, 1064, 401, 400, 905, 392, 390, 342, 902, 775, 1065, 293 del medesimo foglio 7.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - STRADA PROVINCIALE SANNICANDRO - ADELFA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	17900,00 mq	17900,00 mq	1,00	17900,00 mq	0,00 m	T
Serra agricola	11957,00 mq	11957,00 mq	1,00	11957,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>29857,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>29857,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **BENE N° 4 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - STRADA PROVINCIALE SANNICANDRO - ADELFA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Copertura con impianto fotovoltaico integrato	11957,00 mq	11957,00 mq	1,00	11957,00 mq	0,00 m	1
Cabine elettriche	45,00 mq	55,00 mq	1,00	55,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12012,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>12012,00 mq</b>	
--	--------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - STRADA PROVINCIALE SANNICANDRO - ADELFA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/09/2011 al 28/06/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 1066, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 7.280,00 Piano T
Dal 28/06/2012 al 31/10/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 1066, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 13.265,50 Piano T
Dal 31/10/2012 al 23/10/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 1066, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 13.265,50 Piano T
Dal 23/10/2013 al 27/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 1066, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 13.265,50 Piano T
Dal 27/12/2013 al 11/03/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 1066, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 13.265,50 Piano T
Dal 11/03/2014 al 30/05/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 1066, Sub. 1 Categoria D10 Rendita € 10.872,00 Piano T
Dal 30/05/2014 al 20/02/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 1066, Sub. 1 Categoria D10 Rendita € 10.872,00 Piano T
Dal 20/02/2015 al 12/12/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 1066, Sub. 1 Categoria D10 Rendita € 10.872,00 Piano T
Dal 12/12/2015 al 31/01/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 1066, Sub. 1 Categoria D10 Rendita € 10.872,00 Piano T



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 4 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - STRADA PROVINCIALE SANNICANDRO - ADELFA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/09/2011 al 28/06/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 1066, Sub. 2 Categoria D1 Rendita € 42.512,00 Piano T-1
Dal 28/06/2012 al 23/10/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 1066, Sub. 2 Categoria D1 Rendita € 42.512,00 Piano T-1
Dal 23/10/2013 al 27/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 1066, Sub. 2 Categoria D1 Rendita € 34.062,00 Piano T-1
Dal 27/12/2013 al 07/03/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 1066, Sub. 2 Categoria D1 Rendita € 34.062,00 Piano T-1
Dal 07/03/2014 al 30/05/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 1066, Sub. 2 Categoria D1 Rendita € 34.062,00 Piano T-1
Dal 30/05/2014 al 20/02/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 1066, Sub. 2 Categoria D1 Rendita € 34.062,00 Piano T-1
Dal 20/02/2015 al 12/12/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 1066, Sub. 2 Categoria D1 Rendita € 34.062,00 Piano T-1
Dal 12/12/2015 al 31/01/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 1066, Sub. 2 Categoria D1 Rendita € 34.062,00 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - STRADA PROVINCIALE SANNICANDRO - ADELFA**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	7	1066	1		D10				10872	T		

**Corrispondenza catastale**

In seguito ad un'attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente.

**BENE N° 4 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - STRADA PROVINCIALE SANNICANDRO - ADELFA**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	7	1066	2		D1				34062	T-1		

**Corrispondenza catastale**

In seguito ad un'attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente.

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - STRADA PROVINCIALE SANNICANDRO - ADELFA**

Sono stati esaminati tutti gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Al momento del pignoramento esiste congruenza tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

**BENE N° 4 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - STRADA PROVINCIALE SANNICANDRO - ADELFA**

Sono stati esaminati tutti gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Al momento del pignoramento esiste congruenza tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.



## PATTI

---

### **BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - STRADA PROVINCIALE SANNICANDRO - ADELFA**

---

La proprietà dell'immobile e del terreno sul quale insiste è regolata da un Atto di costituzione di diritti di superficie novantanovenali del 20/09/2010 nel quale si legge:

"I diritti di superficie vengono costituiti al fine di consentire la realizzazione su di essi di impianti fotovoltaici, nonché, in parte, di serre, come da permesso di costruire n.10/10 del primo marzo 2010, aventi le dimensioni e le caratteristiche tecniche ritenute idonee dalla società utilizzatrice, inclusa la posa ed il passaggio dei cavi e dei macchinari necessari per lo sfruttamento ed il trasporto dell'energia dallo steso prodotta; sarà pertanto facoltà della parte acquirente, e per essa della società utilizzatrice, presentare alle competenti autorità ogni relativo progetto, istanza e richiesta di autorizzazione, dar corso ai relativi lavori di realizzazione degli impianti i quali, una volta realizzati, ai sensi dell'art.952 del codice civile, diverranno per tutta la durata del diritto di superficie, qui costituito, di titolarità, in quanto di proprietà superficiaria, della parte acquirente, e quindi nella disponibilità e detenzione della società utilizzatrice, che pertanto sarà facoltizzata ad usarli come propria."

[...]

"Gli effetti utili ed onerosi del presente atto, incluso il termine di novantanove anni di durata dei diritti di superficie qui costituiti, nonché della conseguente proprietà superficiaria dei realizzandi impianti e costruzioni, decorrono dalla data odierna; conseguentemente, scaduto tale termine il diritto di superficie si intenderà automaticamente cessato, ed ogni impianto ed opera che risulterà non transitoriamente infisso al suolo diverrà di proprietà delle parti venditrici, salva la facoltà della società utilizzatrice di rimuoverli a propria cura e spese, preventivamente munendosi di ogni autorizzazione che risulti in proposito necessaria."

[...]

(vd Allegato 6.2)

### **BENE N° 4 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - STRADA PROVINCIALE SANNICANDRO - ADELFA**

---

La proprietà dell'immobile e del terreno sul quale insiste è regolata da un Atto di costituzione di diritti di superficie novantanovenali del 20/09/2010 nel quale si legge:

"I diritti di superficie vengono costituiti al fine di consentire la realizzazione su di essi di impianti fotovoltaici, nonché, in parte, di serre, come da permesso di costruire n.10/10 del primo marzo 2010, aventi le dimensioni e le caratteristiche tecniche ritenute idonee dalla società utilizzatrice, inclusa la posa ed il passaggio dei cavi e dei macchinari necessari per lo sfruttamento ed il trasporto dell'energia dallo steso prodotta; sarà pertanto facoltà della parte acquirente, e per essa della società utilizzatrice, presentare alle competenti autorità ogni relativo progetto, istanza e richiesta di autorizzazione, dar corso ai relativi lavori di realizzazione degli impianti i quali, una volta realizzati, ai sensi dell'art.952 del codice civile, diverranno per tutta la durata del diritto di superficie, qui costituito, di titolarità, in quanto di proprietà superficiaria, della parte acquirente, e quindi nella disponibilità e detenzione della società utilizzatrice, che pertanto sarà facoltizzata ad usarli come propria."

[...]

"Gli effetti utili ed onerosi del presente atto, incluso il termine di novantanove anni di durata dei diritti di superficie qui costituiti, nonché della conseguente proprietà superficiaria dei realizzandi impianti e



costruzioni, decorrono dalla data odierna; conseguentemente, scaduto tale termine il diritto di superficie si intenderà automaticamente cessato, ed ogni impianto ed opera che risulterà non transitoriamente infisso al suolo diverrà di proprietà delle parti venditrici, salva la facoltà della società utilizzatrice di rimuoverli a propria cura e spese, preventivamente munendosi di ogni autorizzazione che risulti in proposito necessaria."

[...]

(vd Allegato 6.2)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBIcato A SANNICANDRO DI BARI (BA) - STRADA PROVINCIALE SANNICANDRO - ADELFA**

---

Alla data del sopralluogo le strutture e il terreno risultavano in buono stato conservativo.

### **BENE N° 4 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A SANNICANDRO DI BARI (BA) - STRADA PROVINCIALE SANNICANDRO - ADELFA**

---

Alla data del sopralluogo le strutture risultavano in buono stato conservativo.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBIcato A SANNICANDRO DI BARI (BA) - STRADA PROVINCIALE SANNICANDRO - ADELFA**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

### **BENE N° 4 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A SANNICANDRO DI BARI (BA) - STRADA PROVINCIALE SANNICANDRO - ADELFA**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBIcato A SANNICANDRO DI BARI (BA) - STRADA PROVINCIALE SANNICANDRO - ADELFA**

---

Il cespite oggetto di perizia consta di un terreno agricolo di forma irregolare adibito a frutteto su cui insiste, per una sua parte, una serra ad uso agricolo a copertura pseudo piana (ultimata nel 2010), con struttura portante realizzata con profilati di acciaio, eseguita in elementi prefabbricati zincati a caldo e da profilati in lamiera presso-piegata. L'area risulta inserita in un complesso più ampio, circoscritto da una recinzione in metallo alta circa 2 metri e impianto di videosorveglianza.

La serra è stata realizzata a pianta rettangolare e ha una lunghezza pari a (134,8 m) costituita dall'accostamento di 14 campate e larghezza pari a (circa 104 m) costituita dalla disposizione di 27 passi da 3,85 m. I portali sono costituiti da capriate metalliche ad andamento orizzontale e da ritti di sostegno posti alla sua estremità.

La copertura è realizzata con capriate metalliche a traliccio orizzontale, impiegando lastre di vetro



trasparente, lastre fotovoltaiche e lamiera. Le coperture sono dotate di aperture per la ventilazione naturale con sportelli comandati elettricamente.

La movimentazione delle finestre laterali con apertura a ghigliottina è invece di tipo manuale o meccanica.

Le pareti laterali della serra sono realizzate mediante l'impiego di telo in doppio strato di polietilene con interposta camera d'aria.

L'accesso alla serra è assicurato da due portoni scorrevoli (carrabili), telaio in alluminio e tamponamento in vetro, da un cancello in metallo (carrabile) e da sei porte (pedonali) a una o doppia anta, telaio in alluminio e tamponamento in vetro.

In un'area della serra adiacente al fronte nord della stessa su piattaforme di calcestruzzo di cemento sono allocati i locali per i servizi e per la conduzione gestionale della serra comprensivi di un ufficio, un locale spogliatoio e due bagni (in pianta identificati con la lettera A) e i seguenti impianti:

-Impianto di riserva idrica potabile e/o potabilizzata, costituito da serbatoi di accumulo di capacità complessiva pari a 50000 litri, da pompe gemellari e da tubazioni di adduzione e deduzione.

-Impianto di fitostimolazione, costituito da silos di accumulo di sostanza fitostimolanti aggregati all'impianto di riserva idrica potabile a servizio dell'intera superficie della serra agricola.

-Impianto termico per il riscaldamento della serra con pannelli solari termici, impianti di accumulo di acqua calda, scambiatori di calore e canali a tutt'aria per il trasporto e la diffusione del calore all'interno.

-Impianto frigorifero composto da celle frigorifere.

Inoltre a nord-est della parte antistante la serra è presente un deposito esterno con struttura in lamiera grecata d'acciaio su base in calcestruzzo (identificato in pianta con la lettera C).

Circa 30 m a nord della serra è presente una vasca di accumulo, parzialmente interrata, a cielo aperto caratterizzata da una superficie utile pari a 2500 mq. L'acqua meteorica raccolta e stoccata è utilizzata successivamente per l'irrigazione delle colture della stessa serra.

L'apezzamento di terreno, sul quale la società ha realizzato la serra ad uso agricolo, è servito da una rete di acqua per uso irriguo gestita da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

#### **BENE N° 4 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - STRADA PROVINCIALE SANNICANDRO - ADELFA**

Il cespite oggetto di perizia consta di un terreno agricolo di forma irregolare adibito a frutteto su cui insiste, per una sua parte, una serra ad uso agricolo a copertura pseudo piana (ultimata nel 2010), con struttura portante realizzata con profilati di acciaio, eseguita in elementi prefabbricati zincati a caldo e da profilati in lamiera presso-piegata. L'area risulta inserita in un complesso più ampio, circoscritto da una recinzione in metallo alta circa 2 metri e impianto di videosorveglianza.

La serra è implementata con un impianto di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile, solare fotovoltaica di potenza elettrica di picco pari a 999,6 kWp.

L'impianto fotovoltaico realizzato è del tipo totalmente integrato, costituito da due sottocampi fotovoltaici, tra loro indipendenti, ciascuno con un potenza pari a 499,8 kWp. (collaudato il 10/02/2011).

Nell'area antistante a nord e a nord-est della serra sono presenti quattro cabine elettriche necessarie per il funzionamento dell'impianto fotovoltaico costituite da:

- una cabina elettrica per l'alloggiamento degli inverter;
- una cabina elettrica di supervisione e di controllo del campo fotovoltaico;
- una cabina di trasformazione;
- una cabina elettrica di misura e di consegna all'ENEL.



## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - STRADA PROVINCIALE SANNICANDRO - ADELFA

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

Alla data del soprallugo il cespite risultava occupato dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### BENE N° 4 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - STRADA PROVINCIALE SANNICANDRO - ADELFA

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

Alla data del soprallugo il cespite risultava occupato dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - STRADA PROVINCIALE SANNICANDRO - ADELFA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/09/1996 al 19/11/2008	**** Omissis ****	<b>Denuncia di successione n. 75/1387</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			10/03/1996		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Registri Immobiliari di Bari	24/11/2007	63022	39656
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 10/05/2000 al 22/12/2008	**** Omissis ****	<b>Atto di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Luigia Pace Scattone	10/05/2000	26365	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari	29/05/2000	18376	12679
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 19/11/2008 al 19/11/2008	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Francesco Mazza	19/11/2008	36251	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari	15/12/2008	58645	39446
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 19/11/2008 al 23/10/2013	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Francesco Mazza	19/11/2008	36251	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari	15/12/2008	58646	39447
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 22/12/2008 al 23/10/2013	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Francesco Mazza	22/12/2008	36411	



		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari	02/01/2009	113	95
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/09/2010 al 27/12/2013	**** Omissis ****	<b>Atto costitutivo di diritti di superficie</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giovanni Riccetti	20/09/2010	17458	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari	23/09/2010	43403	27515
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/10/2013 al 07/03/2017	**** Omissis ****	<b>Atto di conferimento in società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Nicola Santacroce	23/10/2013	268	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari	30/10/2013	36328	27109
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/12/2013 al 30/04/2014	**** Omissis ****	<b>Atto di fusione in società per incorporazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Carlo Marchetti	27/12/2013	10620	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari	15/04/2014	13187	10292



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/04/2014 al 21/05/2015	**** Omissis ****	Atto di fusione in società per incorporazione in rettifica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlotta Dorina Stella Marchetti	30/04/2014	540	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari	15/05/2014	16719	12974
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/05/2015 al 07/03/2017	**** Omissis ****	Atto di fusione di società per incorporazione in rettifica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlotta Dorina Stella Marchetti	21/05/2015	1501	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari	08/06/2015	22263	17312
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 4 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - STRADA PROVINCIALE SANNICANDRO - ADELFA**

Periodo	Proprietà	Atti

Dal 09/09/1996 al 19/11/2008	**** Omissis ****	<b>Denuncia di successione n. 75/1387</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			10/03/1996		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri immobiliari di Bari	24/11/2007	63022	39656
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/05/2000 al 22/12/2008	**** Omissis ****	<b>Atto di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Luigia Pace Scattone	10/05/2000	26365	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria registri immobiliari di Bari	29/05/2000	18376	12679
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/11/2008 al 19/11/2008	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Francesco Mazza	19/11/2008	36251	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria registri immobiliari di Bari	15/12/2008	58645	39446
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/11/2008 al 23/10/2013	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Francesco Mazza	19/11/2008	36251	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



		Conservatoria dei registri immobiliari di Bari	15/12/2008	58646	39447
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 22/12/2008 al 23/10/2013	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Francesco Mazza	22/12/2008	36411	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri immobiliari di Bari	02/01/2009	113	95
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/09/2010 al 27/12/2013	**** Omissis ****	<b>Atto costitutivo di diritti di superficie</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giovanni Riccetti	20/09/2010	17458	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri immobiliari di Bari	23/09/2010	43403	27515
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/10/2013 al 07/03/2013	**** Omissis ****	<b>Atto di conferimento in società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Nicola Santacroce	23/10/2013	268	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri immobiliari di Bari	30/10/2013	36328	27109
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 27/12/2013 al 30/04/2014	**** Omissis ****	<b>Atto di fusione in società per incorporazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Carlo Marchetti	27/12/2013	10620	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri immobiliari di Bari	15/04/2014	13187	10292
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 30/04/2014 al 21/05/2015	**** Omissis ****	<b>Atto di fusione in società per incorporazione in rettifica</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Carlotta Dorina Stella Marchetti	30/04/2014	540	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri immobiliari di Bari	15/05/2014	16719	12974
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 21/05/2015 al 07/03/2017	**** Omissis ****	<b>Atto di fusione in società per incorporazione in rettifica</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Carlotta Dorina Stella Marchetti	21/05/2015	1501	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri immobiliari di Bari	08/06/2015	22263	17312
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - STRADA PROVINCIALE SANNICANDRO - ADELFA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ufficio Provinciale di Bari aggiornate al 07/03/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Trascrizioni

- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso**  
Trascritto a Bari il 14/03/2013  
Reg. gen. 9915 - Reg. part. 7629  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Agenzia dell Entrate - Ufficio Provinciale di Bari il 20/01/2017  
Reg. gen. 2286 - Reg. part. 1680  
Quota: 224888,38  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



### BENE N° 4 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - STRADA PROVINCIALE SANNICANDRO - ADELFA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ufficio provinciale di Bari aggiornate al 07/03/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Trascrizioni

- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso**  
Trascritto a Bari il 14/03/2013  
Reg. gen. 9915 - Reg. part. 7629  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Agenzia dell Entrate - Ufficio Provinciale di Bari il 20/01/2017  
Reg. gen. 2286 - Reg. part. 1680  
Quota: 224888,38



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBIcato A SANNICANDRO DI BARI (BA) - STRADA PROVINCIALE SANNICANDRO - ADELFA**

---

L'appezzamento di terreno agricolo, nella sua interezza, ricade in una zona tipizzata dal vigente PRGC come 'Zona di tipo E per attività del settore primario', art.41 delle NTA e come 'Sottozona EN', aree per la conduzione agricola normale, art.42 delle NTA.

In tutte le sottozone individuate dal PRGC ricadono aree destinate prevalentemente alle attività agricole per le quali si persegue il potenziamento ai fini produttivi e la salvaguardia della risorsa suolo dalla erosione per edificazione per usi non agricoli. Nelle zone agricole, pertanto, è ammessa la residenza di servizio e per la custodia degli impianti e per tutti quei casi dove è collegata con la conduzione.

Per gli immobili esistenti con classificazione catastale rurale sono consentiti, indipendentemente dal possesso dei requisiti previsti, ma subordinatamente alla autorizzazione comunale, gli interventi finalizzati al recupero e riuso anche mediante ristrutturazione con modifica di destinazione d'uso degli edifici che - ferma restando la destinazione delle aree di pertinenza - potranno essere utilizzati per la residenza (permanente, stagionale, alberghiera e simili), per i servizi della residenza (commercio, studi professionali e simili), per i servizi delle attività produttive (laboratori, uffici ecc.). La ristrutturazione edilizia, così come definita dalla lettera d) del comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001 (già art. 31 della Legge statale n. 457/1978) non può modificare la planivolumetria esistente, salvo che per i volumi necessari per eventuali impianti tecnici o sanitari.

Sono sempre consentiti gli impianti relativi alla produzione di energia alternativa, le opere tecnologiche per la costruzione di impianti a rete di interesse pubblico e le opere di difesa idrogeologiche, geologiche e geotecniche nonché le opere di sistemazione paesaggistica e naturalistica purché sottoposte all'istituto della autorizzazione e/o della concessione comunale.

[...]

### **BENE N° 4 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A SANNICANDRO DI BARI (BA) - STRADA PROVINCIALE SANNICANDRO - ADELFA**

---

L'appezzamento di terreno agricolo, nella sua interezza, ricade in una zona tipizzata dal vigente PRGC come 'Zona di tipo E per attività del settore primario', art.41 delle NTA e come 'Sottozona EN', aree per la conduzione agricola normale, art.42 delle NTA.

In tutte le sottozone individuate dal PRGC ricadono aree destinate prevalentemente alle attività agricole per le quali si persegue il potenziamento ai fini produttivi e la salvaguardia della risorsa suolo dalla erosione per edificazione per usi non agricoli. Nelle zone agricole, pertanto, è ammessa la residenza di servizio e per la custodia degli impianti e per tutti quei casi dove è collegata con la conduzione.

Per gli immobili esistenti con classificazione catastale rurale sono consentiti, indipendentemente dal possesso dei requisiti previsti, ma subordinatamente alla autorizzazione comunale, gli interventi finalizzati al recupero e riuso anche mediante ristrutturazione con modifica di destinazione d'uso degli edifici che - ferma restando la destinazione delle aree di pertinenza - potranno essere utilizzati per la residenza (permanente, stagionale, alberghiera e simili), per i servizi della residenza (commercio, studi professionali e simili), per i servizi delle attività produttive (laboratori, uffici ecc.). La ristrutturazione edilizia, così come definita dalla lettera d) del comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001 (già art. 31 della Legge statale n. 457/1978) non può modificare la planivolumetria esistente, salvo che



per i volumi necessari per eventuali impianti tecnici o sanitari.

Sono sempre consentiti gli impianti relativi alla produzione di energia alternativa, le opere tecnologiche per la costruzione di impianti a rete di interesse pubblico e le opere di difesa idrogeologiche, geologiche e geotecniche nonché le opere di sistemazione paesaggistica e naturalistica purché sottoposte all'istituto della autorizzazione e/o della concessione comunale.

[...]

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - STRADA PROVINCIALE SANNICANDRO - ADELFA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sannicandro di Bari, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, è emerso che l'immobile in esame è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire n.10/10 del 26.02.2010 pratica edilizia n.154/09
- Permesso di costruire n.53/10 del 18.08.2010 pratica edilizia n.58/10
- Denuncia di Inizio Attività del 01/03/2010
- Comunicazione di Attività Libera del 01/12/2010
- Permesso di costruire n.84/11 del 02.12.2011 pratica edilizia n.86/11

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi corrisponde al progetto allegato all'ultima pratica edilizia ad eccezione di:

- deposito esterno in lamiera grecata;
  - un muro divisorio e una porta d'accesso ai locali di servizio presenti all'interno della serra.
- Per sanare l'abuso sarà necessario riportare l'immobile allo stato quo ante, demolendo quindi il deposito e ripristinando l'accesso originario ai locali. Costo stimato per tali opere: 8926,00€

### **BENE N° 4 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - STRADA PROVINCIALE SANNICANDRO - ADELFA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sannicandro di Bari, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, è emerso che l'immobile in esame è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire n.10/10 del 26.02.2010 pratica edilizia n.154/09
- Permesso di costruire n.53/10 del 18.08.2010 pratica edilizia n.58/10
- Denuncia di Inizio Attività del 01/03/2010
- Comunicazione di Attività Libera del 01/12/2010
- Permesso di costruire n.84/11 del 02.12.2011 pratica edilizia n.86/11

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi corrisponde al progetto allegato all'ultima pratica edilizia.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

##### **BENE N° 3 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - STRADA PROVINCIALE SANNICANDRO - ADELFA**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

##### **BENE N° 4 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - STRADA PROVINCIALE SANNICANDRO - ADELFA**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Adelfia (BA) - Contrada Le Lame



### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

### CONFINI

Il bene in oggetto confina a nord, est e sud con strade interpoderali di accesso, a ovest con particella 769 del medesimo foglio 4.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo p.250	396,00 mq	396,00 mq	1,00	396,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo p.719	2618,00 mq	2618,00 mq	1,00	2618,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3014,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3014,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/1977 al 15/02/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 250 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,03.96 Reddito dominicale 1,43 Reddito agrario € 1,23
Dal 01/08/1977 al 15/02/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 719 Qualità Vigneto uva da tavola Cl.5 Superficie (ha are ca) 0,26.18 Reddito dominicale 14,87 Reddito agrario € 17,58
Dal 15/02/1993 al 01/10/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 719 Qualità Vigneto uva da tavola Cl.5 Superficie (ha are ca) 0,26.18 Reddito dominicale 14,87 Reddito agrario € 17,58
Dal 15/02/1993 al 01/10/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 250 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,03.96 Reddito dominicale 1,43 Reddito agrario € 1,23
Dal 01/10/2009 al 23/10/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 250 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,03.96 Reddito dominicale 1,43 Reddito agrario € 1,23
Dal 01/10/2009 al 23/10/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 719 Qualità Vigneto uva da tavola Cl.5 Superficie (ha are ca) 0,26.18 Reddito dominicale 14,87 Reddito agrario € 17,58
Dal 23/10/2013 al 31/01/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 719 Qualità Vigneto uva da tavola Cl.5 Superficie (ha are ca) 0,26.18 Reddito dominicale 14,87 Reddito agrario € 17,58
Dal 23/10/2013 al 31/01/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 250 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,03.96 Reddito dominicale 1,43 Reddito agrario € 1,23

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	250				Oliveto	3	0.03.96	1,43	1,23	
4	719				Vigneto uva da tavola	5	0.26.18	14,87	17,58	

### Corrispondenza catastale

In seguito ad un'attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.

## PATTI

Il terreno ad oggi risulta in stato di abbandono e privo di coltivazioni; non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

Il terreno alla data del sopralluogo risulta in stato di abbandono e privo di coltivazioni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno si presenta pressochè pianeggiante con un'altezza s.l.m. pari a 135 m circa e forma trapezoidale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

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



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/10/2009	*** Omissis ***	<b>Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Bari</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			01/10/2009	954	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari	09/10/2009	46192	30552
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/10/2013	*** Omissis ***	<b>Atto di conferimento in società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Nicola Santacroce	23/10/2013	268	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari	30/10/2013	36328	27109
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



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



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ufficio Provinciale di Bari aggiornate al 07/03/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**  
Trascritto a Bari il 08/01/2009  
Reg. gen. 575 - Reg. part. 450  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Agenzia dell Entrate - Ufficio Provinciale di Bari il 20/01/2017  
Reg. gen. 2286 - Reg. part. 1680  
Quota: 224888,38  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA



### PUG STRUTTURALE - ASSETTO PAESAGGISTICO

Contesto rurale:

- CR.P - Contesto Rurale a prevalente valore Ambientale e Paesaggistico (art.18.2 NTA)
- contesto rurale IS.ATE.B - Valore paesaggistico rilevante (art.21.1 NTA)

### INVARIANTI STRUTTURALI:

- IS.G.I - Invariante strutturale Assetto Geomorfologico, Lama Baronale (art.22.1 NTA)
- IS.G.sf - Invariante strutturale Assetto Geomorfologico, scarpata fluviale (art.22.2 NTA)

Si precisa che il terreno accatastato al Foglio 4 Particella 719 è soggetto, ai vincoli di cui al Piano di Assetto Idrogeologico approvato dall'Autorità di Bacino della Regione Puglia con Delibera del Comitato Istituzionale n.43 del 20/05/2015, in quanto ricadente in area ad alta pericolosità idraulica.

Si allega copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Adelfia (BA) in data 18/09/2018.



## LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Adelfia (BA) - Contrada Le Lame

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Il bene in oggetto confina a sud con strada interpodereale di accesso, da ovest e in senso orario con particella 571, 204, 186, 791, 224, 667, 226 del medesimo foglio 4.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3090,00 mq	3090,00 mq	1,00	3090,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3090,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3090,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>01/08/1977</b> al <b>22/02/1993</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 205 Qualità Mandorleto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.30.90 Reddito dominicale 12,77



		Reddito agrario € 6,38
Dal 22/02/1993 al 01/10/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 4, Part. 205 Qualità Mandorleto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0,30.90 Reddito dominicale 12,77 Reddito agrario € 6,38
Dal 01/10/2009 al 23/10/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 4, Part. 205 Qualità Mandorleto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0,30.90 Reddito dominicale 12,77 Reddito agrario € 6,38
Dal 23/10/2013 al 31/01/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 4, Part. 205 Qualità Mandorleto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0,30.90 Reddito dominicale 12,77 Reddito agrario € 6,38

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	205				Mandorleto	2	0.30.90	12,77	6,38	

### Corrispondenza catastale

In seguito ad un'attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.

## PATTI

Il terreno ad oggi risulta in stato di abbandono e privo di coltivazioni; non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

Il terreno alla data del sopralluogo risulta in stato di abbandono e privo di coltivazioni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno si presenta pressochè pianeggiante con un'altezza s.l.m. pari a 135 m circa, con forma irregolare.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>01/10/2009</b>	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Bari</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			01/10/2009	954	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari	09/10/2009	46192	30552
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>23/10/2013</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di conferimento in società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Nicola Santacroce	23/10/2013	268	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari	30/10/2013	36328	27109
<b>Registrazione</b>					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Trascrizioni

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**  
Trascritto a Bari il 08/01/2009  
Reg. gen. 575 - Reg. part. 450  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Agenzia dell Entrate - Ufficio Provinciale di Bari il 20/01/2017  
Reg. gen. 2286 - Reg. part. 1680  
Quota: 224888,38  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## NORMATIVA URBANISTICA

### PUG STRUTTURALE - ASSETTO PAESAGGISTICO

Contesto rurale:

- CR.P - Contesto Rurale a prevalente valore Ambientale e Paesaggistico (art.18.2 NTA)
- contesto rurale IS.ATE.B - Valore paesaggistico rilevante (art.21.1 NTA)

### INVARIANTI STRUTTURALI:

- IS.G.I - Invariante strutturale Assetto Geomorfologico, Lama Baronale (art.22.1 NTA)
- IS.G.sf - Invariante strutturale Assetto Geomorfologico, scarpata fluviale (art.22.2 NTA)



Si allega copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Adelfia (BA) in data 18/09/2018.



## LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Adelfia (BA) - Contrada Muro

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

#### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

#### CONFINI

Il bene in oggetto confina a est con proprietà Buono/Panzarino o aventi causa, a sud con strada comunale via Fratelli Cairoli, a ovest con strada comunale via Notar De Cristofaro e a nord con particelle 2335, 2331, 2330 del medesimo foglio 5.

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo p.2334	370,00 mq	370,00 mq	1,00	370,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo p.2327	230,00 mq	230,00 mq	1,00	230,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>600,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>600,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/03/1976 al 01/03/1976	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 2334 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0,03.70 Reddito dominicale 9,27 Reddito agrario € 3,92
Dal 01/03/1976 al 24/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 2334 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0,03.70 Reddito dominicale 9,27 Reddito agrario € 3,92
Dal 01/08/1977 al 12/12/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 2327 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,02.30 Reddito dominicale 8,37 Reddito agrario € 2,79
Dal 12/12/1991 al 22/04/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 2327 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,02.30 Reddito dominicale 8,37 Reddito agrario € 2,79
Dal 22/04/1992 al 11/12/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 2327 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,02.30 Reddito dominicale 8,37 Reddito agrario € 2,79
Dal 11/12/2002 al 24/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 2327 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,02.30 Reddito dominicale 8,37 Reddito agrario € 2,79
Dal 24/05/2006 al 12/12/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 2327 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,02.30 Reddito dominicale 8,37 Reddito agrario € 2,79
Dal 24/05/2006 al 12/12/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 2334 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0,03.70 Reddito dominicale 9,27 Reddito agrario € 3,92
Dal 12/12/2006 al 12/12/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 2327 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,02.30 Reddito dominicale 8,37



		Reddito agrario € 2,79
Dal 12/12/2006 al 12/12/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 2334 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.03.70 Reddito dominicale 9,27 Reddito agrario € 3,92
Dal 12/12/2006 al 13/01/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 2334 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.03.70 Reddito dominicale 9,27 Reddito agrario € 3,92
Dal 12/12/2006 al 13/01/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 2327 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.02.30 Reddito dominicale 8,37 Reddito agrario € 2,79
Dal 13/01/2011 al 23/10/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 2334 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.03.70 Reddito dominicale 9,27 Reddito agrario € 3,92
Dal 13/01/2011 al 23/10/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 2327 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.02.30 Reddito dominicale 8,37 Reddito agrario € 2,79
Dal 23/10/2013 al 31/01/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 2327 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.02.30 Reddito dominicale 8,37 Reddito agrario € 2,79
Dal 23/10/2013 al 31/01/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 2334 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.03.70 Reddito dominicale 9,27 Reddito agrario € 3,92

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
5	2334				Vigneto Uva da Tavola	2	0.03.70	9,27	3,92	
5	2327				Vigneto Uva da tavola	1	0.02.30	8,37	2,79	

### **Corrispondenza catastale**

In seguito ad un'attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente.

### **PRECISAZIONI**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.

### **PATTI**

Il terreno ad oggi risulta in stato di abbandono e privo di coltivazioni; non risultano contratti di locazione in essere.

### **STATO CONSERVATIVO**

Il terreno alla data del sopralluogo risulta in stato di abbandono e privo di coltivazioni.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il terreno si presenta pressochè pianeggiante con un'altezza s.l.m. pari a 145 m circa.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Adelfia (BA) è emerso che il suolo in esame fa parte di un Piano di Lottizzazione approvato dal Comune di Adelfia in data 05/07/2005 e non ancora completato.

Il suolo oggetto di perizia si identifica quindi come terreno edificabile.

Gli indici di fabbricabilità utilizzati in fase progettuale sono quelli previsti per la zona C del previgente piano regolatore generale.

Il terreno oggetto di pignoramento all'interno del progetto di lottizzazione è identificato come lotto 4 e su di esso è prevista la costruzione di tre villette a schiera unifamiliari (Si allegano stralci del progetto di lottizzazione).



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/12/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Angela Cotugno	12/12/2006	23349	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri immobiliari di Bari	10/01/2007	1826	1420
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/12/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Angela Cotugno	12/12/2006	23349	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri immobiliari di Bari	10/01/2007	1828	1422
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 13/01/2011	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Gisella Simone	13/01/2011	26421	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria dei registri immobiliari di Bari	25/01/2011	2756	1708		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/10/2013	**** Omissis ****	Atto di conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Santacroce	23/10/2013	268	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Bari	30/10/2013	36328	27109
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ufficio provinciale di Bari aggiornate al 07/03/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Agenzia dell Entrate - Ufficio Provinciale di Bari il 20/01/2017  
Reg. gen. 2286 - Reg. part. 1680  
Quota: 224888,38  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

## PUG STRUTTURALE - ASSETTO PAESAGGISTICO

Contesto urbano:

- CU.F - Contesto Urbano in Formazione da completare e consolidare (art.19.3 NTA)

## PUG STRUTTURALE - ASSETTO URBANISTICO

Contesto esistente:

- CUV - Contesto Urbano già sottoposto a PUE (art.28.1.6 NTA)

## PUG PROGRAMMATICO

Contesto esistente:

- CUV.11 - Contesto Urbano già sottoposto a PUE (art.30.6 NTA)



Si allega copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Adelfia (BA) in data 18/09/2018.



## LOTTO 6

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Adelfia (BA) - Contrada Fieno

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



## CONFINI

---

Il bene in oggetto confina a sud e a est con strade interpoderali di accesso, da ovest e in senso orario con particella 1415, 1377, 259, 1169, 1170 del medesimo foglio 6.



## CONSISTENZA

---



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo p.1173	2616,00 mq	2616,00 mq	1,00	2616,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo p.1174	77,00 mq	77,00 mq	1,00	77,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo p.1175	59,00 mq	59,00 mq	1,00	59,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo p.1176	58,00 mq	58,00 mq	1,00	58,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2810,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2810,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/09/1988 al 01/10/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 1176 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.00.58 Reddito dominicale 0,19 Reddito agrario € 0,09
Dal 06/09/1988 al 01/10/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 1175 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.00.59 Reddito dominicale 0,2 Reddito agrario € 0,09
Dal 06/09/1988 al 01/10/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 1174 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.00.77 Reddito dominicale 0,26 Reddito agrario € 0,12
Dal 06/09/1988 al 01/10/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 1173 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.26.16 Reddito dominicale 8,78 Reddito agrario € 4,05
Dal 01/10/2009 al 23/10/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 1175 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.00.59 Reddito dominicale 0,2 Reddito agrario € 0,09
Dal 01/10/2009 al 23/10/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 1176

		Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.00.58 Reddito dominicale 0,19 Reddito agrario € 0,09
Dal 01/10/2009 al 23/10/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 1174 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.00.77 Reddito dominicale 0,26 Reddito agrario € 0,12
Dal 01/10/2009 al 23/10/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 1173 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.26.16 Reddito dominicale 8,78 Reddito agrario € 4,05
Dal 23/10/2013 al 31/01/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 1174 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.00.77 Reddito dominicale 0,26 Reddito agrario € 0,12
Dal 23/10/2013 al 31/01/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 1175 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.00.59 Reddito dominicale 0,2 Reddito agrario € 0,09
Dal 23/10/2013 al 31/01/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 1176 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.00.58 Reddito dominicale 0,19 Reddito agrario € 0,09
Dal 23/10/2013 al 31/01/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 1173 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.26.16 Reddito dominicale 8,78 Reddito agrario € 4,05

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	

6	1173				Mandorleto	3	0.26.16	8,78	4,05	
6	1174				Mandorleto	3	0.00.77	0,26	0,12	
6	1175				Mandorleto	3	0.00.59	0,2	0,09	
6	1176				Mandorleto	3	0.00.58	0,19	0,09	

### **Corrispondenza catastale**

In seguito ad un'attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente.

### **PRECISAZIONI**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.

### **PATTI**

Il terreno ad oggi risulta in stato di abbandono e privo di coltivazioni; non risultano contratti di locazione in essere.

### **STATO CONSERVATIVO**

Il terreno alla data del sopralluogo risulta in stato di abbandono e privo di coltivazioni.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il terreno si presenta pressochè pianeggiante con un'altezza s.l.m. pari a 140 m circa e forma irregolare.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>
Dal <b>01/10/2009</b>	*** Omissis ***	<b>Decreto trasferimento immobili del Tribunale di Bari</b>

		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			01/10/2009	954	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari	19/10/2009	46192	30552
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/10/2013	**** Omissis ****	<b>Atto di conferimento in società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Nicola Santacroce	23/10/2013	268	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari	30/10/2013	36328	27109
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ufficio Provinciale di Bari aggiornate al 07/03/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Agenzia dell Entrate - Ufficio Provinciale di Bari il 20/01/2017

Reg. gen. 2286 - Reg. part. 1680  
Quota: 224888,38  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## NORMATIVA URBANISTICA

---

### PUG STRUTTURALE - ASSETTO PAESAGGISTICO

Contesto rurale:

- CR.P - Contesto Rurale a prevalente valore Ambientale e Paesaggistico (art.18.2 NTA)
- contesto rurale IS.ATE.B - Valore paesaggistico rilevante (art.21.1 NTA)

### INVARIANTI STRUTTURALI:

- IS.G.I - Invariante strutturale Assetto Geomorfologico, Lama Baronale (art.22.1 NTA)

Inoltre per i terreni al foglio 6 particella 1173 e 1174:

- IS.I.api - Invariante strutturale Assetto Idrogeologico: IS.I.re - reticolo idrografico (art.22.15 NTA)
- parte in IS.I.api - Invariante strutturale Assetto Idrogeologico: IS.I.ap: area ad alta pericolosità idraulica (art.22.15 NTA)

Si precisa che i sopracitati terreni (1173-1174) sono soggetti, ai vincoli di cui al Piano di Assetto Idrogeologico approvato dall'Autorità di Bacino della Regione Puglia con Delibera del Comitato Istituzionale n.43 del 20/05/2015, in quanto ricadente in area ad alta pericolosità idraulica.

Si allega copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Adelfia (BA) in data 18/09/2018.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Adelfia (BA) - Contrada Montepurgano

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Il bene in oggetto confina a nord e in senso orario con particella 10, 284, 289, 68, 369, 64, 63, 32, 31, 29 del medesimo foglio 13.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo p.33	2900,00 mq	2900,00 mq	1,00	2900,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo p.290	1590,00 mq	1590,00 mq	1,00	1590,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo p.291	2990,00 mq	2990,00 mq	1,00	2990,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>7480,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>7480,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/1977 al 22/02/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 33 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.29.00 Reddito dominicale 9,74 Reddito agrario € 4,49
Dal 01/08/1977 al 22/02/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 290 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.15.90 Reddito dominicale 5,34 Reddito agrario € 2,46
Dal 01/08/1977 al 22/02/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 291 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.29.90 Reddito dominicale 10,04 Reddito agrario € 4,63
Dal 22/02/1993 al 01/10/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 33

		Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,29.00 Reddito dominicale 9,74 Reddito agrario € 4,49
Dal 22/02/1993 al 01/10/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 291 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,29.90 Reddito dominicale 10,04 Reddito agrario € 4,63
Dal 22/02/1993 al 01/10/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 290 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,15.90 Reddito dominicale 5,34 Reddito agrario € 2,46
Dal 01/10/2009 al 23/10/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 291 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,29.90 Reddito dominicale 10,04 Reddito agrario € 4,63
Dal 01/10/2009 al 23/10/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 290 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,15.90 Reddito dominicale 5,34 Reddito agrario € 2,46
Dal 01/10/2009 al 23/10/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 33 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,29.00 Reddito dominicale 9,74 Reddito agrario € 4,49
Dal 23/10/2013 al 31/01/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 33 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,29.00 Reddito dominicale 9,74 Reddito agrario € 449,00
Dal 23/10/2013 al 31/01/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 290 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,15.90 Reddito dominicale 5,34 Reddito agrario € 2,46
Dal 23/10/2013 al 31/01/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 291 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,29.90 Reddito dominicale 10,04 Reddito agrario € 4,63

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI



Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
13	33				Mandorleto	3	0.29.00	9,74	4,49	
13	290				Mandorleto	3	0.15.90	5,34	2,46	
13	291				Mandorleto	3	0.29.90	10,04	4,63	

### Corrispondenza catastale

In seguito ad un'attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.

## PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

Il terreno alla data del sopralluogo presenta alberi non coltivati.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Il terreno si presenta prevalentemente pianeggiante con un'altezza s.l.m. pari a 200 m circa, costituito da appezzamenti di forma regolare.

## PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>01/10/2009</b>	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Bari</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			01/10/2009	954	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari	19/10/2009	46192	30552
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal <b>23/10/2013</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di conferimento in società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Nicola Santacroce	23/10/2013	268	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari	30/10/2013	36328	27109
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ufficio Provinciale di Bari aggiornate al 07/03/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni



- **Pignoramento**

Trascritto a Agenzia dell Entrate - Ufficio Provinciale di Bari il 20/01/2017

Reg. gen. 2286 - Reg. part. 1680

Quota: 224888,38

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



### NORMATIVA URBANISTICA

---

#### PUG STRUTTURALE - ASSETTO PAESAGGISTICO

Contesto rurale:

-CR.P - Contesto Rurale a prevalente valore Ambientale e Paesaggistico (art.18.2 NTA)

- contesto rurale IS.ATE.D - Valore paesaggistico relativo (art.21.3 NTA)

Si allega copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Adelfia (BA) in data 18/09/2018.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Adelfia (BA) - Contrada Montepurgano

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



## CONFINI

Il bene in oggetto confina da nord e in senso orario con particella 130, 167, 164, 163, 276 e 149 del medesimo foglio 13.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo p.150	2801,00 mq	2801,00 mq	1,00	2801,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo p.160	1197,00 mq	1197,00 mq	1,00	1197,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo p.377	1809,00 mq	1809,00 mq	1,00	1809,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>5807,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>5807,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/1977 al 24/02/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 160 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.11.97 Reddito dominicale 4,33 Reddito agrario € 3,71
Dal 01/08/1977 al 24/02/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 377 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.18.09 Reddito dominicale 6,54 Reddito agrario € 5,61
Dal 08/07/1986 al 22/02/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 150 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.28.01 Reddito dominicale 37,61 Reddito agrario € 14,47
Dal 22/02/1993 al 01/10/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 150 Qualità Vigneto Cl.2

		Superficie (ha are ca) 0,28.01 Reddito dominicale 37,61 Reddito agrario € 14,47
Dal 24/02/1993 al 01/10/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 160 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,11.97 Reddito dominicale 4,33 Reddito agrario € 3,71
Dal 24/02/1993 al 01/10/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 377 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,18.09 Reddito dominicale 6,54 Reddito agrario € 5,61
Dal 01/10/2009 al 23/10/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 160 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,11.97 Reddito dominicale 4,33 Reddito agrario € 3,71
Dal 01/10/2009 al 23/10/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 150 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0,28.01 Reddito dominicale 37,61 Reddito agrario € 14,47
Dal 01/10/2009 al 23/10/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 377 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,18.09 Reddito dominicale 6,54 Reddito agrario € 5,61
Dal 23/10/2013 al 31/01/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 150 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0,28.01 Reddito dominicale 37,61 Reddito agrario € 14,47
Dal 23/10/2013 al 31/01/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 160 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,11.97 Reddito dominicale 4,33 Reddito agrario € 3,71
Dal 23/10/2013 al 31/01/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 377 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,18.09 Reddito dominicale 6,54 Reddito agrario € 5,61



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
13	150				Vigneto	2	28.01	37,61	14,47	
13	160				Oliveto	3	0.11.97	4,33	3,71	
13	377				Oliveto	3	0.18.09	6,54	5,61	

### Corrispondenza catastale

In seguito ad un'attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.

## PATTI

Il terreno ad oggi risulta in stato di abbandono e privo di coltivazioni; non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

Il terreno alla data del sopralluogo risulta in stato di abbandono e privo di coltivazioni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno si presenta pressochè pianeggiante con un'altezza s.l.m. pari a circa 210 m, con appezzamenti di forma irregolare.

## PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/10/2009	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Bari</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			01/10/2009	954	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri immobiliari di Bari	19/10/2009	46192	30552
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 23/10/2013	**** Omissis ****	<b>Atto di conferimento in società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Nicola Santacroce	23/10/2013	268	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari	30/10/2013	36328	27109
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ufficio provinciale di Bari aggiornate al 07/03/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni



- **Atto unilaterale di obbligo edilizio**

Trascritto a Bari il 08/06/2006

Reg. gen. 30443 - Reg. part. 20361

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Tale formalità pregiudizievole riguarda le particelle 150 e 377 del foglio 13.

- **Pignoramento**

Trascritto a Agenzia dell Entrate - Ufficio Provinciale di Bari il 20/01/2017

Reg. gen. 2286 - Reg. part. 1680

Quota: 224888,38

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### PUG STRUTTURALE - ASSETTO PAESAGGISTICO

Contesto rurale:

-CR.P - Contesto Rurale a prevalente valore Ambientale e Paesaggistico (art.18.2 NTA)

- contesto rurale IS.ATE.B - Valore paesaggistico rilevante (art.21.1 NTA)

### INVARIANTI STRUTTURALI:

- IS.I.api - Invariante strutturale Assetto Idrogeologico: IS.I.re reticolo idrografico (art.22.5 NTA)

- parte in IS.I.api - Invariante strutturale Assetto Idrogeologico: IS.I.ap Area ad alta pericolosità idraulica (art.22.15 NTA)

I terreni accatastati al Foglio 13 particelle 150, 160, 377 sono soggetti ai vincoli di cui al Piano di Assetto Idrogeologico approvato dall'Autorità di Bacino della Regione Puglia con Delibera del Comitato Istituzionale n.43 del 20/05/2015, in quanto ricadente in area ad alta pericolosità idraulica.

Si allega copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Adelfia (BA) in data 18/09/2018.

## LOTTO 9

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Adelfia (BA) - Contrada Montepurgano

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---



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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Il bene in oggetto confina da nord e in senso orario con particella 389, 344, 262, 263, 298, 407, 406, 296 del medesimo foglio 13.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo p.297	2316,00 mq	2316,00 mq	1,00	2316,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo p.347	2229,00 mq	2229,00 mq	1,00	2229,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>4545,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>4545,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/03/1985 al 19/03/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 347 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,22.29 Reddito dominicale 8,06 Reddito agrario € 6,91
Dal 08/07/1986 al 22/02/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 297

		Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,23.16 Reddito dominicale 8,37 Reddito agrario € 7,18
Dal 22/02/1993 al 01/10/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 297 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,23.16 Reddito dominicale 8,37 Reddito agrario € 7,18
Dal 19/03/1993 al 01/10/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 347 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,22.29 Reddito dominicale 8,06 Reddito agrario € 6,91
Dal 01/10/2009 al 23/10/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 347 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,22.29 Reddito dominicale 8,06 Reddito agrario € 6,91
Dal 01/10/2009 al 23/10/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 297 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,23.16 Reddito dominicale 8,37 Reddito agrario € 7,18
Dal 23/10/2013 al 31/01/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 297 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,23.16 Reddito dominicale 8,37 Reddito agrario € 7,18
Dal 23/10/2013 al 31/01/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 347 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,22.29 Reddito dominicale 8,06 Reddito agrario € 6,91

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	

13	297				Oliveto	3	0.23.16	8,37	7,18	
13	347				Oliveto	3	0.22.29	8,06	6,91	



### Corrispondenza catastale

In seguito ad un'attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente.



### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.

### PATTI

Il terreno ad oggi risulta in stato di abbandono e privo di coltivazioni; non risultano contratti di locazione in essere.

### STATO CONSERVATIVO

Il terreno alla data del sopralluogo risulta in stato di abbandono e privo di coltivazioni.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno risulta pressochè pianeggiante con un'altezza s.l.m. pari a circa 210 m e con forma trapezoidale.



### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/10/2009	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Bari</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/10/2009	954	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari	19/10/2009	46192	30552
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/10/2013		*** Omissis ***			
		Atto di conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Santacroce	23/10/2013	268	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari	30/10/2013	36328	27109
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ufficio provinciale di Bari aggiornate al 07/03/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Atto unilaterale di obbligo edilizio**

Trascritto a Bari il 08/06/2006

Reg. gen. 30443 - Reg. part. 20361

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

Contro \*\*\* Omissis \*\*\* , \*\*\* Omissis \*\*\* , \*\*\* Omissis \*\*\*

Note: Tale formalità pregiudizievole riguarda le particelle 150 e 377 del foglio 13.

- **Pignoramento**

Trascritto a Agenzia dell Entrate - Ufficio Provinciale di Bari il 20/01/2017

Reg. gen. 2286 - Reg. part. 1680

Quota: 224888,38

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## NORMATIVA URBANISTICA

---

### PUG STRUTTURALE - ASSETTO PAESAGGISTICO

Contesto rurale:

-CR.P - Contesto Rurale a prevalente valore Ambientale e Paesaggistico (art.18.2 NTA)

- contesto rurale IS.ATE.B - Valore paesaggistico rilevante (art.21.1 NTA)

Si allega copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Adelfia (BA) in data 18/09/2018.

## LOTTO 10

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Adelfia (BA) - Contrada Pozzo Torno

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



### CONFINI

---



Il bene in oggetto confina da nord e in senso orario con particella 14, 15, 486, 16, 489, 1057, 1065 e 59 del medesimo foglio 19.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3306,00 mq	3306,00 mq	1,00	3306,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3306,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3306,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/1977 al 16/09/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 32 Qualità Vigneto Cl.22 Superficie (ha are ca) 0.33.06 Reddito dominicale 44,39 Reddito agrario € 17,07
Dal 16/09/1989 al 13/02/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 32 Qualità Vigneto Cl.22 Superficie (ha are ca) 0.33.06 Reddito dominicale 44,39 Reddito agrario € 17,07
Dal 13/02/2012 al 17/02/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 32 Qualità Vigneto Cl.22 Superficie (ha are ca) 0.33.06 Reddito dominicale 44,39 Reddito agrario € 17,07
Dal 17/02/2012 al 04/04/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 32 Qualità Vigneto Cl.22 Superficie (ha are ca) 0.33.06 Reddito dominicale 44,39 Reddito agrario € 17,07
Dal 04/04/2012 al 23/10/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 32 Qualità Vigneto Cl.22 Superficie (ha are ca) 0.33.06 Reddito dominicale 44,39

		Reddito agrario € 17,07
Dal 23/10/2013 al 31/01/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 32 Qualità Vigneto Cl.22 Superficie (ha are ca) 0.33.06 Reddito dominicale 44,39 Reddito agrario € 17,07

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
19	32				Vigneto	22	0.33.06	44,39	17,07	

### Corrispondenza catastale

In seguito ad un'attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.

## PATTI

Il terreno ad oggi risulta in stato di abbandono; non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

Il terreno alla data del sopralluogo risulta in stato di abbandono e con piante di vite non coltivate.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno risulta pressochè pianeggiante e con forma regolare.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/02/2012	**** Omissis ****	<b>Atto di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Elio Trono	17/02/2012	47300	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri immobiliari di Bari	28/02/2012	8135	6262
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/04/2012	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Elio Trono	04/04/2012	47372	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri immobiliari di Bari	12/04/2012	14128	10812
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/10/2013	**** Omissis ****	<b>Atto di conferimento in società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Nicola Santacroce	23/10/2013	268	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria dei registri immobiliari di	30/10/2013	36328	27109		



		Bari			
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ufficio provinciale di Bari aggiornate al 07/03/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Agenzia dell'Entrate - Ufficio Provinciale di Bari il 20/01/2017  
Reg. gen. 2286 - Reg. part. 1680  
Quota: 224888,38  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

### PUG STRUTTURALE - ASSETTO PAESAGGISTICO

Contesto rurale:

- CR.P - Contesto Rurale a prevalente valore Ambientale e Paesaggistico (art.18.2 NTA)
- contesto rurale IS.ATE.B - Valore paesaggistico rilevante (art.21.1 NTA)

### INVARIANTI STRUTTURALI:

- I.S.S - Invariante strutturale Assetto della Stratificazione Storica: corso d'acqua di interesse paesaggistico (art.22.11 NTA)

Si allega copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Adelfia (BA) in data 18/09/2018.

## LOTTO 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Adelfia (BA) - Contrada Montepurgano

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

### CONFINI

Il bene in oggetto confina da nord e in senso orario con particella 163, 283, 289, 491, 475 del medesimo foglio 24.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1686,00 mq	1686,00 mq	1,00	1686,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1686,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1686,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/08/1976 al 03/08/1983	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 267 Qualità Mandorleto Cl.23 Superficie (ha are ca) 0.16.86 Reddito dominicale 5,66 Reddito agrario € 2,61
Dal 03/08/1983 al 19/03/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 267 Qualità Mandorleto Cl.23 Superficie (ha are ca) 0.16.86 Reddito dominicale 5,66 Reddito agrario € 2,61
Dal 19/03/1993 al 01/10/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 267 Qualità Mandorleto Cl.23 Superficie (ha are ca) 0.16.86 Reddito dominicale 5,66 Reddito agrario € 2,61
Dal 01/10/2009 al 23/10/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 267 Qualità Mandorleto Cl.23 Superficie (ha are ca) 0.16.86 Reddito dominicale 5,66 Reddito agrario € 2,61
Dal 23/10/2013 al 31/01/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 276 Qualità Mandorleto Cl.23 Superficie (ha are ca) 0.16.86 Reddito dominicale 5,66 Reddito agrario € 2,61

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
24	276				Mandorleto	23	16.86	5,66	2,61	

### Corrispondenza catastale

In seguito ad un'attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.

## PATTI

Il terreno ad oggi risulta privo di coltivazioni; non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

Il terreno ad oggi risulta in gran misura in stato di abbandono e privo di coltivazioni, ad eccezion fatta per una parte destinata ad orto.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno risulta pressochè pianeggiante con forma rettangolare.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>01/10/2009</b>	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Bari</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			01/10/2009	954	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri immobiliari di Bari	19/10/2009	46192	30552
		<b>Registrazione</b>			
Dal <b>23/10/2013</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di conferimento in società</b>			

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Nicola Santacroce	23/10/2013	268	
<b>Trascrizione</b>			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei registri immobiliari di Bari	30/10/2013	36328	27109
<b>Registrazione</b>			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ufficio provinciale di Bari aggiornate al 07/03/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Agenzia dell Entrate - Ufficio Provinciale di Bari il 20/01/2017  
Reg. gen. 2286 - Reg. part. 1680  
Quota: 224888,38  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

### PUG STRUTTURALE - ASSETTO PAESAGGISTICO

Contesto rurale:

- CR.P - Contesto Rurale a prevalente valore Ambientale e Paesaggistico (art.18.2 NTA)
- contesto rurale IS.ATE.B - Valore paesaggistico rilevante (art.21.1 NTA)

Si allega copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Adelfia (BA) in data 18/09/2018.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Ai fini della vendita, alla luce della specifica conformazione e localizzazione dei beni oggetto di pignoramento, e tenendo conto dello stato attuale dei luoghi all'esito dei sopralluoghi, si è proceduto alla formazione di 11 lotti.

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Adelfia (BA) - via Luigi Pirandello 62  
Trattasi di immobile adibito ad abitazione di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ubicato nel comune di Adelfia (Canneto) in zona periferica, a traffico veicolare moderato, distante circa 1 km dal centro. La zona, prettamente residenziale, risulta poco servita da esercizi commerciali e presenta aree non ancora urbanizzate. Le zone di sosta sono possibili sulla viabilità cittadina ed è presente un'area di parcheggio antistante il fabbricato di proprietà dell'esecutato. Il bene in oggetto comprende il piano terra, il piano primo e il piano di copertura di un fabbricato (ultimato nell'anno 2017), circondato su tre lati da area di pertinenza esclusiva adibita a giardino e costituito complessivamente da 2 piani fuori terra e 1 piano seminterrato collegati tra loro da scala interna e ascensore. Il fabbricato è caratterizzato da rifiniture di pregio, sia internamente che esternamente, con resede ottimamente rifinito, delimitato da un muretto in cemento con cancellata metallica (h 2,00 m ca) che a ovest presenta due accessi indipendenti dall'esterno: un cancello metallico pedonale che conduce all'ingresso principale del pianterreno, adibito ad abitazione; l'altro carrabile d'accesso alla rampa che conduce al piano seminterrato, utilizzabile come autorimessa. Al piano terra un vano porticato, rialzato rispetto al piano stradale di circa 80 cm, conduce all'ingresso principale dell'abitazione. All'interno gli spazi sono così suddivisi: disimpegno, ampio soggiorno con finestrate di grandi dimensioni e camino, cucina abitabile con portafinestra di accesso a un terrazzo scoperto (rivolto ad est), due camere e sei vani accessori (due bagni, un locale lavanderia, una cabina armadio e due ripostigli). Al piano primo, le scale e il vano ascensore si aprono su un disimpegno che conduce a due camere con relativi vani accessori (bagni ad uso esclusivo). Dal disimpegno e da una delle camere è possibile l'accesso al terrazzo di copertura a livello, a sua volta parzialmente coperto dalla struttura del solaio sovrastante. Non è stato possibile effettuare l'accesso al lastrico solare al momento del sopralluogo per problemi di malfunzionamento dei sistemi di apertura elettrici delle inferriate di sicurezza al piano primo. Dall'analisi della pratica edilizia e

delle immagini satellitari esso risulta calpestabile, accessibile solo tramite scala amovibile esterna e ospitante pannelli fotovoltaici e pannelli solari termici per uso individuale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 2077, Sub. 1, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 731.085,00

Lo scrivente CTU nello stabilire il valore unitario ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di perizia, quali ad esempio la presenza di un vano ascensore interno e le caratteristiche delle finiture e degli impianti. Tutto ciò ha contribuito alla definizione del valore al mq.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Adelfia (BA) - via Luigi Pirandello 60

Trattasi di autorimessa adibita ad abitazione di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ubicata nel comune di Adelfia (Canneto) in zona periferica, a traffico veicolare moderato, distante circa 1 km dal centro. La zona, prettamente residenziale, risulta poco servita da esercizi commerciali e presenta aree non ancora urbanizzate. Le zone di sosta sono possibili sulla viabilità cittadina ed è presente un'area di parcheggio esclusivo antistante il fabbricato di proprietà dell'esecutato. Il bene in oggetto si colloca al piano seminterrato di un fabbricato (ultimato nell'anno 2017), circondato su tre lati da area di pertinenza esclusiva adibita a giardino e costituito complessivamente da 2 piani fuori terra e 1 piano seminterrato collegati tra loro da scala interna e ascensore. Il fabbricato è caratterizzato da rifiniture di pregio, sia internamente che esternamente, con resede ottimamente rifinito, delimitato da un muretto in cemento con cancellata metallica (h 2,00 m ca) che a ovest presenta due accessi indipendenti dall'esterno. Al piano seminterrato è possibile accedere tramite scala interna e ascensore oppure tramite la rampa per auto che conduce a un vano, originariamente d'accesso all'autorimessa, con annesso locale tecnico. Troviamo poi un ampio ambiente unico ora adibito a soggiorno/cucina che, ad est, conduce a un locale cantina e alla centrale idrica, mentre a ovest, tramite una portafinestra, accede a una corte esterna collegata al giardino posto al livello stradale da una scala scoperta. Dal vano principale si accede al vano scala-ascensore e a un disimpegno su cui si affacciano due camere e due vani accessori (un bagno e un locale lavanderia). Sono presenti altri due locali tecnici di modeste dimensioni e intercapedini, poste perimetralmente alla struttura, su cui si aprono finestre per dar luce agli interni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 2077, Sub. 3, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 191.536,00

Lo scrivente CTU nello stabilire il valore unitario ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di perizia, non comuni per la sua destinazione d'uso, quali la presenza di impianto di riscaldamento, di grate di sicurezza e di finiture di pregio. Tutto ciò ha contribuito alla definizione del valore al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villetta Adelfia (BA) - via Luigi Pirandello 62	430,05 mq	1.700,00 €/mq	€ 731.085,00	100,00	€ 731.085,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Adelfia (BA) - via Luigi Pirandello 60	239,42 mq	800,00 €/mq	€ 191.536,00	100,00	€ 191.536,00
Valore di stima:					€ 922.621,00

Valore di stima: € 922.621,00

Deprezzamento del 15,00 %



**Valore finale di stima: € 784.227,85**

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, è stato utilizzato il criterio di stima comparativo, che è un procedimento sintetico (o diretto) e consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione e nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartiene tale bene. Per fare ciò il sottoscritto ha determinato il valore al metro quadro delle singole unità immobiliari, tenuto conto dei valori accertati attraverso: - Indagini di mercato immobiliare nel Comune di Adelfia (BA); - Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI). Si precisa che, le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono rappresentativi della dinamica di domanda offerta alla data di riferimento; ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto messi sul mercato in maniera riservata. E' opportuno sottolineare che il valore attribuito tiene dei fattori intrinseci quali la destinazione d'uso (residenza, ufficio, negozio, magazzino,.....), la composizione e disposizione degli ambienti interni, la presenza di balconi o lastri solari, lo stato e le caratteristiche dei prospetti esterni, la vetustà dell'immobile ed il relativo stato di manutenzione e condizioni attuali in generale, l'orientamento e la luminosità con particolare riferimento alla superficie finestrata complessiva ed il grado di rifinitura degli immobili con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati, il grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti e dei fattori estrinseci rappresentati da prossimità al centro cittadino, salubrità della zona (presenza di parchi o aree attrezzate-vista mare), livelli di rumorosità diurna e notturna, panoramicità e possibilità di parcheggiare nella zona.

## LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Fabbricato agricolo ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - strada provinciale Sannicandro - Adelfia  
Il cespite oggetto di perizia consta di un terreno agricolo sito in contrada 'Monte' o 'Chiusello' in prossimità della strada provinciale n.126 Sannicandro-Adelfia su cui insiste, per una sua parte, una serra ad uso agricolo a copertura pseudo piana con impianto fotovoltaico integrato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1066, Sub. 1, Categoria D10  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 1.904.876,60  
Il lotto si assimila ad un frutteto dalle ottime caratteristiche ubicative e di sistemazione ma condizionato dall'esistenza di manufatti su di esso insistenti.  
Il valore unitario che si utilizza tiene naturalmente conto dei comodi e dei gravami così come descritti e proviene dalla (comparazione con altre realtà simili esistenti in zona) e dal corrispondente Valore Agricolo Medio fornito dall'Ufficio del Territorio di Bari per quella zona in particolare.  
Per la struttura della serra agricola invece è stato applicato un metodo di stima rivolto alla ricerca del valore di costruzione il quale prevede il ricorso al reperimento dei costi di costruzione 'chiavi in mano' di strutture simili, depurato da una percentuale di minus valore



dovuta alla vetustà delle strutture.

Di tale costo si è accertato l'ammontare attraverso apposite indagini svolte presso alcune industrie che sono specializzate nella costruzione di serre agricole.

Si è tenuto conto inoltre che il lotto posto in vendita a causa della sua forma ed estensione non comprende la totalità delle strutture che su di esso insistono.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- **Bene N° 4** - Fabbricato industriale ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - strada provinciale Sannicandro - Adelfia

Il cespite oggetto di perizia consta di un terreno agricolo sito in contrada 'Monte' o 'Chiusello' in prossimità della strada provinciale n.126 Sannicandro-Adelfia su cui insiste, per una sua parte, una serra ad uso agricolo a copertura pseudo piana con impianto fotovoltaico integrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1066, Sub. 2, Categoria D1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 1.571.890,32

Per l'impianto fotovoltaico che insiste sulla struttura della serra agricola è stato applicato un metodo di stima rivolto alla ricerca del valore di costruzione il quale prevede il ricorso al reperimento dei costi di costruzione 'chiavi in mano' di impianti simili, depurato da una percentuale di minus valore dovuta alla vetustà delle strutture.

Di tale costo si è accertato l'ammontare attraverso apposite indagini svolte presso alcune aziende specializzate nel montaggio di impianti fotovoltaici.

Il valore unitario preso in considerazione va riferito ai kWp e, oltre il costo dei pannelli e degli inverter, è comprensivo dei costi per la realizzazione delle cabine elettriche, del montaggio, dei trasporti e di ogni altro onere annesso e connesso per rendere l'impianto perfettamente funzionante e realizzato a regola d'arte.

Nell'individuazione del valore unitario si è tenuto conto della vetustà dell'impianto, realizzato nel 2010.

Si è tenuto conto inoltre che il lotto posto in vendita a causa della sua forma ed estensione non comprende la totalità delle strutture che su di esso insistono.

Valore unitario: 1850 €/kWp

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato agricolo Sannicandro di Bari (BA) - strada provinciale Sannicandro - Adelfia	29857,00 mq	63,80 €/mq	€ 1.904.876,60	100,00	€ 1.904.876,60



<b>Bene N° 4 -</b> Fabbricato industriale Sannicandro di Bari (BA) - strada provinciale Sannicandro - Adelfia	12012,00 mq	130,86 €/mq	€ 1.571.890,32	100,00	€ 1.571.890,32
Valore di stima:					€ 3.476.766,92

Valore di stima: € 3.476.766,92

Deprezzamento del 15,00 %

**Valore finale di stima: € 2.955.251,88**

Per quanto riguarda il lotto di terreno è stato utilizzato il criterio di stima comparativo, che è un procedimento sintetico (o diretto) e consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione e nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartiene tale bene. Per fare ciò il sottoscritto ha determinato il valore al metro quadro a seguito di indagine approfondita presso l'Agenzia del Territorio attraverso la Banca Dati dei valori agricoli medi (VAM). Tali valori sono oggetto di ulteriore rielaborazione in funzione di particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene stesso che ne possano determinare ulteriori specifiche variazioni. Nello specifico si è tenuto conto della normativa urbanistica vigente, l'orientamento del suolo, l'accessibilità, la tipologia di coltivazione, la presenza di impianti di irrigazione e i materiali da costruzione costituenti i muri di confine. Per la struttura della serra agricola e per l'impianto fotovoltaico ad essa integrato invece è stato applicato un metodo di stima rivolto alla ricerca del valore di costruzione il quale prevede il ricorso al reperimento dei costi di costruzione 'chiavi in mano' di strutture simili, depurato da una percentuale di minus valore dovuta alla vetustà delle strutture.

### LOTTO 3

- Bene N° 5 -** Terreno ubicato a Adelfia (BA) - Contrada Le Lame  
 Il cespite oggetto di CTU è costituito da suolo agricolo sito in Adelfia alla Contrada Le Lame, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto costituito da due appezzamenti di terra aventi distinti dati catastali. Il terreno per la sua interezza risulta non coltivato, con alberi sparsi. Sono presenti muri a secco bassi e vegetazione spontanea. Non sono presenti fabbricati rurali. Il suolo ha superficie complessiva di circa 30 are e 14 centiare (3014 mq).  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 250, Qualità Oliveto - Fg. 4, Part. 719, Qualità Vigneto uva da tavola  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 8.439,20  
 Il valore unitario di superficie è stato determinato facendo una media tra i valori riportati nella tabella dei Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate riferita al comune di Adelfia e i prezzi

dei terreni con coltura simile e dei terreni non coltivati in vendita in zona limitrofa.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Adelfia (BA) - Contrada Le Lame	3014,00 mq	2,80 €/mq	€ 8.439,20	100,00	€ 8.439,20
Valore di stima:					€ 8.439,20

Valore di stima: € 9.192,70

Deprezzamento del 15,00 %

**Valore finale di stima: € 7.813,80**

Il valore unitario €/mq è stato ottenuto a seguito di indagine approfondita presso l'Agenzia del Territorio attraverso la Banca Dati dei valori agricoli medi (VAM). Tali valori sono oggetto di ulteriore rielaborazione in funzione di particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene stesso che ne possano determinare ulteriori specifiche variazioni. Nello specifico si è tenuto conto della normativa urbanistica vigente, l'orientamento del suolo, l'accessibilità, la tipologia di coltivazione, la presenza di impianti di irrigazione e i materiali da costruzione costituenti i muri di confine.

#### LOTTO 4

- Bene N° 6** - Terreno ubicato a Adelfia (BA) - Contrada Le Lame  
 Il cespite oggetto di CTU è costituito da suolo agricolo sito in Adelfia alla Contrada Le Lame. Il terreno per la sua interezza risulta privo di coltivazioni, con alberi sparsi. Sono presenti muri a secco bassi e vegetazione spontanea. Non sono presenti fabbricati rurali. Il suolo ha superficie complessiva di circa 30 are e 90 centiare (3090 mq).  
 Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 205, Qualità Mandorleto  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 5.253,00  
 Il valore unitario di superficie è stato determinato facendo una media tra i valori riportati nella tabella dei Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate riferita al comune di Adelfia e i prezzi dei terreni con coltura simile e dei terreni non coltivati in vendita in zona limitrofa.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno Adelfia (BA) -	3090,00 mq	1,70 €/mq	€ 5.253,00	100,00	€ 5.253,00

Contrada Le Lame					
					Valore di stima: € 5.253,00



Valore di stima: € 5.253,00

Deprezzamento del 15,00 %

**Valore finale di stima: € 4.465,05**



Il valore unitario €/mq è stato ottenuto a seguito di indagine approfondita presso l'Agenzia del Territorio attraverso la Banca Dati dei valori agricoli medi (VAM). Tali valori sono oggetto di ulteriore rielaborazione in funzione di particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene stesso che ne possano determinare ulteriori specifiche variazioni. Nello specifico si è tenuto conto della normativa urbanistica vigente, l'orientamento del suolo, l'accessibilità, la tipologia di coltivazione, la presenza di impianti di irrigazione e i materiali da costruzione costituenti i muri di confine.

## LOTTO 5

- Bene N° 7** - Terreno ubicato a Adelfia (BA) - Contrada Muro

Il cespite oggetto di CTU è costituito da suolo agricolo sito in Adelfia alla Contrada Muro, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto costituito da due appezzamenti di terra aventi distinti dati catastali. Il terreno per la sua interezza risulta privo di coltivazioni. Non sono presenti fabbricati rurali. Il terreno risulta edificabile. Il suolo ha superficie complessiva di circa 6 are (600 mq).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 2334, Qualità Vigneto Uva da Tavola - Fg. 5, Part. 2327, Qualità Vigneto Uva da tavola

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 94.062,00

Alla fine della valutazione si ritiene di adottare il criterio di stima sintetico attraverso il quale si ricava il valore dell'area in base ad una percentuale sintetica del ricavo del prodotto edilizio realizzabile.

Il valore del terreno (Vmt) è aliquota percentuale (K) del valore di mercato (Vmf) del fabbricato legittimamente edificabile:  $Vmt = Vmf * K$

Il terreno risulta inserito in un Piano di Lottizzazione approvato e in fase di completamento. Sul lotto oggetto di pignoramento, in particolare, si prevede la realizzazione di 3 villette a schiera unifamiliari con giardino di proprietà esclusiva. Dai disegni di progetto si è ricavato la superficie lorda totale dei fabbricati previsti con le annesse pertinenze.

Il valore di mercato degli edifici realizzabili (Vmf) sull'area in esame è ottenuto moltiplicando il valore unitario di mercato (Vumf) per la superficie lorda totale realizzabile (SlT)



$$Vmf = 1272,00 \text{ €/mq} \times 493 \text{ mq} = 672096,00 \text{ € (Vmf)}$$



L'incidenza dell'area sul valore di mercato del fabbricato previsto dal piano di lottizzazione approvato è determinata sulla base dell'esperienza rilevabile nell'area limitrofa confrontata con le quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio per la stessa zona e i dati del Listino 2017 Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari (per fabbricato di nuova costruzione situato ad Adelfia Canneto).

Le analisi condotte riferite all'area di Contrada Muro, tenuto conto del miglioramento dell'ambiente circostante date le recenti realizzazioni di insediamenti residenziali, portano ad assumere un'incidenza pari al 15%. (K)

Pertanto in base alle considerazioni sopra esposte si ritiene di determinare il valore dell'area (Vmt) in oggetto applicando la formula  $V_{mt} = V_{mf} * K$

$$V_{mt} = 672096,00€ * 0,15 = 94062,00 €$$

per cui Valore Unitario del Terreno edificabile sarà pari a  $V_{umt} = 156,77 €/\text{mq}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Terreno Adelfia (BA) - Contrada Muro	600,00 mq	156,77 €/mq	€ 94.062,00	100,00	€ 94.062,00
Valore di stima:					€ 94.062,00

Valore di stima: € 94.062,00

Deprezzamento del 15,00 %

**Valore finale di stima: € 79.952,70**

Alla fine della valutazione è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima sintetico attraverso il quale si ricava il valore dell'area in base ad una percentuale sintetica del ricavo del prodotto edilizio realizzabile.

## LOTTO 6

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Adelfia (BA) - Contrada Fieno  
Il cespite oggetto di CTU è costituito da suolo agricolo sito in Adelfia alla Contrada Fieno, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto costituito da quattro appezzamenti di terra aventi distinti dati catastali. Il terreno per la sua interezza risulta privo di coltivazioni con alberi sparsi e sterpaglie. Non sono presenti fabbricati rurali. Il

suolo ha superficie complessiva di circa 28 are e 10 centiare (2810 mq).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 1173, Qualità Mandorleto - Fg. 6, Part. 1174, Qualità Mandorleto - Fg. 6, Part. 1175, Qualità Mandorleto - Fg. 6, Part. 1176, Qualità Mandorleto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 4.777,00

Il valore unitario di superficie è stato determinato facendo una media tra i valori riportati nella tabella dei Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate riferita al comune di Adelfia e i prezzi dei terreni con coltura simile e dei terreni non coltivati in vendita in zona limitrofa.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Terreno Adelfia (BA) - Contrada Fieno	2810,00 mq	1,70 €/mq	€ 4.777,00	100,00	€ 4.777,00
Valore di stima:					€ 4.777,00

Valore di stima: € 4.777,00

Deprezzamento del 15,00 %

**Valore finale di stima: € 4.060,45**

Il valore unitario €/mq è stato ottenuto a seguito di indagine approfondita presso l'Agenzia del Territorio attraverso la Banca Dati dei valori agricoli medi (VAM). Tali valori sono oggetto di ulteriore rielaborazione in funzione di particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene stesso che ne possano determinare ulteriori specifiche variazioni. Nello specifico si è tenuto conto della normativa urbanistica vigente, l'orientamento del suolo, l'accessibilità, la tipologia di coltivazione, la presenza di impianti di irrigazione e i materiali da costruzione costituenti i muri di confine.

## LOTTO 7

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Adelfia (BA) - Contrada Montepurgano  
Il cespite oggetto di CTU è costituito da suolo agricolo sito in Adelfia alla Contrada Montepurgano, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto costituito da tre appezzamenti di terra aventi distinti dati catastali. Sono presenti alberi non coltivati che necessitano di cure colturali, muri a secco bassi, alta vegetazione spontanea e sterpaglie. Non sono presenti fabbricati rurali. Il suolo ha superficie complessiva di circa 74 are e 80 centiare (7480 mq).  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 33, Qualità Mandorleto - Fg. 13, Part. 290, Qualità Mandorleto - Fg. 13, Part. 291, Qualità Mandorleto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 13.464,00

Il valore unitario di superficie è stato determinato facendo una media tra i valori riportati nella tabella dei Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate riferita al comune di Adelfia e i prezzi dei terreni con coltura simile e dei terreni non coltivati in vendita in zona limitrofa.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Terreno Adelfia (BA) - Contrada Montepurgano	7480,00 mq	1,80 €/mq	€ 13.464,00	100,00	€ 13.464,00
Valore di stima:					€ 13.464,00

Valore di stima: € 13.464,00

Deprezzamento del 15,00 %

**Valore finale di stima: € 11.444,40**

Il valore unitario €/mq è stato ottenuto a seguito di indagine approfondita presso l'Agenzia del Territorio attraverso la Banca Dati dei valori agricoli medi (VAM). Tali valori sono oggetto di ulteriore rielaborazione in funzione di particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene stesso che ne possano determinare ulteriori specifiche variazioni. Nello specifico si è tenuto conto della normativa urbanistica vigente, l'orientamento del suolo, l'accessibilità, la tipologia di coltivazione, la presenza di impianti di irrigazione e i materiali da costruzione costituenti i muri di confine.

## LOTTO 8

- Bene N° 11** - Terreno ubicato a Adelfia (BA) - Contrada Montepurgano  
 Il cespite oggetto di CTU è costituito da suolo agricolo sito in Adelfia alla Contrada Montepurgano, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto costituito da tre appezzamenti di terra aventi distinti dati catastali. Il terreno per la sua interezza risulta privo di coltivazioni con alberi sparsi, alta vegetazione spontanea e sterpaglie. Non sono presenti fabbricati rurali. Il suolo ha superficie complessiva di circa 58 are e 07 centiare (5807 mq).  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 150, Qualità Vigneto - Fg. 13, Part. 160, Qualità Oliveto - Fg. 13, Part. 377, Qualità Oliveto  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 11.614,00  
 Il valore unitario di superficie è stato determinato facendo una media tra i valori riportati nella tabella dei Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate riferita al comune di Adelfia e i prezzi dei terreni con coltura simile e dei terreni non coltivati in vendita in zona limitrofa.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Terreno Adelfia (BA) - Contrada Montepurgano	5807,00 mq	2,00 €/mq	€ 11.614,00	100,00	€ 11.614,00
				Valore di stima:	€ 11.614,00

Valore di stima: € 11.614,00

Deprezzamento del 15,00 %

**Valore finale di stima: € 9.871,90**

Il valore unitario €/mq è stato ottenuto a seguito di indagine approfondita presso l'Agenzia del Territorio attraverso la Banca Dati dei valori agricoli medi (VAM). Tali valori sono oggetto di ulteriore rielaborazione in funzione di particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene stesso che ne possano determinare ulteriori specifiche variazioni. Nello specifico si è tenuto conto della normativa urbanistica vigente, l'orientamento del suolo, l'accessibilità, la tipologia di coltivazione, la presenza di impianti di irrigazione e i materiali da costruzione costituenti i muri di confine.

## LOTTO 9

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Adelfia (BA) - Contrada Montepurgano

Il cespite oggetto di CTU è costituito da suolo agricolo sito in Adelfia alla Contrada Montepurgano, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto costituito da due appezzamenti di terra aventi distinti dati catastali. Il terreno per la sua interezza risulta privo di coltivazioni con alberi sparsi, alta vegetazione spontanea e sterpaglie. Non sono presenti fabbricati rurali. Il suolo ha superficie complessiva di circa 45 are e 45 centiare (4545 mq).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 297, Qualità Oliveto - Fg. 13, Part. 347, Qualità Oliveto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 11.362,50

Il valore unitario di superficie è stato determinato facendo una media tra i valori riportati nella tabella dei Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate riferita al comune di Adelfia e i prezzi dei terreni con coltura simile e dei terreni non coltivati in vendita in zona limitrofa.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale

<b>Bene N° 12</b> - Terreno Adelfia (BA) - Contrada Montepurgano	4545,00 mq	2,50 €/mq	€ 11.362,50	100,00	€ 11.362,50
Valore di stima:					€ 11.362,50

Valore di stima: € 11.362,50

Deprezzamento del 15,00 %

**Valore finale di stima: € 9.658,13**

Il valore unitario €/mq è stato ottenuto a seguito di indagine approfondita presso l'Agenzia del Territorio attraverso la Banca Dati dei valori agricoli medi (VAM). Tali valori sono oggetto di ulteriore rielaborazione in funzione di particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene stesso che ne possano determinare ulteriori specifiche variazioni. Nello specifico si è tenuto conto della normativa urbanistica vigente, l'orientamento del suolo, l'accessibilità, la tipologia di coltivazione, la presenza di impianti di irrigazione e i materiali da costruzione costituenti i muri di confine.

## LOTTO 10

- Bene N° 13** - Terreno ubicato a Adelfia (BA) - Contrada Pozzo Torno  
 Il cespite oggetto di CTU è costituito da suolo agricolo sito in Adelfia alla Contrada Pozzo Torno. Il terreno per la sua interezza risulta occupato da vitigni non coltivati che necessitano cure colturali, alta vegetazione spontanea e sterpaglie. Il suolo ha superficie complessiva di circa 33 are e 06 centiare (3306 mq).  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 32, Qualità Vigneto  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 7.934,40  
 Il valore unitario di superficie è stato determinato facendo una media tra i valori riportati nella tabella dei Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate riferita al comune di Adelfia e i prezzi dei terreni con coltura simile e dei terreni non coltivati in vendita in zona limitrofa.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 13</b> - Terreno Adelfia (BA) - Contrada Pozzo Torno	3306,00 mq	2,40 €/mq	€ 7.934,40	100,00	€ 7.934,40
Valore di stima:					€ 7.934,40

Valore di stima: € 7.934,40

Deprezzamento del 15,00 %



**Valore finale di stima: € 6.744,24**

Il valore unitario €/mq è stato ottenuto a seguito di indagine approfondita presso l'Agenzia del Territorio attraverso la Banca Dati dei valori agricoli medi (VAM). Tali valori sono oggetto di ulteriore rielaborazione in funzione di particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene stesso che ne possano determinare ulteriori specifiche variazioni. Nello specifico si è tenuto conto della normativa urbanistica vigente, l'orientamento del suolo, l'accessibilità, la tipologia di coltivazione, la presenza di impianti di irrigazione e i materiali da costruzione costituenti i muri di confine.

## LOTTO 11

- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Adelfia (BA) - Contrada Montepurgano  
Il cespite oggetto di CTU è costituito da suolo agricolo sito in Adelfia alla Contrada Montepurgano. Il terreno risulta privo di coltivazioni ad eccezione fatta di una parte utilizzata come orto. Non sono presenti fabbricati rurali. Il suolo ha superficie complessiva di circa 16 are e 86 centiare (1686 mq).  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 276, Qualità Mandorleto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 2.866,20  
Il valore unitario di superficie è stato determinato facendo una media tra i valori riportati nella tabella dei Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate riferita al comune di Adelfia e i prezzi dei terreni con coltura simile e dei terreni non coltivati in vendita in zona limitrofa.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 14</b> - Terreno Adelfia (BA) - Contrada Montepurgano	1686,00 mq	1,70 €/mq	€ 2.866,20	100,00	€ 2.866,20
				Valore di stima:	€ 2.866,20

Valore di stima: € 2.866,20

Deprezzamento del 15,00 %



**Valore finale di stima: € 2.436,27**

Il valore unitario €/mq è stato ottenuto a seguito di indagine approfondita presso l'Agenzia del Territorio attraverso la Banca Dati dei valori agricoli medi (VAM). Tali valori sono oggetto di ulteriore rielaborazione in funzione di particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene stesso che ne possano determinare ulteriori specifiche variazioni. Nello specifico si è tenuto conto della normativa urbanistica vigente, l'orientamento del suolo, l'accessibilità, la tipologia di coltivazione, la presenza di impianti di irrigazione e i materiali da costruzione costituenti i muri di confine.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Data la complessità della perizia composta da numerosi lotti di differente natura e le difficoltà incontrate durante la stesura della stessa, il CTU resta a disposizione per la richiesta di eventuali chiarimenti, integrazioni e correzioni.

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

Bari, li 21/02/2019

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Console Pentrelli Vito

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 1 Provvedimento di nomina e verbale di giuramento
- ✓ Ortofoto - ALLEGATO 2 Ortofoto e individuazione degli immobili
- ✓ Ortofoto - ALLEGATO 2.1 Ortofoto e individuazione Lotto 1
- ✓ Ortofoto - ALLEGATO 2.3 Ortofoto e individuazione Lotto 3
- ✓ Ortofoto - ALLEGATO 2.4 Ortofoto e individuazione Lotto 4
- ✓ Ortofoto - ALLEGATO 2.5 Ortofoto e individuazione Lotto 5
- ✓ Ortofoto - ALLEGATO 2.6 Ortofoto e individuazione Lotto 6
- ✓ Ortofoto - ALLEGATO 2.7 Ortofoto e individuazione Lotto 7
- ✓ Ortofoto - ALLEGATO 2.8 Ortofoto e individuazione Lotto 8



- ✓ Ortofoto - ALLEGATO 2.9 Ortofoto e individuazione Lotto 9
- ✓ Ortofoto - ALLEGATO 2.10 Ortofoto e individuazione Lotto 10
- ✓ Ortofoto - ALLEGATO 2.11 Ortofoto e individuazione Lotto 11
- ✓ Foto - ALLEGATO 3.1 Rilievo fotografico Lotto 1
- ✓ Foto - ALLEGATO 3.3 Rilievo fotografico Lotto 3
- ✓ Foto - ALLEGATO 3.4 Rilievo fotografico Lotto 4
- ✓ Foto - ALLEGATO 3.5 Rilievo fotografico Lotto 5
- ✓ Foto - ALLEGATO 3.6 Rilievo fotografico Lotto 6
- ✓ Foto - ALLEGATO 3.7 Rilievo fotografico Lotto 7
- ✓ Foto - ALLEGATO 3.8 Rilievo fotografico Lotto 8
- ✓ Foto - ALLEGATO 3.9 Rilievo fotografico Lotto 9
- ✓ Foto - ALLEGATO 3.10 Rilievo fotografico Lotto 10
- ✓ Foto - ALLEGATO 3.11 Rilievo fotografico Lotto 11
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 4.1 Planimetria Lotto 1
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 5 Certificazione notarile
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 6 Documentazione Comune di Adelfia Lotto 1
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 6.3 Certificato di Destinazione Urbanistica
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 6.2 Piano di Lottizzazione Lotto 5
- ✓ Visure e schede catastali - ALLEGATO 7 Visure catastali storiche
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 8 Quotazioni agenzie immobiliari
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 9 Quotazioni Fasce OMI Agenzia delle Entrate
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 10 Quotazioni Valori Agricoli Medi Agenzia delle Entrate
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 11 Listino 2017 Borsa Immobiliare Camera di Commercio di Bari
- ✓ Ortofoto - ALLEGATO 2.2 Ortofoto e individuazione Lotto 2
- ✓ Foto - ALLEGATO 3.2 Rilievo Fotografico Lotto 2
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 4.2 Planimetria Lotto 2
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 6.2 Atto diritti di superficie Lotto 2
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 6.4 Piano di lottizzazione Lotto 5
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 12 Indagini su serre
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 6.1 Documentazione comune di Sannicandro di Bari Lotto 2



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Adelfia (BA) - via Luigi Pirandello 62  
Trattasi di immobile adibito ad abitazione di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ubicato nel comune di Adelfia (Canneto) in zona periferica, a traffico veicolare moderato, distante circa 1 km dal centro. La zona, prettamente residenziale, risulta poco servita da esercizi commerciali e presenta aree non ancora urbanizzate. Le zone di sosta sono possibili sulla viabilità cittadina ed è presente un'area di parcheggio antistante il fabbricato di proprietà dell'esecutato. Il bene in oggetto comprende il piano terra, il piano primo e il piano di copertura di un fabbricato (ultimato nell'anno 2017), circondato su tre lati da area di pertinenza esclusiva adibita a giardino e costituito complessivamente da 2 piani fuori terra e 1 piano seminterrato collegati tra loro da scala interna e ascensore. Il fabbricato è caratterizzato da rifiniture di pregio, sia internamente che esternamente, con resede ottimamente rifinito, delimitato da un muretto in cemento con cancellata metallica (h 2,00 m ca) che a ovest presenta due accessi indipendenti dall'esterno: un cancello metallico pedonale che conduce all'ingresso principale del pianterreno, adibito ad abitazione; l'altro carrabile d'accesso alla rampa che conduce al piano seminterrato, utilizzabile come autorimessa. Al piano terra un vano porticato, rialzato rispetto al piano stradale di circa 80 cm, conduce all'ingresso principale dell'abitazione. All'interno gli spazi sono così suddivisi: disimpegno, ampio soggiorno con finestre di grandi dimensioni e camino, cucina abitabile con portafinestra di accesso a un terrazzo scoperto (rivolto ad est), due camere e sei vani accessori (due bagni, un locale lavanderia, una cabina armadio e due ripostigli). Al piano primo, le scale e il vano ascensore si aprono su un disimpegno che conduce a due camere con relativi vani accessori (bagni ad uso esclusivo). Dal disimpegno e da una delle camere è possibile l'accesso al terrazzo di copertura a livello, a sua volta parzialmente coperto dalla struttura del solaio sovrastante. Non è stato possibile effettuare l'accesso al lastrico solare al momento del sopralluogo per problemi di malfunzionamento dei sistemi di apertura elettrici delle inferriate di sicurezza al piano primo. Dall'analisi della pratica edilizia e delle immagini satellitari esso risulta calpestabile, accessibile solo tramite scala amovibile esterna e ospitante pannelli fotovoltaici e pannelli solari termici per uso individuale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 2077, Sub. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dal PUG vigente l'immobile risulta inserito in un "Contesto urbano di nuovo impianto «Ex aree di espansione di tipo C 1 del PRGC»"(C22.N1) Sono le aree periurbane ricomprese dal PRG 2003 nelle zone "C/1" e destinate ad accogliere nuovi insediamenti con le correlate infrastrutture e servizi territoriali. Dalle NTA del PUG L.R.n.20/2001-D.G.R.n.357/2007 Adottato con D.C.C.N.9del20/04/2016 Nei C22.N1 gli interventi edilizi perseguono obiettivi di: - soddisfacimento del fabbisogno abitativo; - reperimento delle aree necessarie per ERS; - reperimento di alloggi ERS integrati nell'edilizia residenziale ordinaria Sono consentite le seguenti modalità di attuazione: - "Intervento edilizio diretto" ex art. 9 del TUE; - "Intervento urbanistico preventivo". Sono consentite le seguenti modalità di intervento: - NE - MO, MS, RC, RE, RE.DR, DR, AMP per gli interventi su edifici esistenti Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - "Residenziale" - "Turistico-ricettiva" - "Produttiva" - "Terziario" - "Commerciale" - "Rurale"
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Adelfia (BA) - via Luigi Pirandello 60  
Trattasi di autorimessa adibita ad abitazione di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ubicata nel comune di Adelfia (Canneto) in zona periferica, a traffico veicolare moderato, distante circa 1 km dal centro. La zona, prettamente residenziale, risulta poco servita da esercizi commerciali e presenta aree non ancora urbanizzate. Le zone di sosta sono possibili sulla viabilità cittadina

ed è presente un'area di parcheggio esclusivo antistante il fabbricato di proprietà dell'esecutato. Il bene in oggetto si colloca al piano seminterrato di un fabbricato (ultimato nell'anno 2017), circondato su tre lati da area di pertinenza esclusiva adibita a giardino e costituito complessivamente da 2 piani fuori terra e 1 piano seminterrato collegati tra loro da scala interna e ascensore. Il fabbricato è caratterizzato da rifiniture di pregio, sia internamente che esternamente, con resede ottimamente rifinito, delimitato da un muretto in cemento con cancellata metallica (h 2,00 m ca) che a ovest presenta due accessi indipendenti dall'esterno. Al piano seminterrato è possibile accedere tramite scala interna e ascensore oppure tramite la rampa per auto che conduce a un vano, originariamente d'accesso all'autorimessa, con annesso locale tecnico. Troviamo poi un ampio ambiente unico ora adibito a soggiorno/cucina che, ad est, conduce a un locale cantina e alla centrale idrica, mentre a ovest, tramite una portafinestra, accede a una corte esterna collegata al giardino posto al livello stradale da una scala scoperta. Dal vano principale si accede al vano scala-ascensore e a un disimpegno su cui si affacciano due camere e due vani accessori (un bagno e un locale lavanderia). Sono presenti altri due locali tecnici di modeste dimensioni e intercapedini, poste perimetralmente alla struttura, su cui si aprono finestre per dar luce agli interni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 2077, Sub. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dal PUG vigente l'immobile risulta inserito in un "Contesto urbano di nuovo impianto «Ex aree di espansione di tipo C 1 del PRGC»" (C22.N1) Sono le aree periurbane ricomprese dal PRG 2003 nelle zone "C/1" e destinate ad accogliere nuovi insediamenti con le correlate infrastrutture e servizi territoriali. Dalle NTA del PUG L.R.n.20/2001-D.G.R.n.357/2007 Adottato con D.C.C.N.9del20/04/2016 Nei C22.N1 gli interventi edilizi perseguono obiettivi di: - soddisfacimento del fabbisogno abitativo; - reperimento delle aree necessarie per ERS; - reperimento di alloggi ERS integrati nell'edilizia residenziale ordinaria. Sono consentite le seguenti modalità di attuazione: - "Intervento edilizio diretto" ex art. 9 del TUE; - "Intervento urbanistico preventivo". Sono consentite le seguenti modalità di intervento: - NE - MO, MS, RC, RE, RE.DR, DR, AMP per gli interventi su edifici esistenti Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso - "Residenziale" - "Turistico-ricettiva" - "Produttiva" - "Terziario" - "Commerciale" - "Rurale" Nei C22.N1 almeno il 10% della Sul realizzata è destinata a funzioni "Commerciale" e "Terziario". Si applicano le disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del DM1444 definite per le "Zone territoriali omogenee" di tipo "C".

**Prezzo base d'asta: € 784.227,85**

## LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Fabbricato agricolo ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - strada provinciale Sannicandro - Adelfia  
Il cespite oggetto di perizia consta di un terreno agricolo sito in contrada 'Monte' o 'Chiusello' in prossimità della strada provinciale n.126 Sannicandro-Adelfia su cui insiste, per una sua parte, una serra ad uso agricolo a copertura pseudo piana con impianto fotovoltaico integrato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1066, Sub. 1, Categoria D10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'appezzamento di terreno agricolo, nella sua interezza, ricade in una zona tipizzata dal vigente PRGC come 'Zona di tipo E per attività del settore primario', art.41 delle NTA e come 'Sottozona EN', aree per la conduzione agricola normale, art.42 delle NTA. In tutte le sottozone individuate dal PRGC ricadono aree destinate prevalentemente alle attività agricole per le quali si persegue il potenziamento ai fini produttivi e la salvaguardia della risorsa suolo dalla erosione per edificazione per usi non agricoli. Nelle zone agricole, pertanto, è ammessa la residenza di servizio e per la custodia degli impianti e per tutti quei casi dove è collegata con la conduzione. Per gli immobili esistenti con classificazione catastale



rurale sono consentiti, indipendentemente dal possesso dei requisiti previsti, ma subordinatamente alla autorizzazione comunale, gli interventi finalizzati al recupero e riuso anche mediante ristrutturazione con modifica di destinazione d'uso degli edifici che - ferma restando la destinazione delle aree di pertinenza - potranno essere utilizzati per la residenza (permanente, stagionale, alberghiera e simili), per i servizi della residenza (commercio, studi professionali e simili), per i servizi delle attività produttive (laboratori, uffici ecc.). La ristrutturazione edilizia, così come definita dalla lettera d) del comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001 (già art. 31 della Legge statale n. 457/1978) non può modificare la planivolumetria esistente, salvo che per i volumi necessari per eventuali impianti tecnici o sanitari. Sono sempre consentiti gli impianti relativi alla produzione di energia alternativa, le opere tecnologiche per la costruzione di impianti a rete di interesse pubblico e le opere di difesa idrogeologiche, geologiche e geotecniche nonché le opere di sistemazione paesaggistica e naturalistica purché sottoposte all'istituto della autorizzazione e/o della concessione comunale. [...]

- **Bene N° 4** - Fabbricato industriale ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - strada provinciale Sannicandro - Adelfia

Il cespite oggetto di perizia consta di un terreno agricolo sito in contrada 'Monte' o 'Chiusello' in prossimità della strada provinciale n.126 Sannicandro-Adelfia su cui insiste, per una sua parte, una serra ad uso agricolo a copertura pseudo piana con impianto fotovoltaico integrato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1066, Sub. 2, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'appezzamento di terreno agricolo, nella sua interezza, ricade in una zona tipizzata dal vigente PRGC come 'Zona di tipo E per attività del settore primario', art.41 delle NTA e come 'Sottozona EN', aree per la conduzione agricola normale, art.42 delle NTA. In tutte le sottozone individuate dal PRGC ricadono aree destinate prevalentemente alle attività agricole per le quali si persegue il potenziamento ai fini produttivi e la salvaguardia della risorsa suolo dalla erosione per edificazione per usi non agricoli. Nelle zone agricole, pertanto, è ammessa la residenza di servizio e per la custodia degli impianti e per tutti quei casi dove è collegata con la conduzione. Per gli immobili esistenti con classificazione catastale rurale sono consentiti, indipendentemente dal possesso dei requisiti previsti, ma subordinatamente alla autorizzazione comunale, gli interventi finalizzati al recupero e riuso anche mediante ristrutturazione con modifica di destinazione d'uso degli edifici che - ferma restando la destinazione delle aree di pertinenza - potranno essere utilizzati per la residenza (permanente, stagionale, alberghiera e simili), per i servizi della residenza (commercio, studi professionali e simili), per i servizi delle attività produttive (laboratori, uffici ecc.). La ristrutturazione edilizia, così come definita dalla lettera d) del comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001 (già art. 31 della Legge statale n. 457/1978) non può modificare la planivolumetria esistente, salvo che per i volumi necessari per eventuali impianti tecnici o sanitari. Sono sempre consentiti gli impianti relativi alla produzione di energia alternativa, le opere tecnologiche per la costruzione di impianti a rete di interesse pubblico e le opere di difesa idrogeologiche, geologiche e geotecniche nonché le opere di sistemazione paesaggistica e naturalistica purché sottoposte all'istituto della autorizzazione e/o della concessione comunale. [...]

**Prezzo base d'asta: € 2.955.251,88**

### **LOTTO 3**

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Adelfia (BA) - Contrada Le Lame

Il cespite oggetto di CTU è costituito da suolo agricolo sito in Adelfia alla Contrada Le Lame, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto costituito da due

appezzamenti di terra aventi distinti dati catastali. Il terreno per la sua interezza risulta non coltivato, con alberi sparsi. Sono presenti muri a secco bassi e vegetazione spontanea. Non sono presenti fabbricati rurali. Il suolo ha superficie complessiva di circa 30 are e 14 centiare (3014 mq). Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 250, Qualità Oliveto - Fg. 4, Part. 719, Qualità Vigneto uva da tavola. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: PUG STRUTTURALE - ASSETTO PAESAGGISTICO Contesto rurale: - CR.P - Contesto Rurale a prevalente valore Ambientale e Paesaggistico (art.18.2 NTA) - contesto rurale IS.ATE.B - Valore paesaggistico rilevante (art.21.1 NTA) INVARIANTI STRUTTURALI: - IS.G.I - Invariante strutturale Assetto Geomorfologico, Lama Baronale (art.22.1 NTA) - IS.G.sf - Invariante strutturale Assetto Geomorfologico, scarpata fluviale (art.22.2 NTA) Si precisa che il terreno accatastato al Foglio 4 Particella 719 è soggetto, ai vincoli di cui al Piano di Assetto Idrogeologico approvato dall'Autorità di Bacino della Regione Puglia con Delibera del Comitato Istituzionale n.43 del 20/05/2015, in quanto ricadente in area ad alta pericolosità idraulica. Si allega copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Adelfia (BA) in data 18/09/2018.

**Prezzo base d'asta: € 7.813,80**

#### LOTTO 4

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Adelfia (BA) - Contrada Le Lame  
Il cespite oggetto di CTU è costituito da suolo agricolo sito in Adelfia alla Contrada Le Lame. Il terreno per la sua interezza risulta privo di coltivazioni, con alberi sparsi. Sono presenti muri a secco bassi e vegetazione spontanea. Non sono presenti fabbricati rurali. Il suolo ha superficie complessiva di circa 30 are e 90 centiare (3090 mq). Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 205, Qualità Mandorleto. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: PUG STRUTTURALE - ASSETTO PAESAGGISTICO Contesto rurale: - CR.P - Contesto Rurale a prevalente valore Ambientale e Paesaggistico (art.18.2 NTA) - contesto rurale IS.ATE.B - Valore paesaggistico rilevante (art.21.1 NTA) INVARIANTI STRUTTURALI: - IS.G.I - Invariante strutturale Assetto Geomorfologico, Lama Baronale (art.22.1 NTA) - IS.G.sf - Invariante strutturale Assetto Geomorfologico, scarpata fluviale (art.22.2 NTA) Si allega copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Adelfia (BA) in data 18/09/2018.

**Prezzo base d'asta: € 4.465,05**

#### LOTTO 5

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Adelfia (BA) - Contrada Muro  
Il cespite oggetto di CTU è costituito da suolo agricolo sito in Adelfia alla Contrada Muro, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto costituito da due appezzamenti di terra aventi distinti dati catastali. Il terreno per la sua interezza risulta privo di coltivazioni. Non sono presenti fabbricati rurali. Il terreno risulta edificabile. Il suolo ha superficie complessiva di circa 6 are (600 mq). Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 2334, Qualità Vigneto Uva da Tavola - Fg. 5, Part. 2327, Qualità Vigneto Uva da tavola. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: PUG STRUTTURALE - ASSETTO PAESAGGISTICO Contesto urbano: - CU.F - Contesto Urbano in Formazione da completare e consolidare (art.19.3 NTA) PUG



STRUTTURALE - ASSETTO URBANISTICO Contesto esistente: - CUV - Contesto Urbano già sottoposto a PUE (art.28.1.6 NTA) PUG PROGRAMMATICO Contesto esistente: - CUV.11 - Contesto Urbano già sottoposto a PUE (art.30.6 NTA) Si allega copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Adelfia (BA) in data 18/09/2018.

**Prezzo base d'asta: € 79.952,70**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 6

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Adelfia (BA) - Contrada Fieno  
Il cespite oggetto di CTU è costituito da suolo agricolo sito in Adelfia alla Contrada Fieno, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto costituito da quattro appezzamenti di terra aventi distinti dati catastali. Il terreno per la sua interezza risulta privo di coltivazioni con alberi sparsi e sterpaglie. Non sono presenti fabbricati rurali. Il suolo ha superficie complessiva di circa 28 are e 10 centiare (2810 mq). Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 1173, Qualità Mandorleto - Fg. 6, Part. 1174, Qualità Mandorleto - Fg. 6, Part. 1175, Qualità Mandorleto - Fg. 6, Part. 1176, Qualità Mandorleto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: PUG STRUTTURALE - ASSETTO PAESAGGISTICO Contesto rurale: - CR.P - Contesto Rurale a prevalente valore Ambientale e Paesaggistico (art.18.2 NTA) - contesto rurale IS.ATE.B - Valore paesaggistico rilevante (art.21.1 NTA) INVARIANTI STRUTTURALI: - IS.G.I - Invariante strutturale Assetto Geomorfológico, Lama Baronale (art.22.1 NTA) Inoltre per i terreni al foglio 6 particella 1173 e 1174: - IS.I.api - Invariante strutturale Assetto Idrogeologico: IS.I.re - reticolo idrografico (art.22.15 NTA) - parte in IS.I.api - Invariante strutturale Assetto Idrogeologico: IS.I.ap: area ad alta pericolosità idraulica (art.22.15 NTA) Si precisa che i sopracitati terreni (1173-1174) sono soggetti, ai vincoli di cui al Piano di Assetto Idrogeologico approvato dall'Autorità di Bacino della Regione Puglia con Delibera del Comitato Istituzionale n.43 del 20/05/2015, in quanto ricadente in area ad alta pericolosità idraulica. Si allega copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Adelfia (BA) in data 18/09/2018.

**Prezzo base d'asta: € 4.060,45**

## LOTTO 7

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Adelfia (BA) - Contrada Montepurgano  
Il cespite oggetto di CTU è costituito da suolo agricolo sito in Adelfia alla Contrada Montepurgano, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto costituito da tre appezzamenti di terra aventi distinti dati catastali. Sono presenti alberi non coltivati che necessitano di cure colturali, muri a secco bassi, alta vegetazione spontanea e sterpaglie. Non sono presenti fabbricati rurali. Il suolo ha superficie complessiva di circa 74 are e 80 centiare (7480 mq). Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 33, Qualità Mandorleto - Fg. 13, Part. 290, Qualità Mandorleto - Fg. 13, Part. 291, Qualità Mandorleto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: PUG STRUTTURALE - ASSETTO PAESAGGISTICO Contesto rurale: - CR.P - Contesto Rurale a prevalente valore Ambientale e Paesaggistico (art.18.2 NTA) - contesto rurale IS.ATE.D - Valore paesaggistico relativo (art.21.3 NTA) Si allega copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Adelfia (BA) in data 18/09/2018.

**Prezzo base d'asta: € 11.444,40**

## LOTTO 8

---

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Adelfia (BA) - Contrada Montepurgano  
Il cespite oggetto di CTU è costituito da suolo agricolo sito in Adelfia alla Contrada Montepurgano, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto costituito da tre appezzamenti di terra aventi distinti dati catastali. Il terreno per la sua interezza risulta privo di coltivazioni con alberi sparsi, alta vegetazione spontanea e sterpaglie. Non sono presenti fabbricati rurali. Il suolo ha superficie complessiva di circa 58 are e 07 centiare (5807 mq).  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 150, Qualità Vigneto - Fg. 13, Part. 160, Qualità Oliveto - Fg. 13, Part. 377, Qualità Oliveto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: PUG STRUTTURALE - ASSETTO PAESAGGISTICO Contesto rurale: - CR.P - Contesto Rurale a prevalente valore Ambientale e Paesaggistico (art.18.2 NTA) - contesto rurale IS.ATE.B - Valore paesaggistico rilevante (art.21.1 NTA) INVARIANTI STRUTTURALI: - IS.I.api - Invariante strutturale Assetto Idrogeologico: IS.I.re reticolo idrografico (art.22.5 NTA) - parte in IS.I.api - Invariante strutturale Assetto Idrogeologico: IS.I.ap Area ad alta pericolosità idraulica (art.22.15 NTA) I terreni accatastati al Foglio 13 particelle 150, 160, 377 sono soggetti ai vincoli di cui al Piano di Assetto Idrogeologico approvato dall'Autorità di Bacino della Regione Puglia con Delibera del Comitato Istituzionale n.43 del 20/05/2015, in quanto ricadente in area ad alta pericolosità idraulica. Si allega copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Adelfia (BA) in data 18/09/2018.

**Prezzo base d'asta: € 9.871,90**

## LOTTO 9

---

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Adelfia (BA) - Contrada Montepurgano  
Il cespite oggetto di CTU è costituito da suolo agricolo sito in Adelfia alla Contrada Montepurgano, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto costituito da due appezzamenti di terra aventi distinti dati catastali. Il terreno per la sua interezza risulta privo di coltivazioni con alberi sparsi, alta vegetazione spontanea e sterpaglie. Non sono presenti fabbricati rurali. Il suolo ha superficie complessiva di circa 45 are e 45 centiare (4545 mq).  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 297, Qualità Oliveto - Fg. 13, Part. 347, Qualità Oliveto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: PUG STRUTTURALE - ASSETTO PAESAGGISTICO Contesto rurale: - CR.P - Contesto Rurale a prevalente valore Ambientale e Paesaggistico (art.18.2 NTA) - contesto rurale IS.ATE.B - Valore paesaggistico rilevante (art.21.1 NTA) Si allega copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Adelfia (BA) in data 18/09/2018.

**Prezzo base d'asta: € 9.658,13**

## LOTTO 10

---

- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Adelfia (BA) - Contrada Pozzo Torno  
Il cespite oggetto di CTU è costituito da suolo agricolo sito in Adelfia alla Contrada Pozzo Torno. Il terreno per la sua interezza risulta occupato da vitigni non coltivati che necessitano cure colturali, alta vegetazione spontanea e sterpaglie. Il suolo ha superficie complessiva di



circa 33 are e 06 centiare (3306 mq).  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 32, Qualità Vigneto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: PUG STRUTTURALE - ASSETTO PAESAGGISTICO Contesto rurale: -  
CR.P - Contesto Rurale a prevalente valore Ambientale e Paesaggistico (art.18.2 NTA) -  
contesto rurale IS.ATE.B - Valore paesaggistico rilevante (art.21.1 NTA) INVARIANTI  
STRUTTURALI: - IS.S - Invariante strutturale Assetto della Stratificazione Storica: corso  
d'acqua di interesse paesaggistico (art.22.11 NTA) Si allega copia del certificato di  
destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Adelfia (BA) in data 18/09/2018.

**Prezzo base d'asta: € 6.744,24**

## LOTTO 11

- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Adelfia (BA) - Contrada Montepurgano  
Il cespite oggetto di CTU è costituito da suolo agricolo sito in Adelfia alla Contrada  
Montepurgano. Il terreno risulta privo di coltivazioni ad eccezione fatta di una parte utilizzata  
come orto. Non sono presenti fabbricati rurali. Il suolo ha superficie complessiva di circa 16  
are e 86 centiare (1686 mq).  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 276, Qualità Mandorleto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: PUG STRUTTURALE - ASSETTO PAESAGGISTICO Contesto rurale: -  
CR.P - Contesto Rurale a prevalente valore Ambientale e Paesaggistico (art.18.2 NTA) -  
contesto rurale IS.ATE.B - Valore paesaggistico rilevante (art.21.1 NTA) Si allega copia del  
certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Adelfia (BA) in data  
18/09/2018.

**Prezzo base d'asta: € 2.436,27**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 18/2017 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 784.227,85**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Adelfia (BA) - via Luigi Pirandello 62		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 2077, Sub. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	430,05 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento del sopralluogo l'immobile risulta, relativamente al suo stato conservativo, in ottime condizioni sia per quanto riguarda le facciate esterne e le aree di pertinenza che le condizioni interne delle finiture e della struttura nel suo complesso.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di immobile adibito ad abitazione di proprietà di **** Omissis ****, ubicato nel comune di Adelfia (Canneto) in zona periferica, a traffico veicolare moderato, distante circa 1 km dal centro. La zona, prettamente residenziale, risulta poco servita da esercizi commerciali e presenta aree non ancora urbanizzate. Le zone di sosta sono possibili sulla viabilità cittadina ed è presente un'area di parcheggio antistante il fabbricato di proprietà dell'esecutato. Il bene in oggetto comprende il piano terra, il piano primo e il piano di copertura di un fabbricato (ultimato nell'anno 2017), circondato su tre lati da area di pertinenza esclusiva adibita a giardino e costituito complessivamente da 2 piani fuori terra e 1 piano seminterrato collegati tra loro da scala interna e ascensore. Il fabbricato è caratterizzato da rifiniture di pregio, sia internamente che esternamente, con resede ottimamente rifinito, delimitato da un muretto in cemento con cancellata metallica (h 2,00 m ca) che a ovest presenta due accessi indipendenti dall'esterno: un cancello metallico pedonale che conduce all'ingresso principale del pianterreno, adibito ad abitazione; l'altro carrabile d'accesso alla rampa che conduce al piano seminterrato, utilizzabile come autorimessa. Al piano terra un vano porticato, rialzato rispetto al piano stradale di circa 80 cm, conduce all'ingresso principale dell'abitazione. All'interno gli spazi sono così suddivisi: disimpegno, ampio soggiorno con finestrate di grandi dimensioni e camino, cucina abitabile con portafinestra di accesso a un terrazzo scoperto (rivolto ad est), due camere e sei vani accessori (due bagni, un locale lavanderia, una cabina armadio e due ripostigli). Al piano primo, le scale e il vano ascensore si aprono su un disimpegno che conduce a due camere con relativi vani accessori (bagni ad uso esclusivo). Dal disimpegno e da una delle camere è possibile l'accesso al terrazzo di copertura a livello, a sua volta parzialmente coperto dalla struttura del solaio sovrastante. Non è stato possibile effettuare l'accesso al lastrico solare al momento del sopralluogo per problemi di malfunzionamento dei sistemi di apertura elettrici delle inferriate di sicurezza al piano primo. Dall'analisi della pratica edilizia e delle immagini satellitari esso risulta calpestabile, accessibile solo tramite scala amovibile esterna e ospitante pannelli fotovoltaici e pannelli solari termici per uso individuale.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Adelfia (BA) - via Luigi Pirandello 60		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 2077, Sub. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	239,42 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento del sopralluogo l'immobile risulta in ottimo stato conservativo benché non conservi la destinazione d'uso originaria.		



<b>Descrizione:</b>	Trattasi di autorimessa adibita ad abitazione di proprietà di **** Omissis ****, ubicata nel comune di Adelfia (Canneto) in zona periferica, a traffico veicolare moderato, distante circa 1 km dal centro. La zona, prettamente residenziale, risulta poco servita da esercizi commerciali e presenta aree non ancora urbanizzate. Le zone di sosta sono possibili sulla viabilità cittadina ed è presente un'area di parcheggio esclusivo antistante il fabbricato di proprietà dell'esecutato. Il bene in oggetto si colloca al piano seminterrato di un fabbricato (ultimato nell'anno 2017), circondato su tre lati da area di pertinenza esclusiva adibita a giardino e costituito complessivamente da 2 piani fuori terra e 1 piano seminterrato collegati tra loro da scala interna e ascensore. Il fabbricato è caratterizzato da rifiniture di pregio, sia internamente che esternamente, con resede ottimamente rifinito, delimitato da un muretto in cemento con cancellata metallica (h 2,00 m ca) che a ovest presenta due accessi indipendenti dall'esterno. Al piano seminterrato è possibile accedere tramite scala interna e ascensore oppure tramite la rampa per auto che conduce a un vano, originariamente d'accesso all'autorimessa, con annesso locale tecnico. Troviamo poi un ampio ambiente unico ora adibito a soggiorno/cucina che, ad est, conduce a un locale cantina e alla centrale idrica, mentre a ovest, tramite una portafinestra, accede a una corte esterna collegata al giardino posto al livello stradale da una scala scoperta. Dal vano principale si accede al vano scala-ascensore e a un disimpegno su cui si affacciano due camere e due vani accessori (un bagno e un locale lavanderia). Sono presenti altri due locali tecnici di modeste dimensioni e intercapedini, poste perimetralmente alla struttura, su cui si aprono finestre per dar luce agli interni.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.955.251,88

<b>Bene N° 3 - Fabbricato agricolo</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sannicandro di Bari (BA) - strada provinciale Sannicandro - Adelfia		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato agricolo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1066, Sub. 1, Categoria D10	<b>Superficie</b>	29857,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Alla data del sopralluogo le strutture e il terreno risultavano in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Il cespite oggetto di perizia consta di un terreno agricolo sito in contrada 'Monte' o 'Chiusello' in prossimità della strada provinciale n.126 Sannicandro-Adelfia su cui insiste, per una sua parte, una serra ad uso agricolo a copertura pseudo piana con impianto fotovoltaico integrato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Bene N° 4 - Fabbricato industriale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sannicandro di Bari (BA) - strada provinciale Sannicandro - Adelfia		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1066, Sub. 2, Categoria D1	<b>Superficie</b>	12012,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Alla data del sopralluogo le strutture risultavano in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Il cespite oggetto di perizia consta di un terreno agricolo sito in contrada 'Monte' o 'Chiusello' in prossimità della strada provinciale n.126 Sannicandro-Adelfia su cui insiste, per una sua parte, una serra ad uso agricolo a copertura pseudo piana con impianto fotovoltaico integrato.		

<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.813,80**

<b>Bene N° 5 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Adelfia (BA) - Contrada Le Lame		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 250, Qualità Oliveto - Fg. 4, Part. 719, Qualità Vigneto uva da tavola	<b>Superficie</b>	3014,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno alla data del sopralluogo risulta in stato di abbandono e privo di coltivazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Il cespite oggetto di CTU è costituito da suolo agricolo sito in Adelfia alla Contrada Le Lame, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto costituito da due appezzamenti di terra aventi distinti dati catastali. Il terreno per la sua interezza risulta non coltivato, con alberi sparsi. Sono presenti muri a secco bassi e vegetazione spontanea. Non sono presenti fabbricati rurali. Il suolo ha superficie complessiva di circa 30 are e 14 centiare (3014 mq).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.465,05**

<b>Bene N° 6 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Adelfia (BA) - Contrada Le Lame		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 205, Qualità Mandorleto	<b>Superficie</b>	3090,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno alla data del sopralluogo risulta in stato di abbandono e privo di coltivazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Il cespite oggetto di CTU è costituito da suolo agricolo sito in Adelfia alla Contrada Le Lame. Il terreno per la sua interezza risulta privo di coltivazioni, con alberi sparsi. Sono presenti muri a secco bassi e vegetazione spontanea. Non sono presenti fabbricati rurali. Il suolo ha superficie complessiva di circa 30 are e 90 centiare (3090 mq).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 79.952,70**

Bene N° 7 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Adelfia (BA) - Contrada Muro		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 2334, Qualità Vigneto Uva da Tavola - Fg. 5, Part. 2327, Qualità Vigneto Uva da tavola	<b>Superficie</b>	600,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno alla data del sopralluogo risulta in stato di abbandono e privo di coltivazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Il cespite oggetto di CTU è costituito da suolo agricolo sito in Adelfia alla Contrada Muro, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto costituito da due appezzamenti di terra aventi distinti dati catastali. Il terreno per la sua interezza risulta privo di coltivazioni. Non sono presenti fabbricati rurali. Il terreno risulta edificabile. Il suolo ha superficie complessiva di circa 6 are (600 mq).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

### LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.060,45

Bene N° 8 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Adelfia (BA) - Contrada Fieno		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 1173, Qualità Mandorleto - Fg. 6, Part. 1174, Qualità Mandorleto - Fg. 6, Part. 1175, Qualità Mandorleto - Fg. 6, Part. 1176, Qualità Mandorleto	<b>Superficie</b>	2810,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno alla data del sopralluogo risulta in stato di abbandono e privo di coltivazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Il cespite oggetto di CTU è costituito da suolo agricolo sito in Adelfia alla Contrada Fieno, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto costituito da quattro appezzamenti di terra aventi distinti dati catastali. Il terreno per la sua interezza risulta privo di coltivazioni con alberi sparsi e sterpaglie. Non sono presenti fabbricati rurali. Il suolo ha superficie complessiva di circa 28 are e 10 centiare (2810 mq).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

### LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.444,40

Bene N° 10 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Adelfia (BA) - Contrada Montepurgano		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1

<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 33, Qualità Mandorleto - Fg. 13, Part. 290, Qualità Mandorleto - Fg. 13, Part. 291, Qualità Mandorleto	<b>Superficie</b>	7480,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno alla data del sopralluogo presenta alberi non coltivati.		
<b>Descrizione:</b>	Il cespite oggetto di CTU è costituito da suolo agricolo sito in Adelfia alla Contrada Montepurgano, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto costituito da tre appezzamenti di terra aventi distinti dati catastali. Sono presenti alberi non coltivati che necessitano di cure colturali, muri a secco bassi, alta vegetazione spontanea e sterpaglie. Non sono presenti fabbricati rurali. Il suolo ha superficie complessiva di circa 74 are e 80 centiare (7480 mq).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

### LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 9.871,90

Bene N° 11 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Adelfia (BA) - Contrada Montepurgano		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 150, Qualità Vigneto - Fg. 13, Part. 160, Qualità Oliveto - Fg. 13, Part. 377, Qualità Oliveto	<b>Superficie</b>	5807,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno alla data del sopralluogo risulta in stato di abbandono e privo di coltivazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Il cespite oggetto di CTU è costituito da suolo agricolo sito in Adelfia alla Contrada Montepurgano, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto costituito da tre appezzamenti di terra aventi distinti dati catastali. Il terreno per la sua interezza risulta privo di coltivazioni con alberi sparsi, alta vegetazione spontanea e sterpaglie. Non sono presenti fabbricati rurali. Il suolo ha superficie complessiva di circa 58 are e 07 centiare (5807 mq).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

### LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 9.658,13

Bene N° 12 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Adelfia (BA) - Contrada Montepurgano		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 297, Qualità Oliveto - Fg. 13, Part. 347, Qualità Oliveto	<b>Superficie</b>	4545,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno alla data del sopralluogo risulta in stato di abbandono e privo di coltivazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Il cespite oggetto di CTU è costituito da suolo agricolo sito in Adelfia alla Contrada Montepurgano, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto costituito da due appezzamenti di terra aventi distinti dati catastali. Il terreno per la sua interezza risulta privo di		

	coltivazioni con alberi sparsi, alta vegetazione spontanea e sterpaglie. Non sono presenti fabbricati rurali. Il suolo ha superficie complessiva di circa 45 are e 45 centiare (4545 mq).
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI



## LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.744,24

Bene N° 13 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Adelfia (BA) - Contrada Pozzo Torno		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 32, Qualità Vigneto	<b>Superficie</b>	3306,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno alla data del sopralluogo risulta in stato di abbandono e con piante di vite non coltivate.		
<b>Descrizione:</b>	Il cespite oggetto di CTU è costituito da suolo agricolo sito in Adelfia alla Contrada Pozzo Torno. Il terreno per la sua interezza risulta occupato da vitigni non coltivati che necessitano cure colturali, alta vegetazione spontanea e sterpaglie. Il suolo ha superficie complessiva di circa 33 are e 06 centiare (3306 mq).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



## LOTTO 11 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.436,27

Bene N° 14 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Adelfia (BA) - Contrada Montepurgano		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 276, Qualità Mandorleto	<b>Superficie</b>	1686,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno ad oggi risulta in gran misura in stato di abbandono e privo di coltivazioni, ad eccezion fatta per una parte destinata ad orto.		
<b>Descrizione:</b>	Il cespite oggetto di CTU è costituito da suolo agricolo sito in Adelfia alla Contrada Montepurgano. Il terreno risulta privo di coltivazioni ad eccezion fatta di una parte utilizzata come orto. Non sono presenti fabbricati rurali. Il suolo ha superficie complessiva di circa 16 are e 86 centiare (1686 mq).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

