



TRIBUNALE CIVILE DI BARI
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Presidente G.E. Dott. Antonio Ruffino

Proc. n. Reg. Gen. Esec.
Promosso da -
In danno di -

creditrice procedente
debitrice



2^ COPIA EPURATA GENERALITA' DEBITORE E CONFINANTI

I beni oggetto della presente procedura esecutiva, rappresentati da n. 18 particelle catastali nella certificazione notarile del Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, in atti resa ai sensi del 2° comma dell'art. 567 c.p.c., come sostituito dall'art. 1 Legge 3 agosto 1998 n. 302, consistono in particelle di terreno, investite a oliveto e vigneto, ubicate in agro di Bitonto (Ba) e riportate nel Catasto Terreni del Comune di Bitonto al **foglio di mappa 8 partt. 44, 74, foglio di mappa 37 partt. 64, 181, 182, 183, 622, 735, 737, 834, 835, 856, 858, 876, 878, foglio di mappa 7 partt. 29, 31, foglio di mappa 12 part. 256**, formanti di fatto due distinti lotti nella procedura esecutiva "de quo". **I fondi rustici staggiti all'attualità sono condotti in affitto dall'Azienda Agricola, con contratto sottoscritto in data 14-05-2020 e registrato all'Agenzia Entrate di Bari il 29-05-2020 al n. 7250 3T comprendente n. 25 TITOLI AGEA, trasferiti in via temporanea ai sensi art. 34 Reg. UE n. 1307/2013 e art. 25 Reg. UE n. 639/2014, mentre non insistono sui fondi pignorati pozzi artesiani, cisterne interrate, n. 3 locali depositi e n. 1 capannone così come indicati nel contratto di affitto del 14-05-2020 che comprende altre superfici aziendali per Ha. 13.48.02= in proprietà e in possesso "uti dominus"**



PRIMO LOTTO

N. 13 distinte particelle investite a Uliveto agro di Bitonto alla contrada "Palmenti Coperti" della Superf. totale Ha. 7.55.42 di proprietà 1/1 dell'Azienda Agricola e conduzione in affitto dell'Azienda Agricola

IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE E RICOGNIZIONE DEI BENI

I compendi immobiliari inseriti nel lotto oggetto di valutazione sono costituiti da n. 13 particelle distinte in due fondi agricoli separati dalla linea ferroviaria, di proprietà Azienda Agricola e condotti in affitto dall'Azienda Agricola Srl, ubicati in agro di Bitonto (BA) alla contrada "Palmenti Coperti", ai quali si accede percorrendo la strada comunale via Ammiraglio Vacca direzione Terlizzi per circa 0,600 Km. fino all'incrocio della stradina intercomunale posta subito dopo il frantoio per poi svoltare a destra.

Dalla planimetria generale del Catasto Terreni i compendi sono così distinti:

1 - n. 13 particella di terreno della superficie totale di **Ha. 7.55.42**, pianeggianti e di forma regolari, con substrato profondo, buona fertilità e dotazione di scheletro, ben lavorato e coltivato a uliveto con superficie investita a cultivar Cima di Bitonto della presumibile età di 60 anni e sesto d'impianto irregolare.

Particelle attualmente censite al Catasto Terreni Comune di Bitonto:

foglio di mappa 37:

- **part. 64** AA seminativo classe 1 di ca. **17** con R.D. €. 0,11 e R.A. €. 0,05;
AB uliveto classe 2 di Ha. **1.38.99** con R.D. €. 78,96 e R.A. €. 57,43;
- **part. 181** AA uliveto classe 2 di are **72.96** con R.D. €. 41,45 e R.A. €. 30,14;
AB pascolo classe 2 di are **1.47** con R.D. €. 0,11 e R.A. €. 0,05;
- **part. 182** AA uliveto classe 3 di Ha. **1.36.41** con R.D. €. 66,93 e R.A. €. 45,79;
AB vigneto classe 1 di ca. **43** con R.D. €. 0,73 e R.A. €. 0,36;





- **part. 183** uliveto classe 3 di are **88.30** con R.D. €. 43,32 e R.A. €. 29,64;
- **part. 622** AA uliveto classe 2 di are **23.53** con R.D. €. 13,37 e R.A. €. 9,72;
AB pascolo classe 2 di are **61.61** con R.D. €. 4,45 e R.A. €. 2,23;
- **part. 735** uliveto classe 2 di are **34.56** con R.D. €. 19,63 e R.A. €. 14,28;
- **part. 737** AA seminativo classe 1 di are **27.71** con R.D. €. 18,60 e R.A. €. 7,87;
AB uliveto classe 2 di are **9.27** con R.D. €. 5,27 e R.A. €. 3,83;
- **part. 834** AA vigneto classe 2 di ca. **43** con R.D. €. 0,53 e R.A. €. 0,27;



- AB seminativo classe 1 di are **1.57** con R.D. €. 1,05 e R.A. €. 0,45;
- **part. 835** seminativo classe 1 di are **8.60** con R.D. €. 5,77 e R.A. €. 2,44;
- **part. 856** uliveto classe 2 di are **54.85** con R.D. €. 31,16 e R.A. €. 22,66;
- **part. 858** AA seminativo classe 1 di are **8.88** con R.D. €. 5,96 e R.A. €. 2,52;
AB uliveto classe 2 di are **14.32** con R.D. €. 8,14 e R.A. €. 5,92;
- **part. 876** AA uliveto classe 2 di are **5.28** con R.D. €. 3,00 e R.A. €. 2,18;
AB seminativo classe 1 di are **59.75** con R.D. €. 40,12 e R.A. €. 16,97;
- **part. 878** AA pascolo classe 2 di are **2.96** con R.D. €. 0,21 e R.A. €. 0,11;
- AB vigneto classe 1 di are **3.37** con R.D. €. 5,74 e R.A. €. 2,78;



Il tutto confinante con proprietà

, proprietà

salvo altri.



proprietà

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'inquadramento urbanistico del P.R.G. vigente del Comune di Bitonto per il:

fooglio di mappa 37

- **partt. 64, 181, 182, 183, 622, 856**, è di **Zona verde agricola E1** art. 22.1 NTA di P.R.G.;
- **partt. 735, 737, 876, 878**, è di **Zona verde agricola E1 - Rispetto Ferroviario** art. 22.1-27 NTA di P.R.G.;
- **partt. 835, 858**, è di **Zona verde agricola E1-Viabilità Stradale** art. 22.1-26 NTA di P.R.G.;
- **part. 834** è di **Zona verde agricola E1-Viabilità Stradale - Rispetto Ferroviario** art. 22.1-26-27 NTA di P.R.G.





Esperto Stimatore dott. agr. Francesco Tafuni - Altamura



In essa è consentita in modo specifico una edificazione di tipo agricolo e strettamente connessa con l'attività agricola.

Si evidenzia che con D.G.R. 176 del 16.02.2015 pubblicata sul BURP n. 40 del 23/03/2015 è stato approvato il P.P.T.R. (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale).

Sono fatti salvi ulteriori vincoli del P.P.T.R attualmente non riportati sul vigente PRG che interessano le particelle del presente certificato.

SECONDO LOTTO

N. 5 distinte particelle investite a Vigneto e Uliveto agro di Bitonto alle contrade "Torre Rotta la Capa" e "Patierno" Superf. totale Ha. 2.55.38 di proprietà 1/1 dell'Azienda Agricola e conduzione in affitto dell'Azienda Agricola

IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE E RICOGNIZIONE DEI BENI

I compendi immobiliari inseriti nel lotto oggetto di valutazione sono costituiti da n. 5 particelle (di cui due a vigneto mentre catastalmente sono riportate oliveto) distinte in tre fondi rustici, di proprietà Azienda Agricola..... e condotti in affitto dall'Azienda Agricola....., ubicati in agro di Bitonto (BA), molto vicini all'Aeroporto Bari-Palese, il primo alla contrada "Torre Rotta la Capa", alla quale si perviene percorrendo la S.P. n. 91 che immette direttamente sulla strada interpodereale Torre Rotta la Capa da percorrere per circa metri 400, catastalmente individuato al **foglio di mappa 8 partt. 44 e 74**; il secondo compendio posto sulla strada vicinale Patierno, a distanza di circa 300 metri dal primo compendio, alla contrada "Patierno" catastalmente individuato al **foglio di mappa 7 part. 29**, mentre poco distante si individua il terzo fondo sempre ubicato alla contrada "Patierno" catastalmente individuato al **foglio di mappa 7 part. 31 e foglio di mappa 12 part. 256**



ASTE
GIUDIZIARIE®

Dalla planimetria generale del Catasto Terreni i compendi sono così distinti:

1 - n. 2 particelle di terreno della superficie totale di **are 82.72** (Fg. 8 partt. 44 e 74), pianeggiante e di trapezoidale, con substrato profondo, buona fertilità e dotazione di scheletro, ben lavorato e coltivato in irriguo (con sistema di irrigazione ad ala gocciolante) a vigneto uva da tavola var. Italia, allevato a tendone, di anni 18 d'impianto e sesto d'impianto mt. 2,50 x 2,50. Gli emungimenti idrici provengono da un pozzo artesiano (portata di 1.000 l/s e attingimento a profondità di 400 metri) pozzo di proprietà dell'Azienda Agricola e nsistente su particella di terreno non oggetto di pignoramento.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nel merito si precisa che gli oneri di canoni acqua (variabili secondo le temperature stagionali) e la manutenzione della pompa sommersa saranno a carico dell'aggiudicando.

Particella attualmente censita al Catasto Terreni Comune di Bitonto:

foglio di mappa 8:

- **part. 44** uliveto classe 1 di are 42.47 con R.D. €. 28,51 e R.A. €. 19,74;
- **part. 74** uliveto classe 2 di are 40.25 con R.D. €. 22,87 e R.A. €. 16,63;

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il tutto confinante con proprietà Azienda Agricola strada vicinale Torre Rotta la Capa, strada vicinale Airone, salvo altri.

2 - n. 1 particella di terreno della superficie totale di **Ha. 1.18.41** (Fg. 7 part. 29), pianeggiante e di forma trapezoidale, con buona fertilità, substrato profondo e con dotazione di scheletro di calcare, agronomicamente ben lavorato e coltivato a oliveto var. Cima di Bitonto della presumibile età di 35 anni e sesto d'impianto mt. 6 x 7.

Particella attualmente censita al Catasto Terreni Comune di Bitonto:

foglio di mappa 7:

- **part. 29** uliveto classe 1 di Ha. **1.18.41** con R.D. €. 79,50 e R.A. €. 55,04;

confinante con proprietà proprietà Immobiliare strada vicinale, salvo altri.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto Stimatore dott. agr. Francesco Tafuni - Altamura

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3 - n. 2 particelle di terreno della superficie totale di are **54,25** (Fg. 7 part. 31 e Fg. 12 part. 256), pianeggianti e di forma regolare, con discreta fertilità, substrato profondo e dotazione di calcare, ben lavorato e coltivato a oliveto var. Cima di Bitonto della presumibile età di 60 anni e sesto d'impianto irregolare.

Particelle attualmente censite al Catasto Terreni Comune di Bitonto:

foglio di mappa 7;

- **part. 31** AA uliveto classe 3 di are **42,54** con R.D. €. 20,87 e R.A. €. 14,28;

AB vigneto classe 2 di centiare **86** con R.D. €. 1,07 e R.A. €. 0,53;

ASTE
GIUDIZIARIE®

foglio di mappa 12:

- **part. 256** uliveto classe 1 di are **10,85** con R.D. €. 7,28 e R.A. €. 5,04;

confinante con proprietà....., proprietà....., strada vicinale, salvo altri,

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'inquadramento urbanistico del P.R.G. vigente del Comune di Bitonto per il:

foglio di mappa 8

- **partt. 44, 74**, è di **Zona verde agricola E1** art. 22,1 NTA di P.R.G.;

foglio di mappa 7

- **partt. 29, 31**, è di **Zona verde agricola E1** art. 22,1 NTA di P.R.G.;

foglio di mappa 12

- **part. 256**, è di **Zona verde agricola E1** art. 22,1 NTA di P.R.G.;

In essa è consentita in modo specifico una edificazione di tipo agricolo e strettamente

connessa con l'attività agricola.

Si evidenzia che con D.G.R. 176 del 16.02.2015 pubblicata sul BURP n. 40 del 23/03/2015

è stato approvato il P.P.T.R. (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale).

Sono fatti salvi ulteriori vincoli del P.P.T.R. attualmente non riportati sul vigente PRG che

interessano le particelle del presente certificato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto Stimatore dott. agr. Francesco Tafuni - Altamura

ASTE
GIUDIZIARIE®

6
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VICENDE TRASLATIVE NEL VENTENNIO ANTERIORE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Esaminata la certificazione notarile sostitutiva cecositata del 26-01-2021, l'integrazione del 04-06-2021 ed acquisito, su richiesta dello scrivente, il chiarimento relativo all'accettazione dell'eredità, si precisa che in essa sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

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

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame **alla data del 24/12/2020 e alla data del 27-09-2022**, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

* All'esecutata AZIENDA AGRICOLA..... con sede a Bitonto (BA) codice fiscale (proprietà 1/1), quanto oggetto della presente relazione pervennero i terreni siti in Bitonto- Contrada Torre Rota La Capa, distinti con il **foglio 8 particelle 44 e 74** in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Oliva Luigi di Bitonto (BA) del 29/12/2003 repertorio 45786/19482, trascritto in data 23/01/2004 al nn.2699/-982 da

nata a il codice fiscale
(proprietà 1/1)

* A (proprietà 1/1) pervennero in forza di atto di divisione a rogito del Notaio Filomena Petroncelli Denora di Bari del 24/09/1992 repertorio 15647/2562, trascritto in data 15/10/1992 ai nn.36506/28557.

I terreni in Bitonto-Contrada Palmenti Coperti distinti con il **foglio 37 particelle 64, 181, 182, 183, 622, 735, 737, 876 (ex 739), 878 (ex 742)**, ed i terreni siti in Bitonto distinti con il **foglio 37 particelle 856 (ex 316), 858 (ex 317), 834 (ex 337), 835 (ex 337)** in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Scafarelli Alberto di Altamura (BA) del 01/08/2007 repertorio 10671/1228, trascritto in data 09/08/2007 al nn.46396/29552 da

nato a il codice fiscale
(proprietà 1/1)

Esperto Stimatore dott. agr. Francesco Tafuni - Altamura

ASTE
GIUDIZIARIE®

* A (proprietà 1/1) pervennero in forza di atto di compravendita a rogito Notaio D'Innella Biallo Angela di Monopoli (BA) del 15/12/1999 repertorio 19685, trascritto in data 24/12/1999 ai nn.46744/31432, dai venditori (per 2/4)

e e (per i rimanenti 2/4). La ha acquisito la quota poi alienata in forza di successione legittima della sorella aperta in Bitonto il 1/1/1997, registrata in data 27/9/1997.

I hanno acquisito la quota poi alienata in forza di successione legittima della madre aperta in Bitonto il 28/3/1999, registrata il 17/9/1999.

nonchè di rinuncia del padre all'eredità espressa in data 7/6/1999 registrata il 1/7/1999.

I terreni siti in Bitonto - Contrada Patierno distinti con il **foglio 7 particella 31 e foglio 12 particella 256 (ex 20)** in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Perchinunno

Remigio di Bitonto (BA) del 24/02/2010 repertorio 40401/12379, trascritto in data 23/03/2010 ai nn.14147/9355 da nato a il

codice fiscale (proprietà 1/1)

* A (proprietà 1/1) i terreni pervennero in forza di atto di divisione a rogito Notaio Labriola Vittorio di Bari (BA) del 23/03/2009 repertorio 43123/8039,

trascritto in data 06/04/2009 ai nn.14427/10022 a carico di

(proprietà 4/8), nata a codice fiscale

(proprietà 2/8), nata a il

codice fiscale (proprietà 1/8), nata a

codice fiscale (proprietà 1/8);

* A (proprietà 1/8) e (proprietà 1/8) i terreni pervennero

in forza di successione di nato a codice

fiscale (deceduto il) denuncia di successione registrata

a Bari il 19/03/2008 repertorio 712/2008/8, trascritta in data 04/09/2008 ai

nn.41902/28299, eredità devoluta per legge alle figlie, unitamente ad altri immobili.

* Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in morte di

nato a codice fiscale a rogito del Notaio d'Alesio

Esperto Stimatore dott. agr. Francesco Tafuni - Altamura

ASTE
GIUDIZIARIE®



Salvatore di Terlizzi (BA) in data 17/10/2012 repertorio 76697/19325 trascritta in data 16/11/2012 ai nn.42946/30936 a favore



* Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in morte di

nato a codice fiscale a rogito del Notaio Pace

Scattone Luigia di Bari (BA) in data 10/06/2010 repertorio 31637/5928, trascritta in data 17/06/2010 ai nn.29561/19093 a favore di



* A i terreni pervennero per quota 1/4 in forza di successione di
nato codice fiscale



(deceduto) denuncia di successione registrata a Bari l'08/10/2002



repertorio 92/110, trascritta in data 17/03/2003 al nn.11917/8451, eredità devoluta per testamento - Notaio Speranza Pietro, registrato a Bari il 20/06/2002 a n.2648.

* Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in morte di nato

..... codice fiscale a rogito del Notaio D'Alesio



Salvatore di Terlizzi (BA) in data 17/10/2012 repertorio 76697/19325, trascritta in data 16/11/2012 ai nn.42945/30935 a favore di



* A (proprietà 1/4) i terreni pervennero in forza di successione di

..... nata a codice fiscale



(deceduta il), denuncia di successione registrata a Bari (den. n.50 vol.841) trascritta in data 17/09/1986 al nn.27927/22281, eredità devoluta per legge alla figlia (proprietà 1/4); il coniuge ha rinunciato all'eredità con atto registrato a Bari il 27/09/1983 al n.18898 Notaio Fornaco del 23/09/1983;

Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in morte di nata a

C.F. a rogito del Notaio Labriola Vittorio di Bari



(BA) in data 23/03/2009 repertorio 43123, trascritto in data 03/06/2021 ai nn. 27396/20303 a favore di



* A

i terreni pervennero per quota di 1/4 ciascuno in forza di successione di



Esperto Stimatore dott. agr. Francesco Tafuni - Altamura



ASTE
GIUDIZIARIE®

nata a (deceduta il) denuncia di
successione registrata a Bari (den. n.78 vol. 629) trascritta in data 18/05/1978 ai
nn.13454/13022, eredità devoluta per legge.

Il terreno sito in Bitonto distinto con il **foglio 7 particella 29** in forza di atto di
compravendita a rogito del Notaio Scafarelli A berto di Altamura (BA) del 15/06/2016
repertorio 21069/7367, trascritto in data 13/07/2016 ai nn.31261/22680 da

con sede a codice fiscale

(proprietà 1/1). trae origine dal ricovero di mendicità Principe

Umberto, qualificato IPAB ex L. 6972/1890, cui il cespite è pervenuto per successione
testamentaria di per testamento pubblico a rogito notaio Vacca di

Bitonto del 17/2/1937, pubblicato dal medesimo notaio in data 3/3/1942, registrato il
11/3/1942 (dichiarazione di successione registrata a Bitonto al n. 106 vol 126).

Nel ventennio preso in esame, antecedente alla trascrizione del pignoramento, si rileva
annotazione di domanda giudiziale di nullità nei confronti di

in relazione al foglio 7 part. 31 e fg. 12 part. 256.

Il cespite è pervenuto alla Azienda Agricola per acquisto per notaio
Perchinunno del 24-2-2010, trascritto il 23-3-2010 ai n. reg. gen. 14147, reg par. 9355,
disposto dal venditore

A tale venditore Il cespite è pervenuto per l'intera proprietà in forza di
atto di divisione per notaio Labriola del 23/3/2009, trascritto il 6/4/2009 (nn 14427/10022)

tra (già proprietario di 4/8), (già proprietaria di
2/8), (già proprietaria di 1/4), (già proprietaria di 1/4), con

cui tutte le quote sono state attribuite a

Le quote già di proprietà del alla data della divisione (i detti 4/8 pari a
2/4) gli sono pervenute;

- quanto a 2/8 (ovvero 1/4) per successione testamentaria di
deceduto con testamento pubblicato il 12/6/2002, rispetto al quale
v'è trascrizione sia della denuncia di successione il 17/3/2003 (nn. 11917/8451) che

ASTE
GIUDIZIARIE®

trascrizione in data 16/11/2012 (nn. 42945/30935) della accettazione tacita di eredità, espressa dal fratello

Al de cuius i detti 2/8 (rectius 1/4) sono pervenuti per successione da deceduta il, rispetto alla quale v'è

trascrizione in data 18/5/1978 della denuncia di successione, sia trascrizione in data 3/6/2021 (nn. 27396/20303, nota di presentazione n. 37 del 3/6/2021) di accettazione tacita di eredità (espressa dal fratello quale suo erede);

- quanto agli ulteriori 2/8 (pari a 2/4) per successione da deceduta il rispetto alla quale v'è trascrizione in data 18/5/1978 della denuncia di successione, sia trascrizione in data 3/6/2021 di accettazione di eredità del medesimo in proprio.

Le quote di (1/8) e di (1/8) - pari complessivamente a 2/4 - sono pervenute alle stesse per successione ex lege dal proprio padre deceduto il la denuncia di successione risulta trascritta in data 4/9/2008 (nn. 41902/28299); risulta altresì trascritta in data 17/6/2010 (n. 29561/19093) accettazione tacita della eredità di in favore di

risulta altresì trascritta in data 16/11/2012 (n. 42946/30936) accettazione tacita di eredità del in favore di

Al de cuius la proprietà è pervenuta per successione da deceduta il rispetto alla quale v'è sia trascrizione in data 18/5/1978 della denuncia di successione, sia trascrizione in data 3/6/2021 di accettazione di eredità espressa dalle figlie (nn. 27396/20303 (sempre nota di presentazione n. 37 del 3/6/2021));

La quota di (2/8 ovvero 1/4) le è pervenuta in forza di successione legale della madre deceduta il rispetto alla quale v'è sia trascrizione di denuncia di successione in data 17/9/1986 (nn. 27927/222281) sia rinuncia del coniuge del 27/9/1983, sia trascrizione in data 3/6/2021 (nn. 27395/20302) dell'accettazione tacita di eredità a cura di (nota di presentazione

ASTE GIUDIZIARIE®
n. 36 del 3/6/2021).

Alla de cuius

deceduta il , rispetto alla quale v'è sia trascrizione in data 18/5/1978 della denuncia di successione (nn. 13454/13022); sia trascrizione di accettazione di eredità espressa da quale erede della propria madre (sempre nota di presentazione n. 37 del 3/6/2021, sub all. 10),

In sintesi, e come desumibile dall'atto di vendita per notaio Perchinunno del 24/2/2020

l'origine dell'acquisto della piena proprietà in capo al (dante causa di Azienda Agricola.....) si rinviene in un asse riferito – per quanto qui rilevante – a;

• deceduta il (successione legittima), cui sono succeduti per $\frac{1}{4}$ ciascuno

L'accettazione tacita di eredità di è trascritta il 3/6/2021 sia a favore di

..... (rectius della figlia Stefania, che ha accettato tacitamente la eredità della madre, con accettazione pure trascritta in pari data); sia a favore di che ha

accettato per sé e quale erede del fratello deceduto il (e la relativa accettazione tacita di eredità a cura del risulta

trascritta il 16/11/2012) sia a favore di deceduto (rectius dal fratello giusta accettazione tacita di eredità trascritta il 16/11/2012);

• deceduto la cui eredità è stata accettata tacitamente, come detto, da giusta accettazione tacita di eredità trascritta il 16/11/2012).

Con la divisione ereditaria del 23/3/2009 il ha poi acquisito le quote di tutti gli altri chiamati (poi eredi in forza delle successive trascritte accettazioni tacite di eredità).

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in morte di nata a
deceduta a rogito del Notaio Scafarelli Alberto in data
15/06/2016 repertorio 21069, trascritto in data 27/09/2022 ai nn. 48959/36052 a favore di
con sede in

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in morte di
nata a e deceduta a a rogito del Notaio D'Innella
Biallo Angela in data 15/12/1999 repertorio 19685, trascritto in data 27/09/2022 ai nn.
48960/36053 a favore di nata a

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in morte di
nata a e deceduta a rogito
del Notaio D'Innella Biallo Angela in data 15/12/1999 repertorio 19685, trascritto in
data 27/09/2022 ai nn. 48961/36054 a favore di nato
e nato a

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In conclusione, posto che l'accettazione tacita di eredità ha effetti retroattivi,
comportando l'acquisizione della titolarità del patrimonio ereditario fin dal momento in
cui si è aperta la successione (morte del de cuius) anche se intervenuta in un momento
successivo, rispetto alle suddette particelle si riscontrano dunque trascrizioni
continuative per un periodo ultraventennale rispetto alla trascrizione del pignoramento
trascritto il 24/12/2010.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tanto premesso si dà atto nella presente perizia delle corrette e complete successioni
ultraventennali in relazione a tutti i lotti.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Eseguita la descrizione dei beni pignorati, sono stati formati due lotti di vendita di cui
allo schema di bando che su foglio a parte si consegnano insieme al presente
elaborato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto Stimatore dott. agr. Francesco Tafuni - Altamura

STIMA DEL VALORE DEI BENI PIGNORATI

Gli immobili oggetto di valutazione, sono tutti ubicati nel Comune di Bitonto (Ba) dove ha sede l'Azienda Agricola....., Società debitrice pignorata, proprietaria per 1/1 dei fondi rustici aventi distinte superfici catastali unitarie investite a oliveti e ubicati a varie contrade agricole.

L'orografia di tutti i fondi è pianeggiante mentre la natura del terreno è di medio impasto, profondo, ricco di scheletro da macinatura di calcare, con buona fertilità dovuta alla dotazione di sostanza organica; tali caratteristiche intrinseche del terreno costituiscono valido substrato per la coltivazione di specie arboree.

Il clima della zona è temperato-caldo con escursioni termiche elevate nel periodo estivo mentre la piovosità media annua è di 600 mm circa.

INDAGINI, RICERCA DI MERCATO, ADOZIONE PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE

I compendi Immobiliari oggetto di valutazione, manifestano la presenza nel **primo lotto (1)** di fondi rustici autonomi investiti a coltura arborea di olivo, e **secondo lotto (2)** di fondi rustici autonomi investiti a coltura arborea di olivo e vigneto, ubicati a diverse contrade in zona periferica del Comune di Bitonto (BA).

Per la stima dei **fondi rustici**, si farà riferimento ai prezzi indicati in recent atti di compravendita di fondi simili ubicati nella zona oggetto di stima, tenuto conto della superficie aziendale, delle caratteristiche orografiche del terreno, della configurazione e posizione rispetto alle vie di comunicazione, del grado di commerciabilità del bene, della marginale potenzialità edificatoria, della disponibilità d'impianto di irrigazione ad all gocciolanti per il vigneto allevato a tendone con adduzione da pompa sommersa insistente su particella di terreno non oggetto di pignoramento, fatte le dovute aggiunte e detrazioni all'adottato **procedimento di stima sintetico-comparativo** del considerato **aspetto economico più probabile valore di mercato** considerando come parametro di comparazione per i fondi la superficie espressa in ettari (Ha.), si determina come valore unitario medio pari a €. 13.800,00 ad Ha. per gli oliveti coltivati in asciutta,

e €. 23.000,00 ad Ha. per i vigneti coltivati in irriguo che, a seguito della riduzione del 15% del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si riducono a: **€. 12.000,00 a ettaro per gli oliveti e €. 19.950,00 a ettaro per i vigneti irrigui.**

Ulteriori indagini afferenti le definite quotazioni di mercato relative ai fondi rustici, quali risultano nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Bari, i valori agricoli medi della provincia di Bari - Regione Agraria n. 3 - Murge di Bitonto attribuiscono le seguenti quotazioni:

Oliveto - come coltura più redditizia - il valore agricolo di €. 16.000/Ha;

Vigneto uva da tavola il valore agricolo di €. 25.500/Ha.

VALUTAZIONE ECONOMICA DEI COSTITUITI LOTTI

Considerata la puntuale descrizione dimensionale, condizione e vetustà dei beni oggetto di valutazione, tenuto conto della destinazione urbanistica nel P.R.G. del Comune di Bitonto, della riduzione del 15% del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto applicando il relativo aspetto economico dei valori di mercato dei considerati beni, è determinato dal seguente conteggio:

PRIMO LOTTO (1) - Costituito da N. 13 distinte particelle agricole ubicate in agro di Bitonto alla contrada "Palmenti Coperti", di qualità Oliveto, per ciascuno con attribuzione di valore unitario determinato per comparazione con beni similari oltre indagine riguardante le quotazioni di mercato O.M.I.:

1) Fondo rustico ubicato in agro di Bitonto alla contr. "Palmenti Coperti" foglio di mappa 37 partt. 64, 181, 182, 183, 622, 735, 737, 834, 835, 856, 858, 876, 878,

valore unitario determinato €. 12.000 x Ha. 7,55,42 = **€. 90.650,00**

Valore di stima complessivo dei fondi rustici €. 90.650,00=

con vendita immobiliare soggetta ad I.V.A.

SECONDO LOTTO (2) - Costituito da N. 5 distinte particelle agricole ubicate in agro di Bitonto alle contrade "Torre Rotta la Capa" il primo a vigneto irriguo e contrada "Patierno" per il secondo e terzo, di qualità Uliveto coltivati in asciutto, per ciascuno con attribuzione di valore unitario determinato per comparazione con beni similari oltre indagine afferente le quotazioni di mercato O.M.I.:

1) Fondo rustico agro di Bitonto contrada " Torre Rotta la Capa" Fg. 8 partt. 44-74

Valore unitario determinato vigneto irriguo €. 19.950 x are 82,72 = **€. 16.502,00**

2) Fondo rustico ubicato agro di Bitonto alla contr. "Patierno" foglio di mappa 7 part. 29

valore unitario determinato per oliveto €. 12.000 x Ha. 1,18,41 = **€. 14.209,00**

3) Fondo rustico ubicato agro di Bitonto alla contr. "Patierno" foglio di mappa 7 part. 31 e foglio di mappa 12 part. 256

valore unitario determinato per oliveto €. 12.000 x Ha. 54,25 = **€. 6.510,00**

Valore di stima complessivo dei fondi rustici €. 37.221,00=

con vendita immobiliare soggetta ad I.V.A.

Successivamente alle operazioni di accertamento si è rilevato che i fondi agricoli sono concessi in conduzione all'Azienda Agricola in virtù di contratto di affitto ultranovennale, registrato il 29-05-2020 all'Agenzia delle Entrate di Bari al n. 7250 serie 3T, con durata dal 14-05-2020 al 13-05-2035, comprendente n. 25 TITOLI AGEA del valore totale di €. 6.077,00= (n. 25 x €. 243,08)

Pertanto, si dovrebbe riconoscere la validità del contratto in essere per un novennio dalla stipula (e non già 15 anni ex L. n. 203/1982, non essendo il contratto anche trascritto), con scadenza contrattuale al 13-05-2029 e con disdetta da effettuare con raccomandata 12 mesi prima della scadenza che includa l'annata agraria (nel caso "de quo" entro il 10-11-2027, e con rideterminazione di un "giusto canone" da corrispondere all'aggiudicatario.

Onde corroborare l'aggiudicatario del possesso pieno dilazionato appare corretto detrarre dal valore del bene pignorato gli interessi legali (con saggio legale dal 01-01-2024 pari al 2,50%) che sarebbero maturati sul capitale/valore determinati, calcolati

per gli anni di fitto residui (5 anni decorrenti dal 14 maggio 2024/25, 2025/26, 2026/27, 2027/28 e 2028/29) e scontati all'attualità.

Nel caso in esame il contratto di affitto registrato contempla un canone annuo pari a €. 9.000,00= per una superficie complessiva di Ha. 25.29.64 mentre la superficie totale dei fondi oggetto di procedura è pari a Ha. 10.80.00.

Da calcolo effettuato a parte si è ricavato che l'incidenza del canone d'affitto ad ettaro è pari a €. 355,00 che moltiplicato per la superficie di Ha. 10.10.80 consente di determinare per il bene staggito il canone annuo complessivo di €. 3.588,00=, canone ritenuto congruo ai canoni di affitto medi ordinari di altri fondi rustici della zona presi in comparazione.

Si procede ora alla rideterminazione del valore di stima deprezzato dei fondi gravati dal contratto di affitto utilizzando le opportune formule di matematica finanziaria:

1° LOTTO - Superficie Ha. 7.55.42 valore di stima €. 90.650,00

$$€. 90.650,00 \times 0,025 \times \frac{q5-1}{0,025 q5} = €. 111.148,00 \times 0,025 \times 4,6458 = €. 10.528,00$$

Valore di stima - Accumulazione interessi scontati all'attualità = Valore deprezzato per presenza contratto di affitto

$$€. 90.650,00 - 10.528,00 = €. \underline{80.122,00} = (\text{Valore deprezz. contr. affitto al netto interessi})$$

2° LOTTO - 1) Superficie are 82.72 valore di stima €. 16.502,00

$$€. 16.502,00 \times 0,025 \times \frac{q5-1}{0,025 q5} = €. 16.502,00 \times 0,025 \times 4,6458 = €. 1.916,00$$

Valore di stima - Accumulazione interessi scontati all'attualità = Valore deprezzato per presenza contratto di affitto

$$€. 16.502,00 - 1.916,00 = €. \underline{14.586,00} =$$

2) Superficie Ha. 1.81.41 valore di stima €. 21.769,00

$$€. 21.769,00 \times 0,025 \times \frac{q5-1}{0,025 q5} = €. 21.769,00 \times 0,025 \times 4,6458 = €. 2.528,00$$

Valore di stima - Accumulazione interessi scontati all'attualità = Valore deprezzato per presenza contratto di affitto

ASTE GIUDIZIARIE®
 $21.769,00 - 2.528,00 = \underline{\underline{\text{€. 19.241,00=}}}$

3) Superficie are 54.25 valore di stima €. 6.510,00

$\text{€. 6.510,00} \times 0,025 \times \frac{q5-1}{0,025 q5} = \text{€. 6.510,00} \times 0,025 \times 4,6458 = \text{€. 756,00}$

Valore di stima - Accumulazione interessi scontati all'attualità = Valore deprezzato
 per presenza contratto di affitto

$\text{€. 6.510,00} - 756,00 = \underline{\underline{\text{€. 5.754,00=}}}$

Valore complessivo fondi 2° Lotto 14.586,00 + 19.241,00 + 5.754,00 = €. 39.581,00=

(Valore deprezz. contr. affitto al netto interessi)

Inoltre, all'udienza del 22-01-2025 tenutasi al Tribunale Civile di Bari, a seguito di esplicita richiesta delle parti di accertare il contenuto di alcuni contratti di locazione stipulati dall'Azienda Agricola....., in data 27-02-2025 il sottoscritto Esperto Stimatore ha richiesto il rilascio di copie autentiche all'Agenzia delle Entrate di Bari relativamente ai seguenti contratti di affitto registrati:

1 - contratto registrato il 09-06-2016 al n. 010620 Serie 3T: dal contratto risulta la concessione in affitto, dal 01-06-2016 e per il canone annuo di €. 1.000,00=, dai locatori al conduttore Azienda Agricola di fondi rustici che **non riguardano particelle oggetto di pignoramento della P.E. n. 459/2020;**

2 - contratto registrato il 09-02-2018 al n. 003083 Serie 3T: dal contratto risulta la concessione in affitto, a far data 01-02-2018 e per il canone annuo di €. 1.000,00=, dal locatore Azienda Agricola al conduttore (C.F.) del fondo C.T. foglio 8 part. 39 di Ha. 2,58,25= (non oggetto di pignoramento nella P.E. n. 459/2020) e del fondo riportato al foglio 8 partt. 44 e 74 di are 82,72, **particelle già contemplate nel contratto di affitto del 29-05-2020 n. 7250 serie 3T;**

3 - contratto registrato il 09-02-2018 al n. 003092 Serie 3T: dal contratto risulta la concessione in affitto, a far data 01-02-2018 e per il canone annuo di €. 500,00=, dal locatore Azienda Agricola al conduttore (C.F.) del fondi per complessivi Ha. 7,16,44= riportati al C.T. foglio 37 partt. 64-181-182-183-622-735-835-856-858-876-878 (tutte oggetto di pignoramento nella P.E. n. 459/2020 e, inoltre, anche riportate nel contratto di affitto del 29-05-2020 n. 7250 serie 3T in cui è inserita anche la part. 737 del foglio 37). Esperto Stimatore dott. agr. Francesco Tafuni - Altamura

FORMALITA' DA CANCELLARE DOPO LA VENDITA

TRASCRIZIONE NN. 53225/37633 del 24/12/2020, nascente da pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario Unep Tribunale di Bari con sede a Bari (BA) del 12/12/2020 rep. n. 7062 a favore con sede a codice fiscale (proprietà 1/1) e contro AZIENDA AGRICOLAcon sede a , codice fiscale (proprietà 1/1).

Grava sulle unità oggetto di relazione.

ISCRIZIONE CONTRO del 03/12/2021 - Registro Particolare 8586 Registro Generale 59284 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 7348/1421 del 02/12/2021 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Immobili siti in BITONTO(BA) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

ISCRIZIONE CONTRO del 03/12/2021 - Registro Particolare 8588 Registro Generale 59286 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 7349/1421 del 02/12/2021 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Immobili siti in BITONTO(BA), PALO DEL COLLE(BA) SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico.

In conclusione, sono emerse iscrizioni per ipoteca legale in favore di Agenzia delle Entrate, iscritte successivamente alla trascrizione del pignoramento (eseguita con nota di pres. n. 3 del 24/12/2020, reg. gen 53225 reg. part. 37633).

Trattasi delle seguenti iscrizioni:

- reg. gen. 59286 reg. part 8588 pres. 63 del 3/12/2021, rep 7348/1421;
- reg. gen 59284 reg. part. 8586, pres. 65 del 3/12/2021, atto 7349/1421.

Quantunque successive al pignoramento il creditore procedente ha comunque provveduto all'avviso ex art. 498 cpc.

7.0 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

In ottemperanza all'incarico ricevuto per la procedura esecutiva n. 459/2020, accertata l'esatta rispondenza dei dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati come specificati nella certificazione notarile sostitutiva della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, a seguito dell'esperito sopralluogo del 30-11-2021, eseguito insieme all'Avv. Giuseppe Gioia e del Dott. Paolo Violante delegati del Custode Prof.ssa Anna Lucia Muserra, **che i fondi rustici sono concessi in conduzione all'Azienda Agricola in virtù di contratto di affitto ultranovennale, registrato il 29-05-2020 all'Agenzia delle Entrate di Bari al n. 7250 serie 3T, con durata dal 14-05-2020 al 13-05-2035, comprendente anche la cessione temporanea di n. 25 TITOLI D'AIUTO AGEA assegnati all'Azienda CUA (VD. Allegato n. 12-tris)** e, per quanto esposto, argomentato e giustificato nella presente relazione di stima, in base ai documenti consultati che escludono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

Verificato, inoltre, che al fine della relativa vendita gli immobili non sono gravati da servitù, censi, livelli o uso civico, che non vi sono procedure espropriative per pubblica utilità nonché di vincoli di carattere ambientale e paesaggistici.

Pertanto, con riferimento a recenti compravendite di fondi rustici similari nella stessa zona, nonché alle indagini afferenti le quotazioni di mercato, quali risultano dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Bari, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fondi e manufatti, della loro commerciabilità e potenzialità urbanistica, della non disponibilità dei servizi primari, fatte le dovute aggiunte e detrazioni, il sottoscritto Esperto Stimatore dott. agr. Francesco Tafuni,

DETERMINA

* - che il più probabile valore di mercato complessivo da attribuire all'attualità ai fondi

Esperto Stimatore dott. agr. Francesco Tafuni - Altamura

20

rustici aventi superficie totale di **Ha. 7.55.42** ubicati in agro di Bitonto (Ba) alla contrada "Palmenti Coperti", nel Catasto Terreni riportati al foglio di mappa **foglio di mappa 37 partt. 464, 181, 182, 183, 622, 735, 737, 834, 835, 856, 858, 876, 878**, formante il **Primo Lotto (1)**, nella produttività rappresentati da **n. 13** appezzamenti contigui coltivati a oliveto var. Cima Bitonto di diversa età d'impianto, di **proprietà per la quota di 1/1 dell'Azienda Agricola** e **conduzione dell'Azienda Agricola** giusto contratto di affitto registrato che include fondi rustici e **n. 18,68 TITOLI AGEA per l'importo di €. 4.540,73=**, è determinato per complessivi **EURO 80.122,00=** (**Ottantamila duecentoventidue/zero**) con vendita immobiliare soggetta ad I.V.A.

****** E che il più probabile valore di mercato complessivo da attribuire all'attualità ai fondi rustici aventi superficie totale di **Ha. 2.55.38**, ubicati in agro di Bitonto alle contrade "Torre Rotta la Capa" e "Patierno", nel Catasto Terreni riportati al **foglio di mappa 8 partt. 44-74, foglio di mappa 7 part. 29, foglio di mappa 7 part. 31 e foglio di mappa 12 part. 256**, formante il **Secondo Lotto (2)**, nella produttività rappresentati da **n. 5** appezzamenti coltivati il primo a vigneto a tendone e gli altri ad oliveto di diversa età d'impianto, di **proprietà per la quota di 1/1 dell'Azienda Agricola** e **conduzione dell'Azienda Agricola** giusto contratto di affitto registrato che include fondi rustici e **n. 6,32 TITOLI AGEA per l'importo di €. 1.536,26=**, così distinto nei valori per singolo fondo:

- | | | |
|--|----|-----------|
| 1 - Fondo rustico in agro di Bitonto alla contrada "Torre Rotta la Capa" | €. | 16.502,00 |
| 2 - Fondo rustico in agro di Bitonto alla contrada "Patierno" | € | 21.769,00 |
| 3 - Fondo rustico in agro di Bitonto alla contrada "Patierno" | €. | 6.510,00 |

è determinato per un totale complessivo di **EURO 39.581,00=** (**Trentanovemilacinquecentottantuno/zero**) con vendita immobiliare soggetta ad I.V.A. -



RIEPILOGO PER SUPERFICIE VALORI DEI LOTTI COSTITUITI:

1° Lotto Superf. totale Ha. 7.55.42 = Valore complessivo determinato €. 80.122,00=

2° Lotto (2) Superf. totale Ha. 2.55.38= Valore compless. stimato €. 39.581,00=

Valore totale complessivo Lotto UNO (1) + Lotto DUE (2) €. 119.703,00=





Infine, il sottoscritto Esperto Stimatore riguardo al mandato conferito dal Presidente Giudice Esecutore Dott. Antonio Ruffino, avendo risposto ai quesiti proposti, ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico e resta a disposizione del Giudice per eventuali chiarimenti.



Ringrazio e ossequio.

Altamura, 18-03-2025.



L'ESPERTO STIMATORE
(dott. agr. Francesco Tafuni)



Si producono di seguito gli allegati di cui all'elenco che costituiscono parte integrante dell'elaborato peritale.



ELENCO ALLEGATI



- Al. 1** – n. 15 visioni fotografiche dello stato dei luoghi;
- Al. 2** – n. 05 stralci Fogli di mappa Comune di Bitonto;
- Al. 3** – visure catastali n. 18 particelle;
- Al. 4** – n. 1 Certif. destinazione urbanistica Comune di Bitonto;
- Al. 5** – visura Conservatoria RR. II;
- Al. 6** – copia verbale n. 1;



Esperto Stimatore dott. agr. Francesco Tafuni - Altamura





All. 7 - n. 1 copia epurata generalità debitrice e confinanti;

All. 7-tris - n. 1 copia epurata generalità debitore e confinanti integrativa e definitiva;

All. 8 - n. 2 schemi di bando;

All. 8-tris - n. 2 schemi di bando integrativi e definitivi;

All. 9 - n. 1 check-list sistema Conservatoria;

All. 10 - n. 1 contratto di affitto registrato Agenzia Entrate il 29-05-2020 al n. 7250 Serie 3;

All. 11-tris - n. 3 contratti di affitto registrati all'Agenzia Entrate di Bari (il 31-01-2018 al

n. 3083 Serie 3T; il 31-01-2018 al n. 3092 Serie 3T; il 01-06-2016 al n. 10620 Serie 3T);

All. 12-tris - n. copia Registro titoli CUAA n. Azienda Agricola 2024

