

Dott. Dario Vincenzo de Felice, Ph.D.

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

Via De Rossi, 32 – 70122 BARI

Tel./Fax +39 080 5232836



TRIBUNALE DI BARI

Sezione Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura di Liquidazione controllata **R.G. n. 4/2024**



Debitrice: xxxxxxxxxxxxxx

Liquidatore: Avv. Giuseppe BENTIVOGLIO



G.D. dott.ssa Assunta NAPOLIELLO



Sommario

PREMESSA	4
Descrizione sommaria del bene e formazione dei lotti.....	6
Stato di occupazione degli immobili	6
LOTTO 1	7
Titolarità	7
Confini	7
Consistenze	7
Dati catastali	8
Cronistoria catastale	8
Bene n. 1: Comune di Triggiano (BA) – Foglio 16 – Particella 514.....	8
Titoli di provenienza degli immobili eseguiti	9
Gravami	9
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	10
Descrizione del Lotto e caratteristiche del terreno	10
Normativa e regolarità urbanistica	10
Criterio di stima degli immobili	11
LOTTO 2	14
Titolarità	14
Confini	15
Consistenze	15
Dati catastali	15
Cronistoria catastale	18
Bene n. 2: Comune di Triggiano (BA) – Foglio 14 – Particella 500.....	18
Bene n. 3: Comune di Triggiano (BA) – Foglio 14 – Particella 501.....	20
Bene n. 4: Comune di Triggiano (BA) – Foglio 14 – Particella 502.....	22
Titoli di provenienza degli immobili eseguiti	24
Gravami	24
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	24
Descrizione del Lotto e caratteristiche del terreno	25
Normativa e regolarità urbanistica	25
Criterio di stima degli immobili	26

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 28



TRIBUNALE DI BARI

Sezione Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Procedura di Liquidazione controllata **R.G. n. 4/2024**

Debitrice: xxxxxxxxxxxxxxxx
Liquidatore: Avv. Giuseppe Bentivoglio

G.D. dott.ssa Assunta NAPOLIELLO

PREMESSA

- In data 5 giugno 2025, il sottoscritto Dott. de Felice Dario Vincenzo, Agronomo, con studio in Via De Rossi, 32 – 70122 – Bari (BA), email dario.defelice@yahoo.it, PEC d.de_felice@conafpec.it, veniva incaricato dall'Ill.ma G.D., dott.ssa Assunta Napoliello, di procedere alla stima degli immobili ricadenti nella Procedura di Liquidazione controllata in epigrafe.

- Questo C.T.U. ha fissato la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 15 luglio 2025, alle ore 10:00, presso gli immobili di proprietà della sxxxxxxx, siti in agro di Triggiano, dandone comunicazione alla debitrice, nonché ai legali della stessa, a mezzo Telegramma e P.E.C., rispettivamente (*All. nn. 1/A-B*).

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



- Alla data stabilita il sottoscritto CTU si è recato presso gli immobili periziandi, ma sul posto nessuno dei convocati era presente. Il sottoscritto ha proceduto con una ricognizione dei luoghi e l'individuazione dei beni, eseguendo i rilievi metrici e fotografici, da terra e aerei, tramite drone (*All. n. 2*).

- In data 14 luglio 2025, il sottoscritto ha fatto richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Triggiano, relativamente agli immobili oggetto della Procedura di Liquidazione controllata *de quo*, trasmesso al sottoscritto a mezzo PEC in data 28/07/2025.



Descrizione sommaria del bene e formazione dei lotti

La procedura *de quo* conta 4 identificativi catastali censiti al Catasto terreni del Comune di Triggiano, che individuano complessivamente due (2) unità immobiliari. Trattasi di un terreno di tipo edificabile, ricadente nel Comparto n.37 del suddetto Comune, per il diritto di piena proprietà della debitrice, e di tre (3) terreni di tipo agricolo, per la quota di proprietà per 1/24.

La formazione dei lotti è stata eseguita in considerazione della autonomia funzionale di ciascun bene oggetto di perizia.

I beni ricadenti nella presente procedura sono così individuati:

Lotto 1:

- Bene 1 – Comune di Triggiano (BA) – Catasto terreni – Foglio 16, ptc. 514;

Lotto 2:

- Bene 2 – Comune di Triggiano (BA) – Catasto terreni – Foglio 14, ptc. 500;
- Bene 3 – Comune di Triggiano (BA) – Catasto terreni – Foglio 14, ptc. 501;
- Bene 4 – Comune di Triggiano (BA) – Catasto terreni – Foglio 14, ptc. 502;

Stato di occupazione degli immobili

Tutti i beni oggetto di perizia risultano inutilizzati ed in stato di abbandono.

LOTTO 1

Il **Lotto** in esame è costituito, come su brevemente anticipato, da un singolo appezzamento di terreno individuato dalla particella catastale 514 del foglio 16 del Comune di Triggiano (BA). Il lotto è sito a sud del paese, a ridosso del centro abitato, e non dispone di accesso diretto alla strada pubblica, seppure sia comunque raggiungibile attraversando gli appezzamenti attigui allo stesso. (*Estratto di mappa – All. n. 3/A*).

Titolarità

L'immobile oggetto della presente procedura risulta, dalle visure e dalle indagini effettuate dal sottoscritto CTU, di proprietà del seguente debitore per il diritto di proprietà per 1/1:

– XXXXXXXXX

Confini

Il lotto oggetto di stima risulta confinante con proprietà xxxxx a nord-est, proprietà xxxxxx sud-est e proprietà xxxxxx, a nord-ovest, salvo altri.

Consistenze

Il lotto in esame, costituito da singola particella, ha una superficie catastale complessiva di mq. 444 (Ha 0,0444).

Dati catastali

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

Bene n. 1 – Visura storica n. T69082/2025 (*All. n. 4/A*):

Catasto terreni

Dati identificativi: Comune di Triggiano (L425) – Foglio di mappa n. 16 – particella 514;

Dati di classamento: Qualità uliveto – Classe 1 – Superficie 444 m² – Reddito dominicale € 2,64, Reddito agrario € 1,83;

Intestati: dal 02/06/2011: xxxxxxxx

proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Cronistoria catastale

Bene n. 1: Comune di Triggiano (BA) – Foglio 16 – Particella 514

Storico unità immobiliare

Dal 01/08/1977

Catasto terreni di Triggiano (BA) Foglio 16, particella 514. Qualità uliveto, classe 1, superficie 444 m², Reddito dominicale euro 2,64, Reddito agrario euro 1,83. Dati derivanti da Impianto meccanografico del 01/08/1977.

Storico intestati

dal 01/08/1977

xxxxxxx, per il diritto di proprietà per 1000/1000. Dati derivanti da Impianto meccanografico del 01/08/1977.

dal 02/06/2011

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®

xxxxxxxx

, per il diritto di proprietà per 1000/1000. Dati derivanti da TESTAMENTO

OLOGRAFO del 02/06/2011, Pubblico ufficiale Gisella Simone Sede Triggiano (BA) -
Repertorio n. 27357 - UU Sede BARI (BA), Registrazione Volume 9990 n. 3220 registrato
in data 04/06/2012 - In morte di xxxxxx Voltura n. 20997.2/2012 - Pratica n.
BA0276535 in atti dal 10/07/2012.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Titoli di provenienza degli immobili esegutati

Il **bene n. 1** della presente procedura di Liquidazione controllata, individuato dalla
particella 514 del foglio 16 al Catasto terreni del Comune di Triggiano (BA), è pervenuto
alla debitrice, xxxxxxxx, per:

- Successione alla xxxxxxxx
, apertasi in Bari il 2 giugno 2011, per testamento
olografo Notaio Simone del 24 dicembre 2010, pubblicato il 01/01/2012 e
registrato a Bari il 23/01/2012 (n. 2275/1T) (*All. n. 5/A*).

Alla xxxxxx detto suolo è pervenuto per atto di compravendita del dott. Romano
Fedele, Notaio in Bari, del 21 luglio 1959, trascritto a Bari il 29/07/1959 ai nn. R.G./R.P.
23794/21760 (*All. n. 5/B*).

Si precisa che, relativamente agli immobili in esame, sussiste continuità nelle trascrizioni.

Gravami

Dalle visure eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di
Bari, gli immobili ricadenti nel presente Lotto non risultano gravati da formalità
pregiudizievoli (*All. n. 5/C*):

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

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

Descrizione del Lotto e caratteristiche del terreno

Come su anticipato, il bene oggetto di stima consiste in terreno, di modesta estensione e di tipo edificabile, sito a sud del centro abitato di Triggiano (BA), a poca distanza dagli edifici circostanti.

Allo stato attuale il terreno si presenta incolto e su di esso si riscontra la presenza di sole piante infestanti di tipo erbaceo.

Il perimetro della proprietà non è definito e durante il sopralluogo non sono stati riscontrati termini di confine, quali pali, pietre o altri elementi visibili.

Normativa e regolarità urbanistica

Il bene immobiliare oggetto di stima, individuato al catasto terreni del Comune di Triggiano con il foglio 16, particella 514, ricade in area tipizzata dal P.R.G. come “Comparto n. 37” (art. 11 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Triggiano) e “Verde di quartiere” (artt. 57 e 85 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Triggiano), entrambi per la totalità dell’area.

Gli interventi ammessi devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- Ift = mc/mq 0,06 di cui 0,4 per la residenza e 0,2 per i servizi alla residenza;

Si fa presente che, dalle indagini effettuate dal sottoscritto, attualmente l’area in esame (Comparto n. 37) non risulta essere oggetto di piani urbanistici approvati.

Per ulteriori prescrizioni e dettagli, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica (All. n. 6).

Criterio di stima degli immobili

La stima dei suoli edificatori in condizioni ordinarie viene effettuata attraverso una valutazione che tiene in considerazione diversi indici estrapolati da analisi del mercato di riferimento che a sua volta si basa sulla disponibilità di quotazioni immobiliari per segmenti di mercato, per ambiti di mercato o per zone (band of investment). Mediante questo tipo di analisi del mercato è possibile ottenere diversi dati che consentono di giungere al più probabile valore del lotto.

Tuttavia, è necessario fare una premessa. Le aree fabbricabili, ovvero i terreni su cui è possibile costruire, sono soggette, ovviamente, a specifiche regole, tra cui quelle fiscali in materia di IMU. Uno degli aspetti cruciali per l'applicazione dell'IMU sulle aree fabbricabili è la determinazione dei valori venali delle aree fabbricabili che rappresenta il prezzo potenziale al quale tali terreni potrebbero essere venduti sul mercato immobiliare. Questo valore è di fondamentale importanza per diverse ragioni, una delle quali la determinazione delle imposte immobiliari come l'IMU. Il valore venale di un'area fabbricabile, che rappresenta il prezzo stimato che sarebbe ragionevolmente ottenuto dalla vendita di tale terreno sul mercato aperto, tiene conto di vari fattori, tra cui la posizione geografica, le caratteristiche del terreno, la disponibilità di servizi pubblici e le condizioni del mercato immobiliare locale.

Il valore venale delle aree fabbricabili viene stabilito dai Comuni attraverso apposite delibere ed è volto ad individuare, con quanta più precisione possibile, il prezzo teorico al quale l'area potrebbe essere venduta sul mercato.

Nonostante diverse contestazioni e ricorsi presentate negli anni, la Sentenza n. 126/2024 della Corte di Giustizia tributaria della Toscana ha confermato la validità dei valori venali delle aree fabbricabili stabiliti dai comuni per l'applicazione dell'IMU e altre imposte immobiliari. Questa decisione ha fornito chiarezza e certezza giuridica sul ruolo dei valori venali nel contesto fiscale, delineando le modalità di utilizzo e il processo di accertamento fiscale. In particolare, la sentenza ha confermato che tali valori, stabiliti attraverso delibere comunali, sono considerati validi anche per l'attività di accertamento e questo significa che i valori venali delle aree fabbricabili, utilizzati per calcolare l'IMU e altre imposte

immobiliari, sono riconosciuti come fonti affidabili per determinare la base imponibile delle tasse sulle proprietà immobiliari.

Il Comune di Triggiano, con delibera G.C. n. 99 del 25/11/2013, ha stabilito il valore delle aree edificabili ai fini I.M.U. (*All. n. 7*). A pagina 14 della suddetta delibera, relativamente al comparto di interesse, n. 37, viene indicato il seguente Valore Venale ai fini IMU (V.V.I.): €/mq. 22,03. Tale valore è stato determinato tenendo in considerazione l'ubicazione del comparto, ricadente nella zona O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) di tipo "b1" (1.200,00 €/mq.) e il tasso EURIBOR 12 mesi + Spread del 3,54%. Ai fini di adeguare tale valore all'attualità, il sottoscritto ha effettuato nuove indagini, rilevando i seguenti dati:

- Euribor 12 mesi + Spread medio = **4,116%**;
- OMI: il prezzo degli appartamenti di tipo civile nelle zone di interesse di Triggiano, in buono/ottimo stato di conservazione, è compreso tra 1.100,00 €/m² e 1.650,00 €/m², per una media di 1.375,00 €/m². Trattandosi di zone in cui è prevista la cessione al Comune di una superficie pari all'80% dell'intera area di proprietà, per la determinazione del valore dell'area edificabile, il valore del bene viene decurtato del 35%, per un totale di **893,75 €/m²**.

Pertanto, in considerazione dei seguenti parametri:

- Ifc: 0,60 mc/mq;
- Superficie fondiaria sf = 1 mq;
- Superficie realizzabile: $1 \times 0,60 = \text{mc. } 0,60 \rightarrow \text{mc } 0,60/3,25 \text{ (cubatura virtuale)} = 0,18 \text{ mq}$;
- Percentuale di incidenza sul valore del fabbricato ultimato: 20%;
- Valore "n" (min. 1 – max. 10): 10;
- Euribor/Spread: 0,04116.

Dott. Dario Vincenzo de Felice, Ph.D.

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

Via De Rossi, 32 – 70122 BARI

Tel./Fax +39 080 5232836

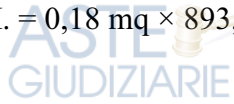


Il V.V.I. è così determinato:

$$\text{V.V.I.} = (\text{Sl}_{\text{costr}} \times \text{V.O.MI} \times 20\%) / (1 + r \times n)$$

$$\text{V.V.I.} = 0,18 \text{ mq} \times 893,75 \text{ €/m}^2 \times 20\% / (1 + 0,0412 \times 10) =$$

€/mq. 22,79



Definiti tutti i parametri necessari, il valore del bene oggetto di stima è così determinato:

$$\text{€/mq. } 22,79 \times \text{mq } 444,00 = \text{€ } 10.118,76$$



*Il valore del **Lotto 1**, è pari ad € 10.118,76, arrotondato a:*



€ 10.100,00 (euro diecimilacento/00)



LOTTO 2

Il **Lotto** in esame è costituito, come su brevemente anticipato, da un appezzamento di terreno individuato dalle particelle 200, 501, 502 del foglio 14 del Comune di Triggiano (BA). Il lotto è sito in agro del suddetto Comune, ad est del centro abitato, e dispone di accesso diretto dalla strada vicinale Lagomele (*Estratto di mappa – All. n. 3/B*).

Titolarità

L'immobile oggetto della presente procedura risulta, dalle visure e dalle indagini effettuate dal sottoscritto CTU, di proprietà del seguente debitore per il diritto di proprietà per 1/24:

– Sxxxxxx

Di seguito si riportano gli attuali comproprietari catastali e le rispettive quote di proprietà:

– xxxxx

per il diritto di proprietà per 15/24;

– xxxxxx

per il diritto di proprietà per 3/24;

– xxxxx

, per il diritto di proprietà per 1/24;

– xxxxx

, per il diritto di proprietà per 1/24;

– xxxxxx

, per il diritto di proprietà per 1/16;

– xxxxxx

, per il diritto di proprietà per 1/16.

Confini

Il lotto oggetto di stima risulta confinante con proprietà xxxxxx
a nord, proprietà xxxxx ad est, proprietà xxxxxx
xxxx a sud, strada vicinale Lagomele ad ovest, salvo altri.

Consistenze

Il lotto in esame, costituito da tre (3) particelle, ha una superficie catastale complessiva di
mq. 2.948 (Ha 0,2984).

Dati catastali

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

Bene n. 2 – Visura storica n. T67838/2025 (*All. n. 4/B*):

Catasto terreni

Dati identificativi: Comune di Triggiano (L425) – Foglio di mappa n. 14 – particella
500;

Dati di classamento: Qualità uliveto – Classe 3 – Superficie 2.774 m² – Reddito
dominicale € 12,18, Reddito agrario € 8,60;

Intestati: dal 24/01/2000: xxxxx

, per il

diritto di proprietà per 15/24; xxxxxx

per

il diritto di proprietà per 3/24; xxxxx

, per il

diritto di proprietà per 1/24; xxxxxx

per il diritto di proprietà per 1/24; xxxxx

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



per il diritto di proprietà per 1/24.

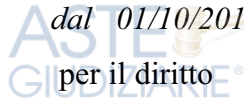
dal 01/10/2017: xxxxxx

per il diritto

di proprietà per 1/16; xxxxxx

per il diritto di

proprietà per 1/16.



Bene n. 3 – Visura storica n. T68457/2025 (*All. n. 4/C*):

Catasto terreni

Dati identificativi: Comune di Triggiano (L425) – Foglio di mappa n. 14 – particella 501;

Dati di classamento: Qualità uliveto – Classe 3 – Superficie 108 m² – Reddito dominicale € 0,47, Reddito agrario € 0,33;

Intestati: *dal 24/01/2000: xxxxxx*

xxxxx, per il

diritto di proprietà per 15/24; xxxxx

per

il diritto di proprietà per 3/24; xxxxx

, per il

diritto di proprietà per 1/24; xxxxx



per il diritto di proprietà per 1/24; xxxxx

per il diritto di proprietà per 1/24.

dal 01/10/2017: xxxxxx

, per il diritto

di proprietà per 1/16; xxxx



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®

, per il diritto di
proprietà per 1/16.

Bene n. 4 – Visura storica n. T68749/2025 (*All. n. 4/D*):

Catasto terreni

Dati identificativi: Comune di Triggiano (L425) – Foglio di mappa n. 14 – particella
502;

Dati di classamento: Qualità uliveto – Classe 3 – Superficie 66 m² – Reddito dominicale
€ 0,29, Reddito agrario € 0,20;

Intestati: *dal 24/01/2000:*
xxxxxx per il
diritto di proprietà per 15/24;
xxxxxx, per
il diritto di proprietà per 3/24;
xxxxxx, per il
diritto di proprietà per 1/24;

xxxx per il diritto di proprietà per 1/24;

pxxx er il diritto di proprietà per 1/24.

dal 01/10/2017:

xxxxxx, per il diritto
di proprietà per 1/16;
xxxx per il diritto di
proprietà per 1/16.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Cronistoria catastale

Bene n. 2: Comune di Triggiano (BA) – Foglio 14 – Particella 500

Dal 01/08/1977

Storico unità immobiliare – immobile predecessore

Catasto terreni di Triggiano (BA) Foglio 14, particella 388. Qualità uliveto, classe 3, superficie 2.948 m², Reddito dominicale euro 12,94, Reddito agrario euro 9,14. Dati derivanti da Impianto meccanografico del 01/08/1977.

Dal 16/09/1994

Storico unità immobiliare – immobile attuale

Catasto terreni di Triggiano (BA) Foglio 14, particella 500. Qualità uliveto, classe 3, superficie 2.774 m², Reddito dominicale euro 12,18, Reddito agrario euro 8,60. Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 16/09/1994 in atti dal 17/09/1994 (n. 3314.8/1994).

Dal 01/08/1977

Storico intestati – immobile predecessore

xxx ; xxxx. Diritto di

proprietà per 1/2. xxxxx

xxxx. Diritto di comproprietario per 1/2. xxxx;

xxxxx, . Diritto di comproprietario per 1/2.

xxxxxxx

Diritto di comproprietario per 1/2. xxxxx

. Diritto di comproprietario per 1/2. xxxx ;

xxxxx. Diritto di: Da verificare

usufruttuario parziale sull'ultima parte. Dati derivanti da Impianto meccanografico del 01/08/1977.

Dal 16/09/1994

xxxxxxxx. Diritto di

proprietà per 1/2. xxxxxx

xxxxx. Diritto di comproprietario per 1/2. xxxxx

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



xxxx. Diritto di comproprietario per 1/2. xxxx

xxxxx

Diritto di comproprietario per 1/2. xxxxx

xxxxx. Diritto di comproprietario per 1/2. xxxxx ;

xxxxx. Diritto di: Da verificare

usufruttuario parziale sull'ultima parte. Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del
16/09/1994 in atti dal 17/09/1994 (n. 3314.8/1994).

Dal 24/01/2000

xxxxx

, per il diritto di proprietà per 1/24. xxxxxxx

, per il diritto di proprietà per 1/24.

xxxxxx,

, per il diritto di proprietà per 1/24. xxxxx

xxxxx, per il diritto di proprietà per 15/24.

xxxxxxx

, per il diritto di proprietà per 3/24. xxxxxx

xxxx, per il diritto di proprietà per 1/24.

xxxxx

per il diritto di proprietà per 1/24. xxxxx

per il diritto di proprietà per 1/24. Dati

derivanti da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/01/2000 -

US Sede BARI (BA). Registrazione Volume 45 n. 28 registrato in data 10/05/2000 -

Voltura n. 4380.1/2000 in atti dal 31/05/2000.

Dal 01/10/2017

xxxxxx

, per il diritto di proprietà per 1/16.

xxxxxx, per il diritto di proprietà per 1/16.

Dati derivanti da SUCCESSIONE EX LEGE di xxxxx del



01/10/2017 Sede BARI (BA). Registrazione Volume 88888 n. 90904 registrato in data
13/11/2018 - Trascrizione n. 38273.2/2018 Reparto PI di BARI in atti dal 05/12/2018.

Bene n. 3: Comune di Triggiano (BA) – Foglio 14 – Particella 501

Dal 01/08/1977

Storico unità immobiliare – immobile predecessore

Catasto terreni di Triggiano (BA) Foglio 14, particella 388. Qualità uliveto, classe 3, superficie 2.948 m², Reddito dominicale euro 12,94, Reddito agrario euro 9,14. Dati derivanti da Impianto meccanografico del 01/08/1977.

Dal 16/09/1994

Storico unità immobiliare – immobile attuale

Catasto terreni di Triggiano (BA) Foglio 14, particella 501. Qualità uliveto, classe 3, superficie 108 m², Reddito dominicale euro 0,47, Reddito agrario euro 0,33. Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 16/09/1994 in atti dal 17/09/1994 (n. 3314.8/1994).

Dal 01/08/1977

Storico intestati – immobile predecessore

Di xxxxxx ; xxxxxx. Diritto di

proprietà per 1/2. xxxxx

xxxx. Diritto di comproprietario per 1/2. xxxx

xxxxxx. Diritto di comproprietario per 1/2. xxx

xxxxxx

Diritto di comproprietario per 1/2. xxxxx

xxx. Diritto di comproprietario per 1/2. xxxx ;

xxxxxx. Diritto di: Da verificare

usufruttuario parziale sull'ultima parte. Dati derivanti da Impianto meccanografico del
01/08/1977.

Dal 16/09/1994

xxxxxx. Diritto di

proprietà per 1/2. xxxxx

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



xxxxx. Diritto di comproprietario per 1/2. xxxx

xxxx. Diritto di comproprietario per 1/2. xxx

Diritto di comproprietario per 1/2. xxxxxx

xxxxxx. Diritto di comproprietario per 1/2. xxxx;

xxxxxx. Diritto di: Da verificare

usufruttuario parziale sull'ultima parte. Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del
16/09/1994 in atti dal 17/09/1994 (n. 3314.8/1994).

Dal 24/01/2000

xxxxx

xxx, per il diritto di proprietà per 1/24. xxxx

xxxx, per il diritto di proprietà per 1/24.

xxxx

xxxx, per il diritto di proprietà per 1/24. xxxx

xxxxx, per il diritto di proprietà per 15/24.

xxxx

xxxx, per il diritto di proprietà per 3/24. xxxx

xxxxx, per il diritto di proprietà per 1/24.

xxxx

xxxx, per il diritto di proprietà per 1/24. xxxx

xxxx, per il diritto di proprietà per 1/24. Dati

derivanti da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/01/2000 -

US Sede BARI (BA). Registrazione Volume 45 n. 28 registrato in data 10/05/2000 -

Voltura n. 4380.1/2000 in atti dal 31/05/2000.

Dal 01/10/2017

xxxx

xxx, per il diritto di proprietà per 1/16. xxxxx

xxxxxx, per il diritto di proprietà per 1/16.

Dati derivanti da SUCCESSIONE EX LEGE di xxxxx del

01/10/2017 Sede BARI (BA). Registrazione Volume 88888 n. 90904 registrato in data
13/11/2018 - Trascrizione n. 38273.2/2018 Reparto PI di BARI in atti dal 05/12/2018.

Bene n. 4: Comune di Triggiano (BA) – Foglio 14 – Particella 502

Dal 01/08/1977

Storico unità immobiliare – immobile predecessore

Catasto terreni di Triggiano (BA) Foglio 14, particella 388. Qualità uliveto, classe 3, superficie 2.948 m², Reddito dominicale euro 12,94, Reddito agrario euro 9,14. Dati derivanti da Impianto meccanografico del 01/08/1977.

Dal 16/09/1994

Storico unità immobiliare – immobile attuale

Catasto terreni di Triggiano (BA) Foglio 14, particella 502. Qualità uliveto, classe 3, superficie 66 m², Reddito dominicale euro 0,29, Reddito agrario euro 0,20. Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 16/09/1994 in atti dal 17/09/1994 (n. 3314.8/1994).

Dal 01/08/1977

Storico intestati – immobile predecessore

xxxxx. Diritto di

proprietà per 1/2. xxxxx

xxxxx. Diritto di comproprietario per 1/2. xxxxx

xxxxx. Diritto di comproprietario per 1/2. xxxx

xxxxx

Diritto di comproprietario per 1/2. xxxxxx

xxxxx. Diritto di comproprietario per 1/2. xxxx

xxxxxx. Diritto di: Da verificare

usufruttuario parziale sull'ultima parte. Dati derivanti da Impianto meccanografico del
01/08/1977.

Dal 16/09/1994

xxxxxx. Diritto di

proprietà per 1/2. xxxxxx

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



xxxxxx. Diritto di comproprietario per 1/2. xxxx

xxxxxx. Diritto di comproprietario per 1/2. xxxx

xxxxxx

Diritto di comproprietario per 1/2. xxxx

xxxxxx. Diritto di comproprietario per 1/2. xxxxxx ;

xxxxxx. Diritto di: Da verificare

usufruttuario parziale sull'ultima parte. Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del
16/09/1994 in atti dal 17/09/1994 (n. 3314.8/1994).

Dal 24/01/2000

xxxxxx

xxxxxx, per il diritto di proprietà per 1/24. xxxxxx

xxxxxxx, per il diritto di proprietà per 1/24.

xxxxxx

xxxxxx, per il diritto di proprietà per 1/24. xxxxxx

xxxxxxx, per il diritto di proprietà per 15/24.

xxxxx

xxxx per il diritto di proprietà per 3/24. xxxxxx

xxxxxx, per il diritto di proprietà per 1/24.

xxxxx

xxxxx, per il diritto di proprietà per 1/24. xxxxx

xxxxxx, per il diritto di proprietà per 1/24. Dati

derivanti da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/01/2000 -

US Sede BARI (BA). Registrazione Volume 45 n. 28 registrato in data 10/05/2000 -

Voltura n. 4380.1/2000 in atti dal 31/05/2000.

Dal 01/10/2017

xxxxx

xxx, per il diritto di proprietà per 1/16. xxxxx

xxxxxx, per il diritto di proprietà per 1/16.

Dati derivanti da SUCCESSIONE EX LEGE di xxxxx del

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



01/10/2017 Sede BARI (BA). Registrazione Volume 88888 n. 90904 registrato in data

13/11/2018 - Trascrizione n. 38273.2/2018 Reparto PI di BARI in atti dal 05/12/2018.



Titoli di provenienza degli immobili eseguiti

I **beni nn. 2, 3 e 4** della presente procedura di Liquidazione controllata, individuati dalle **particelle 500, 501 e 502 del foglio 14** al Catasto terreni del Comune di Triggiano (BA), sono pervenuti alla debitrice, xxxxx, per:

- Denuncia di successione del 24/01/2000 - US Sede BARI (BA). Registrazione Volume 45 n. 28, registrato in data 10/05/2000 - Voltura n. 4380.1/2000, in atti dal 31/05/2000.

Si precisa che, relativamente agli immobili in esame, NON sussiste continuità nelle trascrizioni.



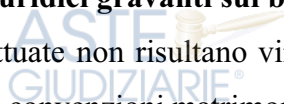
Gravami

Dalle visure eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, gli immobili ricadenti nel presente Lotto non risultano gravati da formalità pregiudizievoli (*All. n. 5/C*):



Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

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



Descrizione del Lotto e caratteristiche del terreno

I beni oggetto di stima consistono in terreno agricolo, costituito da tre diverse particelle catastali, sito in agro di Triggiano, ad est del paese. Il suolo in oggetto dista circa 4,5 km dal centro abitato ed è raggiungibile percorrendo la strada vicinale Sagnisi e svoltando a destra dopo circa 2,2 km, immettendosi nella strada vicinale Lagomele.

Allo stato attuale il terreno si presenta incolto e su di esso si riscontra la presenza di sole piante infestanti di tipo erbaceo. Il fondo agricolo oggetto di stima si trova ad una altitudine di circa 55 metri s.l.m., è a giacitura pianeggiante e presenta una forma regolare. Il perimetro della proprietà è definito dalla suddetta strada vicinale Lagomele sul lato ovest e da muretti a secco sui restanti lati.

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

Normativa e regolarità urbanistica

Il bene immobiliare oggetto di stima, individuato al catasto terreni del Comune di Triggiano con il foglio 14, particelle 500, 501 e 502, ricade in area tipizzata dal P.R.G. come **Aree Produttive Agricole: zone “E1” (canale territoriale)**, regolamentate dagli artt. 79-80 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG del Comune di Triggiano (BA). Nelle zone produttive agricole “E1”, destinate prevalentemente all’agricoltura e alla tutela delle caratteristiche naturali e ambientali, non sono ammesse attività industriali o estrattive, ma sono consentite costruzioni connesse con l’agricoltura, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Sf = superficie fondiaria minima (lotto): mq 50.000;
- Iff = indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 0,001 (0,03 mc/mq se le aree vengono accorpate ed i volumi trasferiti nelle zone E3);
- H = altezza massima: m. 4,00;

- Dc = distanza dai confini: min. m. 10,00;
- Ds = distanza dalle strade: m. 5,00;

Per ulteriori prescrizioni e dettagli, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica (All. n. 6).

Criterio di stima degli immobili

I fondi agricoli oggetto di stima sono stati valutati con il metodo sintetico-comparativo, che giunge al più probabile valore di mercato (Vc) applicando alla superficie agricola totale (SAT) i valori medi unitari corretti, incluso l'eventuale valore del soprassuolo.

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

Premesso che la zona in esame è a forte vocazione viticola (uva da tavola) e in ragione delle suddette indagini, i valori relativi ad incolti produttivi/seminativi, nella zona in esame (Triggiano) si stimano intorno a **€ 15.000,00/Ha** (euro quindici/00 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 14, particelle 500, 501 e 502, di estensione complessiva di Ha
00.29.84:

$$V_c = V_{mu} \times SAT = 15.000,00 \text{ (€/Ha)} \times 00.29.84 \text{ (Ha)} = \textbf{€ 4.476,00}$$

Il valore del **Lotto 2** è pari ad € 4.476,00, arrotondato a:

€ 4.500,00 (euro quattromilacinquecento/00)

Dott. Dario Vincenzo de Felice, Ph.D.

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

Via De Rossi, 32 – 70122 BARI

Tel./Fax +39 080 5232836



Il valore della quota di proprietà della debitrice, xxxxxx, pari ad **1/24**,
è di **€ 187,50**.



Bari, data deposito



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Dott. Agr. *Dario Vincenzo de Felice*)



Dario Vincenzo de Felice
06.08.2025 15:06:10
GMT+02:00



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

All. n. 1/A-B – Comunicazioni;

All. n. 2 – Verbale di accesso;

All. n. 3/A-B – Estratti di mappa;

All. n. 4/A-D – Visure catastali;

All. n. 5/A-C – Ispezioni ipotecarie;

All. n. 6 – Certificato di destinazione urbanistica;

All. n. 7 – Estr. Delibera G.C. n. 99 del 25/11/2013;

All. n. 8/A-B – Fascicolo fotografico.

