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

UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura di Esecuzione Immobiliare ***R.G. n. 134/2021***

Promossa da:

****

contro:

****

G.E. dott. Antonio RUFFINO

Pubblicazione 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

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

UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura di Esecuzione Immobiliare ***R.G. n. 134/2021***

Promossa da:

contro:

G.E. dott. Antonio RUFFINO

INTEGRAZIONE ALLA CTU

Dalle ispezioni ipotecarie svolte dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Bari, risulta la **costituzione di fondo patrimoniale a favore** e **contro** , codice fiscale , **e** , codice fiscale , per atto della dott.ssa Iaccarino Maria, Notaio in Pompei (NA), del 11/02/2015 (Rep. n. 12408/7345), trascritto a Bari il 10/03/2015, ai nn. 9628/7706. In detto atto ricadono tutti i beni oggetto del presente pignoramento immobiliare, ovvero i Beni 1 e 2 (*LOTTO 1*), costituiti dal terreno in Conversano al foglio 30, particella 663 (pozzo artesiano) e particella 664 sub.1 (cabina elettrica), il Bene 3 (*LOTTO 2*), costituito da abitazione di tipo economico A/3 al foglio 16, particella 783, sub. 4, e il Bene 4 (*LOTTO 3*), costituito da abitazione di tipo economico A/3 al foglio 16, particella 783, sub. 5 (*All. n. 7/D*).

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

Firmato Da: DARIO VINCENZO DE FELICE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 64d9b689c9b03e84

Successivamente alla trascrizione del fondo patrimoniale su riportata, sui beni ricadenti nel pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 12/04/2021 al n. 17228 R.G. e al n. 12811 R.P., risultano le seguenti formalità:

a. **TRASCRIZIONE n. 10750/7900** del 11/03/2016 a **FAVORE** di **Banco di Napoli SPA**, con sede in Napoli (NA), **CONTRO** , codice fiscale e , codice fiscale , del **Verbale di Pignoramento Immobili** dei seguenti immobili: terreno individuato al catasto terreni del Comune di Conversano (BA) con il foglio 30, ptc. 663; opificio D/1 con il foglio 30, particella 664, subalterno 1; abitazione di tipo economico A/3, sita in Polignano a Mare (BA), al civico n. 19 di Via Martiri della Resistenza, individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune con il foglio 16, particella 783, sub. 4; abitazione di tipo economico A/3, sita in Polignano a Mare (BA), al civico n. 19 di Via Martiri della Resistenza, individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune con il foglio 16, particella 783, sub. 5 – sono presenti annotazioni per restrizione di beni (*All. n. 7/E*).

b. **TRASCRIZIONE n. 50636/35548** del 07/12/2017 a **FAVORE** di **Banca Carige SPA**, con sede in Genova (GE), codice fiscale 03285880104, **CONTRO** nato a , codice fiscale , e , codice fiscale , della **Domanda giudiziale – Revoca di atti soggetti a trascrizione** del 19/05/2017 (rep. n. 7946/2017) relativamente agli immobili ricadenti nel fondo patrimoniale, tra cui: il terreno individuato al catasto terreni del Comune di Conversano (BA) con il foglio 30, ptc. 663 (Bene 1), l'opificio D/1 individuato al Catasto dello stesso Comune con il foglio 30, particella 664, subalterno 1 (Bene 2) e le abitazioni di tipo economico A/3, site in Polignano a Mare (BA), al civico n. 19 di Via Martiri della Resistenza, individuate

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

Firmato Da: DARIO VINCENZO DE FELICE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 64d9b689c9b03e84

al Catasto Fabbricati dello stesso Comune con il foglio 16, particella 783, sub. 4 e 5 (Beni 3 e 4) (*All. n. 7/F*).

c. **TRASCRIZIONE n. 18984/13880** del 26/04/2018 a **FAVORE** di **Banca Nazionale del Lavoro SPA**, con sede in Roma (RM), codice fiscale 09339391006, **CONTRO** , codice fiscale , e , nata a , codice fiscale , della **Domanda giudiziale – Revoca di atti soggetti a trascrizione** del 20/03/2018 (rep. n. 3119/2018) relativamente agli immobili ricadenti nel fondo patrimoniale, tra cui: il terreno individuato al catasto terreni del Comune di Conversano (BA) con il foglio 30, ptc. 663 (Bene 1), l'opificio D/1 individuato al Catasto dello stesso Comune con il foglio 30, particella 664, subalterno 1 (Bene 2) e le abitazioni di tipo economico A/3, site in Polignano a Mare (BA), al civico n. 19 di Via Martiri della Resistenza, individuate al Catasto Fabbricati dello stesso Comune con il foglio 16, particella 783, sub. 4 e 5 (Beni 3 e 4) (*All. n. 7/G*);

d. **TRASCRIZIONE n. 41739/30118** del 20/09/2019 a **FAVORE** di , codice fiscale , **CONTRO** , codice fiscale , del **Decreto di trasferimento immobili** del 10/09/2017 (rep. n. 1515/2019) relativamente agli immobili ricadenti nel fondo patrimoniale, ed in particolare: quota di ½ delle abitazioni di tipo economico A/3, site in Polignano a Mare (BA), al civico n. 19 di Via Martiri della Resistenza, individuate al Catasto Fabbricati dello stesso Comune con il foglio 16, particella 783, sub. 4 e 5 (Beni 3 e 4);

e. **TRASCRIZIONE n. 14079/10475** del 06/04/2020 a **FAVORE** di ., con sede in Polignano a Mare (BA), codice fiscale **CONTRO** , codice fiscale , del **Decreto di trasferimento immobili** del

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

Firmato Da: DARIO VINCENZO DE FELICE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 64d9b689c9b03e84

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

14/02/2020 (rep. n. 285/2020) relativamente agli immobili ricadenti nel fondo patrimoniale, ed in particolare: terreno individuato al catasto terreni del Comune di Conversano (BA) con il foglio 30, ptc. 663 (Bene 1), opificio D/1 individuato al Catasto dello stesso Comune con il foglio 30, particella 664, subalterno 1 (Bene 2);

f. **TRASCRIZIONE n. 1052/90** del 09/01/2023 a **FAVORE** e **CONTRO** , nato a , codice fiscale , e nata a , codice fiscale , dell'**annotazione a trascrizione – inefficacia relativa** – dell'atto giudiziario del 02/02/2022 (rep. n. 625/2022) con il quale il Tribunale di Bari, quarta sezione civile, in accoglimento della domanda proposta, dichiarava, ex art. 2901 c.c. l'inefficacia nei confronti della Alicudi PSV srl, quale cessionaria della BNL S.P.A., del fondo patrimoniale costituito dai sigg. . (*All. n. 7/H*).

Si precisa, inoltre, che **le quote (indivise) delle abitazioni di tipo economico A/3**, site in Polignano a Mare (BA), al civico n. 19 di Via Martiri della Resistenza, individuate al Catasto Fabbricati dello stesso Comune con il foglio 16, particella 783, sub. 4 e 5 (Beni 3 e 4), in titolarità del debitore ipotecario, sig.ra , per la quota di ½, e della sig.ra , codice fiscale , per la quota di ½, **non risultano divisibili in natura**.

Bari, 23/01/2023

L'Esperto

Dott. Dario Vincenzo de Felice

ALLEGATI: *All. n. 7/D-H* – Ispezioni ipotecarie

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

Firmato Da: DARIO VINCENZO DE FELICE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 64d9b689c9b03e84

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

UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura di Esecuzione Immobiliare ***R.G. n. 134/2021***

Promossa da:

****

contro:

****

G.E. dott. Antonio RUFFINO

PREMESSA

- In data 18 agosto 2022, 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, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21 agosto 2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

- Questo C.T.U., di concerto con il Custode giudiziario, Avv. Andrea Dammacco, ha fissato la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 27 settembre 2022, alle ore 10:30, presso uno degli immobili oggetto di pignoramento, sito in agro di Conversano ed individuato al Catasto terreni del detto Comune con il foglio 30, particella 663 (*Verbale di accesso – All. n. 1/A*).

Pubblicazione 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

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 è stato effettuato il primo accesso all'immobile alla presenza, oltre che del sottoscritto e del Custode giudiziario, della debitrice esecutata, sig.ra ********. Eseguiti il sopralluogo e i rilievi metrici e fotografici delle particelle 663 e 664 sub.1 del foglio 30 in Conversano, le operazioni peritali sono proseguite presso le due abitazioni, individuate al Catasto del Comune di Polignano a Mare con il foglio 16, particella 783, subalterni 4 e 5, ove sono terminate *(Verbale di accesso – All. n. 1/B).*

- In data 16 dicembre 2022, il sottoscritto ha fatto richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Conversano del Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al terreno oggetto del pignoramento immobiliare *de quo* (*All. n. 2*).

Pubblicazione 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

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

A. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE E FORMAZIONE DEI LOTTI

Il pignoramento immobiliare *de quo* conta quattro identificativi catastali, di cui due censiti al Catasto terreni e fabbricati del Comune di Conversano, che individuano un terreno agricolo con pozzo artesiano e una cabina elettrica, rispettivamente, e due censiti al Catasto fabbricati del Comune di Polignano a Mare, che individuano due abitazioni all'interno del centro abitato. In considerazione della differente destinazione urbanistica e della individualità delle due abitazioni, si ritiene opportuno formare tre distinti lotti di vendita: il LOTTO 1, che comprende i Beni 1 e 2, costituiti dal terreno in Conversano al foglio 30, particella 663 (pozzo artesiano) e particella 664 sub.1 (cabina elettrica), il LOTTO 2, in cui ricade il Bene 3, costituito da abitazione di tipo economico A/3 al foglio 16, particella 783, sub. 4, e il LOTTO 3, in cui ricade il Bene 4, costituito da abitazione di tipo economico A/3 al foglio 16, particella 783, sub. 5.

Il terreno è attualmente utilizzato per l'utilizzo del pozzo artesiano (con relativa cabina elettrica della particella 664 sub. 1) a servizio delle attività agricole ********. Allo stato attuale, il fondo risulta incolto, seppure con la presenza di diversi alberi da frutto. I confini sono sommariamente indicati ed individuabili. Le due abitazioni sono utilizzate ai fini abitativi dalla debitrice esecutata, proprietaria per la quota di ½, e dalla sig.ra ********, comproprietaria non esecutata per la quota di ½.

B. 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, 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'esecutata e pertanto il sottoscritto provvede alla sua acquisizione, unitamente al certificato di residenza dello stesso e all'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio (*All. n. 3A/B*).

Pubblicazione 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

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 1

Il **Lotto** in esame, costituito dai Beni 1 e 2, consiste di terreno di tipo agricolo su cui insistono un pozzo artesiano e una cabina elettrica. Il terreno è sito in agro di Conversano ed individuato al Catasto terreni dello stesso Comune con il foglio 30, particella 663 e relativa particella 664 sub. 1 (*Estratto di mappa Bene n. 1 – All. n. 4*).

1. TITOLARITÀ

I Beni 1 e 2, oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare risultano, dalle visure e dalle indagini effettuate dal sottoscritto CTU, di proprietà del seguente debitore esecutato per la quota di 1/1:

- ********, con sede in Polignano a Mare (BA), codice fiscale ********.

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

2. CONFINI

L'immobile oggetto di stima risulta confinante con proprietà ******** a nord, proprietà ******** a est, proprietà ******** e proprietà ******** a sud e proprietà ******** a ovest, salvo altri.

3. CONSISTENZE

L'immobile oggetto di stima ha una superficie catastale di mq. 1.442,00.

4. DATI CATASTALI

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

Bene n. 1 – Visura storica n. T347301/2022 *(All. n. 5/A)*:

Pubblicazione 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

Catasto terreni

Dati identificativi: Comune di Conversano (B975) – Foglio di mappa n. 30 – ptc. 663;

Dati di classamento: Qualità Uliveto – Classe 2 – Superficie 1.442 m^2 – R.D. € 6,33 – R.A. € 4,47;

Intestati: *dal 14/02/2020*:

********, con sede in Polignano a Mare (BA), codice fiscale ********, per la proprietà per 1/1;

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene n. 2 – Visura storica n. T347911/2022 *(All. n. 5/B)*:

Catasto fabbricati

Dati identificativi: Comune di Conversano (B975) – Foglio di mappa n. 30 – ptc. 664 – sub. 1;

Dati di classamento: Cat. D/1 – Rendita € 87,50;

Intestati: *dal 14/02/2020*:

********, con sede in Polignano a Mare (BA), codice fiscale ********, per la proprietà per 1/1;

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

5. CRONISTORIA CATASTALE

BENE N 1: Comune di Conversano (BA) – Foglio 30 – Particella 663

Storico unità immobiliare

Unità immobiliare dal 15/02/1977 (impianto meccanografico)

Catasto terreni di Conversano (BA) Foglio 30, particella 187. Qualità Uliveto, classe 2, superficie mq. 3.183 – Reddito dominicale € 13,97, reddito agrario € 9,86.

Pubblicazione 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

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/06/1987

Catasto terreni di Conversano (BA) Foglio 30, particella 429. Qualità Uliveto, classe 2, superficie mq. 1.472 – Reddito dominicale € 6,46, reddito agrario € 4,56. Derivante da FRAZIONAMENTO del 25/06/1987 in atti dal 07/08/1994 (n. 65.1/1987) con soppressione del seguente immobile: foglio 30, particella 187.

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/12/2003

Catasto terreni di Conversano (BA) Foglio 30, particella 663. Qualità Uliveto, classe 2, superficie mq. 1.442 – Reddito dominicale € 6,33, reddito agrario € 4,47. Derivante da variazione del 18/12/2003. Pratica n. BA0515713 in atti dal 18/12/2003 (n. 5365.1/2003) con soppressione dei seguenti immobili: foglio 30, particella 429 – foglio 30 particella 664.

Storico degli intestati

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico: ********, nata a Conversano (BA) il ********, codice fiscale ********, diritti da verificare. Dati derivanti da impianto meccanografico del 15/02/1977.

Situazione degli intestati dal 25/06/1987: ********, nata a Conversano (BA) il ********, codice fiscale ********, diritti da verificare. Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 25/06/1987 in atti dal 07/08/1994 (n. 65.1/1987).

Situazione degli intestati dal 20/07/1987: ********, nato a Polignano a Mare (BA) il ********, codice fiscale ********, per il diritto di proprietà per 1000/1000. Dati derivanti da Atto del 20/07/1987 Pubblico ufficiale NITTI sede Conversano (BA) Repertorio n. 179613 – UR Sede Bari (BA) Registrazione n. 1095 del 22/07/1987 – n. 14657.2/1987 in atti dal 07/08/1994.

Situazione degli intestati dal 16/01/2003: ********, nato a Polignano a Mare (BA) il ********, codice fiscale ********, per il diritto di proprietà per 1000/1000. Dati derivanti da DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte) del 16/01/2003, UU sede Bari (BA), Registrazione Volume 155 n. 30 del 12/01/2004 Succ. in morte di ******** Voltura n. 2843.1/2004 – pratica n. BA0054914 in atti dal 11/02/2004.

Pubblicazione 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

Situazione degli intestati dal 18/11/2003: ********, nato a Polignano a Mare (BA) il ********, codice fiscale ********, per il diritto di proprietà per 1000/1000. Dati del 18/12/2003 Pratica n. BA0515713 Variazione in atti dal 18/12/2004 (5365.1/2003).

Situazione degli intestati dal 14/02/2020: ******** con sede in Polignano a Mare (BA), per la proprietà per 1/1. Dati derivanti da Atto amministrativo DECRETO (Disposizioni dell'autorità) del 14/02/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI sede BARI (BA) Repertorio n. 285. Decreto di trasferimento immobili Trascrizione n. 10475.1/2020 Reparto PI di Bari in atti dal 07/04/2020.

BENE N 2: Comune di Conversano (BA) – Foglio 30 – Particella 664 – Sub.1

Storico unità immobiliare

Unità immobiliare dal 24/12/2003

Catasto fabbricati di Conversano (BA) Foglio 30, particella 664, subalterno 1. Categoria D/1, indirizzo Contrada del Monte, piano T, rendita euro 87,50. Dati derivanti da COSTITUZIONE del 24/12/2003 Pratica n. BA0542843 in atti dal 24/12/2003 COSTITUZIONE (n. 4888.1/2003).

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/12/2004

Catasto fabbricati di Conversano (BA) Foglio 30, particella 664, subalterno 1. Categoria D/1, indirizzo Contrada del Monte, piano T, rendita euro 87,50. Dati derivanti da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/12/2004 Pratica n. BA0502742 in atti dal 27/12/2004 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n. 44579.1/2004).

Storico degli intestati

Situazione degli intestati 16/01/2003: ********, nato a Polignano a Mare (BA) il ********, codice fiscale ********, per il diritto di proprietà per 1000/1000. Dati derivanti da DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte) del 16/01/2003, UU sede Bari (BA), Registrazione Volume 155 n. 30 del 12/01/2004 Succ. in morte di ******** Voltura n. 2840.1/2004 – pratica n. BA0054896 in atti dal 11/02/2004.

Situazione degli intestati dal 24/12/2003: ********, nato a Polignano a Mare (BA) il ********, codice fiscale ********, per il diritto di proprietà per 1000/1000. Dati

Pubblicazione 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

derivanti da COSTITUZIONE del 24/12/2003 Pratica n. BA0542843 in atti dal 24/12/2003 COSTITUZIONE (n. 4888.1/2003).

Situazione degli intestati dal 14/02/2020: ******** con sede in Polignano a Mare (BA), per la proprietà per 1/1. Dati derivanti da Atto amministrativo DECRETO (Disposizioni dell'autorità) del 14/02/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI sede BARI (BA) Repertorio n. 285. Decreto di trasferimento immobili Trascrizione n. 10475.1/2020 Reparto PI di Bari in atti dal 07/04/2020.

6. TITOLI DI PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI ESECUTATI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (Bene 1), consistente in "*Terreno agricolo della superficie di mq. 1.442, sito in agro di Conversano (BA) contrada del Monte, con sovrastante cabina elettrica ENEL e pozzo artesiano ad uso irriguo*" è pervenuta alla debitrice esecutata, ********, per:

- Decreto di trasferimento di immobili del 14/02/2020 – Pubblico ufficiale Tribunale di Bari, Repertorio n. 285/2020 – con il quale la proprietà dell'immobile veniva trasferita a favore della società debitrice contro ********, nato a Polignano a Mare (BA) il ********, codice fiscale ********, e ********, nata a Polignano a Mare (BA) il ********, codice fiscale ******** (*All. n. 6/A*).
- Denuncia di successione del 12/01/2004 (con trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità del 18/07/2019 ai nn. 33207/23826) per morte del sig. ********, nato a Polignano a Mare (BA) il ********, codice fiscale ********, a favore di ********, nato a Polignano a Mare (BA) il ********, codice fiscale ********.
- Atto di compravendita per Notaio Onofrio Nitti del 20/07/1987 (rep. n. 179613) con il quale il sig. ********, nato a Polignano a Mare (BA) il ********, codice fiscale ********, acquistava, dalla sig.ra ********, nata a Conversano (BA) il ********, codice fiscale ********, il terreno sito in Conversano alla Contrada del Monte, della superficie di are 14,72, riportato in catasto al foglio 30, particella 187/b (definitiva 429).

Pubblicazione 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

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.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (Bene 2), consistente in "*cabina elettrica e pozzo artesiano, siti in agro di Conversano (BA) contrada del Monte, riportati al Catasto Fabbricati di Conversano al foglio 30, p.lla 664, sub 1, cat. D/1 – Opifici, Rendita 87,50, contrada del Monte piano T*" è pervenuta alla debitrice esecutata, ********, per:

- Decreto di trasferimento di immobili del 14/02/2020 – Pubblico ufficiale Tribunale di Bari, Repertorio n. 285/2020 – con il quale la proprietà dell'immobile veniva trasferita a favore della società debitrice contro ********, nato a Polignano a Mare (BA) il ********, codice fiscale ********, e ********, nata a Polignano a Mare (BA) il ********, codice fiscale ******** (*All. n. 6/A*).
- Denuncia di successione del 12/01/2004 (con trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità del 18/07/2019 ai nn. 33207/23826) per morte del sig. ********, nato a Polignano a Mare (BA) il ********, codice fiscale ********, a favore di ********, nato a Polignano a Mare (BA) il ********, codice fiscale ********.
- Atto di compravendita per Notaio Onofrio Nitti del 20/07/1987 (rep. n. 179613) con il quale il sig. ********, nato a Polignano a Mare (BA) il ********, codice fiscale ********, acquistava, dalla sig.ra ********, nata a Conversano (BA) il ********, codice fiscale ********, il terreno sito in Conversano alla Contrada del Monte, della superficie di are 14,72, riportato in catasto al foglio 30, particella 187/b (definitiva 429).

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

Pubblicazione 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

- 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.

7. 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, ********, relativamente al pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 12/04/2021 al n. 17228 R.G. e al n. 12811 R.P., sugli immobili descritti nel suindicato atto di pignoramento immobiliare, risultano le seguenti formalità:

a. **TRASCRIZIONE n. 17228/12811** del 12/04/2021 a **FAVORE** di ********, con sede in Napoli (NA), codice fiscale ********, **CONTRO** ********, con sede in Polignano a Mare (BA), codice fiscale ********, del Verbale di Pignoramento Immobiliare del 17/02/2021 (rep. n. 1200/2021) per la proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti immobili siti in Conversano (BA): terreno individuato al catasto terreni dello stesso Comune con il foglio 30, ptc. 663 e opificio D/1 individuato al catasto fabbricati del suddetto Comune con il foglio 30, particella 664, subalterno 1. Nella trascrizione del pignoramento sono presenti anche altri immobili siti nel Comune di Polignano a Mare (BA), non più compresi nel presente pignoramento in quanto riuniti ad un'altra procedura (*All. n. 7/A*).

b. **ISCRIZIONE n. 31411/4582** del 05/08/2020 a **FAVORE** di ********, con sede in Napoli (NA), codice fiscale ********, **CONTRO** ********, con sede in Polignano a Mare (BA), codice fiscale ********, e ********, nata a Putignano (BA) il ********, codice fiscale ********, dell'ipoteca volontaria del 04/08/2020 a

Pubblicazione 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

garanzia di un capitale di euro 750.000,00 derivante da scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Maria Iaccarino di Pompei (rep. n. 18864/12750) gravante sulla piena proprietà dei seguenti immobili siti in Conversano (BA): terreno individuato al catasto terreni dello stesso Comune con il foglio 30, ptc. 663 e opificio D/1 individuato al catasto fabbricati del suddetto Comune con il foglio 30, particella 664, subalterno 1. Oneri di cancellazione della formalità a carico della procedura (*All. n. 7/B*).

8. 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 la 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).

9. 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

Pubblicazione 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

immobili oggetto di stima effettuate in data successiva a quella del pignoramento immobiliare.

10. 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.

11. DESCRIZIONE DEL LOTTO E CARATTERISTICHE DEL TERRENO

Il fondo oggetto di stima, costituito dal bene n.1, su cui insiste il bene 2, consiste in terreno di tipo agricolo raggiungibile dalla Via del Monte in Conversano, passando attraverso i viali di un complesso di ville il cui accesso è precluso da cancello. Il terreno è delimitato da muretto a secco sul lato sud, dalla recinzione di una abitazione sul lato nord e da stradina interpoderale non asfaltata sul lato ovest. Il suolo è di giacitura pianeggiante e su di esso insistono diversi alberi da frutta, per la maggior parte ciliegi.

La cabina elettrica insistente sul terreno *de quo* è realizzata in elementi prefabbricati in calcestruzzo ed è conforme alla destinazione d'uso. Le dimensioni della cabina sono metri 2,50×7,50×2,50 per larghezza, lunghezza e altezza, rispettivamente.

Sul fondo in esame è presente un pozzo artesiano, la cui profondità è stimata tra 350-450 metri, compreso di pompa e della suddetta cabina elettrica. Le caratteristiche del pozzo e i conseguenti prelievi richiesti sono conformi alle prescrizioni di cui al punto 3.2.12 del "Programma delle misure" allegato al Piano di Tutela delle Acque della Regione Puglia, approvato con D.C.R. n. 230 del 20/10/2009. La concessione all'estrazione ed utilizzazione di acque sotterranee per uso irriguo da pozzo artesiano è attualmente intestata all'Amministratore unico della ********, sig.ra ********, e prevede una superficie irrigabile complessiva di Ha 26.40.69, di cui 16.37.70 condotti dalla debitrice

Pubblicazione 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

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

stessa, ha 06.05.46 dalla sig.ra ******** e Ha 03.97.53 dalla sig.ra ******** (*All. n 10*). Il canone annuo provvisorio anticipato dell'anno 2016, rideterminabile in relazione al tasso di inflazione programmato per ciascun anno, era di € 28,78 (euro ventotto/78).

12. NORMATIVA URBANISTICA

Il fondo *de quo*, che costituisce il lotto n. 1 della presente procedura di esecuzione immobiliare, riportato al Catasto del Comune di Conversano (BA) con il foglio 30, particella 663, ricade in Zona Agricola Speciale E2, regolamentata dall'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG del suddetto Comune (*All. n. 8*).

L'art. 23 delle NTA prevede i seguenti indici:

Indice di edificabilità fondiaria Iff mc/mq: 0,03;

Altezza massima H ml.: 7,50;

Distanza minima dai confini Dc m.: 5;

Distanze minime tra edifici Df: m. 10;

Distanza minima dalla sede stradale Ds m.: 20;

13. 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}):

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

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.

Pubblicazione 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

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 Conversano 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. Inoltre, nella determinazione del valore unitario, è stata considerata la modesta estensione dell'appezzamento, che lo rende poco idoneo ad un utilizzo estensivo.
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} = 30.000,00 €/Ha (trentamila/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 in Conversano al foglio 30, particella 663, di estensione di are 14.42:
$V_c = V_{mu} \times SAT$ = (€/Ha) 30.000,00 × 00.14.42 (Ha) = **€ 4.326,00** (euro quattromilatrecentoventisei/00)

Stima del **pozzo artesiano**. Le metodologie utilizzabili per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono riconducibili a due tipi:

Pubblicazione 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

- metodologia diretta, basata sulla comparazione di beni simili che abbiano un parametro di riferimento in comune;
- metodologie indirette, che si effettuano mediante procedimenti analitici e che si utilizzano in assenza delle condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta; queste si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso altri valori riferibili al bene in esame (di costo, di capitalizzazione, ecc.).

L'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene, o approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, attraverso la ricerca del valore di capitalizzazione e ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione del bene.

Dato il numero decisamente ridotto di compravendite di prodotti simili cui fare riferimento, il valore di mercato del pozzo artesiano è stato determinato con procedura di tipo indiretto, in particolare attraverso la determinazione del costo di riproduzione deprezzato. Tale procedimento si applica determinando il costo di costruzione di un immobile di pari utilità, deprezzandolo per tenere conto della sua vetustà ed obsolescenza. Tale deprezzamento è il risultato della combinazione di tre fattori:

- Deterioramento fisico;
- Obsolescenza funzionale;
- Obsolescenza economica.

Il deterioramento fisico è la quota di deprezzamento del bene, dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture e impianti) per effetto del tempo e dell'usura (vetustà). L'obsolescenza funzionale è la riduzione del valore di un immobile determinata dalla perdita della capacità di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente per effetto di cause variabili. L'obsolescenza economica, invece, deriva da cause esterne all'immobile, relative alla localizzazione o alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca di stima. Nel caso del pozzo artesiano in esame non sono applicabili né l’obsolescenza funzionale né quella economica e pertanto si effettuerà il deprezzamento per il solo deterioramento fisico (vetustà).

Pubblicazione 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

In considerazione di quanto detto, per determinare il più probabile valore di mercato a nuovo del pozzo artesiano si è proceduto mediante metodologia indiretta, ovvero attraverso il procedimento del costo di produzione, inteso come stima del valore di mercato di strutture di nuova edificazione, al netto dell'eventuale deprezzamento per vetustà.

Determinati i parametri necessari, si procede al calcolo del valore del pozzo artesiano sulla scorta dei costi medi di trivellazione (con metodo "standard") e installazione del rivestimento, nonché dei costi medi degli impianti necessari al sollevamento delle acque (elettropompa, tubazioni, cavi sommergibili, quadro trasformatore, ecc.) e della loro installazione, applicati dalle aziende del settore in provincia di Bari. Dalle indagini effettuate risultano i seguenti valori medi di costo (IVA inclusa):

Costo di trivellazione con sistema a distruzione di nucleo = 30,00 €/ml.
Costo del rivestimento in ferro = 50,00 €/ml.
Costo delle tubazioni zincate = 40,00 €/ml.
Costo tubi tipo Neoprene (circa ml. 2.000) = 12,00 €/ml.
Costo elettropompa = € 7.000,00.
Costo quadro elettrotrasformatore elevatore = € 5.000,00.

Al valore complessivo, determinato sulla scorta dei costi suddetti, si ritiene opportuno applicare un coefficiente di deprezzamento che tenga conto delle eventuali opere di pulizia, manutenzione, spurgo e/o ripristino che possano rendersi necessarie per il corretto utilizzo del pozzo artesiano. Poiché tali opere normalmente sono necessarie circa ogni 20/25 anni dai lavori di trivellazione, si ritiene opportuno applicare un coefficiente di deprezzamento, pari al 20% (incidente principalmente sugli impianti).

Il costo di riproduzione deprezzato, pertanto, è stato calcolato come riportato nella seguente tabella.

Pubblicazione 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

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

POZZO ARTESIANO

INTERVENTO	U.M.	QUANTITÀ	PREZZO UNIT. MEDIO (€)	COSTO TOTALE (€)
Trivellazione	ml.	400	30,00	12.000,00
Rivestimento	ml.	300	50,00	15.000,00
tubazioni zincate	ml.	300	40,00	12.000,00
tubi tipo Neoprene	ml.	1500	12,00	18.000,00
elettropompa sommersa	n.	1	10.000,00	10.000,00
quadro elettrotrasformatore	n.	1	8.000,00	8.000,00
			Valore di costo del pozzo nuovo	75.000,00
			Deprezzamento per vetustà (20%)	15.000,00
			Valore complessivo allo stato attuale	**60.000,00**

*Il valore complessivo del **Lotto n. 1,** al netto del deprezzamento del 15%, è pari a:*

(€ 4.326,00 + € 60.000,00) × 0.85 = € 64.326,00 + 0.85 = € 54.677,10 arrotondato a

€ 55.000,00 (euro cinquantacinquemila/10)

Pubblicazione 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

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

Il **Lotto** in esame (Bene 3) è costituito da una abitazione di tipo civile, categoria A/3, sita in Polignano a Mare (BA), al civico n. 19 di Via Martiri della Resistenza, individuato al Catasto Fabbricati dello stesso Comune con il foglio 16, particella 783, sub. 4, piano 1.

1. TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare risulta, dalle visure e dalle indagini effettuate dal sottoscritto CTU, di proprietà del seguente debitore esecutato per la quota di 1/2:

- ********, nata a Putignano (BA) il ********, codice fiscale ********, e residente in Polignano a Mare (BA), al civico n. 19 di Via Martiri della Resistenza.

Il lotto *de quo* è posto in vendita per i diritti di proprietà per 1/2.

2. CONFINI

L'immobile oggetto di stima risulta confinante con stessa proprietà, salvo altri.

3. CONSISTENZE

L'immobile oggetto di stima ha una superficie catastale di mq. 65,00 (mq. 59,00 escluse aree scoperte) e una superficie commerciale di mq. 61,85, ai sensi del DPR 138/98, incluso il balcone. L'altezza interna netta è pari a mt. 2,90.

Pubblicazione 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

P.	SUPERFICIE	SUPERFICIE UTILE LORDA (MQ)	COEFF. SUPERFICIE COMMERCIALE	SUP. COMMERCIALE (MQ)
1	Interna	55,65	1.00	55,65
	Balcone	20,65	0.30	6,20
Totale immobile		**76,30**		**61,85 (62,00*)**

* Valore arrotondato al mq

4. DATI CATASTALI

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

Bene n. 3 – Visura storica n. T348689/2022 *(All. n. 5/C)*:

Dati identificativi: Comune di Polignano a Mare (G787) – Foglio di mappa n. 16 – ptc. 783 – Subalterno 4;

Dati di classamento: Dati di classamento: Cat.: A/3 – Classe 5 – Consistenza 3 vani – Sup. cat. 65 m^2 – Rendita catastale € 232,41;

Indirizzo: Via Martiri della Resistenza n. 53* – Piano 1 – Polignano a Mare (BA);

Intestato: *dal 16/01/2003*: ********, nata a Polignano a Mare (BA) il ********, codice fiscale ********, per i diritti di proprietà per ½;

dal 10/09/2019: ********, nata a Putignano (BA) il ********, codice fiscale ********, per i diritti di proprietà per ½.

* il numero civico riportato in catasto risulta errato.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

5. CRONISTORIA CATASTALE

BENE N 3: Comune di Polignano a Mare (BA) – Foglio 16 – Particella 783 – sub. 4

Storico unità immobiliare

Unità immobiliare dal 31/01/1988 (impianto meccanografico)

Pubblicazione 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

Catasto fabbricati di Polignano a Mare (BA) Foglio 16, particella 783, sub. 4. Via Martiri della Resistenza n. 53, piano 1. Dati derivanti da Impianto meccanografico del 31/01/1988.

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/12/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

Foglio 16, particella 783, sub. 4. Via Martiri della Resistenza n. 53, piano 1. Categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani, Rendita lire 528. Dati derivanti da CLASSAMENTO AUTOMATICO del 05/12/1987 in atti dal 17/09/1990 (n. 283/1987).

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

Foglio 16, particella 783, sub. 4. Via Martiri della Resistenza n. 53, piano 1. Categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani, Rendita euro 232,41. Dati derivanti da variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

Foglio 16, particella 783, sub. 4. Via Martiri della Resistenza n. 53, piano 1. Categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani, superficie catastale m^2 65, totale escluse aree scoperte m^2 59, Rendita euro 232,41. Dati derivanti da Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

Storico degli intestati

Situazione degli intestati dal 31/01/1988 (impianto meccanografico): ********, nato a Polignano a Mare (BA) il ********, codice fiscale ********, per i diritti di proprietà per ½, e ********, nata a Polignano a Mare (BA) il ********, codice fiscale ********, per i diritti di proprietà per ½. Dati derivanti da Impianto meccanografico del 31/01/1988.

Situazione degli intestati dal 16/01/2003: ********, *nato a Polignano a Mare (BA) il* ********, *codice fiscale* ********, per i diritti di proprietà per ½, e ********, nata a Polignano a Mare (BA) il ********, codice fiscale ********, per i diritti di proprietà per ½. Dati derivanti da DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte) del 16/01/2003, UU sede Bari (BA), Registrazione Volume 155 n. 30 del 12/01/2004 – Succ. in morte di ******** Voltura n. 2839.2/2004 – pratica n. BA0054892 in atti dal 11/02/2004.

Pubblicazione 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

Situazione degli intestati dal 10/09/2019: ********, nata a Polignano a Mare (BA) il ********, codice fiscale ********, per i diritti di proprietà per ½, e ********, nata a Putignano (BA) il ********, codice fiscale ********, per i diritti di proprietà per ½. Dati derivanti da Atto amministrativo DECRETO (Disposizioni dell'autorità) del 10/09/2019 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI sede BARI (BA) Repertorio n. 1515. Decreto di trasferimento immobili Trascrizione n. 30118.1/2019 Reparto PI di Bari in atti dal 20/09/2019.

6. TITOLI DI PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI ESECUTATI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (Bene 3), consistente in "*Unità immobiliare, categoria A/3, sita in Polignano a Mare (BA), di consistenza 3 vani, al civico n. 19 di Via Martiri della Resistenza, individuato al Catasto Fabbricati dello stesso Comune con il foglio 16, particella 783, sub. 4, interno 1, piano 1*" è pervenuta alla debitrice esecutata, ********, per:

- Decreto di trasferimento di immobili del 10/09/2019 – Pubblico ufficiale Tribunale di Bari, Repertorio n. 1515/2019 – con il quale la proprietà dell'immobile veniva trasferita a favore della debitrice, ********, nata a Putignano (BA) il ********, codice fiscale ********, per i diritti di proprietà per ½, contro ********, nato a Polignano a Mare (BA) il ********, codice fiscale ******** (*All. n. 6/B*).
- Denuncia di successione del 12/01/2004 (con trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità del 18/07/2019 ai nn. 33207/23826) per morte del sig. ********, nato a Polignano a Mare (BA) il ********, codice fiscale ********, a favore di ********, nato a Polignano a Mare (BA) il ********, codice fiscale ********.
- Atto di compravendita per Notaio Massimo Cesaroni del 08/06/1981 (rep. n. 23179) con il quale ********, nato a Polignano a Mare (BA) il ********, codice fiscale ********, e ********, nata a Polignano a Mare (BA) il ********, codice fiscale ********, ciascuno per la quota indivisa pari a ½ acquistavano, dalla sig.ra ********, nata a Polignano a Mare (BA) il ********, la porzione di suolo

Pubblicazione 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

edificatorio di are 4.60, riportato in catasto al foglio 16/B, particella 429/b (definitiva 783).

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.

7. 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, ********, relativamente al pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 12/04/2021 al n. 17229 R.G. e al n. 12812 R.P., sugli immobili descritti nel suindicato atto di pignoramento immobiliare, risultano le seguenti formalità:

a) **TRASCRIZIONE n. 17229/12812** del 12/04/2021 a **FAVORE** di ********, con sede in Napoli (NA), codice fiscale ********, **CONTRO** ********, nata a Putignano (BA) il ********, codice fiscale ********, del Verbale di Pignoramento Immobiliare del 17/02/2021 (rep. n. 1199/2021) per la proprietà per la quota di ½ dei seguenti immobili siti in Polignano a Mare (BA): Unità immobiliare di tipo abitazione, categoria A/3, sita in Polignano a Mare (BA), di consistenza 3 vani, al civico n. 19 di Via Martiri della Resistenza, individuato al Catasto Fabbricati dello stesso Comune con il foglio 16, particella 783, sub. 4, interno 1, piano 1 (*All. n. 7/C*).

b) **ISCRIZIONE n. 31411/4582** del 05/08/2020 a **FAVORE** di ********, con sede in Napoli (NA), codice fiscale ********, **CONTRO** ********, con sede in Polignano a Mare (BA), codice fiscale ********, e ********, nata a Putignano (BA) il

Pubblicazione 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

********, codice fiscale ********, dell'ipoteca volontaria del 04/08/2020 a garanzia di un capitale di euro 750.000,00 derivante da scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Maria Iaccarino di Pompei (rep. n. 18864/12750) gravante sulla piena proprietà dei seguenti immobili siti in Polignano a Mare (BA): Unità immobiliare di categoria A/3, sita in Polignano a Mare (BA), di consistenza 3 vani, al civico n. 19 di Via Martiri della Resistenza, individuato al Catasto Fabbricati dello stesso Comune con il foglio 16, particella 783, sub. 4, interno 1, piano 1 (*All. n. 7/B*).

8. 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 la 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).

9. 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

Pubblicazione 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

immobili oggetto di stima effettuate in data successiva a quella del pignoramento immobiliare.

10. 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.

11. DESCRIZIONE DEL LOTTO E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'abitazione oggetto di perizia è sommariamente composta da cucina, camera da letto, disimpegno, bagno e lavanderia, oltre un balcone (*All. n. 9/A*), con una superficie commerciale di mq. 62 e un'altezza di piano di m. 2,90.

Il fabbricato presenta struttura portante a pilastri e travi in conglomerato cementizio armato su fondazioni a plinti isolati in calcestruzzo armato. Le tampognature esterne sono a doppio paramento e le tramezzature interne sono realizzate in blocchetti di tufo o mattoni forati. Le coperture dei piani sono realizzate con solai a struttura latero-cementizia armata. Tutte le pareti interne presentano finitura in intonaco civile liscio verniciato.

L'accesso all'abitazione, al primo piano della palazzina di via Martiri della Resistenza n. 19, avviene attraverso porta di accesso blindata – posta di fronte a chi sale le scale condominiali – da cui si accede al disimpegno. Alla destra di chi entra nell'appartamento si trova la cucina/sala da pranzo, comunicante con bagno e lavanderia, da cui è possibile accedere all'ampio balcone aggettante. I servizi igienici sono dotati di vaso, bidet, doccia e lavabo.

L'immobile è in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, ad eccezione del balcone, il quale risulta parzialmente privo di parapetto e il cui intradosso presenta danni

Pubblicazione 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

di grande entità a causa del distacco di porzioni di intonaco nonché di intere parti dei laterizi del solaio.

12. STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, ad eccezione del balcone, il quale risulta parzialmente privo di parapetto e il cui intradosso presenta danni di grande entità a causa del distacco di porzioni di intonaco nonché di intere parti dei laterizi del solaio.

Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate con tonalità chiare, ad eccezione della cucina e del bagno, piastrellati a tutta altezza. La pavimentazione dell'intero appartamento è realizzata in gres porcellanato. Le finestre sono realizzate in alluminio a taglio termico con vetro-camera.

L'impianto termico è costituito da caldaia a gas e radiatori in ghisa, distribuiti in ogni vano dell'abitazione. L'immobile dispone di allaccio alla rete del gas comunale, a quella elettrica, idrica e fognaria. Tutti gli impianti risultano a norma.

13. NORMATIVA E LEGITTIMITÀ URBANISTICA

Il fabbricato oggetto del presente pignoramento immobiliare è stato edificato in forza di Variante al Permesso di Costruire n. 200/2004. Dalle indagini e sopralluoghi effettuati, NON sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e quanto assentito con i titoli autorizzativi.

14. CRITERIO DI STIMA DEGLI IMMOBILI

La stima del compendio immobiliare è stata eseguita con il metodo sintetico-comparativo, che giunge al più probabile valore di mercato ($\mathbf{V_c}$) applicando alla superficie commerciale ($\mathbf{S_c}$) dell'immobile periziando i valori medi unitari ($\mathbf{V_{mu}}$) e

Pubblicazione 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

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

correggendo il $\mathbf{V_c}$ con il coefficiente medio delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ($\mathbf{k_m}$).

$$\mathbf{V_c = V_{mu} \times k_m \times S_c}$$

Per valori medi unitari si intendono i prezzi praticati in sede di compravendita di unità immobiliari con caratteristiche similari, ubicate nella zona di riferimento. Per la determinazione dei valori medi unitari si è tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili oggetto di stima.

Al fine di rilevare i valori medi unitari riferiti ad immobili per civile abitazione nella zona in esame, 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.

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse zone ad Polignano a Mare è compreso tra 1.300,00 €/m² e 2.800,00 €/m² per la compravendita e tra 4,30 €/m² mese e 7,20 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni. Tuttavia, a causa del recente incremento del flusso turistico, Polignano a Mare è interessata da un notevole aumento delle quotazioni immobiliari. A Novembre 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.422 al metro quadro, con un aumento del 7,22% rispetto a Novembre 2021 (2.259 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Polignano a Mare ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2022, con un valore di € 2.428 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Luglio 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.177 al metro quadro.

I valori riscontrati dal sottoscritto risultano i seguenti:

Osservatorio del Mercato Immobiliare = 2.050,00 €/mq

Agenzie immobiliari della zona e portali online = 2.422,00 €/mq

Pertanto, in ragione delle suddette indagini, il valore medio unitario riferito a civili abitazioni nella zona in esame è pari a:

V_{mu} = 2.236,00 €/mq (duemiladuecentotrentasei/00 euro per mq.)

Pubblicazione 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

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

Coefficienti delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative all'immobile oggetto di perizia.

INSIEME	N.	CARATTERISTICHE	VALUTAZIONE	COEFFICIENTE
Macrointorno	1	Destinazione prevalente (residenziale, terziaria, ecc.)	Residenziale Normale	1.00
Microintorno	2	Qualificazione ambientale	Normale	1.00
	3	Prossimità mezzi pubblici	Normale	0.98
	4	Prossimità verde pubblico o privato	Buona	1.02
	5	Prossimità ai servizi commerciali/pubblici	Normale	0.98
Fabbricato	6	Ubicazione (distanza dai centri urbani o vie di comunicazione principali)	Normale	1.00
	7	Caratteristiche tipologiche strutturali (villa, villino, palazzina, ecc.)	Normale	1.00
	8	Panoramicità	Normale	1.00
Immobile	9	Stato conservativo	Discreto	0.96
	10	Piano	Normale	0.98
	11	Epoca costruzione	< 40 anni	1.00
	12	Luminosità	Buona	1.02
	13	Qualità finiture	Normale	1.00
	14	Taglio	Piccolo	1.02
	15	Dotazione e impianti	Normale	0.98
	16	Locali e pertinenze accessori (posti auto, cantine, soffitte)	Normale	0.98
Totale (prodotto dei coefficienti)				**0.921**

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

$$V_c = V_{mu} \times k_m \times S_c = 2.236{,}00\ (€/mq) \times 0.921 \times 62\ (mq) = € 127.680{,}07$$

Il valore della quota di proprietà di ½ dell'immobile, al netto del deprezzamento del 15% per il rischio da mancata garanzia è pari ad € 108.528,06/2 = € , arrotondato a

€ 54.000,00 (euro cinquantaquattromila/00)

Pubblicazione 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

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 3

Il **Lotto** in esame (Bene 4) è costituito da una abitazione di tipo civile, categoria A/3, sita in Polignano a Mare (BA), al civico n. 19 di Via Martiri della Resistenza, individuato al Catasto Fabbricati dello stesso Comune con il foglio 16, particella 783, sub. 5, piano 1.

1. TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare risulta, dalle visure e dalle indagini effettuate dal sottoscritto CTU, di proprietà del seguente debitore esecutato per la quota di 1/2:

- ********, nata a Putignano (BA) il ********, codice fiscale ********, e residente in Polignano a Mare (BA), al civico n. 19 di Via Martiri della Resistenza.

Il lotto *de quo* è posto in vendita per i diritti di proprietà per 1/2.

2. CONFINI

L'immobile oggetto di stima risulta confinante con stessa proprietà, salvo altri.

3. CONSISTENZE

L'immobile oggetto di stima ha una superficie catastale di mq. 129,00 (mq. 121,00 escluse aree scoperte) e una superficie commerciale di mq. 129,49, ai sensi del DPR 138/98, incluso il balcone. L'altezza interna netta è pari a mt. 2,90.

Pubblicazione 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

P.	SUPERFICIE	SUPERFICIE UTILE LORDA (MQ)	COEFF. SUPERFICIE COMMERCIALE	SUP. COMMERCIALE (MQ)
1	Interna	120,35	1.00	120,35
	Balconi	30,45	0.30	9,14
Totale immobile		**150,80**		**129,49**

4. DATI CATASTALI

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

Bene n. 4 – Visura storica n. T349223/2022 *(All. n. 5/D)*:

Dati identificativi: Comune di Polignano a Mare (G787) – Foglio di mappa n. 16 – ptc. 783 – Subalterno 5;

Dati di classamento: Dati di classamento: Cat.: A/3 – Classe 5 – Consistenza 6 vani – Sup. cat. 129 m^2 – Rendita catastale € 464,81;

Indirizzo: Via Martiri della Resistenza n. 53* – Piano 1 – Polignano a Mare (BA);

Intestato: *dal 16/01/2003*: ********, nata a Polignano a Mare (BA) il ********, codice fiscale ********, per i diritti di proprietà per ½;

dal 10/09/2019: ********, nata a Putignano (BA) il ********, codice fiscale ********, per i diritti di proprietà per ½.

* il numero civico riportato in catasto risulta errato.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

5. CRONISTORIA CATASTALE

BENE N 3: Comune di Polignano a Mare (BA) – Foglio 16 – Particella 783 – sub. 5

Storico unità immobiliare

Unità immobiliare dal 31/01/1988 (impianto meccanografico)

Pubblicazione 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

Catasto fabbricati di Polignano a Mare (BA) Foglio 16, particella 783, sub. 5. Via Martiri della Resistenza n. 53, piano 1. Dati derivanti da Impianto meccanografico del 31/01/1988.

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/12/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

Foglio 16, particella 783, sub. 5. Via Martiri della Resistenza n. 53, piano 1. Categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, Rendita lire 1.056. Dati derivanti da CLASSAMENTO AUTOMATICO del 05/12/1987 in atti dal 17/09/1990 (n. 283/1987).

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

Foglio 16, particella 783, sub. 4. Via Martiri della Resistenza n. 53, piano 1. Categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, Rendita euro 464,81. Dati derivanti da variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

Foglio 16, particella 783, sub. 4. Via Martiri della Resistenza n. 53, piano 1. Categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, superficie catastale m^2 129, totale escluse aree scoperte m^2 121, Rendita euro 464,81. Dati derivanti da Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

Storico degli intestati

Situazione degli intestati dal 31/01/1988 (impianto meccanografico): ********, nato a Polignano a Mare (BA) il ********, codice fiscale ********, per i diritti di proprietà per ½, e ********, nata a Polignano a Mare (BA) il ********, codice fiscale ********, per i diritti di proprietà per ½. Dati derivanti da Impianto meccanografico del 31/01/1988.

Situazione degli intestati dal 16/01/2003: ********, nato a Polignano a Mare (BA) il ********, codice fiscale ********, per i diritti di proprietà per ½, e ********, nata a Polignano a Mare (BA) il ********, codice fiscale ********, per i diritti di proprietà per ½. Dati derivanti da DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte) del 16/01/2003, UU sede Bari (BA), Registrazione Volume 155 n. 30 del 12/01/2004 – Succ. in morte di ******** Voltura n. 2839.2/2004 – pratica n. BA0054892 in atti dal 11/02/2004.

Pubblicazione 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

Situazione degli intestati dal 10/09/2019: ********, nata a Polignano a Mare (BA) il ********, codice fiscale ********, per i diritti di proprietà per ½, e ********, nata a Putignano (BA) il ********, codice fiscale ********, per i diritti di proprietà per ½. Dati derivanti da Atto amministrativo DECRETO (Disposizioni dell'autorità) del 10/09/2019 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI sede BARI (BA) Repertorio n. 1515. Decreto di trasferimento immobili Trascrizione n. 30118.1/2019 Reparto PI di Bari in atti dal 20/09/2019.

6. TITOLI DI PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI ESECUTATI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (Bene 4), consistente in "*Unità immobiliare, categoria A/3, sita in Polignano a Mare (BA), di consistenza 6 vani, al civico n. 19 di Via Martiri della Resistenza, individuato al Catasto Fabbricati dello stesso Comune con il foglio 16, particella 783, sub. 5, interno 2, piano 1*" è pervenuta alla debitrice esecutata, ********, per:

- Decreto di trasferimento di immobili del 10/09/2019 – Pubblico ufficiale Tribunale di Bari, Repertorio n. 1515/2019 – con il quale la proprietà dell'immobile veniva trasferita a favore della debitrice, ********, nata a Putignano (BA) il ********, codice fiscale ********, per i diritti di proprietà per ½, contro ********, nato a Polignano a Mare (BA) il ********, codice fiscale ******** (*All. n. 6/B*).
- Denuncia di successione del 12/01/2004 (con trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità del 18/07/2019 ai nn. 33207/23826) per morte del sig. ********, nato a Polignano a Mare (BA) il ********, codice fiscale ********, a favore di ********, nato a Polignano a Mare (BA) il ********, codice fiscale ********.
- Atto di compravendita per Notaio Massimo Cesaroni del 08/06/1981 (rep. n. 23179) con il quale ********, nato a Polignano a Mare (BA) il ********, codice fiscale ********, e ********, nata a Polignano a Mare (BA) il ********, codice fiscale ********, ciascuno per la quota indivisa pari a ½ acquistavano, dalla sig.ra ********, nata a Polignano a Mare (BA) il ********, la porzione di suolo

Pubblicazione 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

edificatorio di are 4.60, riportato in catasto al foglio 16/B, particella 429/b (definitiva 783).

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.

7. 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, ********, relativamente al pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 12/04/2021 al n. 17229 R.G. e al n. 12812 R.P., sugli immobili descritti nel suindicato atto di pignoramento immobiliare, risultano le seguenti formalità:

a) **TRASCRIZIONE n. 17229/12812** del 12/04/2021 a **FAVORE** di ********, con sede in Napoli (NA), codice fiscale ********, **CONTRO** ********, nata a Putignano (BA) il ********, codice fiscale ********, del Verbale di Pignoramento Immobiliare del 17/02/2021 (rep. n. 1199/2021) per la proprietà per la quota di ½ dei seguenti immobili siti in Polignano a Mare (BA): Unità immobiliare di tipo abitazione, categoria A/3, sita in Polignano a Mare (BA), di consistenza 3 vani, al civico n. 19 di Via Martiri della Resistenza, individuato al Catasto Fabbricati dello stesso Comune con il foglio 16, particella 783, sub. 4, interno 1, piano 1 (*All. n. 7/C*).

b) **ISCRIZIONE n. 31411/4582** del 05/08/2020 a **FAVORE** di ********, con sede in Napoli (NA), codice fiscale ********, **CONTRO** ********, con sede in Polignano a Mare (BA), codice fiscale ********, e ********, nata a Putignano (BA) il

Pubblicazione 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

********, codice fiscale ********, dell'ipoteca volontaria del 04/08/2020 a garanzia di un capitale di euro 750.000,00 derivante da scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Maria Iaccarino di Pompei (rep. n. 18864/12750) gravante sulla piena proprietà dei seguenti immobili siti in Polignano a Mare (BA): Unità immobiliare di categoria A/3, sita in Polignano a Mare (BA), di consistenza 3 vani, al civico n. 19 di Via Martiri della Resistenza, individuato al Catasto Fabbricati dello stesso Comune con il foglio 16, particella 783, sub. 4, interno 1, piano 1 (*All. n. 7/B*).

8. 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 la 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).

9. 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

Pubblicazione 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

immobili oggetto di stima effettuate in data successiva a quella del pignoramento immobiliare.

10. 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.

11. DESCRIZIONE DEL LOTTO E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'abitazione oggetto di perizia è sommariamente composta da soggiorno, cucina, 3 camere, disimpegno e due bagni, oltre 2 balconi (*All. n. 9/B*), con una superficie commerciale di mq. 130 e un'altezza di piano di m. 2,90.

Il fabbricato presenta struttura portante a pilastri e travi in conglomerato cementizio armato su fondazioni a plinti isolati in calcestruzzo armato. Le tampognature esterne sono a doppio paramento e le tramezzature interne sono realizzate in blocchetti di tufo o mattoni forati. Le coperture dei piani sono realizzate con solai a struttura latero-cementizia armata. Tutte le pareti interne presentano finitura in intonaco civile liscio verniciato.

L'accesso all'abitazione, al primo piano della palazzina di via Martiri della Resistenza n. 19, avviene attraverso porta di accesso blindata – posta alla destra di chi sale le scale condominiali – da cui si accede al soggiorno. Alla sinistra di chi entra nell'appartamento si trova la cucina, da cui si accede al balcone, mentre alla sinistra si trova un bagno. Dal disimpegno si accede alla zona notte e al secondo bagno. I servizi igienici sono dotati di vaso, bidet, lavabo e doccia/vasca.

Pubblicazione 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

L'immobile è in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, ad eccezione del balcone, il quale presenta danni di modesta entità a causa del distacco di porzioni di intonaco.

12. STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, ad eccezione del balcone, il quale presenta danni di modesta entità a causa del distacco di porzioni di intonaco.

Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate con tonalità chiare, ad eccezione della cucina e del bagno, piastrellati a tutta altezza. La pavimentazione dell'intero appartamento è realizzata in gres porcellanato. Le finestre sono realizzate in alluminio a taglio termico con vetro-camera.

L'impianto termico è costituito da caldaia a gas e radiatori in ghisa, distribuiti in ogni vano dell'abitazione. L'immobile dispone di allaccio alla rete del gas comunale, a quella elettrica, idrica e fognaria. Tutti gli impianti risultano a norma.

13. NORMATIVA E LEGITTIMITÀ URBANISTICA

Il fabbricato oggetto del presente pignoramento immobiliare è stato edificato in forza di Variante al Permesso di Costruire n. 200/2004. Dalle indagini e sopralluoghi effettuati, NON sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e quanto assentito con i titoli autorizzativi.

14. CRITERIO DI STIMA DEGLI IMMOBILI

La stima del compendio immobiliare è stata eseguita con il metodo sintetico-comparativo, che giunge al più probabile valore di mercato ($\mathbf{V_c}$) applicando alla superficie commerciale ($\mathbf{S_c}$) dell'immobile periziando i valori medi unitari ($\mathbf{V_{mu}}$) e

Pubblicazione 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

correggendo il $\mathbf{V_c}$ con il coefficiente medio delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ($\mathbf{k_m}$).

$$\mathbf{V_c = V_{mu} \times k_m \times S_c}$$

Per valori medi unitari si intendono i prezzi praticati in sede di compravendita di unità immobiliari con caratteristiche similari, ubicate nella zona di riferimento. Per la determinazione dei valori medi unitari si è tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili oggetto di stima.

Al fine di rilevare i valori medi unitari riferiti ad immobili per civile abitazione nella zona in esame, 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.

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti di tipo economico nelle diverse zone ad Polignano a Mare è compreso tra 1.300,00 €/m² e 2.800,00 €/m² per la compravendita e tra 4,30 €/m² mese e 7,20 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni. Tuttavia, a causa del recente incremento del flusso turistico, Polignano a Mare è interessata da un notevole aumento delle quotazioni immobiliari. A Novembre 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.422 al metro quadro, con un aumento del 7,22% rispetto a Novembre 2021 (2.259 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Polignano a Mare ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2022, con un valore di € 2.428 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Luglio 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.177 al metro quadro.

I valori riscontrati dal sottoscritto risultano i seguenti:

Osservatorio del Mercato Immobiliare = 2.050,00 €/mq

Agenzie immobiliari della zona e portali online = 2.422,00 €/mq

Pubblicazione 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

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

Pertanto, in ragione delle suddette indagini, il valore medio unitario riferito a civili abitazioni nella zona in esame è pari a:

V_{mu} = 2.236,00 €/mq (duemiladuecentotrentasei/00 euro per mq.)

Coefficienti delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative all'immobile oggetto di perizia.

INSIEME	N.	CARATTERISTICHE	VALUTAZIONE	COEFFICIENTE
Macrointorno	1	Destinazione prevalente (residenziale, terziaria, ecc.)	Residenziale Normale	1.00
Microintorno	2	Qualificazione ambientale	Normale	1.00
	3	Prossimità mezzi pubblici	Normale	0.98
	4	Prossimità verde pubblico o privato	Buona	1.02
	5	Prossimità ai servizi commerciali/pubblici	Normale	0.98
Fabbricato	6	Ubicazione (distanza dai centri urbani o vie di comunicazione principali)	Normale	1.00
	7	Caratteristiche tipologiche strutturali (villa, villino, palazzina, ecc.)	Normale	1.00
	8	Panoramicità	Normale	1.00
Immobile	9	Stato conservativo	Discreto	0.96
	10	Piano	Normale	0.98
	11	Epoca costruzione	< 40 anni	1.00
	12	Luminosità	Buona	1.02
	13	Qualità finiture	Normale	1.00
	14	Taglio	Piccolo	1.02
	15	Dotazione e impianti	Normale	0.98
	16	Locali e pertinenze accessori (posti auto, cantine, soffitte)	Normale	0.98
Totale (prodotto dei coefficienti)				**0.921**

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

$$V_c = V_{mu} \times k_m \times S_c = 2.236{,}00\ (€/mq) \times 0.921 \times 129\ (mq) = € 265.656{,}92$$

Pubblicazione 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

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 di ½ dell'immobile, al netto del deprezzamento del 15% per il rischio da mancata garanzia è pari ad € 225.808,39/2 = € , arrotondato a

€ 113.000,00 (euro centotredicimila/00)

Pubblicazione 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

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

SCHEDA SINTETICA DI VALUTAZIONE DEI LOTTI

LOTTO	CATASTALI	DESCRIZIONE SINTETICA	VALORE	VALORE QUOTA*
1	Comune di Conversano - foglio **30**, ptc. **663** e **664 sub. 1**	Terreno agricolo di superficie complessiva di mq. 1.442 con cabina elettrica e pozzo artesiano	€ 54.677,10	55.000,00
2	Comune di Polignano a Mare - foglio **16**, ptc. **783, sub. 4**	Abitazione di tipo civile, categoria A/3, al civico n. 19 di Via Martiri della Resistenza, piano 1, int. 1.	€ 108.528,06	€ 54.000,00
	Comune di Polignano a Mare - foglio **16**, ptc. **783, sub. 5**	Abitazione di tipo civile, categoria A/3, al civico n. 19 di Via Martiri della Resistenza, piano 1, int. 2.	€ 225.808,39	€ 113.000,00
		TOTALE	**€ 389.013,55**	**€ 222.000,00**

* con arrotondamento

Bari, data deposito

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

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

Pubblicazione 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

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 – Verbali di accesso congiunto CTU e Custode;

All. n. 2 – Richiesta e Certificato di Destinazione Urbanistica;

All. n. 3/A – Certificato di residenza;

All. n. 3/B – Estratto atto di matrimonio;

All. n. 4 – Estratto di mappa fg. 30 ptc. 663;

All. n. 5/A – Visura catastale fg. 30 ptc. 663;

All. n. 5/B – Visura catastale fg. 30 ptc. 664 sub. 1;

All. n. 5/C – Visura catastale fg. 16 ptc. 783 sub. 4;

All. n. 5/D – Visura catastale fg. 16 ptc. 783 sub. 5;

All. n. 6/A – Titolo provenienza terreno;

All. n. 6/B – Titolo provenienza abitazioni;

All. n. 7/A – Trascrizione pignoramento terreno con pozzo e cabina;

All. n. 7/B – Iscrizione ipoteca volontaria;

All. n. 8 – NTA PRG Comune di Conversano;

All. n. 9/A – Planimetria catastale lotto 2;

All. n. 9/B – Planimetria catastale lotto 3;

All. n. 10– Concessione emungimento acqua pozzo artesiano;

All. n. 11 – Attestazione di invio alle parti;

All. n. 12 – Perizia Versione privacy;

All. n. 13 – Check list conservatoria;

All. n. 14 – Identificativi catastali,

All. n. 15 – Fascicolo fotografico.

Pubblicazione 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

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

Procedura di esecuzione immobiliare n. 134/2021RGes

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 55.000,00

Ubicazione: Conversano (BA)
Diritto reale: Proprietà per 1/1

Bene N° 1 - Terreno
Tipologia immobile: Terreno agricolo con pozzo artesiano
Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 663,
Qualità Uliveto.
Quota 1/1
Superficie 1.442,00 mq
Stato conservativo: Terreno di tipo agricolo raggiungibile dalla Via del Monte in Conversano, attraverso strada privata. Il terreno è delimitato da muretto a secco, recinzione di una abitazione e da stradina interpoderale. Il suolo è di giacitura pianeggiante e su di esso insistono diversi alberi di ciliegio. Sul fondo in esame è presente un pozzo artesiano, comprensivo di pompa e di cabina elettrica.
Descrizione: Terreno al foglio 30, particella 663 del catasto terreni del Comune di Conversano (BA), di qualità uliveto con pozzo artesiano.
Vendita soggetta a IVA: NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: SI
Stato di occupazione: Allo stato attuale il fondo agricolo risulta incolto e utilizzato per l'emungimento dell'acqua a servizio di altri beni della debitrice esecutata.

Bene N° 2 - Opificio
Tipologia immobile: Cabina elettrica
Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 664, sub. 1
Categoria D/1.
Quota 1/1
Superficie 1.442,00 mq
Stato conservativo: Cabina elettrica insistente su terreno agricolo (Bene 1) realizzata in elementi prefabbricati in calcestruzzo e conforme alla destinazione d'uso. Le dimensioni della cabina sono metri 2,50×7,50×2,50 per larghezza, lunghezza e altezza, rispettivamente.
Descrizione: Opificio (cabina elettrica) al foglio 30, particella 664 sub. 1 del catasto fabbricati del Comune di Conversano (BA).
Vendita soggetta a IVA: NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: SI
Stato di occupazione: Allo stato attuale il fondo agricolo risulta utilizzato come orto o area di pertinenza dalla debitrice esecutata.

Pubblicazione 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

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 54.000,00

Ubicazione: Polignano a Mare (BA)
Diritto reale: Proprietà per 1/2

Bene N° 3 – Abitazione
Tipologia immobile: Abitazione di tipo economico
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 783, sub. 4
Categoria A/3
Quota 1/2
Superficie commerciale 62,00 mq
Stato conservativo: Abitazione in appartamento in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, ad eccezione del balcone, il quale risulta parzialmente danneggiato, da ristrutturare urgentemente. Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate con tonalità chiare. La pavimentazione dell'intero appartamento è realizzata in gres porcellanato. Le finestre sono realizzate in alluminio a taglio termico con vetro-camera. Tutti gli impianti risultano a norma.
Descrizione: Abitazione al primo piano composta da cucina, camera da letto, disimpegno, bagno e lavanderia, oltre un balcone.
Vendita soggetta a IVA: NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: SI
Stato di occupazione: Allo stato attuale l'immobile risulta utilizzato dal debitore esecutato.

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 113.000,00

Ubicazione: Polignano a Mare (BA)
Diritto reale: Proprietà per 1/2

Bene N° 3 – Abitazione
Tipologia immobile: Abitazione di tipo economico
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 783, sub. 5
Categoria A/3
Quota 1/2
Superficie commerciale 129,00 mq
Stato conservativo: Abitazione in appartamento in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, ad eccezione del balcone, il quale risulta da ristrutturare. Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate con tonalità chiare. La pavimentazione dell'intero appartamento è realizzata in gres porcellanato. Le finestre sono realizzate in alluminio a taglio termico con vetro-camera. Tutti gli impianti risultano a norma.
Descrizione: Abitazione al primo piano composta da soggiorno, cucina, tre camere, disimpegno e due bagni, oltre 2 balconi.
Vendita soggetta a IVA: NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: SI
Stato di occupazione: Allo stato attuale l'immobile risulta utilizzato da un soggetto terzo comproprietario.

Pubblicazione 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