

TRIBUNALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura di Esecuzione Immobiliare **R.G. n. 21/2021**

Promossa da:

SIENA N.P.L. 2018 S.R.L.

contro:

G.E. dott. Antonio RUFFINO

PREMESSA

- In data 24/03/2021, il sottoscritto Dott. De Felice Dario Vincenzo, con studio in Via De Rossi, 32 – 70122 – Bari (BA), email dario.defelice@yahoo.it, PEC d.de_felice@conafpec.it, Tel./Fax 0805232836, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/03/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.
- Questo C.T.U., acquisiti il fascicolo e le copie telematiche degli atti della procedura esecutiva in epigrafe, ha concordato, di concerto con il Custode giudiziario, Dott. Francesco Lanera, la data prevista per l'inizio delle operazioni peritali, di cui è stata data comunicazione alle parti a mezzo PEC e raccomandata A/R;



- L'inizio delle operazioni peritali veniva fissato per il 13 aprile 2021 alle ore 09:30 presso gli immobili oggetto di pignoramento, ubicati in Turi (BA), alla contrada Pezza delle Monache snc;
- Alla data stabilita è stato effettuato il primo accesso agli immobili, alla presenza del custode giudiziario, al fine di dare inizio alle operazioni peritali e effettuare una prima ricognizione del compendio immobiliare. Dato l'elevato numero di immobili pignorati, si è reso necessario effettuare ulteriori 4 (quattro) accessi nelle date del 3 e 12 maggio e dell'8 e 10 giugno 2021.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE E FORMAZIONE DEI LOTTI

Il pignoramento immobiliare *de quo* conta un totale di 11 (undici) identificativi catastali, censiti al catasto di Bari e Turi, che individuano un'abitazione di categoria A/3, un magazzino di categoria C/2, un albergo e pensioni di categoria D/2 e 8 terreni di qualità miste. Parte degli immobili oggetto della procedura di pignoramento immobiliare ricadono nel complesso residenziale denominato "Holiday Residence" (Alberghi e pensioni, cat. D/2), con sede in agro di Turi, alla contrada Le Monache (in pignoramento indicata come Strada Ginestra n. 17), costituito da 7 corpi di fabbrica, di seguito individuati dalle lettere A-G. La restante parte degli immobili pignorati è costituita dal magazzino e da terreni agricoli che circondano il residence di cui sopra e che si estendono per circa mq. 37.500, oltre un pozzo artesiano ricadente in uno dei fondi agricoli suddetti. Si fa presente che il fondo agricolo individuato al Catasto Terreni del Comune di Turi al foglio 5, particella 346, nel quale ricade il pozzo artesiano, è di proprietà del debitore esecutato per la quota di 50/100 dell'intero.

In merito all'abitazione A/3, sita in Bari alla Via Guido D'Orso n. 30, è importante precisare che essa è stata erroneamente inclusa nel pignoramento. Detta abitazione, infatti, con atto di compravendita del 17/10/1989 per Notar Carmela Mongelli di Carbonara di Bari, rep. n. 3186, è stata trasferita a *****; nato a Bari il

*****, per la quota di 1/1 della nuda proprietà ed a *****, nata a Bari il
*****, per la quota di 1/1 in usufrutto.

Al fine di semplificare le operazioni di vendita ed ottenere il miglior prezzo possibile dalla stessa, il sottoscritto, tenendo conto della natura, delle caratteristiche e della dislocazione dei beni immobili in esame, ha ritenuto opportuno ripartirli in diversi lotti così formati:

- **Lotto n. 1** – Complesso residenziale, di categoria catastale D/2, sito in Turi, alla contrada Le Monache, individuato al NCEU del Comune di Turi al foglio 5, particella 7, sub. 14, piano S1-T-1, con annessi terreni ad uso strada individuati dalle particelle 326, 327 e 328 dello stesso foglio;
- **Lotto n. 2** – terreno agricolo irriguo di qualità catastale frutteto (ciliegeto), parzialmente delimitato da recinzione in cemento e rete metallica, individuato al Catasto terreni del Comune di Turi al foglio 5, particelle 4 e 345;

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

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, che risale sino all'atto derivativo ed originario trascritto in data antecedente di almeno vent'anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella suddetta certificazione. Il creditore procedente non ha prodotto il certificato anagrafico di stato civile dell'esecutato e pertanto il sottoscritto ha

Dott. Dario Vincenzo de Felice, Ph.D.

Agronomo - Albo dei Consulenti n. 353 del Tribunale di Bari

Via De Rossi, 32 – 70122 BARI

Tel./Fax +39 080 5232836



provveduto alla sua acquisizione, unitamente al certificato di residenza dello stesso. Il sottoscritto ha inoltre provveduto ad acquisire l'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, debitamente allegato alla presente relazione.



LOTTO N. 1

Il Lotto n. 1 è costituito dai beni n.1 (foglio 5, ptc. 7, sub. 14), n. 2 (foglio 5, ptc. 327), n. 3 (foglio 5, ptc. 328), e n. 4 (foglio 5, ptc. 326). Trattasi di complesso residenziale, di categoria catastale D/2, sito in Turi, alla contrada Le Monache, individuato al NCEU del Comune di Turi al foglio 5, particella 7, sub. 14, piano S1-T-1, con annessi terreni aduso strada individuati dalle particelle 326, 327 e 328 dello stesso foglio;

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare, ricadenti nel Lotto n. 1, risultano, dalle visure e dalle indagini effettuate dal sottoscritto CTU, di proprietà del seguente debitore esecutato:

- ***** (proprietà per 1/1), nato a Valenzano (BA) il *****, codice fiscale *****, residente in Turi,

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

CONFINI

L'immobile oggetto di stima risulta confinante con stessa ditta sui lati nord e sud, proprietà ***** sul lato ovest e proprietà *****, *****, *****, ***** e ***** a est, salvo altri.

CONSISTENZE

La struttura del Lotto n. 1 si presenta molto articolata, in quanto costituita da diversi corpi di fabbrica edificati e/o ristrutturati in epoche diverse e che, di conseguenza, presentano caratteristiche molto diverse tra loro. Per semplificare il rilievo e

l'interpretazione delle consistenze, il sottoscritto ha individuato i corpi di fabbrica esistenti con le lettere dalla A alla H, così come riportato nella legenda sottostante, oltre le aree pertinenziali scoperte, vari annessi e strutture accessorie:

- Corpo A: edificio principale con casa padronale al piano 1, ristorante con annessa cucina, biblioteca, reception, sala convegni, cappella e due unità abitative al piano terra e depositi e garage al piano seminterrato;
- Corpo B: n. 8 appartamenti con antistante solarium/veranda al piano terra;
- Corpo C: appartamento di tipo prefabbricato in pannelli autoportanti per personale di servizio/custode, costituito da soggiorno, letto, cucina e bagno al piano terra;
- Corpo D: appartamento di tipo prefabbricato in pannelli autoportanti per personale di servizio/custode, costituito da soggiorno, due camere da letto, cucina e bagno al piano terra;
- Corpo E: vani tecnici;
- Corpo F: n. 4 appartamenti di recente costruzione al piano terra;
- Corpo G: docce/spogliatoi, area piscina;
- Corpo H: vascone di raccolta delle acque con annesso vano macchine;
- Area di pertinenza scoperta e parcheggi;
- Annessi e gazebo.

Consistenze

Corpo	Descrizione	Sup. netta (mq.)	Sup. totale (mq.)	Coeff. %	S.L.P. (mq.)
A	Area pubblica/risto P.T.	190,81	503,49	100	503,49
	Reception e uffici	58,52			
	Appartamento n. 10	33,71			
	Appartamento n. 11	38,55			
	App. 9 / multifunzione	43,88			
	Cappella	16,29			
	Casa padronale P. 1	127,59	163,27	100	163,27
	Porticato fino mq. 25	25,00	25,00	35	8,75
	Porticato oltre mq. 25	18,50	18,50	10	1,85
	Terrazzo fino a mq. 25	25,00	25,00	25	6,25
	Terrazzo oltre mq. 25	18,50	18,50	10	1,85
	Depositi e garage P.S.	163,85	163,85	50	81,93
B	Appartamento n. 1	33,64	640,06	100	640,06
	Appartamento n. 2	32,84			
	Appartamento n. 3	64,62			
	Appartamento n. 4	36,27			
	Appartamento n. 5	31,57			
	Appartamento n. 6	30,58			
	Appartamento n. 7	32,75			
	Appartamento n. 8	52,81			
C	App. custode/personale	48,00	48,00	100	48,00
D	App. custode/personale	36,00	36,00	100	36,00
E	Vani tecnici	76,00	76,00	100	76,00
F	Appartamento n. 14	25,00	25,00	100	25,00
	Appartamento n. 15	25,00	25,00	100	25,00
	Appartamento n. 16	25,00	25,00	100	25,00
	Appartamento n. 18	25,00	25,00	100	25,00
G	Piscina con docce/spogliatoi	46,00	46,00	100	46,00
H	Cisterna	76,00	76,00		
Totale superfici coperte		1457,28	1939,67		1789,45
Superficie ancora edificabile del lotto		4.633,00			
Area pertinenziale scoperta		13.936,00	13.936,00	2-10**	341,23***
TOTALE		15.393,28	15.875,67		2.223,34

* superficie commerciale non utilizzata con il metodo di stima adottato, il cui parametro di riferimento è la SLP (Superficie lorda di pavimento).

** 10% fino alla sup. dell'immobile, 2% per la superficie eccedente (fonte Ag. delle Entrate)

*** superficie conguagliata, computata sull'area pert. scoperta al netto della superficie edificabile



DATI CATASTALI

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

Bene n. 1 – Visura storica n. T421011:

Dati identificativi: Foglio di mappa n. 5 – ptc. n. 7 – sub. 14;

Dati di classamento: Cat.: D/2 – Rendita catastale € 22.799,30;

Indirizzo: Strada Pezza Delle Monache snc – Piano S1-T-1 – Turi (BA);

Intestato: dal 19/10/2012: *****, nato a Valenzano (BA) il
*****, codice fiscale *****, per la proprietà per la
quota di 1/1;

Bene n. 2 – Visura storica n. T422989:

Dati identificativi: Foglio di mappa n. 5 – ptc. n. 327;

Dati di classamento: Porzione AA – Qualità mandorleto – Classe 2 – are 05 ca 91 –
Reddito domenicale € 2,44 – Reddito agrario € 1,22;
Porzione AB – Qualità uliveto – Classe 2 – are 00 ca 02 –
Reddito domenicale € 0,01 – Reddito agrario € 0,01;
Porzione AC – Qualità vigneto – Classe 2 – are 00 ca 63 –
Reddito domenicale € 0,54 – Reddito agrario € 0,31;
Porzione AD – Qualità frutteto – Classe U – are 00 ca 05 –
Reddito domenicale € 0,06 – Reddito agrario € 0,03;

Intestato: dal 20/07/2004: *****, nato a Valenzano (BA) il
*****, codice fiscale *****, per la proprietà per la
quota di 1/1;

Bene n. 3 – Visura storica n. T423288:

Dati identificativi: Foglio di mappa n. 5 – ptc. n. 328;

Dati di classamento: Qualità vigneto – Classe 2 – are 06 ca 05 – Reddito domenicale
€ 5,16 – Reddito agrario € 2,97;

Dott. Dario Vincenzo de Felice, Ph.D.

Agronomo - Albo dei Consulenti n. 353 del Tribunale di Bari
Via De Rossi, 32 – 70122 BARI
Tel./Fax +39 080 5232836



Intestato: dal 20/07/2004: *****, nato a Valenzano (BA) il
*****, codice fiscale *****, per la proprietà per la
quota di 1/1;

Bene n. 4 – Visura storica n. T422781:

Dati identificativi: Foglio di mappa n. 5 – ptc. n. 326;

Dati di classamento: Porzione AA – Qualità VIG UVA TAV – Classe 2 – are 00 ca 49
– Reddito domenicale € 1,23 – Reddito agrario € 0,52;
Porzione AB – Qualità frutteto – Classe U – are 01 ca 43 –
Reddito domenicale € 1,70 – Reddito agrario € 0,92;

Intestato: dal 20/07/2004: *****, nato a Valenzano (BA) il
*****, codice fiscale *****, per la proprietà per la
quota di 1/1;

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali

CRONISTORIA CATASTALE

BENE N. 1: Comune di Turi – Foglio 5 – Particella 7

Unità immobiliare dal 12.08.2014

Catasto urbano di Turi (BA) Foglio 5 particella 7 sub 14 Strada Pezza Delle Monache al
piano S1-T-1, categoria D2 , rendita di Euro 22,799,30.

Dati derivanti da variazione toponomastica del 12.08.2014 protocollo n. BA0267627 in
atti dal 12.08.2014 - variazione di toponomastica (n. 93422.1/2014);

Situazione dell'unità immobiliare dal 12.09.2013

Catasto Urbano di Turi (BA) Foglio 5 particella 7 sub 14 Contrada Delle Monache al
piano S1-T-1, categoria D2 , rendita di Euro 22,799,30.



Dati derivanti da: variazione nel classamento del 12.09.2013 protocollo n. BA0292416 in atti dal 12.09.2013 - variazione di classamento (n. 82479.1/2013);

Situazione dell'unità immobiliare dal 19.10.2012

Catasto urbano di Turi (BA) Foglio 5 particella 7 sub 14 Contrada Delle Monache al piano S1-T-1, categoria D2 , rendita di Euro 13.247,00.

Ditta intestata dal 19.10.2012: *****, nato a Valenzano (BA) il *****, codice fiscale *****, – piena proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: fusione del 19.10.2012 protocollo: BA0384657 in atti dal 19.10.2012.

Registrazione: fusione (n. 45519.1/2012).

Immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 5 particella 7 subalterno 11
- foglio 5 particella 7 subalterno 13

Unità immobiliare soppressa dal 19.10.2012 soppresso

Catasto Urbano di Turi (BA) Foglio 5 particella 7 sub 11;

Ditta intestata dal 20.07.2004: *****, nato a Valenzano (BA) il *****, codice fiscale *****, piena proprietà per 1/1;

Dati derivanti da: strumento (Atto Pubblico) del 20.07.2004 Tipo: T in atti dal 25.11.2004 Rep: 3061 – Rogante: tribunale di bari Sede: BARI Registrazione: Sede: Verbale Di Separazione Consensuale Con Assegnazione Beni (n. 37406.1/2004).

Dati derivanti da: fusione del 19.10.2012 protocollo n. BA0384657 in atti dal 19.10.2012 fusione (n. 45519.1/2012).

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 5 particella 7 sub. 13
- foglio 5 particella 7 sub. 14

Situazione dell'unità immobiliare dal 28.12.2002

Catasto urbano di Turi (BA) Foglio 5 particella 7 sub 11, Via Delle Ginestre n° 17 al piano S1-T-1, categoria D2 , rendita di Euro 12.575,00

Dati derivanti da: variazione nel classamento del 28.12.2002 protocollo n. 5623-42 in atti dal 28. 12.2002 - variazione di classamento (n. 37796, 1/2002).

Situazione dell'unità immobiliare dal 28.12.2001

Catasto urbano di Turi (BA) Foglio 5 particella 7 sub 11, Via Le Ginestre n° 17 al piano S1-T-1, categoria D2 , rendita di Euro 12.575.00.

Ditta intestata dal 28.12.2001: ***** nata a Bari il ***** – piena proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: variazione del 28.12.2001 protocollo: 753645 in atti dal 28.12.2001 – Registrazione: fusione-ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni – variazione di toponomastica – abitazioni (n. 31263.1/2001).

Immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 5 particella 7 subalterno 1
- foglio 5 particella 7 subalterno 2
- foglio 5 particella 7 subalterno 3
- foglio 5 particella 7 subalterno 4
- foglio 5 particella 7 subalterno 5
- foglio 5 particella 7 subalterno 6
- foglio 5 particella 7 subalterno 7
- foglio 5 particella 7 subalterno 8
- foglio 5 particella 7 subalterno 9
- foglio 5 particella 7 subalterno 10
- foglio 5 particella 349 subalterno 1
- foglio 5 particella 349 subalterno 2
- foglio 5 particella 350 subalterno
- foglio 5 particella 351 subalterno

Unità immobiliare soppressa dal 19.10.2012 soppresso

CATASTO urbano di Turi (BA) Foglio 5 particella 7 sub 13.

Dott. Dario Vincenzo de Felice, Ph.D.

Agronomo - Albo dei Consulenti n. 353 del Tribunale di Bari
Via De Rossi, 32 – 70122 BARI
Tel./Fax +39 080 5232836



Ditta intestata dal 19.10.2012: *****, nato a Valenzano (BA) il *****,
codice fiscale *****

Dati derivanti da: fusione del 19.10.2012, protocollo n. BA0384657 in atti dal
19.10.2012 fusione (n. 45519.1/2012).

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 5 particella 7 sub. 11
- foglio 5 particella 7 sub. 14

Situazione dell'unità immobiliare dal 19.10.2012

Catasto urbano di Turi (BA) Foglio 5 particella 7 sub 13

Ditta intestata dal 19.10.2012: *****, nato a Valenzano (BA) il *****,
codice fiscale *****

Dati derivanti da: variazione dcl: 19.10.2012 protocollo: BA0384658 in atti dal
19.10.2012 Registrazione: dichiarazione uiu art. 19 DL 78/10 (n. 45517.1/2012).

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 19.12.2011

Catasto urbano di Turi (BA) Foglio 5 particella 7 sub 12 Contrada Delle Monache al
piano terra, D/2 , rendita di Euro 1.000,00.

Ditta intestata dal 19.12.2011: *****, nato a Valenzano (BA) il *****,
codice fiscale *****

Dati derivanti da: (altre) del 19.12.2011, protocollo Par: BA0640466 in atti dal
19.12.2011 Registrazione: attr. rendita presunta (n. 20006.1/2011)

BENE N. 2: Comune Di Turi – Foglio 5 – Particella 327

Situazione dell'immobile dal 10.12.2019

Catasto Terreni di Turi (BA) Foglio 5 particella 327

Porz. AA Classe 2, Are 5 Ca 91, reddito dominicale di Euro 2,44, reddito agrario di Euro
1,22;

Porz. AB Uliveto, classe 2, Ca 2, reddito dominicale di Euro 0,01, reddito agrario di
Euro 0,01;



Dott. Dario Vincenzo de Felice, Ph.D.

Agronomo - Albo dei Consulenti n. 353 del Tribunale di Bari

Via De Rossi, 32 – 70122 BARI

Tel./Fax +39 080 5232836



Porz. AC Vigneto, classe 2, Ca 63, reddito dominicale di Euro 0,54, reddito agrario di Euro 0,31;

Porz. AD Frutteto, classe unica, Ca 5, reddito dominicale di Euro 0,06, reddito agrario di Euro 0,03;

Ditta intestata dal 20.07.2004: ***** nato a Valenzano il ***** – piena proprietà per 1/1. Dati derivanti da: istrumento (atto pubblico) del: 20.07.2004 Tipo: T in atti dal 25.11.2004 Rep: 3061 – Rogante: tribunale di bari Sede: BARI Registrazione: Sede: verbale di separazione consensuale con assegnazione beni (n. 37406.1/2004).

Ditta intestata dal 10.12.1991: ***** nata a Bari il ***** - piena proprietà per 1/1. Dati derivanti da: istrumento (atto pubblico) del: 10.12.1991 Voltura in atti dai 12.08.1994 Rep: 6467. Rogante: Mongelli Carmela Sede: bari Registrazione: UR Sede: bari n. 17601 del 23.12.1991 (n. 2603.1/1992).

Dati derivanti da: Variazione del 10.06.2019 protocollo n. BA0252525 in atti dal 10.12.2019. trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 262 (n. 9214.1/2019).

Situazione dell'immobile dal 16.10.1984

Catasto Terreni di Turi (BA) Foglio 5 particella 327, classe 2, Are 6 Ca 61, reddito dominicale di Euro 2,73, reddito agrario di Euro 1,37.

Ditta intestata dal 16.10.1984: ***** nato il 29.11.1891 per 0/0. Dati derivanti da: frazionamento del 16.10.1984 in atti dal 12.08.1994 Registrazione: (n. 19637.F02/1985). Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

foglio 5, particella 20

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

Catasto Terreni di Turi (BA) Foglio 5 particella 20, classe 2, Ha 1 Are 32 Ca 50, reddito dominicale Lit.106.000, reddito agrario Lit.53.000.

Ditta intestata dal 21.03.1977: ***** nato il 29.11.1891 per 0/0. Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 21.03.1977



BENE N. 3: Comune Di Turi – Foglio 5 – Particella 328

Situazione dell'immobile dal 16.10.1984

Catasto Terreni di Turi (BA) Foglio 5 particella 328, vigneto, classe 2, Are 6 Ca 5
reddito dominicale di Euro 5,16, reddito agrario di Euro 2,97.

Ditta intestata dal 20.07.2004: ***** nato a Valenzano il ***** - piena
proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: strumento (atto pubblico) del: 20.07.2004 Tipo: T in atti dal
25.11.2004 Rep: 3061. Rogante: tribunale di bari Sede: BARI Registrazione: Sede:
verbale di separazione consensuale con assegnazione beni (n. 37406.1/2004).

Ditta intestata dal 10.12.1991: ***** nata a Bari il ***** - piena proprietà
per 1/1. Dati derivanti da: strumento (atto pubblico) del 10.12.1991. Voltura in atti dal
12.08. 1894 Rep 6467. Rogante: Mongelli Carmela Sede: BARI Reg: UR Sede: BARI
N. 17601 del 23.12.1991 (n. 203.1/1992).

Ditta intestata dal 16.10.1984: ***** nato il 29.11.1891 per 0/0. Dati derivanti da:
frazionamento del 16.10.1984, in atti dal 12.08.1994 Registrazione: (n.
19637.F03/1985).

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 5 particella 168

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto
meccanografico**

Catasto Terreni di Turi (BA) Foglio 5 particella 168 , vigneto, classe 2. Ha 3 Are 74 Ca
42. reddito dominicale Lit.617.793, reddito agrario Lit.355.699

Ditta intestata dal 21.03.1977: ***** nato il 29.11.1891 per 0/0. Dati derivanti da:
Impianto meccanografico del 21.03.1977.

BENE N. 4: Comune Di Turi – Foglio 5 – Particella 326

Situazione dell'immobile dal 16.12.2016

Catasto Terreni di Turi (BA) Foglio 5 particella 326

Porz. AA Vig uva tav, classe 2, Ca 49, reddito dominicale di € 1,23, reddito agrario di € 0,52.

Porz. AB Frutteto, classe unica, Are 1 Ca 43, reddito dominicale € 1,70, reddito agrario di € 0.92.

Ditta intestata dal 20.07.2004: ***** nato a Valenzano il ***** – piena proprietà per 1/1. Dati derivanti da: istrumento (atto pubblico) del: 20.07.2004 Tipo: T in atti dal 25. 11.2004 Rep: 3061.

Rogante: tribunale di bari Sede: BARI Registrazione: Sede: verbale di separazione consensuale con assegnazione beni (n. 37406.1/2004).

Ditta intestata dal 10.12.1991: ***** nata a Bari il ***** - piena proprietà per 1/1. Dati derivanti da: istrumento (atto pubblico) del: 10.12. 1991 Voltura in atti dal 12.08.1994 Rep: 6467. Rogante: Mongelli Carmela Sede: BARI Registrazione: UR Sede: BARI N. 17601 del 23.12. 1991 (n.203.1/1992).

Dati derivanti da: Variazione del 15.06.2016 protocollo n. BA0390042 in atti dal 16.12.2016 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 262 (n. 18525. 1/2016)

Situazione dell'immobile dal 16.10.1984

Catasto Terreni di Turi (BA) Foglio 5 particella 326, vig uva tav, classe 2, Are 1, Ca 92. reddito dominicale di Euro 4,81, reddito agrario di Euro 2,03.

Ditta intestata dal 16.10.1984: ***** nato il 29.11.1891 per 0/0. Dati derivanti da: frazionamento del: 16.10.1984 in atti dal 12.08.1994 Registrazione: (n. 19637.F01/1985).

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 5 particella 205

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

Catasto Terreni di Turi (BA) Foglio 5 particella 205, vig uva tav, classe 2, Are 69 Ca 50.

reddito dominicale Lit.337.075, reddito agrario Lit.142.475

Ditta intestata dal 21.03.1977: ***** nato costituita il 29.11.1891 per 0/0. Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 21.03.1977.

TITOLI DI PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI ESECUTATI

Relativamente alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, risultano i seguenti titoli di provenienza:

- Il **fabbricato D/2 (alberghi e pensioni)**, sito in Turi, alla contrada Pezze delle Monache snc, in Catasto al foglio 5, particella 7, sub 14, è pervenuto a ***** , nato a Valenzano (BA) il ***** , codice fiscale ***** , per atto di verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni, emesso il **20/07/2004** dal Tribunale di Bari (repertorio n. 3061/2004) e trascritto a Bari il 24/11/2004 ai nn. 57983/37406, da ***** nata a Bari il ***** , codice fiscale ***** .
- Il **terreno in Turi**, sito in agro di Turi e individuato al Catasto terreni del detto Comune al foglio 5, particella 7, è pervenuto a ***** nata a Bari il ***** , codice fiscale ***** , per atto di compravendita del Dott. D'Abbicco Alberto, notaio in Acquaviva delle Fonti (BA), del **25/01/1996** (repertorio n. 8101). Con detto atto ***** , nato a Valenzano (BA) il ***** , codice fiscale ***** , ha venduto alla sig.ra ***** l'immobile suindicato.

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

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

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

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PRESENTI SUI BENI AL VENTENNIO

Dalle visure eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari e dalla certificazione notarile di cui all'art. 567, 2° comma, del c.p.c., prodotta dal creditore procedente, Siena NPL 2018 s.r.l., relativamente al pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 05/02/2021 al n. 5253 R.G.O. e al n. 3908 R.P., sugli immobili descritti nel suindicato atto di pignoramento immobiliare, risultano le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE n. 5253/3908 del 05/02/2021 a **FAVORE** di SIENA NPL 2018 s.r.l. (codice fiscale 14535321005), con sede in Roma, **CONTRO** *****, nato a Valenzano (BA) il *****, codice fiscale *****, del Verbale di Pignoramento Immobiliare del 15 gennaio 2021 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 delle seguenti unità immobiliari:

1. Abitazione di tipo economico A/3 sita in Bari – foglio 40, ptc. 73, sub. 38;
2. Magazzino e locale deposito C/2 in Turi – Foglio 5, ptc. 365, sub. 1;
3. Alberghi e pensioni D/2 in Turi – Foglio 5, ptc. 7, sub. 14;
4. Terreno in Turi – Foglio 5, ptc. 4;
5. Terreno in Turi – Foglio 5, ptc. 169;
6. Terreno in Turi – Foglio 5, ptc. 326;
7. Terreno in Turi – Foglio 5, ptc. 327;
8. Terreno in Turi – Foglio 5, ptc. 328;
9. Terreno in Turi – Foglio 5, ptc. 345;
10. Terreno in Turi – Foglio 5, ptc. 346;
11. Terreno in Turi – Foglio 5, ptc. 364;

Oneri di cancellazione della formalità a carico della procedura.



ISCRIZIONE n. 67585/14695, del 18 dicembre 2007, a **FAVORE** della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con sede in Siena, codice fiscale 00884060526, **CONTRO** *****

nato a Valenzano (BA) il *****

codice fiscale *****
dell'Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio Bruno Volpe del 17.12.2007, per un capitale di € 250.000,00 ed un montante ipotecario di € 500.000,00. L'ipoteca veniva iscritta sulla piena proprietà delle seguenti unità immobiliari:

1. Alberghi e pensioni D/2 in Turi – Foglio 5, ptc. 7, sub. 11;
2. Terreno in Turi – Foglio 5, ptc. 4;
3. Terreno in Turi – Foglio 5, ptc. 169;
4. Terreno in Turi – Foglio 5, ptc. 224;
5. Terreno in Turi – Foglio 5, ptc. 326;
6. Terreno in Turi – Foglio 5, ptc. 327;
7. Terreno in Turi – Foglio 5, ptc. 328;
8. Terreno in Turi – Foglio 5, ptc. 345;

Oneri di cancellazione della formalità a carico della procedura.

ISCRIZIONE n. 453/129, del 5 gennaio 2011, A **FAVORE** di Equitalia ETR S.p.A., con sede in Cosenza, codice fiscale 12158250154, domicilio eletto in Bari, Via Re David 195, **CONTRO** *****, nato a Valenzano (BA) il *****, codice fiscale *****, dell'Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. del 23.12.2010, rep. n. 4/1410 per un capitale di € 921.351,83 ed un montante ipotecario di € 1.842.703,66. L'ipoteca veniva iscritta sulla piena proprietà di numerose unità immobiliari, tra cui quelle incluse nel presente pignoramento immobiliare;

1. Alberghi e pensioni D/2 in Turi – Foglio 5, ptc. 7, sub. 11;
2. Terreno in Turi – Foglio 5, ptc. 4;
3. Terreno in Turi – Foglio 5, ptc. 169;

4. Terreno in Turi – Foglio 5, ptc. 224;
5. Terreno in Turi – Foglio 5, ptc. 326;
6. Terreno in Turi – Foglio 5, ptc. 327;
7. Terreno in Turi – Foglio 5, ptc. 328;
8. Terreno in Turi – Foglio 5, ptc. 345;

Oneri di cancellazione della formalità a carico della procedura.

ONERI DI CANCELLAZIONE

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione delle trascrizioni e, contestualmente, nel versamento di € 294 per ciascuna annotazione delle stesse, così distinte: € 200,00 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990); € 59,00 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata al d.P.R. 642/1972); € 35,00 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347).

La cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347).

Relativamente l'ipoteca legale, poiché l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è stata iscritta, si tratterà di una restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 3, comma 3, d.P.R. 347/1990, il quale dispone che "L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro". La cancellazione dell'ipoteca è soggetta, oltre alla tassa ipotecaria di € 35,00 ed all'imposta di bollo di € 59,00, all'imposta ipotecaria nella



misura dello 0,50% (ai sensi degli artt.12, 13 della tariffa del D.lgs 31.10.1990, n. 347), con un minimo di €. 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347) da calcolarsi sulla minor somma tra prezzo di aggiudicazione e l'importo del credito per cui è iscritta.

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

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

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

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

DESCRIZIONE DEL LOTTO E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come su anticipato, la struttura del Lotto *de quo* si presenta molto articolata, in quanto costituita da diversi corpi di fabbrica edificati e/o ristrutturati in epoche diverse e che, di conseguenza, presentano caratteristiche molto diverse tra loro. La struttura ricettiva in esame occupa una superficie complessiva di mq. 15.505,00, sulla quale insistono diversi corpi di fabbrica innanzi elencati. L'accesso principale si trovava inizialmente sul lato est del complesso residenziale, raggiungibile percorrendo la strada in brecciato costituita dalle particelle 327 e 328 del foglio 5. Successivamente l'ingresso è stato spostato sul



lato nord, mediante la costituzione di una strada asfaltata che attraversa la particella 345 dello stesso foglio.

I fabbricati che costituiscono la struttura ricettiva ristorativa/alberghiera sono i seguenti:

Corpo A:

La masseria rappresenta l'edificio principale/direzionale dell'intero complesso residenziale e comprende la zona destinata all'attività ristorativa al piano terra, oltre alla casa padronale posta al piano 1 e i depositi al piano interrato. Il fabbricato è di antica costruzione e in muratura portante con copertura a volta con elementi lapidei. La parte della masseria al piano terra è stata idealmente suddivisa in diverse aree: l'area direzionale/ristorativa, la quale dispone di un ingresso principale posto sotto il porticato, l'area ricettiva/alberghiera, costituita da due mini appartamenti e un'area comune costituita da cappella e sala convegni o locale multifunzione. Nel dettaglio, le aree sono così composte:

- area direzionale/ristorativa: ingresso/reception, sala computer, ufficio e bagno, sala bar, biblioteca, sala ristorante con antibagno e locali w.c. separati uomini/donne, cucina con annessa area lavaggio e due sale da pranzo;
- area ricettiva/alberghiera: due mini appartamenti composti da ingresso/soggiorno, angolo cottura, stanza da letto e bagno;
- area comune: sala multifunzione (può essere facilmente convertita in mini appartamento o destinata ad svariati usi) con bagno e antibagno e cappella.

Al piano 1 si trova l'abitazione padronale. Attualmente l'abitazione dispone di un solo accesso con porta blindata posto alla base della rampa di scale accessibile dalla reception di cui sopra. L'appartamento dispone di ingresso/disimpegno, tre camere da letto, ciascuna servita da bagno e cucina. L'immobile dispone anche di ampia terrazza, di circa mq. 44.

Al piano seminterrato sono presenti diversi depositi. Alcuni di essi sono costituiti da antiche cisterne adeguatamente riconvertite e ristrutturate. Due di essi sono accessibili tramite rampe di scale poste nella sala ristorante, mentre il terzo è accessibile dalla

rampa di scale posta all'esterno della cucina del ristorante. Il deposito/garage principale è accessibile sia dalle scale del ristorante, sia da rampa carrabile posta sul lato nord della masseria. Dalla stessa rampa è raggiungibile il quinto ed ultimo deposito del piano seminterrato. Si fa presente che il garage attualmente presenta buone rifiniture in quanto, quando la struttura era ancora attiva, era utilizzato come sala fitness/sauna.

Corpo B:

A circa 40 metri dall'edificio principale sono stati edificati n. 8 appartamenti a schiera con antistante solarium/veranda che si sviluppano su un solo livello al piano terra. Gli appartamenti sono stati recuperati da una struttura collabente, anticamente destinata a stalla e ricovero animali, completamente ristrutturata. Per quanto riguarda la tipologia edilizia e i materiali di costruzione si rimanda al certificato di idoneità statica a firma dell'ing. Vincenzo Di Marino, datato all'8 maggio 1997, allegato alla presente relazione. Gli alloggi sono tutti diversi tra loro ad eccezione dei primi due, speculari, costituiti da ingresso, camera da letto e bagno con antistante terrazzino/solarium. L'appartamento n. 3, eventualmente divisibile in due unità abitative, è composto da doppio ingresso, due camere da letto con bagno e servizi. I restanti cinque appartamenti sono di dimensioni diverse tra loro ma tutti costituiti da soggiorno con angolo cottura, letto e bagno, oltre antistante terrazzino/veranda.

Corpo C:

Appartamento di tipo prefabbricato in pannelli autoportanti per personale di servizio/custode, costituito da soggiorno, letto, cucina e bagno al piano terra, che copre una superficie complessiva di mq. 36,00.

Corpo D:

appartamento di tipo prefabbricato in pannelli autoportanti per personale di servizio/custode, costituito da soggiorno, due camere da letto, cucina e bagno al piano terra, per complessivi mq. 48,00.

Corpo E:

Il corpo E è costituito dai vani tecnici che servono tutta la struttura turistico-alberghiera.

Il fabbricato in esame presenta 3 diversi vani, non comunicanti internamente, posti all'angolo nord-ovest del compendio immobiliare. Gli impianti si presentano a norma e perfettamente funzionanti. La superficie complessiva occupata dal fabbricato in esame è di mq. 76.

Corpo F:

Fabbricato di recente costruzione che si sviluppa su un solo livello al piano terra, costituito da n. 4 appartamenti di mq. 25,00 ciascuno. La struttura presenta elementi verticali in muratura portante in laterizio, solaio in capriate di legno portanti un tavolato con rivestimento in pannelli coibentati. Gli alloggi, ai quali si accede tramite due disimpegni esterni coperti, sono costituiti da camera da letto e bagno.

Corpo G:

L'area piscina del complesso residenziale che comprende docce/spogliatoi, poste sul lato nord-est del compendio immobiliare, di altezza media di mt. 2,40.

Corpo H:

Vascone di raccolta delle acque con annesso vano tecnico, di mq. 76;

All'interno della proprietà sono presenti 2 gazebo che occupano una superficie complessiva di mq. 223,00.

L'area di pertinenza, comprendente la zona piscina, i giardini, i frutteti, la viabilità interna nonché i parcheggi scoperti all'interno del complesso residenziale, si sviluppa su una superficie complessiva di mq. 13.713,00.

STATO CONSERVATIVO

Il complesso residenziale, causa COVID e altre vicissitudini avverse, è rimasto chiuso al pubblico per diverso tempo, con conseguente mancanza di personale che effettuasse la manutenzione ordinaria delle strutture e di tutta l'area pertinenziale, inclusi giardino e piscina. Per tale motivo, attualmente il complesso residenziale necessita di svariate opere di manutenzione ordinaria affinché sia ripristinato uno stato conservativo tale da consentire una riapertura in sicurezza.

In particolare, sarebbe necessario, oltre la eventuale ritinteggiatura interna ed esterna di alcune parti più deteriorate e la verifica e il ripristino degli impianti idrici di tutti gli alloggi, un rifacimento di parte del selciato dei viali, degradato in diversi punti dall'utilizzo e dalla crescita delle radici degli alberi di pino presenti nella proprietà, e una semplice sistemazione dei giardini.

L'edificio principale e i corpi B ed F presentano strutture murarie in ottime condizioni. A parte piccole opere manutentive, le strutture si presentano pronte all'uso.

L'abitazione al piano 1, invece, necessita del rifacimento delle guaine in quanto i solai presentano tracce di infiltrazioni.

Gli appartamenti dei custodi sono in inadeguate condizioni di conservazione. Sarebbero necessari importanti interventi di ripristino al fine di renderli realmente abitabili.

NORMATIVA E LEGITTIMITÀ URBANISTICA

Il compendio immobiliare oggetto del presente pignoramento immobiliare è stato edificato in epoca antecedente al settembre 1967 ma è stato interessato da successivi interventi edilizi regolarmente autorizzati. L'ultimo titolo abilitativo è il Permesso di costruire n. 40 del 06/06/2007 (pratica n. 47/04), rilasciato in seguito a deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 18/04/2000, con la quale si approvava la variante al Programma di Fabbricazione, consistente nel cambio di destinazione urbanistica da zona D "Agricola" a zona F "Area per attrezzature di pubblico interesse di livello urbano",

relativamente alle superfici riportate in catasto del Comune di Turi al foglio 5, particelle 10, 349, 350, 351, 7, 345.

Tutti i titoli abilitativi sono riportati di seguito e allegati in copia alla presente relazione:

- Concessione edilizia n. 59 del 1990;
- Concessione edilizia n. 63 del 1990;
- Concessione edilizia n. 41 del 1991;
- Concessione edilizia n. 24 del 1992;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 119/95/19;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 120/95/20;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 121/95/21;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 122/95/22;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 123/95/23;
- Concessione edilizia n. 05 del 1997;
- Autorizzazione edilizia n. 75 del 1998;
- Autorizzazione edilizia n. 113 del 1998;
- Denuncia di Inizio Attività del 1998;
- Concessione edilizia n. 26 del 13/07/2001;
- Autorizzazione edilizia n. 17 del 11/03/2002;
- Concessione edilizia n. 1 del 13/01/2003;
- Permesso di costruire n. 40 del 06/06/2007;

Il compendio immobiliare in oggetto dispone della Licenza di Abitabilità n. 28, rilasciata dal comune di Turi il 16/07/1999.

Dalle indagini e sopralluoghi effettuati, NON sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e quanto assentito con i titoli autorizzativi.

Dotazioni e impianti dell'immobile

L'intero complesso immobiliare è allacciato alla rete elettrica nazionale e dispone di impianto elettrico a norma (in allegato il verbale di verifica dell'impianto di messa a terra, nonché i certificati di conformità dell'impianto elettrico).

Nei pressi del comprensorio immobiliare è stato realizzato un pozzo artesiano, con cabina e pompa di aspirazione dell'acqua. L'approvvigionamento idrico del complesso turistico avviene tramite il pozzo artesiano per tutti gli usi, ad eccezione di quelli domestici, per i quali è previsto il conferimento dell'acqua di acquedotto, tramite autobotti autorizzate, e l'accumulo in cisterna. Lo smaltimento dei liquami e delle acque reflue avviene tramite fossa "Imhoff" completamente interrata, posta lungo il perimetro esterno del compendio immobiliare. L'estrazione dei fanghi avviene periodicamente ad opera di ditta autorizzata.

CRITERIO DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Uno dei metodi usualmente utilizzati per la stima dei cespiti immobiliari consiste nel metodo sintetico-comparativo, che giunge al più probabile valore di mercato applicando alla superficie commerciale degli immobili periziandi i valori medi unitari, corretti con opportuni coefficienti di differenziazione. I valori medi unitari sono desumibili dai prezzi praticati in sede di compravendita di unità immobiliari con caratteristiche simili, ubicate nella zona di riferimento. Tuttavia, da quanto detto e in considerazione della particolarità del bene oggetto di stima, appare subito evidente che tale metodo non sia applicabile al caso di specie. Difatti, se da un lato tale criterio è utile e, soprattutto, affidabile nel caso della stima di unità immobiliari per le quali esista un mercato di beni simili per caratteristiche e destinazione d'uso (abitazioni, locali commerciali, locali deposito, autorimesse, ecc.), esso appare del tutto inadeguato nella valutazione di immobili a destinazione "speciale" (hotel, scuole, locali di pubblico spettacolo, ecc.), caratterizzati dall'assoluta mancanza di riferimenti idonei all'utilizzo del suddetto criterio. In poche parole, per tale tipologia di immobili viene a mancare la "commerciabilità", requisito fondamentale per l'applicazione del metodo di stima sintetico-comparativo.

Sulla scorta di quanto detto, si ritiene che la metodologia più idonea al caso di specie sia la stima sintetica per costo di produzione, che, sommariamente, consiste nel determinare



il valore di un cespite come somma del valore dell'area di pertinenza e del costo di costruzione dei beni su di esso insistenti. Effettivamente, tale metodologia è pur sempre riconducibile ai principi estimativi sottesi al metodo "comparativo", in quanto ci si propone di stimare il bene rilevando i prezzi di mercato delle singole opere edili che concorrono alla realizzazione del bene, nonché di stimare il valore dell'area sulla scorta di reali valori di compravendita di terreni edificabili. In formula, il criterio di stima a costo di produzione può essere così rappresentato:

$$V = A + C - D$$

Dove V = valore dell'immobile, A = valore dell'area, C = costo di costruzione, D = deprezzamento.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE ESISTENTE

Effettuati i rilievi metrici del compendio immobiliare, è possibile procedere con la determinazione dei valori dell'area di sedime e dell'edificato.

Stima del valore del suolo

Il compendio immobiliare, pur ricadendo in contesto agricolo, è tipizzato nel Piano Urbanistico Generale di Turi come zona F "Area per attrezzature di pubblico interesse di livello urbano", in forza di cambio di destinazione urbanistica per delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 18/04/2000, con la quale si approvava la variante al Programma di Fabbricazione. Pertanto, ai fini di una corretta individuazione del valore dell'area di sedime, non può essere preso in considerazione il valore medio unitario dei fondi agricoli, bensì quello di aree edificabili nel segmento di mercato più prossimo. Al fine di rilevare il valore medio unitario dell'area di sedime del compendio immobiliare pignorato, il sottoscritto ha effettuato indagini presso la Borsa Immobiliare della Camera di Commercio della Provincia di Bari e presso agenzie immobiliari della zona, correggendo i valori rilevati secondo personali conoscenze del settore. Allo stato attuale, in ragione delle suddette indagini, risulta che il valore medio unitario relativo a terreni edificabili nella zona in esame è pari a:



Vmu = 80,00 €/mq. (ottanta/00 euro per metro quadro).

La superficie occupata dall'edificio è stata determinata sottraendo alla superficie complessiva degli immobili, così come riportati nella tabella "consistenze", le superfici sovrapposte. Dalle misurazioni effettuate risulta che la superficie complessiva dell'area di sedime del compendio immobiliare (St) è pari a mq. 1.569,05, arrotondata a 1.569,00.

Pertanto, il valore del suolo edificato è pari a:

Valore suolo = Vmu (€/mq.) × St (mq.) = 80,00 (€/mq.) × 1.569,00 (mq.) = €
125.520,00 (euro centoventicinquemilacinquecentoventi/00)

Stima del valore del costo di produzione

Il costo di costruzione rilevato tramite indagine presso le imprese di costruzione della zona è risultato pari a 250 €/mc (duecentocinquanta euro per metro cubo).

Per rapportare il valore del costo di costruzione, indicato al mc., al valore per mq., si assume, ai fini urbanistici, un'altezza di interpiano di ml. 3,20 (considerata quindi comprensiva di un solaio) e pertanto si ottiene:

Valore di costruzione al metro quadro = 250 (€/mc.) ÷ (1 mc. ÷ 3,20 ml.) = **800 €/mq.** (ottocento euro per metro quadro).

Dai sopralluoghi effettuati dal sottoscritto, vista la disomogeneità delle epoche di edificazione dei diversi fabbricati, si ritiene opportuno calcolare un deprezzamento "a corpo" di strutture, impianti e finiture, pari al 5%, 8% e 10% del costo di costruzione.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione, delle spese tecniche e dell'utile dell'imprenditore è stato computato con il 7%, 8% e 10% del costo di costruzione, rispettivamente.

Rilevati tutti i parametri necessari, di seguito si riporta la tabella riepilogativa del valore del compendio immobiliare.

Dott. Dario Vincenzo de Felice, Ph.D.

Agronomo - Albo dei Consulenti n. 353 del Tribunale di Bari

Via De Rossi, 32 – 70122 BARI

Tel./Fax +39 080 5232836



COSTO DI COSTRUZIONE		
Corpo A	mq. 767,39 × €/mq. 800,00	613.912,00
Corpo B	mq. 640,06 × €/mq. 800,00	512.048,00
Corpi C-D	mq. 84,00 × €/mq. 800,00	67.200,00
Corpo E	mq. 76,00 × €/mq. 800,00	60.800,00
Corpo F	mq. 100,00 × €/mq. 800,00	80.000,00
Corpo G	mq. 46,00 × €/mq. 800,00	36.800,00
Corpo H	mq. 76,00 × €/mq. 800,00	60.800,00
Totale		1.431.560,00
INCIDENZE		
Strutture	€ 1.431.560,00 × 40%	572.624,00
Impianti	€ 1.431.560,00 × 25%	357.890,30
Finiture	€ 1.431.560,00 × 35%	501.046,70
Totale		1.431.560,00
DEPREZZAMENTI		
Strutture	572.624,00 × 5%	543.992,80
Impianti	357.890,30 × 8%	329.259,08
Finiture	501.046,70 × 10%	450.942,03
Totale		1.324.193,91
Oneri di urbanizzazione	€ 1.431.560,00 × 7%	100.209,20
Spese tecniche	€ 1.431.560,00 × 8%	114.524,88
Utile dell'imprenditore	€ 1.431.560,00 × 10%	143.156,20
VALORE DEL SUOLO		
Area di sedime	€ 80,00 × mq. 1.569,00	125.520,00
Area pertinenziale cong.	mq. 341,23 × €/mq. 800,00	272.984,00
Totale		398.504,00
VALORE DELL'IMMOBILE	a + b + c + d + e	2.080.588,19

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA SUPERFICIE RESIDUA EDIFICABILE

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 18/04/2000 si approvava la variante al Programma di Fabbricazione, consistente nel cambio di destinazione urbanistica da zona D "Agricola" a zona F "Area per attrezzature di pubblico interesse di livello urbano", relativamente alle superfici riportate in catasto del Comune di Turi al foglio 5, particelle 10, 349, 350, 351, 7, 345. Per tali tipologie di zone vengono indicate le seguenti prescrizioni urbanistiche:

- Indice di fabbricabilità territoriale – Ift: 2 mc./mq;
- Rapporto di copertura – Rc: max 40% sup. fondiaria;
- Altezza massima consentita – Hmax: 8,00 ml.;
- Parcheggi – P: min. 15% sup. fondiaria;

- Area a verde privato – Va. Min. 30% sup. fondiaria;
- Distanza dei fabbricati dal confine – Dc: min. ml. 10,00;
- Distanza tra i fabbricati – Df: $(H_1+H_2)/2$.

La stima del suolo edificabile è stata effettuata applicando la seguente formula:

$$VE_{tot} = SL \times If \times VE_{mq}$$

Per giungere al valore unitario del suolo si applica la seguente formula:

$$VL_{mq} = (VE_{tot} \times L_a) / SL$$

Dove **VE_{tot}**: valore totale del fabbricato; **SL**: Superficie del Lotto; **If**: Indice di fabbricabilità (desumibile dalle NTA del PRG del Comune in cui ricade il suolo); **VE_{mq}**: valore di mercato del fabbricato al mq; **VL_{mq}**: Valore del lotto al mq; **L_a**: incidenza del valore del terreno rispetto al valore del fabbricato (espressa in percentuale e variabile a seconda della localizzazione del suolo e del pregio del lotto).

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

I valori medi unitari sono stati desunti da quanto determinato sopra e risultano pari ad un valore arrotondato di €/mq. 1.100,00.

La superficie residua edificabile (SL) è pari a mq. 4.633,00;

L'Indice di fabbricabilità (If) delle zone in cui ricade l'immobile *de quo* è pari a 2 mc./mq.

La scelta dell'incidenza del valore del terreno rispetto al valore del fabbricato è stata fatta considerando la localizzazione del lotto, il contesto su cui sorgerà l'edificato a realizzarsi nonché, soprattutto, l'influenza della crisi del mercato immobiliare. Sulla base di dette considerazioni si ritiene opportuno assumere il valore di $L_a = 15\%$. Pertanto, determinati tutti i valori:

Dott. Dario Vincenzo de Felice, Ph.D.

Agronomo - Albo dei Consulenti n. 353 del Tribunale di Bari

Via De Rossi, 32 – 70122 BARI

Tel./Fax +39 080 5232836



$$VE_{tot} = SL \times If \times VE_{mq} = mq. 4.633,00 \times 2,00 \times \text{€ } 1.100,00 = \text{€ } 10.192.600,00$$

$$VL_{mq} = (VE_{tot} \times L_a) / SL = (\text{€ } 10.192.600,00 \times 0,15) / mq. 4.633,00 = \text{€} / mq \text{ } 330,00.$$

Definito il valore unitario della superficie edificabile, si può calcolare il valore del suolo:

$$VL = VL_{mq} \times SL = \text{€} / mq \text{ } 330,00 \times mq. 4.633,00 = \text{€ } \mathbf{1.528.890,00}$$

Il valore delle particelle 327 e 328 del foglio 5 del pignoramento immobiliare, destinate a strade interpoderali, si assume ricompreso nel valore del lotto si qui determinato.



Il valore complessivo del **Lotto n. 1** è pari a € 3.609.478,19

IL VALORE DEL **LOTTO N. 1**, AL NETTO DEL DEPREZZAMENTO DEL 15% PER
ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI, È PARI AD € 3.068.056,46, ARROTONDATO A:

€ 3.068.000,00 (euro tremilionesessantottomila/00)



LOTTO N. 2

Il Lotto n. 2 è costituito dalle particelle 345 (Bene n. 5) e 4 (Bene n. 6) del foglio 5 del Catasto terreni del Comune di Turi – trattasi di terreno agricolo irriguo di qualità catastale frutteto (ciliegeto), parzialmente delimitato da recinzione in cemento e rete metallica e attraversato da strada asfaltata di larghezza di ml. 2,80.

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare, ricadenti nel Lotto n. 2, risultano, dalle visure e dalle indagini effettuate dal sottoscritto CTU, di proprietà del seguente debitore esecutato:

- ***** (proprietà per 1/1), nato a Valenzano (BA) il *****, codice fiscale *****, residente in Turi, .

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

CONFINI

Il bene n. 5 risulta confinante con strada interpoderale e stessa ditta a nord, proprietà ***** sul lato ovest e stessa ditta sui lati est e sud, salvo altri.

Il bene n. 6 risulta confinante con strada interpoderale a nord, proprietà ***** sul lato ovest e stessa ditta ad est e sud, salvo altri.

CONSISTENZE

Il bene n. 5 è catastalmente costituito da due porzioni, per una superficie complessiva di ettari 1, are 64 e centiare 69.

Il bene n. 6 è anch'esso costituito di due porzioni per una superficie di are 42 e centiare 12.

Il Lotto n. 2 si estende per una superficie complessiva di **ettari 2, are 6 e centiare 81** (ettari 2,0681).

DATI CATASTALI

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

Bene n. 5 – Visura storica n. T419544:

Dati identificativi: Foglio di mappa n. 5 – ptc. n. 345;

Dati di classamento: Porzione AA – Qualità uliveto – Classe 2 – are 00 ca 51 –
Reddito dominicale € 0,22 – Reddito agrario € 0,18;

Porzione AB – Qualità frutteto – Classe U – ha 1 are 64 ca 18 –
Reddito dominicale € 195,02 – Reddito agrario € 105,99;

Intestato: dal 20/07/2004: *****, nato a Valenzano (BA) il
*****, codice fiscale *****, per la proprietà per la
quota di 1/1;

Bene n. 6 – Visura storica n. T418229:

Dati identificativi: Foglio di mappa n. 5 – ptc. n. 4;

Dati di classamento: Porzione AA – Qualità vigneto – Classe 2 – are 04 ca 96 –
Reddito dominicale € 4,23 – Reddito agrario € 2,43;

Porzione AB – Qualità frutteto – Classe U – are 37 ca 16 –
Reddito dominicale € 44,14 – Reddito agrario € 23,99;

Intestato: dal 20/07/2004: *****, nato a Valenzano (BA) il
*****, codice fiscale *****, per la proprietà per la
quota di 1/1;

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali

CRONISTORIA CATASTALE

BENE N. 5 – Comune di Turi – FOGLIO 5 – PARTICELLA 345

Situazione dell'immobile dal 24.11.2020

Catasto Terreni di Turi (BA) Foglio 5 particella 345

Porz. AA Uliveto, classe 2, Ca 51, reddito dominicale di Euro 0,22, reddito agrario di Euro 0,18.

Porz. AB Frutteto, classe unica, Ha 1.64.18, reddito dominicale € 195,02, reddito agrario € 105,99.

Ditta intestata dal 20.07.2004: ***** nato a Valenzano il ***** – piena proprietà per 1/1. Dati derivanti da: strumento (atto pubblico) del: 20.07.2004 Tipo: T in atti dal 25.11.2004 Rep: 3061. Rogante: Tribunale di Bari Sede: BARI Registrazione: Sede: verbale di separazione consensuale con assegnazione beni (1n. 37406.1/20)4).

Dati derivanti da: Variazione del 09.07.2020 protocollo n. BA0255845 in atti dal 24.11.2020 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 262 (n. 52233.1/2020)

Situazione dell'immobile dal 03.12.2001.

Catasto Terreni di Turi (BA) Foglio 5 particella 345, vigneto, classe 2, Ha Are 64 Ca 69. reddito dominicale di Euro 140,34, reddito agrario di Euro 80,80.

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 29.05.1997 protocollo n. 705684 in atti dal 03.12.2001 MOD.29 241/97 (1.12775.1/1997)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 5 particella 4 - foglio 5 particella 169 - foglio 5 particella 224

Situazione dell'immobile dal 18.09.2001

Catasto Terreni di Turi (BA) Foglio 5 particella 345, seminativo, classe 3, Ha 1 Are 64 Ca 69, reddito dominicale Lit. 107.049, reddito agrario Lit.65.876.

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 18.09.2001 protocollo n. 510217 in atti dal 18.09.2001 (n. 4502.1/2001).

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 5 particella 8 - foglio 5 particella 10 - foglio 5 particella 349 - foglio 5 particella 350 - foglio 5 particella 351.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 5 particella 7.

Situazione dell'immobile dal 23.08.2001

Catasto Terreni di Turi (BA) Foglio 5 particella 345, seminativo, classe 3, Ha 1 Are 76 Ca 82, reddito dominicale Lit. 114.933, reddito agrario Lit.70.728.

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 17.06.1997 protocollo n. 280833 in atti dal 23.08.2001 (n. 3040.1/1997).

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 5 particella 8 - foglio 5 particella 7

Situazione dell'immobile dal 19.12.1995

Catasto Terreni di Turi (BA) Foglio 5 particella 345, seminativo, classe 3, Ha 1 Are 86 Ca 40, reddito dominicale Lit.121.160, reddito agrario Lit.74.560.

Dati derivanti da: variazione geometrica del 19.12.1995 in atti dal 19.12.1995 (n. 7693.1/1995).

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 5 particella 9

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 5 particella 8 - foglio 5 particella 10.

Situazione dell'immobile dal 17.10.1990

Catasto Terreni di Turi (BA) Foglio 5 particella 345, seminativo, classe 3, Ha 1 Are 87 Ca 77, reddito dominicale Lit. 122.051, reddito agrario Lit.75.108.

Ditta intestata dal 17.10.1990: ***** nata a Bari il ***** - piena proprietà per 1/1. Dati derivanti da: frazionamento del: 17.10.1990 in atti dal 28.11.1995
Registrazione: (n. 4670.1/1990).

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 5 particella 5

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 5 particella 346

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

Catasto Terreni di Turi (BA) Foglio 5 particella 5, Seminativo, classe 3, Ha 1 Are 93 Ca 94, reddito dominicale Lit. 126.061, reddito agrario Lit.77.576.

Ditta intestata dal 17.11.1989: ***** nata a Bari il *****per 0/0.

Dati derivanti da: strumento (atto pubblico) del: 17.11.1989 Voltura in atti dal 30.04.1992 Rep: 3298. Rogante: Mongelli Sede: BARI Registrazione: Sede: BARI N. 15068 del 30.11.1989 (n. 19015. 1/1989).

Ditta intestata dal 21.03.1977: ***** nato il 29.11.1891 per 0/0. Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 21.03.1977.

BENE N. 6 – Comune di Turi – FOGLIO 5 – PARTICELLA 4

Situazione dell'immobile dal 24.11.2020

Catasto Terreni di Turi (BA) Foglio 5 particella 4

Porz. AA Vigneto, classe 2, Are 4 Ca 96, reddito dominicale di € 4,23, reddito agrario di Euro 2,43.

Porz. AB Frutteto, classe unica, Are 37 Ca 16, reddito dominicale € 44,14, reddito agrario € 23,99.

Ditta intestata dal 20.07.2004: ***** nato a Valenzano il ***** - piena proprietà per 1/1. Dati derivanti da: strumento (atto pubblico) del: 20.07.2004 Tipo: T in atti dal 25.11.2004 Rep: 3061. Rogante: Tribunale di Bari Sede: BARI Registrazione: Sede: verbale di separazione consensuale con assegnazione beni (n. 37406.1/2004).

Dati derivanti da: Variazione del 09.07.2020 protocollo n. BA0255622 in atti dal 24.11.2020 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 262 (n. 52012.1/2020).

Situazione dell'immobile dal 03.12.2001

Catasto Terreni di Turi (BA) Foglio 5 particella 4, vigneto, classe 2, Are 42 Ca 12, reddito dominicale di Euro 35,89, reddito agrario di Euro 20,67.

Ditta intestata dal 17.11.1989: ***** nata a Bari il ***** - piena proprietà per 1/1. Dati derivanti da: strumento (atto pubblico) del: 17.11.1989. Voltura in atti dal 30.04.1992 Rep: 3298. Rogante: Mongelli Sede: BARI Registrazione: Sede: BARI N. 15068 del 30.11.1989 (n. 19015.1/1989).

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 29.05.1997 protocollo n. 705684 in atti dal 03.12.2001 MOD.29 241/97 (n. 12775.1/1997).

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 5 particella 345 - foglio 5 particella 169 - foglio 5 particella 224

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico

Catasto Terreni di Turi (BA) Foglio 5 particella 4, classe 2, Are 42 Ca 12, reddito dominicale Lit.33.696, reddito agrario Lit. 16.848

Ditta intestata dal 21.03.1977: ***** nato il 29.11.1891 per 00

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 21.03.1977.

TITOLI DI PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI ESECUTATI

Relativamente alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, risultano i seguenti titoli di provenienza:

- **I terreni siti in Turi, in Catasto al foglio 5, particelle 345 e 4**, sono pervenuti a ***** , nato a Valenzano (BA) il ***** , codice fiscale ***** , per la quota dell'intero in piena proprietà, per atto di verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni, emesso il **20/07/2004** dal Tribunale di Bari (repertorio n. 3061/2004) e trascritto a Bari il 24/11/2004 ai nn. 57983/37406, da ***** nata a Bari il ***** , codice fiscale ***** .

- **I terreni siti in Turi, individuati in Catasto al foglio 5, particelle 4, 5, 8 e 10,** sono pervenuti a ***** nata a Bari il *****, codice fiscale *****, per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, per atto di compravendita della Dott.ssa Mongelli Carmela, notaio in Carbonara di Bari (BA), del **17/11/1989** (repertorio n. 3298), trascritto a Bari il 06/12/1989 ai nn. 47983/38544. Con detto atto *****, nata a Casamassima (BA) il, codice fiscale *****, ha venduto alla sig.ra ***** gli immobili suindicati.

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

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- Come evidenziato dalle provenienze su riportate, la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PRESENTI SUI BENI AL VENTENNIO

Dalle visure eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari e dalla certificazione notarile di cui all'art. 567, 2° comma, del c.p.c., prodotta dal creditore procedente, Siena NPL 2018 s.r.l., relativamente al pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 05/02/2021 al n. 5253 R.G.O. e al n. 3908 R.P., sugli immobili descritti nel suindicato atto di pignoramento immobiliare, risultano le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE n. 5253/3908 del 05/02/2021 a **FAVORE** di SIENA NPL 2018 s.r.l. (codice fiscale 14535321005), con sede in Roma, **CONTRO** *****, nato a Valenzano (BA) il *****, codice fiscale *****, del Verbale di Pignoramento Immobiliare del 15 gennaio 2021 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 delle seguenti unità immobiliari:

1. Abitazione di tipo economico A/3 sita in Bari – foglio 40, ptc. 73, sub. 38;
2. Magazzino e locale deposito C/2 in Turi – Foglio 5, ptc. 365, sub. 1;
3. Alberghi e pensioni D/2 in Turi – Foglio 5, ptc. 7, sub. 14;
4. Terreno in Turi – Foglio 5, ptc. 4;
5. Terreno in Turi – Foglio 5, ptc. 169;
6. Terreno in Turi – Foglio 5, ptc. 326;
7. Terreno in Turi – Foglio 5, ptc. 327;
8. Terreno in Turi – Foglio 5, ptc. 328;
9. Terreno in Turi – Foglio 5, ptc. 345;
10. Terreno in Turi – Foglio 5, ptc. 346;
11. Terreno in Turi – Foglio 5, ptc. 364;

Oneri di cancellazione della formalità a carico della procedura.

ISCRIZIONE n. 67585/14695, del 18 dicembre 2007, a **FAVORE** della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con sede in Siena, codice fiscale 00884060526, **CONTRO** *********, nato a Valenzano (BA) il *********, codice fiscale *********, dell'Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio Bruno Volpe del 17.12.2007, per un capitale di € 250.000,00 ed un montante ipotecario di € 500.000,00. L'ipoteca veniva iscritta sulla piena proprietà delle seguenti unità immobiliari:

1. Alberghi e pensioni D/2 in Turi – Foglio 5, ptc. 7, sub. 11;
2. Terreno in Turi – Foglio 5, ptc. 4;
3. Terreno in Turi – Foglio 5, ptc. 169;
4. Terreno in Turi – Foglio 5, ptc. 224;
5. Terreno in Turi – Foglio 5, ptc. 326;
6. Terreno in Turi – Foglio 5, ptc. 327;
7. Terreno in Turi – Foglio 5, ptc. 328;
8. Terreno in Turi – Foglio 5, ptc. 345;

Oneri di cancellazione della formalità a carico della procedura.

ISCRIZIONE n. 453/129, del 5 gennaio 2011, A FAVORE di Equitalia ETR S.p.A., con sede in Cosenza, codice fiscale 12158250154, domicilio eletto in Bari, Via Re David 195, CONTRO *****, nato a Valenzano (BA) il *****, codice fiscale *****, dell'Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. del 23.12.2010, rep. n. 4/1410 per un capitale di € 921.351,83 ed un montante ipotecario di € 1.842.703,66. L'ipoteca veniva iscritta sulla piena proprietà di numerose unità immobiliari, tra cui quelle incluse nel presente pignoramento immobiliare:

9. Alberghi e pensioni D/2 in Turi – Foglio 5, ptc. 7, sub. 11;
10. Terreno in Turi – Foglio 5, ptc. 4;
11. Terreno in Turi – Foglio 5, ptc. 169;
12. Terreno in Turi – Foglio 5, ptc. 224;
13. Terreno in Turi – Foglio 5, ptc. 326;
14. Terreno in Turi – Foglio 5, ptc. 327;
15. Terreno in Turi – Foglio 5, ptc. 328;
16. Terreno in Turi – Foglio 5, ptc. 345;

Oneri di cancellazione della formalità a carico della procedura.

ONERI DI CANCELLAZIONE

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione delle trascrizioni e, contestualmente, nel versamento di € 294 per ciascuna annotazione delle stesse, così distinte: € 200,00 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990); € 59,00 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata al d.P.R. 642/1972); € 35,00 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347).

La cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito,

(per cui sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347).

Relativamente l'ipoteca legale, poiché l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è stata iscritta, si tratterà di una restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 3, comma 3, d.P.R. 347/1990, il quale dispone che "L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro". La cancellazione dell'ipoteca è soggetta, oltre alla tassa ipotecaria di € 35,00 ed all'imposta di bollo di € 59,00, all'imposta ipotecaria nella misura dello 0,50% (ai sensi degli artt.12, 13 della tariffa del D.lgs 31.10.1990, n. 347), con un minimo di €. 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347) da calcolarsi sulla minor somma tra prezzo di aggiudicazione e l'importo del credito per cui è iscritta.

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

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

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

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

DESCRIZIONE DEL LOTTO E CARATTERISTICHE DEI TERRENI

Il fondo oggetto di stima, costituito dai beni nn. 5 e 6, consiste in terreno agricolo irriguo delimitato su tre lati da muretto in pietra e rete metallica ed attraversato da strada di accesso all'Holiday Residence di proprietà dello stesso soggetto esecutato. Il suolo è di giacitura pianeggiante e presenta le caratteristiche tipiche dei terreni della zona. Ferma restando la necessità di analisi chimico-fisiche per una valutazione più approfondita della struttura e fertilità del terreno, tuttavia repute relativamente poco influenti ai fini della consulenza tecnica in corso di svolgimento, da una stima visiva il suolo appare di medio impasto e di buona fertilità. L'area in cui ricade il terreno in oggetto è a forte vocazione cerasicola. Sul suolo insistono principalmente alberi di ciliegio di età variabile, con sesto di impianto 5x5, sebbene caratterizzato da diverse fallanze. Sono presenti, inoltre, diversi alberi di ulivo. Il terreno dispone di impianto irriguo a goccia. Si allega certificato di destinazione urbanistica.

NORMATIVA URBANISTICA

I terreni oggetto di stima ricadono nella zona agricola "E" così come tipizzata dal Comune di Turi. La zona per attività primarie "E" è destinata in prevalenza all'agricoltura ed alla forestazione; in essa sono ammesse attività industriali connesse con la conservazione e/o trasformazione dei prodotti agricoli, con l'allevamento del bestiame, con le industrie estrattive, con i depositi di carburanti, con le reti di telecomunicazione, di trasporto, di energia, di acquedotti e fognature. La zona per attività primarie "E" è destinata in prevalenza all'agricoltura ed alla forestazione; in essa sono ammesse attività industriali connesse con la conservazione e/o trasformazione dei prodotti agricoli, con l'allevamento del bestiame, con le industrie estrattive, con i depositi di carburanti, con le reti di telecomunicazione, di trasporto, di energia, di

acquedotti e fognature. di sviluppo aziendale che, sulla base dei risultati culturali, esplicitino sia la utilizzazione di costruzioni esistenti, sia la necessità delle nuove.

Il titolo abilitativo è subordinato alla conservazione delle strutture tipiche della zona agricola, preservando muri a secco, alberature di pregio e altri segni delle tecniche tradizionali. Il titolo abilitativo è altresì subordinato all'obbligo di eseguire le opere per il trattamento e smaltimento dei rifiuti domestici o di eventuali allevamenti.

Il PdC in zona agricola, in mancanza dei requisiti previsti dall'art. 9 della L.R. 6/79 e successive modificazioni ed integrazioni, sarà a titolo oneroso.

In queste aree si procede mediante titolo abilitativo diretto (Permesso di Costruire o SCIA). Il rilascio di titoli abitativi è subordinato alla trascrizione, a spese degli interessati, nei registri delle proprietà immobiliari, del vincolo dell'inedificabilità dei fondi o appezzamenti, computati ai fini dell'applicazione degli indici e dell'impegno di rispettare la destinazione d'uso stabilita dal titolo abilitativo.

Nell'ambito del territorio comunale esistono realtà produttive (ricettive, turistiche, sportive, assistenziali...) non strettamente connesse con la zona omogenea di appartenenza. Per tali insediamenti, esistenti alla data di adozione del presente Piano, si prevede la possibilità di interventi diretti di:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Ristrutturazione/restauro;
- Ampliamenti e sopraelevazioni, nei limiti del 20 % della S.U. (in assoluto rispetto degli obblighi di tutela sopra indicati).

Le prescrizioni vigenti in quest'area sono le seguenti:

MUO - Superficie fondiaria minima di intervento: mq. 10.000, costituito da particelle catastali contigue.

indice di fabbricabilità fondiaria $I_{ff} \leq 0,05 \text{ m}^3/\text{m}^2$, di cui destinati alla residenza: max $0,03 \text{ m}^3/\text{m}^2$;

altezza massima H_{max} ml 7,50 salvo costruzioni speciali;

distanza dai confini D_c min. ml 5,00;

distanza dai fabbricati $D_f \geq 10,00 \text{ m}$;

distanza dal ciglio delle strade Ds come previsto dal D.lgs n. 285 del 30.04.1992 e s.m.

Per le ulteriori prescrizioni si rimanda al Certificato di destinazione urbanistica.

CRITERIO DI STIMA DEGLI IMMOBILI

La stima del terreno agricolo è stata eseguita con il metodo sintetico-comparativo, che giunge al più probabile valore di mercato (V_c) applicando alla superficie agricola totale (SAT) i valori medi unitari (V_{mu}):

$$V_c = V_{mu} \times SAT$$

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

Prima di procedere alla valutazione del fondo, è necessario precisare quanto segue. Una determinata area si definisce ad alta (o forte) vocazionalità pedoclimatica quando le caratteristiche del suolo e del clima risultano ottimali per l'adattamento di una specifica coltura. In merito alla cerasicoltura, le caratteristiche intrinseche della specie vegetale (sviluppo vegetativo, resistenze alle avversità, completamento della maturazione, ecc.) sono esaltate quando la coltivazione avviene in un'area vocata. Più in particolare, quando in una specifica zona la temperatura, le precipitazioni e la velocità del vento si manifestano mediamente con frequenza e intensità coincidenti con le esigenze fisiologiche del ciliegio ci troviamo in un'area con caratteristiche climatiche ottimali. Senza spingersi in dettagli eccessivamente tecnici, le aree del Comune di Turi vengono definite come aree a forte vocazione cerasicola. In base a quanto detto, quindi, risulta evidente che nella valutazione del bene in esame non si possa ignorare la vocazionalità agricola dell'area in cui ricade.



Dott. Dario Vincenzo de Felice, Ph.D.

Agronomo - Albo dei Consulenti n. 353 del Tribunale di Bari

Via De Rossi, 32 – 70122 BARI

Tel./Fax +39 080 5232836



Allo stato attuale, in ragione delle suddette indagini, risulta che il valore medio unitario relativo a terreni di qualità frutteto (ciliegeto) nella zona in esame è pari a:

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

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

Terreno al foglio 5, particella 345, di estensione di Ha 1.64.69:

$V_c = V_{mu} \times SAT = (\text{€/Ha}) 50.000,00 \times 1.64.69 \text{ (Ha)} = \text{€ } 82.345,00$ (euro ottantaduemilatrecentoquarantacinque/00)

Terreno al foglio 5, particella 4, di estensione di Ha 0.42.12:

$V_c = V_{mu} \times SAT = (\text{€/Ha}) 50.000,00 \times 0.42.12 \text{ (Ha)} = \text{€ } 21.060,00$ (euro ventunomilasessanta/00)

Il valore complessivo del **Lotto n. 2** è pari a € 103.405,00

(euro centotremilaquattrocentocinque/00), arrotondato a:

€ 103.000,00 (euro centotremila/00)



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®



Dott. Dario Vincenzo de Felice, Ph.D.

Agronomo - Albo dei Consulenti n. 353 del Tribunale di Bari

Via De Rossi, 32 – 70122 BARI

Tel./Fax +39 080 5232836

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®



Dott. Dario Vincenzo de Felice, Ph.D.

Agronomo - Albo dei Consulenti n. 353 del Tribunale di Bari

Via De Rossi, 32 – 70122 BARI

Tel./Fax +39 080 5232836

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®



Dott. Dario Vincenzo de Felice, Ph.D.

Agronomo - Albo dei Consulenti n. 353 del Tribunale di Bari

Via De Rossi, 32 – 70122 BARI

Tel./Fax +39 080 5232836

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Dott. Dario Vincenzo de Felice, Ph.D.

Agronomo - Albo dei Consulenti n. 353 del Tribunale di Bari

Via De Rossi, 32 – 70122 BARI

Tel./Fax +39 080 5232836

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®



Dott. Dario Vincenzo de Felice, Ph.D.

Agronomo - Albo dei Consulenti n. 353 del Tribunale di Bari

Via De Rossi, 32 – 70122 BARI

Tel./Fax +39 080 5232836

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Dott. Dario Vincenzo de Felice, Ph.D.

Agronomo - Albo dei Consulenti n. 353 del Tribunale di Bari

Via De Rossi, 32 – 70122 BARI

Tel./Fax +39 080 5232836

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Dott. Dario Vincenzo de Felice, Ph.D.

Agronomo - Albo dei Consulenti n. 353 del Tribunale di Bari

Via De Rossi, 32 – 70122 BARI

Tel./Fax +39 080 5232836

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Dott. Dario Vincenzo de Felice, Ph.D.

Agronomo - Albo dei Consulenti n. 353 del Tribunale di Bari

Via De Rossi, 32 – 70122 BARI

Tel./Fax +39 080 5232836

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



[REDACTED]

[REDACTED]



Dott. Dario Vincenzo de Felice, Ph.D.

Agronomo - Albo dei Consulenti n. 353 del Tribunale di Bari

Via De Rossi, 32 – 70122 BARI

Tel./Fax +39 080 5232836

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Dott. Dario Vincenzo de Felice, Ph.D.

Agronomo - Albo dei Consulenti n. 353 del Tribunale di Bari

Via De Rossi, 32 – 70122 BARI

Tel./Fax +39 080 5232836

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DE FELICE DARIO VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 367d523a47188ee985c65e64eb8396a2



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Dott. Dario Vincenzo de Felice, Ph.D.

Agronomo - Albo dei Consulenti n. 353 del Tribunale di Bari

Via De Rossi, 32 – 70122 BARI

Tel./Fax +39 080 5232836

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]



Dott. Dario Vincenzo de Felice, Ph.D.

Agronomo - Albo dei Consulenti n. 353 del Tribunale di Bari

Via De Rossi, 32 – 70122 BARI

Tel./Fax +39 080 5232836

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Dott. Dario Vincenzo de Felice, Ph.D.

Agronomo - Albo dei Consulenti n. 353 del Tribunale di Bari

Via De Rossi, 32 – 70122 BARI

Tel./Fax +39 080 5232836

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

222 BARI
232836
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®
Sezione ufficiale ad uso

pagina 74/82



Dott. Dario Vincenzo de Felice, Ph.D.

Agronomo - Albo dei Consulenti n. 353 del Tribunale di Bari

Via De Rossi, 32 – 70122 BARI

Tel./Fax +39 080 5232836

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA SINTETICA DI VALUTAZIONE DEI LOTTI

LOTTO	DATI CATASTALI	DESCRIZIONE SINTETICA	VALORE
1	Comune di Turi Foglio 5, ptc. 7, sub. 14 + ptc. 326, 327, 328	Complesso turistico, di categoria catastale D/2, sito in Turi, alla contrada Le Monache, con annessi terreni ad uso strada individuati dalle particelle 326, 327 e 328 dello stesso foglio	€ 3.068.000,00
2	Comune di Turi Foglio 5, ptc. 4, 345	Terreno agricolo irriguo di qualità catastale frutteto (ciliegeto)	€ 103.000,00
TOTALE			€ 3.304.600,00

Bari, 6 agosto 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Dott. Agr. Dario Vincenzo de Felice)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dott. Dario Vincenzo de Felice, Ph.D.

Agronomo - Albo dei Consulenti n. 353 del Tribunale di Bari

Via De Rossi, 32 – 70122 BARI

Tel./Fax +39 080 5232836



ELENCO ALLEGATI:

- n. 5 – Verbali d'accesso;
- n. 2 – Certificati esecutato Comune di Turi
- n. 1 – Planimetria catastale;
- n. 1 – Estratto di mappa catastale;
- n. 3 – N.T.A. P.U.G. Comune di Turi;
- n. 3 – Attestati di prestazione energetica;
- n. 29 – Titoli abilitativi;
- n. 7 – Titoli di provenienza;
- n. 5 – Ispezioni ipotecarie;
- n. 12 – Visure catastali;
- n. 1 – Check list sistema conservatoria;
- n. 1 – Identificativi catastali;
- n. 4 – Fascicoli fotografici;
- n. 1 – Perizia Versione privacy;
- n. 2 – Attestazione di invio alle parti;



Dott. Dario Vincenzo de Felice, Ph.D.

Agronomo - Albo dei Consulenti n. 353 del Tribunale di Bari

Via De Rossi, 32 – 70122 BARI

Tel./Fax +39 080 5232836

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.068.000,00

Ubicazione: Turi (BA) – C.da Le Monache

Diritto reale: Proprietà per 1/1

Bene N° 1 – Alberghi e pensioni D/2

Tipologia immobile: Complesso turistico/residenziale

Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 7, sub. 1

Categoria catastale D/2

Quota 1/1

Superficie 15.505,00 mq

Stato conservativo: Il complesso residenziale è rimasto chiuso al pubblico per diverso tempo, con conseguente mancanza di personale che effettuasse la manutenzione ordinaria delle strutture e di tutta l'area pertinenziale, inclusi giardino e piscina. Per tale motivo, attualmente il complesso residenziale necessita di svariate opere di manutenzione ordinaria affinché sia ripristinato uno stato conservativo tale da consentire una riapertura in sicurezza.

Oltre la eventuale ritinteggiatura interna ed esterna di alcune parti più deteriorate e la verifica e il ripristino degli impianti idrici di tutti gli alloggi, sarebbe necessario un rifacimento di parte del selciato dei viali, degradato in diversi punti dall'utilizzo e dalla crescita delle radici degli alberi di pino presenti nella proprietà, e una semplice sistemazione dei giardini.

L'edificio principale e i corpi B ed F presentano strutture murarie in ottime condizioni. A parte piccole opere manutentive, le strutture si presentano pronte all'uso.

L'abitazione al piano 1, invece, necessita del rifacimento delle guaine in quanto i solai presentano tracce di infiltrazioni.

Gli appartamenti dei custodi sono in inadeguate condizioni di conservazione. Sarebbero necessari importanti interventi di ripristino al fine di renderli realmente abitabili.

Descrizione: Complesso turistico residenziale composto da 3 corpi di fabbrica principali, alloggi del personale di servizio, garages e piscina, oltre area pertinenziale esterna in parte ulteriormente edificabile.

Vendita soggetta a IVA: NO

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: SI

Stato di occupazione: Allo stato attuale il compendio immobiliare è utilizzato, anche a scopo abitativo, dal proprietario ed esecutato, sig. *****, nato a Valenzano, il *****

Bene N° 2 - Terreno

Tipologia immobile: Terreno

Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 327,

Qualità mandorleto, uliveto, vigneto, frutteto.

Quota 1/1

Superficie 661,00 mq

Stato conservativo: fondo agricolo utilizzato per la viabilità interpodereale.

Descrizione: Terreno agricolo alla contrada Le Monache, al foglio 5, particella 327 del catasto terreni del Comune di Turi, di qualità mista.

Vendita soggetta a IVA: NO

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: SI

Stato di occupazione: Allo stato attuale il fondo agricolo risulta utilizzato dal proprietario ed esecutato, sig. *****, nato a Valenzano, il *****.

Bene N° 3 - Terreno

Tipologia immobile: Terreno

Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 328,

Dott. Dario Vincenzo de Felice, Ph.D.

Agronomo - Albo dei Consulenti n. 353 del Tribunale di Bari

Via De Rossi, 32 – 70122 BARI

Tel./Fax +39 080 5232836



Qualità vigneto.

Quota 1/1

Superficie 605,00 mq

Stato conservativo: fondo agricolo utilizzato per la viabilità interpoderale.

Descrizione: Terreno agricolo alla contrada Le Monache, al foglio 5, particella 328 del catasto terreni del Comune di Turi, di qualità vigneto.

Vendita soggetta a IVA: NO

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: SI

Stato di occupazione: Allo stato attuale il fondo agricolo risulta utilizzato dal proprietario ed eseguito, sig. *****, nato a Valenzano, il *****.



Bene N° 4 - Terreno

Tipologia immobile: Terreno

Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 326,

Qualità VIG UVA TAV, frutteto.

Quota 1/1

Superficie 192,00 mq

Stato conservativo: fondo agricolo utilizzato per la viabilità interpoderale.

Descrizione: Terreno agricolo alla contrada Le Monache, al foglio 5, particella 326 del catasto terreni del Comune di Turi, di qualità mista.

Vendita soggetta a IVA: NO

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: SI

Stato di occupazione: Allo stato attuale il fondo agricolo risulta utilizzato dal proprietario ed eseguito, sig. *****, nato a Valenzano, il *****.



Dott. Dario Vincenzo de Felice, Ph.D.

Agronomo - Albo dei Consulenti n. 353 del Tribunale di Bari

Via De Rossi, 32 – 70122 BARI

Tel./Fax +39 080 5232836



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 103.000,00

Ubicazione: Turi (BA) – C.da Le Monache

Diritto reale: Proprietà per 1/1

Bene N° 5 - Terreno

Tipologia immobile: Terreno

Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 345,
Qualità mista.

Quota 1/1

Superficie 16.469,00 mq

Stato conservativo: Il fondo oggetto di stima consiste in terreno agricolo irriguo delimitato su tre lati da muretto in pietra e rete metallica ed attraversato da strada di accesso all'Holiday Residence di proprietà dello stesso soggetto esecutato. Il suolo è di giacitura pianeggiante e presenta le caratteristiche tipiche dei terreni della zona. L'area in cui ricade il terreno in oggetto è a forte vocazione cerasicola. Sul suolo insistono principalmente alberi di ciliegio di età variabile, con sesto di impianto 5x5, sebbene caratterizzato da diverse fallanze. Sono presenti, inoltre, diversi alberi di ulivo. Il terreno dispone di impianto irriguo a goccia.

Descrizione: Terreno agricolo alla contrada Le Monache, al foglio 5, particella 345 del catasto terreni del Comune di Turi, di qualità mista.

Vendita soggetta a IVA: NO

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: SI

Stato di occupazione: Allo stato attuale il fondo agricolo risulta utilizzato dal proprietario ed esecutato, sig. *****, nato a Valenzano, il *****.

Bene N° 6 - Terreno

Tipologia immobile: Terreno

Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 4,
Qualità mista.

Quota 1/1

Superficie 4.212,00 mq

Stato conservativo: Il fondo oggetto di stima consiste in terreno agricolo irriguo delimitato su tre lati da muretto in pietra e rete metallica ed attraversato da strada di accesso all'Holiday Residence di proprietà dello stesso soggetto esecutato. Il suolo è di giacitura pianeggiante e presenta le caratteristiche tipiche dei terreni della zona. L'area in cui ricade il terreno in oggetto è a forte vocazione cerasicola. Sul suolo insistono principalmente alberi di ciliegio di età variabile, con sesto di impianto 5x5, sebbene caratterizzato da diverse fallanze. Sono presenti, inoltre, diversi alberi di ulivo. Il terreno dispone di impianto irriguo a goccia.

Descrizione: Terreno agricolo alla contrada Le Monache, al foglio 5, particella 4 del catasto terreni del Comune di Turi, di qualità mista.

Vendita soggetta a IVA: NO

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: SI

Stato di occupazione: Allo stato attuale il fondo agricolo risulta utilizzato dal proprietario ed esecutato, sig. *****, nato a Valenzano, il *****.

