

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. 11/2025**



Promossa da:

FINO 1 SECURITISATION S.R.L.



contro:

WINERY SOCIETÀ AGRICOLA A RESPONSABILITÀ LIMITATA



G.E. dott. Antonio RUFFINO



Sommario

PREMESSA	5
DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE E FORMAZIONE DEI LOTTI	7
LOTTO 1	9
Titolarità	9
Confini	9
Consistenze	9
Dati catastali	10
Cronistoria catastale	11
Bene n. 1: Gravina in Puglia (BA) – Foglio 106 – Particella 1521 sub. 2	11
Titoli di provenienza degli immobili eseguiti	15
Iscrizioni e trascrizioni presenti sui beni al ventennio	16
Oneri di cancellazione	18
Iscrizioni e/o Trascrizioni effettuate in data successiva a quella del pignoramento immobiliare <i>de quo</i>	19
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	19
Descrizione del Lotto e caratteristiche costruttive	20
Opificio artigianale	20
Impianto fotovoltaico	21
Uffici e alloggio del custode	21
Normativa e regolarità urbanistica	23
Criterio di stima degli immobili	23
Determinazione del valore del compendio immobiliare esistente	24
Valore (costo) del suolo	25
Costi indiretti	26
Stima del costo di costruzione	26
Determinazione del deprezzamento per vetustà	27
Confronto con i dati dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.)	29
VALORE DEL LOTTO 1	29
Incrementi e deprezzamenti	29
LOTTO 2	31
Titolarità	31
Confini	31

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



Consistenze.....	31
Dati catastali	32
Cronistoria catastale	33
Bene n. 2: Gravina in Puglia (BA) – Foglio 106 – Particella 755.....	33
Bene n. 3: Gravina in Puglia (BA) – Foglio 106 – Particella 756.....	35
Titoli di provenienza degli immobili eseguiti	37
Iscrizioni e trascrizioni presenti sui beni al ventennio	37
Oneri di cancellazione	39
Iscrizioni e/o Trascrizioni effettuate in data successiva a quella del pignoramento immobiliare <i>de quo</i>	40
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	40
Descrizione del Lotto	40
Normativa e legittimità urbanistica	41
Precisazioni.....	41
Determinazione del valore di stima degli immobili	43
VALORE DEL LOTTO 2	44
LOTTO 3	45
Titolarità	45
Confini	45
Consistenze.....	46
Dati catastali	46
Cronistoria catastale	49
Bene n. 4: Gravina in Puglia (BA) – Foglio 99 – Particella 8.....	49
Bene n. 5: Gravina in Puglia (BA) – Foglio 99 – Particella 33.....	50
Bene n. 6: Gravina in Puglia (BA) – Foglio 97 – Particella 64.....	51
Bene n. 7: Gravina in Puglia (BA) – Foglio 97 – Particella 65.....	52
Titoli di provenienza degli immobili eseguiti	54
Iscrizioni e trascrizioni presenti sui beni al ventennio	54
Oneri di cancellazione	56
Iscrizioni e/o Trascrizioni effettuate in data successiva a quella del pignoramento immobiliare <i>de quo</i>	57
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	57
Descrizione del Lotto e caratteristiche del terreno	57



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



Normativa e regolarità urbanistica	58
Criterio di stima degli immobili	58
Deprezamenti	59
VALORE DEL LOTTO 3	59
LOTTO 4	60
Titolarità	60
Confini	60
Consistenze	61
Dati catastali	61
Cronistoria catastale	64
Bene n. 8: Gravina in Puglia (BA) – Foglio 99 – Particella 29	64
Bene n. 9: Gravina in Puglia (BA) – Foglio 99 – Particella 30	65
Bene n. 10: Gravina in Puglia (BA) – Foglio 99 – Particella 43	66
Bene n. 11: Gravina in Puglia (BA) – Foglio 99 – Particella 5	67
Titoli di provenienza degli immobili eseguiti	68
Iscrizioni e trascrizioni presenti sui beni al ventennio	69
Oneri di cancellazione	70
Iscrizioni e/o Trascrizioni effettuate in data successiva a quella del pignoramento immobiliare <i>de quo</i>	71
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	71
Descrizione del Lotto e caratteristiche del terreno	71
Normativa e regolarità urbanistica	72
Criterio di stima degli immobili	73
Deprezamenti	73
Valore del Lotto 4	74
scheda sintetica di valutazione dei lotti	75
Elenco allegati	76



TRIBUNALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura di Esecuzione Immobiliare **R.G. n. 11/2025**

Promossa da:

FINO 1 SECURITISATION S.R.L.

contro:

WINERY SOCIETÀ AGRICOLA A RESPONSABILITÀ LIMITATA

G.E. dott. Antonio RUFFINO

PREMESSA

- In data 11 marzo 2025, 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 18 marzo 2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.
- La Custode giudiziaria, Avv. Rosita Troilo, di concerto con questo C.T.U., ha fissato la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 10 aprile 2025, alle ore 16:00, presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Gravina in Puglia, alla Via Archimede n. 24, dandone comunicazione al debitore a mezzo P.E.C..



- Alla data stabilita è stato effettuato il primo accesso agli immobili alla presenza, oltre che del sottoscritto e della Custode giudiziaria, del dott. Beniamino D'Agostino, in qualità di rappresentante legale della società "Winery Società Agricola a responsabilità limitata". Il sottoscritto ha proceduto con una ricognizione dei luoghi e ad una prima individuazione dei cespiti ricadenti nel compendio immobiliare. In particolare, è stato effettuato l'accesso al capannone D/7 e la ricognizione dei terreni edificabili ricadenti nel pignoramento *de quo*, di cui sono stati eseguiti i rilievi metrici e fotografici. A causa della complessità del compendio immobiliare, le operazioni peritali venivano rinviata ad altra data (*Verbale n. 1 redatto dal custode giudiziario*).

- In data 14 maggio 2025 veniva effettuato un ulteriore accesso presso i fondi agricoli ricadenti nel pignoramento immobiliare *de quo*. Nessuno era presente, oltre al sottoscritto e alla Custode giudiziaria, causa indisponibilità del rappresentante legale della società esecutata, il quale aveva riscontrato la comunicazione di accesso del sottoscritto. Questo CTU ha provveduto ad effettuare i rilievi metrici e fotografici dei fondi individuati al C.T. del Comune di Gravina in Puglia al foglio 97, particelle 64-65, e al foglio 99, particelle 5-8-29-30-33-43 (*Verbale n. 2 – All. n. 1*).

- In data 26 giugno 2025, il sottoscritto ha fatto richiesta di accesso agli atti e del Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gravina in Puglia, relativamente agli immobili oggetto del pignoramento immobiliare *de quo*. Il CDU è stato inviato al sottoscritto a mezzo PEC in data 21/07/2025.

- Il giorno 26 giugno 2025, questo CTU si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gravina in Puglia per estrarre copia delle pratiche edilizie relative al cespite oggetto di pignoramento.

Descrizione sommaria del bene e formazione dei lotti

Il pignoramento immobiliare *de quo* conta 11 (undici) identificativi catastali censiti al Catasto terreni del Comune di Gravina in Puglia, che individuano complessivamente un impianto industriale, un lotto di terreni edificabili, 2 (due) vigneti e 2 appezzamenti di terreno incolti.

La formazione dei lotti è stata eseguita in considerazione della autonomia funzionale di ciascun bene oggetto di perizia. Al fine di garantire per ciascun bene l'accesso diretto alla strada pubblica, gli appezzamenti di terreno incolti sono stati accorpati con i vigneti adiacenti.

I beni ricadenti nella presente procedura di esecuzione immobiliare sono così individuati:

Lotto 1:

- Bene 1 – Comune di Gravina in Puglia – Catasto fabbricati – Foglio 106, ptc. 1521, sub. 2;

Lotto 2:

- Bene 2 – Comune di Gravina in Puglia – Catasto terreni – Foglio 106, ptc. 755;
- Bene 3 – Comune di Gravina in Puglia – Catasto terreni – Foglio 106, ptc. 756;

Lotto 3:

- Bene 4 – Comune di Gravina in Puglia – Catasto terreni – Foglio 99, ptc. 8;
- Bene 5 – Comune di Gravina in Puglia – Catasto terreni – Foglio 99, ptc. 33;
- Bene 6 – Comune di Gravina in Puglia – Catasto terreni – Foglio 97, ptc. 64;
- Bene 7 – Comune di Gravina in Puglia – Catasto terreni – Foglio 97, ptc. 65;

Lotto 4:

- Bene 8 – Comune di Gravina in Puglia – Catasto terreni – Foglio 99, ptc. 29;
- Bene 9 – Comune di Gravina in Puglia – Catasto terreni – Foglio 99, ptc. 30;
- Bene 10 – Comune di Gravina in Puglia – Catasto terreni – Foglio 99, ptc. 43;
- Bene 11 – Comune di Gravina in Puglia – Catasto terreni – Foglio 99, ptc. 5;

Il soggetto esecutato è un soggetto passivo IVA e, nel caso di cessione di immobili strumentali, come nel caso di specie, è confermato, in generale, il regime di esenzione

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



IVA, al quale tuttavia il cedente (soggetto esecutato) può comunque derogare esercitando l'opzione all'assoggettamento ai fini IVA con apposita dichiarazione da allegare al decreto di trasferimento.



Stato di occupazione degli immobili

Tutti i beni ricadenti nella presente procedura di esecuzione immobiliare sono utilizzati dalla società esecutata, Winery Società Agricola a responsabilità limitata, ai fini del prosieguo dell'attività imprenditoriale.



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.



LOTTO 1

Il **Lotto** in esame è costituito da un opificio artigianale di tipo D/7 su tre livelli, con annessa palazzina uffici, alloggio custode e area pertinenziale esterna. Il lotto è sito nella zona industriale (Zona P.I.P. – Comparto “M”, lotti 11-12-13-14-15-16-17-18) di Gravina in Puglia (BA), alla Via Archimede n. 20-22-24, ed è costituito dal bene 1, individuato al Catasto fabbricati del suddetto Comune con il foglio 106, particella 1521 sub. 2 (*Estratto di mappa – All. n. 2/A*).

Titolarità

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

- Winery Società Agricola a responsabilità limitata, codice fiscale 00542880778, con sede in Gravina in Puglia (BA), alla Via Archimede n. 20-22-24.

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

Confini

Il lotto oggetto di stima risulta confinante con proprietà INCA s.r.l. ad ovest, proprietà COSMO Service s.r.l., proprietà ICONES s.r.l. e proprietà F.lli Lofrese s.a.s. a sud, Via Archimede a nord e Via Giovanbattista Vico ad est, salvo altri.

Consistenze

L'appezzamento di suolo su cui sorge il bene in esame ha una superficie catastale complessiva di mq. 6.000,00. In particolare, le superfici sono così suddivise:

Superfici Opificio artigianale D/7 con annessa palazzina uffici e abitazione custode

ID. CA T.	P.	SUPERFICIE	SUPERFICIE UTILE LORDA (MQ)	COEFF. SUP. COMMERCIALE	SUP. COMM. (MQ)
	T	Laboratorio	1.575,00	1.00	1.575,00
	T	Uffici	190,00	1.00	190,00
	T	Sala riunioni	144,00	1.00	144,00
	T	Sala esposizione	115,00	1.00	115,00
	T	Scale e parti comuni	58,00	1.00	58,00
	T	Porticato	70,00	0.30	21,00
	T	Area pert. scoperta	3.220,00	0.10	322,00
	S1	Deposito	181,00	0.50	90,50
	S2	Depositi coperti	278,00	0.50	139,00
	S2	Stoccaggio vini*	1.555,00	1.00	1.555,00
	S2	Impianto enologico scop.	740,00	0.50	370,00
	1	Uffici	182,00	1.00	182,00
	1	Locale bagni	26,00	1.00	26,00
	1	Uffici e lab. analisi	106,00	1.00	106,00
	1	Terrazzi e balconi	251,00	0.10	25,10
	2	Uffici	182,00	1.00	182,00
	2	Alloggio custode	106,00	1.00	106,00
	2	Terrazzi	25,00	0.30	7,50
	2	Terrazzi	35,00	0.10	3,50
	3	Depositi (h<mt. 2,45)	151,00	0.50	75,50
	3	Terrazzo	22,00	0.10	2,20
Totale immobile			5.992,00		5.295,00**

* Al netto dell'intercapedine

** Arrotondato a cifra intera

Dati catastali

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

Bene n. 1 – Visura storica n. T161574/2025 (All. n. 3/A):

Catasto fabbricati

Dati identificativi: Comune di Gravina in Puglia (E155) – Foglio di mappa n. 106 –
ptc. 1521 – sub. 2;

Dati di classamento: Cat. D/7 – Rendita catastale € 36.717,80;

Indirizzo: Via Archimede n. 20-22-24 – Piano S1-1-S2-T-2-3 – Gravina in
Puglia (BA);

Intestati: dal 28/07/2015: Botromagno Società Agricola a responsabilità limitata, codice fiscale 00542880778, con sede in Gravina in Puglia (BA), per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali, sebbene la denominazione della società intestataria risulti diversa rispetto a quanto riportato in catasto. Infatti, con atto pubblico a rogito del Notaio dott. Domenico Guaccero del 24/10/2017 (rep. n. 13653), la Botromagno Società Agricola a responsabilità limitata ha variato la sua denominazione in Winery Società Agricola a responsabilità limitata. Per effettuare l'allineamento, è sufficiente inoltrare richiesta telematica all'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate competente (Contact Center).

Cronistoria catastale

Bene n. 1: Gravina in Puglia (BA) – Foglio 106 – Particella 1521 sub. 2

Storico unità immobiliare – immobile predecessore

Dal 04/10/1976

Catasto terreni di Gravina in Puglia (BA) Foglio 106, particella 20 (*All. n. 3/B*). Qualità seminativo, classe 1, superficie 43.252 m². Dati derivanti da Impianto meccanografico del 04/10/1976.

dal 18/12/1981

Catasto terreni di Gravina in Puglia (BA) Foglio 106, particella 20. Qualità seminativo, classe 1, superficie 41.752 m². Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 18/12/1981 in atti dal 09/06/1986 Digiesi Domenico (n. 153882)

dal 22/07/1993

Catasto terreni di Gravina in Puglia (BA) Foglio 106, particella 742. Qualità seminativo, classe 1, superficie 750 m². Dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO del 22/07/1993 in atti dal 08/08/1994 RECL. N.130/93 (n. 4.24/1993).

dal 28/04/2004

Catasto terreni di Gravina in Puglia (BA) Foglio 106, particella 742. Qualità seminativo, classe 1, superficie 1.500 m². Dati derivanti da Variazione del 28/04/2004 Pratica n.

BA0172119 in atti dal 28/04/2004 Prot. Approv. 1818/2004 del 28/04/2004 (n. 172119.1/2004).

dal 28/04/2004

Catasto terreni di Gravina in Puglia (BA) Foglio 106, particella 742. SOPPRESSO. Dati derivanti da Tipo Mappale del 28/04/2004 Pratica n. BA0172119 in atti dal 28/04/2004 PROT.APPROV. 1818/2004 del 28/04/2004 (n. 172119.1/2004).

Dal 04/10/1976

Catasto terreni di Gravina in Puglia (BA) Foglio 106, particella 24 (*All. n. 3/C*). Qualità seminativo, classe 1, superficie 27.508 m². Dati derivanti da Impianto meccanografico del 04/10/1976.

dal 22/07/1993

Catasto terreni di Gravina in Puglia (BA) Foglio 106, particella 671. Qualità seminativo, classe 1, superficie 285 m². Dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO del 22/07/1993 in atti dal 08/08/1994 RECL. N.130/93 (n. 4.17/1993).

dal 28/04/2004

Catasto terreni di Gravina in Puglia (BA) Foglio 106, particella 671. Qualità seminativo, classe 1, superficie 4.500 m². Dati derivanti da Variazione del 28/04/2004 Pratica n. BA0172128 in atti dal 28/04/2004 PROT.APPROV. 1817/2004 del 28/04/2004 (n. 172128.1/2004). Comprende le particelle 672, 673, 674, 743, 744, 745, 746.

dal 28/04/2004

Catasto terreni di Gravina in Puglia (BA) Foglio 106, particella 671. SOPPRESSO. Dati derivanti da Tipo Mappale del 28/04/2004 Pratica n. BA0172128 in atti dal 28/04/2004 PROT.APPROV. 1817/2004 del 28/04/2004 (n. 172128.1/2004).

dal 30/04/2004

Gli immobili al Catasto terreni di Gravina in Puglia (BA) Foglio 106, particelle 742 e 671 sono stato soppressi e hanno costituito gli immobili al Catasto fabbricati al foglio 106, particella 1502 e particella 1503, rispettivamente. Da detti immobili sono originati gli immobili al foglio 106, particelle 1502 sub. 1 (Cat. F/3 COSTITUZIONE del 30/04/2004 Pratica n. BA0180092 in atti dal 30/04/2004 n. 1801.1/2004 – *All. n. 3/D*) e 1503 sub. 1

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



(Cat. F/3 COSTITUZIONE del 30/04/2004 Pratica n. BA0180261 in atti dal 30/04/2004 n. 1802.1/2004 – All. n. 3/E).

dal 04/01/2006

Catasto fabbricati di Gravina in Puglia (BA) Foglio 106, particella 1521 sub. 1. Categoria D/7, rendita euro 28.992,50. Dati derivanti da VARIAZIONE del 04/01/2006 Pratica n. BA0002358 in atti dal 04/01/2006 FUS - UFU - VMI (n. 128.1/2006). Ha soppresso i seguenti immobili: Foglio 106, particelle 1502 sub. 1 e Foglio 106, particelle 1503 sub. 1 (All. n. 3/F).

dal 28/03/2006

Catasto fabbricati di Gravina in Puglia (BA) Foglio 106, particella 1521 sub. 1. Categoria D/7, rendita euro 37.349,75. Dati derivanti da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/03/2006 Pratica n. BA0120998 in atti dal 28/03/2006 (n. 9513.1/2006). Notifica in corso con protocollo n. BA0121221 del 29/03/2006.

dal 08/04/2014

Catasto fabbricati di Gravina in Puglia (BA) Foglio 106, particella 1521 sub. 1. Categoria D/7, rendita euro 29.880,00. Dati derivanti da VARIAZIONE del 08/04/2014 Pratica n. BA0101454 in atti dal 08/04/2014 Diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 21616.1/2014).

dal 08/04/2014

Catasto fabbricati di Gravina in Puglia (BA) Foglio 106, particella 1521 sub. 1. Categoria D/7, rendita euro 36.717,80. Dati derivanti da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/03/2015 Pratica n. BA0115897 in atti dal 23/03/2015 (n. 53677.1/2015). Notifica in corso con protocollo n. BA0117230 del 24/03/2015.

Storico unità immobiliare – immobile attuale

dal 28/07/2015

Catasto fabbricati di Gravina in Puglia (BA) Foglio 106, particella 1521 sub. 2. Categoria D/7, rendita euro 31.136,00. Dati derivanti da VARIAZIONE del 28/07/2015 Pratica n. BA0238604 in atti dal 28/07/2015 RETT. DOCFA N. 101454 del 8/4/2014 (n. 89549.1/2015).



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®

dal 04/07/2016

Catasto fabbricati di Gravina in Puglia (BA) Foglio 106, particella 1521 sub. 2. Categoria D/7, rendita euro 36.717,00. Dati derivanti da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/07/2016 Pratica n. BA0202494 in atti dal 04/07/2016 (n. 82911.1/2016). Notifica effettuata con protocollo n. BA0203095 del 05/07/2016.

Storico intestati – immobile predecessore Fg. 106 ptc. 1521 sub. 1

dal 04/01/2006

BOTROMAGNO S.R.L., con sede in Gravina in Puglia (BA), codice fiscale 00542880778, per il diritto di proprietà per 1/1. Dati derivanti da Atto del 27/01/2005, Pubblico ufficiale Digiesi Domenico, Sede Gravina in Puglia (BA) Repertorio n. 52029 - Cessione di diritti reali a titolo oneroso. Nota presentata con Modello Unico n. 3483.1/2005, Reparto PI di BARI in atti dal 07/02/2005. Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale Gravina in Puglia (E155) (BA) Foglio 106 Particella 1502 Subalterno 1.

dal 16/12/2010

BOTROMAGNO Società Agricola a responsabilità limitata, con sede in Gravina in Puglia (BA), codice fiscale 00542880778, per il diritto di proprietà per 1/1. Dati derivanti da Atto del 16/12/2010. Pubblico ufficiale Digiesi Domenico, Sede Gravina in Puglia (BA) Repertorio n. 61590 - Mutamento di denominazione o ragione sociale. Nota presentata con Modello Unico n. 35684.1/2010, Reparto PI di BARI, in atti dal 20/12/2010.

Storico intestati – immobile attuale

BOTROMAGNO Società Agricola a responsabilità limitata, con sede in Gravina in Puglia (BA), codice fiscale 00542880778, per il diritto di proprietà per 1/1. Dati derivanti da Atto del 16/12/2010. Pubblico ufficiale Digiesi Domenico, Sede Gravina in Puglia (BA) Repertorio n. 61590 - Mutamento di denominazione o ragione sociale. Nota presentata con Modello Unico n. 35684.1/2010, Reparto PI di BARI, in atti dal 20/12/2010. Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale, Gravina in Puglia (E155) (BA), Foglio 106 Particella 1521 Subalterno 1.

Titoli di provenienza degli immobili eseguiti

Il **bene n. 1** del presente pignoramento immobiliare, individuato dalla **particella 1521 sub. 2 del foglio 106** al Catasto terreni del Comune di Gravina in Puglia (BA), è pervenuto alla società esecutata, Winery Società Agricola a responsabilità limitata, per:

- Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del dott. Digiesi Domenico, Notaio in Gravina in Puglia (BA), del 27 gennaio 2005 (Repertorio n. 52029 – Raccolta n. 20616), trascritto a Bari il 04/02/2005 ai nn. 5721/3483, con il quale D'Agostino Francesco, nato a Gravina in Puglia (BA) il 01/01/1937, codice fiscale DGS FNC 37A01 E155L, ha venduto alla società Botromagno s.r.l., con sede in Gravina in Puglia (BA), codice fiscale 00542880778, la piena proprietà dell'opificio in corso di costruzione sito in Gravina in Puglia, alla Via Archimede n. 20, in catasto al foglio 106, particella 1501 sub. 1 (*All. n. 4/A*).

Il suolo edificatorio su cui è stato realizzato in parte il **bene n. 1**, individuato dalle particelle 671, 672, 673, 674, 743, 744, 745, 746 del foglio 106 è pervenuto Botromagno s.r.l., per atto di compravendita del dott. Lorenzo De Bellis, notaio in Gravina in Puglia, del 12/02/1998 (Repertorio n. 19721) da potere della società SEDA s.r.l., codice fiscale 03774400729 (*All. n. 4/B*).

Il suolo edificatorio su cui è stato realizzato, nella restante parte, il **bene n. 1**, individuato dalle particelle 741 e 742 del foglio 106, è pervenuto al sig. D'Agostino Francesco per atto di compravendita del dott. Lorenzo De Bellis, Notaio in Gravina in Puglia, del 10/06/1993 (rep. n. 14607) da potere di Comune di Gravina in Puglia, codice fiscale 82000970721 (*All. n. 5/A-B*).

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

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

Iscrizioni e trascrizioni presenti sui beni al ventennio

Dalle visure eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari e dalla certificazione notarile sostitutiva di cui all'art. 567, 2° comma, del c.p.c., prodotta dal creditore procedente, Fino 1 Securitisation s.r.l., relativamente al pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 14/01/2025 al n. 1839 R.G. e al n. 1425 R.P., sugli immobili descritti nel suindicato atto di pignoramento immobiliare, risultano le seguenti formalità (*All. n. 5/C*):

ISCRIZIONE (antecedente il ventennio) n. 40334/7106 del 22/10/2001 a FAVORE di CREDITO AGRICOLO & INDUSTRIALE S.P.A., con sede in Roma (RM), codice fiscale 00399700582, CONTRO BOTROMAGNO S.R.L., con sede in Gravina in Puglia (BA), codice fiscale 00542880778, e PRIMA ESTATES LIMITED, con sede in Gran Bretagna e Irlanda del Nord (EE), codice fiscale 91047070726, quale terzo datore, dell'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 18/10/2001 (Notaio Mazza Francesco – Rep. 20414), per £ 1.600.000.000 (di cui £ 800.000.000 di capitale) per la quota di 1/1 degli immobili siti in Gravina in Puglia (BA), individuati al Catasto terreni di detto Comune con il foglio 106, particelle 741, 742, 671, 672, 673, 674, 743, 744, 745, 746 (*All. n. 5/D*).

ISCRIZIONE n. 6872/1274 del 11/12/2005 a FAVORE di BANCA MERIDIANA S.P.A., con sede in Bari (BA), codice fiscale 04656500727, CONTRO BOTROMAGNO S.R.L., con sede in Gravina in Puglia (BA), codice fiscale 00542880778, dell'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 08/02/2005 (Notaio Digiesi Domenico – Rep. 52096), per € 2.700.000,00 (di cui € 1.500.000,00 di capitale) per la quota di 1/1 degli immobili siti in Gravina in Puglia (BA), individuati al Catasto fabbricati di detto Comune con il foglio 106, particelle 1502 sub. 1 e 1503 sub. 1 (*All. n. 5/E*).

ISCRIZIONE n. 5090/1296 del 08/02/2011 a FAVORE di BANCA APULIA S.P.A., con sede in San Severo (FG), codice fiscale 00148520711, CONTRO BOTROMAGNO Società

Agricola a r.l., con sede in Gravina in Puglia (BA), codice fiscale 00542880778, dell'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 07/02/2011 (Notaio Digiesi Domenico – Rep. 61773/27862), per € 1.260.000,00 (di cui € 700.000,00 di capitale) per la quota di 1/1 degli immobili siti in Gravina in Puglia (BA), individuati al Catasto fabbricati di detto Comune con il foglio 106, particella 1521 sub. 1, oltre a terreni al Catasto con il foglio 97, ptc. 64, 65 e con il foglio 99 ptc. 8 e 33 (*All. n. 5/F*).

ISCRIZIONE n. 34911/4718 del 17/10/2013 a **FAVORE** di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASSANO DELLE MURGE E TOLVE SOC. COOP., con sede in Cassano delle Murge (BA), codice fiscale 00407800721, **CONTRO** BOTROMAGNO Società Agricola a r.l., con sede in Gravina in Puglia (BA), codice fiscale 00542880778, dell'ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo del 01/10/2013 (Rep. 2228/13), per € 88.634,50,00 (di cui € 44.317,25 di capitale) per la quota di 1/1 degli immobili siti in Gravina in Puglia (BA), individuati al Catasto fabbricati di detto Comune con il foglio 106, particella 1521 sub. 1, e al Catasto terreni con il foglio 106, ptc. 755, 756, con il foglio 97, ptc. 64, 65 e con il foglio 99 ptc. 5, 8, 29, 30, 33, 43 (*All. n. 5/G*).

ISCRIZIONE n. 9955/1475 del 02/03/2022 a **FAVORE** di FINO 1 SECURITISATION s.r.l., con sede in Milano (MI), codice fiscale 09966380967, **CONTRO** BOTROMAGNO Società Agricola a r.l., con sede in Gravina in Puglia (BA), codice fiscale 00542880778, dell'ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di condanna del 21/05/2019 (Rep. 423/2019), per € 320.221,69 (di cui € 270.221,69 di capitale, € 30.000,00 di interessi e € 20.000,00 di spese) per la quota di 1/1 degli immobili siti in Gravina in Puglia (BA), individuati al Catasto fabbricati di detto Comune con il foglio 106, particella 1521 sub. 2, e al Catasto terreni con il foglio 106, ptc. 755, 756, con il foglio 97, ptc. 64, 65 e con il foglio 99 ptc. 5, 8, 29, 30, 33, 43 (*All. n. 5/H*).

ISCRIZIONE n. 24759/3349 del 22/05/2023 a **FAVORE** di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, con sede in Roma (RM), codice fiscale 13756881002, **CONTRO** WINERY Società Agricola a r.l., con sede in Gravina in Puglia (BA), codice fiscale

00542880778, dell'ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito del 22/05/2023 (Rep. 9917/1423), per € 2.665.008,80 (di cui € 1.332.504,40 di capitale) per la quota di 1/1 degli immobili siti in Gravina in Puglia (BA), individuati al Catasto fabbricati di detto Comune con il foglio 106, particella 1521 sub. 2 (*All. n. 5/I*).

ISCRIZIONE n. 1586/220 del 13/01/2025 a **FAVORE** di BANCA MERIDIANA S.P.A., con sede in Bari (BA), codice fiscale 04656500727, **CONTRO** BOTROMAGNO S.R.L., con sede in Gravina in Puglia (BA), codice fiscale 00542880778 e BOTROMAGNO Società Agricola a Responsabilità Limitata, con sede in Gravina in Puglia (BA), codice fiscale 00542880778, dell'ipoteca in rinnovazione dell'Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 08/02/2005 (Notaio Digiesi Domenico – Rep. 52096), per € 2.700.000,00 (di cui € 1.500.000,00 di capitale) per la quota di 1/1 degli immobili siti in Gravina in Puglia (BA), individuati al Catasto fabbricati di detto Comune con il foglio 106, particelle 1521 su. 2, 1502 sub. 1 e 1503 sub. 1 (*All. n. 5/L*).

TRASCRIZIONE n. 1839/1425 del 14/01/2025 a **FAVORE** di FINO 1 SECURITISATION S.R.L., con sede in Milano (MI), codice fiscale 09966380967, **CONTRO** WINERY Società Agricola a r.l., con sede in Gravina in Puglia (BA), codice fiscale 00542880778, del Verbale di Pignoramento Immobiliare del 31/12/2024 (repertorio n. 13505/2024) per la proprietà per la quota di 1/1 degli immobili siti in Gravina in Puglia (BA), individuati al Catasto fabbricati di detto Comune con il foglio 106, particella 1521 sub. 2, e al Catasto terreni con il foglio 106, ptc. 755, 756, con il foglio 97, ptc. 64, 65 e con il foglio 99 ptc. 5, 8, 29, 30, 33, 43.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione delle formalità, a carico della procedura, consistono in:

Cancellazione trascrizioni: 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);

Cancellazione 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);

Cancellazione ipoteche giudiziali: La cancellazione delle ipoteche giudiziali è soggetta, oltre alla tassa ipotecaria di € 35,00 ed all'imposta di bollo di € 59,00, all'imposta ipotecaria nella misura dello 0,50% (ai sensi degli artt.12, 13 della tariffa del D.lgs 31.10.1990, n. 347), con un minimo di €. 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347) da calcolarsi sulla minor somma tra prezzo di aggiudicazione e l'importo del credito per cui è iscritta.

Iscrizioni e/o Trascrizioni effettuate in data successiva a quella del pignoramento immobiliare *de quo*

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

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

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



Descrizione del Lotto e caratteristiche costruttive

I lavori per la realizzazione del complesso edilizio sono iniziati nella seconda metà del 2001 ed ultimati nel giugno 2005. Trattasi di manufatto che comprende opificio, palazzina uffici e alloggio del custode in un unico corpo di fabbrica. L'opificio si sviluppa su tre livelli (T-S1-S2), mentre ai piani T-1-2 si trovano la palazzina uffici e l'alloggio del custode, oltre locali depositi al piano 3.

Il fabbricato è realizzato con travi di fondazione e pilastri in calcestruzzo armato. I solai dei diversi piani della palazzina uffici sono a struttura in latero-cemento, le chiusure in laterizi. La copertura del piano interrato dell'opificio è del tipo in pannelli alveolari, di spessore di cm. 50 e di larghezza di cm. 120, poggianti su travi in c.s. gettate in opera. La copertura del piano terra dell'opificio è in struttura metallica con travi a capriate in acciaio e pannelli in lamiera coibentati. Sulla copertura è stato realizzato, in epoca successiva, un impianto fotovoltaico della potenza di 96 kW, di cui si approfondirà di seguito.

Opificio artigianale

L'opificio si sviluppa su tre livelli, di cui uno, quello intermedio, costituito da un singolo vano ad uso deposito. Il laboratorio al piano terra si estende su una superficie commerciale di circa 1.575 m² ed è costituito da un unico ambiente in cui è presente un deposito con copertura in pannelli coibentati su intelaiatura metallica, adiacente al quale si trova una scala in ferro che conduce ad un locale w.c.. Nel laboratorio sono presenti diversi silos per lo stoccaggio dei vini e attrezzature per lo svolgimento dell'attività industriale. Dalle scale e dal montacarichi presente nel laboratorio si accede ai piani interrati. Il piano S2 è costituito da un unico ambiente in cui sono presenti silos per lo stoccaggio dei vini e, sul lato est, è presente un varco che conduce al deposito scoperto, adibito, a sua volta, ad ospitare i silos dove vengono stoccati i vini e le attrezzature proprie dell'attività enologiche, non oggetto di stima. Al piano S2 sono presenti, inoltre, due depositi; il primo costituisce la cantina espositiva mentre il secondo è adibito ad archivio. Perimetralmente al piano S2 è presente una intercapedine accessibile, tramite porte zincate, dai citati depositi.



Impianto fotovoltaico

Sulla copertura dell'opificio è presente un impianto fotovoltaico, la cui installazione è terminata nel febbraio 2020, costituito da n. 362 pannelli di potenza di 0,28 kW ciascuno, per una potenza complessiva di 101,36 kW. I pannelli sono di marca/modello JA SOLAR – JAP-60S09-280/SC e ciascuno di essi ha una superficie unitaria di mq. 1,73, per una superficie complessiva di mq. 628,53. L'impianto suddetto è completato da n. 2 inverter di marca/modello Huawei SUN 2000 60 KTL e SUN 2000 36 KTL, di potenza in uscita di kW 60 e 36, rispettivamente.

L'impianto dispone di contatori muniti di registri totalizzatori progressivi ed è registrato nel sistema di Gestione delle Anagrafiche Uniche degli Impianti di Produzione con il codice IM 1131624 (All. n. 6/A).

Uffici e alloggio del custode

Ai piani terra, primo e secondo, sul prospetto nord del compendio immobiliare oggetto di stima, sono presenti diversi locali ufficio, oltre sala riunioni, sala esposizioni, laboratorio di analisi e alloggio del custode, si cui si tratterà di seguito. Agli uffici si accede attraversando un breve vialetto pedonale nell'area pertinenziale esterna, completamente recintata da muretto in tufo con sovrastante cancellata. Gli ingressi principali sono posti sia sul prospetto nord (qui denominato accesso A), sia su quello ovest (denominato accesso B). Allo stato attuale, la reception si trova nell'ala nord-est del complesso e, pertanto, l'accesso a quell'area attualmente costituisce la porta principale (qui denominato accesso C). A nord-est dello stabilimento enologico si trova un piazzale carrabile/parcheggio, accessibile da cancellata che apre su Via Gianbattista Vico, in cui è presente la pesa.

Dalle porte di ingresso principali, poste sui prospetti ovest (accesso A) e nord (accesso B) del complesso immobiliare si accede ai primi due locali ufficio in cui sono presenti un locale w.c. e le scale/ascensore che conducono ai piani superiori ed inferiori. Tramite porta posta alla sinistra di chi accede agli uffici dall'accesso B, in prossimità dei locali w.c., si passa alla sala riunioni. Da quest'ultima è possibile passare ad un piccolo disimpegno in

cui sono presenti un'altra porta di ingresso (accesso D), una porta che apre nella sala esposizione/reception e le scale che conducono al laboratorio di analisi e all'alloggio del custode.

Percorrendo le scale presenti nei primi locali uffici, si accede agli uffici ai piani superiori. Qui sono presenti quattro (4) locali, tutti collegati tra loro, il pianerottolo da cui si ha accesso ad un piccolo bagno con antibagno, oltre una terrazza di generose dimensioni.

Al piano secondo sono presenti altri due sale riunioni e due uffici presidenziali, collegati da un disimpegno che percorre il piano quasi per intero, oltre al locale w.c..

Il piano terzo costituisce fondamentalmente un unico locale deposito non abitabile in quanto con copertura piana e a singola falda di altezza massima inferiore a m. 2,45.

Dalla rampa di scale di cui all'accesso D, si raggiunge, al primo piano, l'area analisi, costituita da ingresso, laboratorio e bagno.

Al piano secondo è presente l'alloggio del custode, costituito da tre vani, bagno e locale tecnico.

Il fabbricato è in ottime condizioni di conservazione e manutenzione. Le pareti interne della palazzina uffici/alloggio del custode sono intonacate al civile e tinteggiate con idropittura di tonalità chiare. La pavimentazione, sia dell'opificio, sia della palazzina uffici, è interamente realizzata in piastrelle in ceramica.

Gli infissi esterni della palazzina uffici e dell'alloggio del custode sono tutti realizzati in alluminio e vetro camera, quelli interni sono di legno tamburato di tipo a battente, completi di maniglie.

L'immobile dispone di impianto termico misto radiatori/termoconvettori e di impianto idrico, fognario, citofonico, telefonico, televisivo ed elettrico, tutti, come da certificati di conformità, completamente a norma.



Normativa e regolarità urbanistica

Dall'esame della Pratica edilizia relativa all'immobile periziando conservata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Gravina in Puglia, giusta domanda di accesso agli atti inoltrata allo Sportello S.U.E. a mezzo PEC in data 29/04/2025, risulta che il complesso immobiliare periziando è stato edificato in forza di diversi titoli abilitativi, di seguito elencati:

- Concessione edilizia n. 78/98 del 28 ottobre 1998;
- Concessione edilizia in variante n. 137/99 del 21 luglio 2000;
- Permesso di Costruire n. 162 e 163 del 12/06/2001 (prot. gen. n. 3019-3020/01 – *All. n. 6/B*);
- Permesso di Costruire in Variante n. 15/05 del 01/03/2005 (*All. n. 6/C*);
- Provvedimento Autorizzativo Unico (P.A.U.) n. 26/05 del 10/03/2005 (*All. n. 6/D*).

Esaminati gli elaborati grafici allegati ai permessi su riportati e sulla scorta dei rilievi dello stato dei luoghi effettuati, non sono state riscontrate difformità planovolumetriche rispetto ai progetti depositati e approvati e, pertanto, lo stabilimento enologico, con annessa palazzina uffici e alloggio del custode, risulta conforme ai titoli abilitativi rilasciati.

Criterio di stima degli immobili

Uno dei metodi usualmente utilizzati per la stima dei cespiti immobiliari consiste nel metodo sintetico-comparativo, che giunge al più probabile valore di mercato applicando alla superficie commerciale degli immobili periziandi i valori medi unitari, corretti con opportuni coefficienti di differenziazione. Questo criterio di stima si basa su tre presupposti fondamentali: esistenza nel mercato della zona di immobili simili a quello in oggetto; presenza di valori di mercato noti e recenti; esistenza di un parametro di confronto, sia tecnico che economico. Normalmente, i valori medi unitari sono desumibili dai prezzi praticati in sede di compravendita di unità immobiliari con caratteristiche simili, ubicate nella zona di riferimento. Tuttavia, da quanto detto e in considerazione della particolarità del bene oggetto di stima, appare subito evidente che tale metodo non



sia applicabile al caso di specie. Difatti, se da un lato tale criterio è utile e, soprattutto, affidabile nel caso della stima di unità immobiliari per le quali esista un mercato di beni simili per caratteristiche e destinazione d'uso (abitazioni, locali commerciali, locali deposito, autorimesse, ecc.), esso appare del tutto inadeguato nella valutazione di immobili a destinazione "speciale", quali opifici ed in genere da fabbricati costruiti per speciali esigenze di un'attività industriale o commerciale e non suscettibili di una utilizzazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni, ma anche hotel, scuole, locali di pubblico spettacolo, ecc., caratterizzati dall'assoluta mancanza di riferimenti idonei all'utilizzo del suddetto criterio. In poche parole, per tale tipologia di immobili viene a mancare la "esistenza di un mercato di riferimento", requisito fondamentale per l'applicazione del metodo di stima sintetico-comparativo.

Sulla scorta di quanto detto, si ritiene che la metodologia più idonea sia la stima sintetica per costo di riproduzione deprezzato, che, sommariamente, consiste nel determinare il valore di un cespite come somma del valore dell'area di pertinenza e del costo di costruzione dei beni su di esso insistenti, tenendo in considerazione il deprezzamento per vetustà ed obsolescenza. Effettivamente, tale metodologia è pur sempre riconducibile ai principi estimativi sottesi al metodo "comparativo", in quanto ci si propone di stimare il bene rilevando i prezzi di mercato delle singole opere edili che concorrono alla realizzazione del bene, nonché di stimare il valore dell'area sulla scorta di reali valori di compravendita di terreni edificabili. In formula, il criterio di stima a costo di produzione può essere così rappresentato:

$$V = A + C - D$$

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

Determinazione del valore del compendio immobiliare esistente

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



Nel processo di valutazione, si ritiene opportuno considerare soltanto i fattori di maggior entità, tralasciando quelli minori o non occorrenti (Oneri Finanziari e Costo delle Opere di Idoneizzazione dell'Area). In particolare, gli oneri finanziari non sono stati considerati in quanto si suppone che l'intero capitale necessario risulti già a disposizione dell'eventuale acquirente e che la tempistica del processo produttivo edilizio per realizzare ex novo l'edificio sia di una dozzina di mesi; il Costo delle Opere di Idoneizzazione dell'Area non è stato considerato in quanto l'area in esame risulta già idonea all'edificazione. Il procedimento di stima si articola, quindi, nelle seguenti fasi:

- determinazione dei costi diretti ed indiretti dell'area (in questo caso il costo stimato dell'area coincide con il valore del suolo);
- determinazione dei costi diretti ed indiretti di costruzione;
- individuazione dell'utile del promotore;
- calcolo del valore di riproduzione a nuovo del solo fabbricato;
- definizione del deprezzamento;
- calcolo del valore di mercato deprezzato.

Valore (costo) del suolo

La particella 1521 del foglio 106, derivante dalle particelle 1502 e 1503, originate, a loro volta, dalle particelle 671 e 742, ricade in area tipizzata nel Piano Regolatore Generale di Gravina in Puglia come Zona P.I.P. (Piano Insediamenti Produttivi), comparto M, ed è soggetta alle relative prescrizioni urbanistiche di cui all'art. 5 delle NTA del PRG del detto Comune.

In linea generale, si ritiene opportuno individuare il costo dell'area, comprensivo anche degli oneri di trasferimento, come quello necessario ad acquistare la quantità di terreno in grado di esprimere la cubatura complessiva fuoriterra dei fabbricati da stimare, tenendo in considerazione le opere di miglioramento effettuate sullo stesso. Nella fattispecie, i lotti della zona P.I.P. nel Comune di Gravina in Puglia sono ceduti alle imprese, che devono edificare e nel rispetto dei relativi vincoli urbanistici e degli obblighi assunti nelle convenzioni riportate negli originali atti di compravendita, al Prezzo di Cessione Aree



P.I.P. Anno 2024 che, come da Delibera di Giunta Comunale n. 49 del 08/03/2024, è pari a:

$$V_{mu} = 29,09 \text{ €/mq} \text{ (ventinove/09 euro per metro quadro).}$$

Pertanto, il valore dell'area di sedime del Lotto n.1 è così determinato:

$$\text{Valore suolo} = V_{mu} (\text{€/mq.}) \times St (\text{mq.}) \rightarrow 29,09 \text{ €/mq.} \times 6.000 \text{ mq.} = \text{€ } 174.540,00$$

Costi indiretti

L'acquisto di beni immobili è gravato da oneri fiscali, oneri di mediazione, oneri notarili e per consulenze urbanistiche contrattuali, fiscali, legali e tecniche; in considerazione di quanto detto, si ipotizza una percentuale del 15% del valore dell'area edificata.

Stima del costo di costruzione

Il costo di costruzione di capannoni industriali con palazzina uffici, abitazione del custode e annessi vari, rilevato tramite indagine presso le imprese edili della zona, è risultato pari a € 400,00/mq (euro quattrocento per metro quadrato) e a € 150,00/mq (euro centocinquanta per metro quadrato) per terrazze e balconi. Tuttavia, si ritiene di dover applicare al primo valore un coefficiente 0.8 per tener conto che le superfici di riferimento hanno generalmente una consistenza inferiore di quella relativa ai fabbricati oggetto di stima; si ritiene, pertanto, che per interventi di maggior consistenza sia ipotizzabile, a parità di intervento edilizio, un minore costo unitario. L'applicazione del coefficiente suddetto, determina un valore unitario medio delle strutture coperte pari a € 320,00/mq (euro quattrocento per metro quadrato).

I costi relativi alla sistemazione delle aree esterne sono stati calcolati in base ad una percentuale del 3% sul costo dell'intervento. L'intervento prevede la pavimentazione esterna e sistemazione del verde su una superficie di circa mq. 3.220. Pertanto, si ottiene: $400 (\text{€/mq}) \times 0.03 = \text{€ } 12,00/\text{mq}$ (euro dodici per metro quadrato).

A questo costo unitario bisogna aggiungere il costo della recinzione in tufo, nonché ringhiere in ferro e cancelli, che da analisi di mercato risulta di 80,00 €/ml (euro ottanta per metro quadrato).

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione, delle spese tecniche e dell'utile

dell'imprenditore è stata computata con il 6%, 8% e 10% del costo di costruzione, rispettivamente.

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

COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE

COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE			
Opificio	mq. 3.811,00* × €/mq. 320,00	€ 1.219.520,00	
Palazzina uffici	mq. 1.154,00 × €/mq. 320,00	€ 369.280,00	
Alloggio del custode	mq. 106,00 × €/mq. 320,00	€ 33.920,00	
Terrazzi, balconi e portico	mq. 403,00 × €/mq. 150,00	€ 60.450,00	
Totale		€ 1.683.170,00	a
INCIDENZE			
Strutture	€ 1.683.170,00 × 40%	€ 673.268,00	
Impianti	€ 1.683.170,00 × 25%	€ 420.792,50	
Finiture	€ 1.683.170,00 × 35%	€ 589.109,50	
Totale		€ 1.683.170,00	
SPESE E ONERI			
Oneri di urbanizzazione	€ 1.683.170,00 × 6%	€ 100.990,80	
Spese tecniche	€ 1.683.170,00 × 8%	€ 134.653,60	
Utile dell'imprenditore	€ 1.683.170,00 × 10%	€ 168.317,00	
Oneri acquisto area	€ 174.540,00 × 15%	€ 26.181,00	
Totale		€ 430.142,40	b
VALORE DEL SUOLO			
Terreni, piazzali e sedime		€ 174.540,00	
Sistemazioni esterne	mq. 3.220,00 × €/mq. 12,00	€ 38.640,00	
Recinzione perimetrale	€/ml 80,00 × ml 340,00	€ 27.200,00	
Totale		€ 240.380,00	c
VALORE DELL'IMMOBILE	a + b + c	€ 2.353.692,40	

* la sup. scoperta dell'impianto enologico è stata computata con coeff. 0.30

Determinazione del deprezzamento per vetustà

A partire dalla sua edificazione, ogni bene immobiliare subisce una perdita di valore economico che rappresenta la differenza tra il valore di mercato di un immobile nuovo ed il valore economico del bene in un momento specifico. Nel procedimento del costo di riproduzione deprezzato, una volta individuato il valore dell'immobile, nella fattispecie inteso come costo di riproduzione a nuovo, occorre considerare il deprezzamento per vetustà di strutture, impianti e finiture, ovvero la quota parte di deprezzamento del bene

immobiliare dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi per effetto del tempo e dell'usura.

La metodologia usata per determinare il deprezzamento complessivo dell'immobile, si basa sull'applicazione, a ciascuna categoria, della formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$\Delta = \Sigma \{[(A_i + 20)^2/140] - 2,86\} \times y_i$$

Dove:

Δ = deprezzamento del bene;

$A_i = (t_i / n_i) \times 100$;

n_i = vita utile economica della categoria di opere del fabbricato;

t_i = età apparente della categoria di opere del fabbricato;

y_i = incidenza % del costo della categoria di opere sul costo di costruzione complessivo;

Considerando le incidenze percentuali delle categorie di opere (strutture, impianti e finiture) sul costo di costruzione riportate nella tabella precedente nonché la durata della vita utile, intesa come il numero di anni necessario perché le opere edilizie di ciascuna macrocategoria necessitino di integrale rifacimento, fissata convenzionalmente in 80 anni per le strutture, 20 anni per gli impianti e 30 anni per le finiture, si ottengono i seguenti deprezzamenti:

DEPREZZAMENTI		
Strutture	$1.683.170,00 \times 4,64\%$	€ 78.099,09
Impianti	$1.683.170,00 \times 25\%$	€ 420.792,50
Finiture	$1.683.170,00 \times 6,11\%$	€ 102.841,69
Totale		€ 601.733,28

Normalmente, al valore su determinato è necessario aggiungere i costi relativi alla commercializzazione (Sc): essi coincidono con i costi sostenuti per la pubblicità immobiliare, legata alla vendita degli immobili, e comprendono generalmente anche le

analisi preventive del mercato immobiliare. Normalmente l'ammontare di suddetti costi è in relazione al valore di mercato del prodotto edilizio ultimato. Nel caso in esame, considerato che tali costi non sono stati sostenuti, in quanto il manufatto è stato realizzato dall'utilizzatore dello stesso, gli stessi non sono stati inclusi nel valore di stima.

Definiti tutti i parametri si procede al calcolo del valore del lotto sottraendo al valore di costruzione a nuovo il deprezzamento per vetustà. Secondo il metodo del costo di costruzione deprezzato, il valore del **lotto n. 1**, è pari a

$$V_{L1} = € 2.353.692,40 - 601.733,28 = € 1.751.959,12$$

Confronto con i dati dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.)

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo dei capannoni industriali nelle zone di interesse di Gravina in Puglia è compreso tra 250,00 €/m² e 345,00 €/m². In considerazione dell'ottimo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile oggetto di stima, si fa riferimento al valore più alto dell'intervallo rilevato.

Pertanto, secondo i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il valore del bene in esame è pari a:

$$V_{L2} = 5.295 \text{ mq.} \times 345,00 \text{ €/mq} = € 1.826.775,00$$

Valore del Lotto 1

Eseguendo la media dei due valori riscontrati, si ottiene:

$$V_{\text{lotto1}} = (V_{L1} + V_{L2})/2 = € 1.789.367,06$$

Incrementi e deprezzamenti

Impianto fotovoltaico

Al valore su riportato è necessario aggiungere quello dell'impianto fotovoltaico presente sulla copertura dell'opificio, in quanto parte integrante dell'immobile periziando.

Prima di tutto è importante precisare che il costo per kW di picco diminuisce all'aumentare della potenza dell'impianto. Mediamente, il costo unitario medio per kW, per impianti di

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



grandi dimensioni, attualmente è pari a circa 800,00 €/kW (IVA esclusa) ma, ovviamente, questo dato può essere influenzato da una gran quantità di fattori (tipo e qualità dei pannelli, configurazione del tetto, presenza di ostacoli, complessità dell'intervento, distanza dei pannelli dall'inverter, ecc.). Inoltre, è importante anche considerare la presenza o meno di un sistema di accumulo, in quanto la presenza di un sistema di batterie per l'accumulo dell'energia può influenzare notevolmente il prezzo complessivo. In considerazione di quanto detto, si ritiene poter indicare, per un impianto fotovoltaico medio con sistema di accumulo (600,00 €/kW), un valore medio unitario pari a 1.400,00 €/kW, ovvero per un totale complessivo di € 141.904,00 (per 101,36 kW). Poiché dall'installazione dell'impianto (2020) sono trascorsi 5 anni ed in considerazione di una vita media di 20/25 anni, applicando un coefficiente di vetustà del 20%, **il valore complessivo dell'impianto fotovoltaico è stimato in € 113.523,20.**

Obsolescenza economica

Con obsolescenza economica si intendono tutte quelle condizioni, non legate direttamente al bene immobile, che influenzano negativamente il valore dell'immobile stesso. Nel caso di specie, vista la tipologia di stabilimento industriale ed in considerazione della scarsa suscettibilità ad un utilizzo diverso da quello per il quale è stato edificato – oltre ad una scarsa domanda di beni simili e alla situazione economica generale – si ritiene difficile ipotizzare una rapida vendita dell'immobile e, pertanto si ritiene necessario applicare un deprezzamento del 15%, pari a € 268.405,06.

Deprezzamento per mancata garanzia

Deprezzamento per rischio assunto per mancata garanzia (15%) = € 268.405,06

Determinati tutti i parametri necessari, il valore del Lotto 1, considerati gli incrementi e i deprezzamenti, è pari a: € 1.789.367,06 + 113.523,20 – € 268.405,06 – € 268.405,06 = € 1.366.080,14, arrotondato a

€ 1.366.000,00

(euro unmilionetrecentosessantaseimila/00)



LOTTO 2

Il **Lotto** in esame è costituito dai beni 2 e 3 e consiste in suolo di tipo edificabile nella zona industriale (Zona P.I.P. – Comparto “M”, lotti 53 e 54), nel Comune di Gravina in Puglia (BA). Il lotto 2 è individuato al Catasto terreni del suddetto Comune con il foglio 106, particelle 755 e 756, e attualmente risulta accessibile da Via Pier Luigi Nervi (*estratto di mappa – All. n. 2/A e ortofoto 1*).

Titolarità

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

- Winery Società Agricola a responsabilità limitata, codice fiscale 00542880778, con sede in Gravina in Puglia (BA), alla Via Archimede n. 20-22-24.

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

Confini

Il lotto oggetto di stima risulta confinante con proprietà INCA s.r.l. a nord, proprietà COSMO Service s.r.l. ad est, proprietà Sacchettificio Sabino di Sabino Domenico & C. S.N.C. ad ovest e Via Pier Luigi Nervi a sud, salvo altri.

Consistenze

Nella tabella riportata di seguito sono indicate le consistenze catastali dei beni in esame.

Bene n.	Identific. Cat. (fg./ptc.)	Qualità	Superficie (m ²)
2	106/755	Seminativo	750
3	106/756	Seminativo	750
TOTALE			1.500

Dati catastali

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

Bene n. 2 – Visura storica n. T173605/2025 (*All. n. 3/G*):

Catasto terreni

Dati identificativi: Comune di Gravina in Puglia (E155) – Foglio di mappa n. 106 – ptc. 755;

Dati di classamento: Qualità seminativo – classe 1 – superficie 750 m² – Reddito dominicale € 4,65, Reddito agrario € 2,52;

Intestati: *dal 16/12/2010*: Botromagno Società Agricola a responsabilità limitata, codice fiscale 00542880778, con sede in Gravina in Puglia (BA), per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali, sebbene la denominazione della società intestataria risulti diversa rispetto a quanto riportato in catasto. Infatti, con atto pubblico a rogito del Notaio dott. Domenico Guaccero del 24/10/2017 (rep. n. 13653), la Botromagno Società Agricola a responsabilità limitata ha variato la sua denominazione in Winery Società Agricola a responsabilità limitata. Per effettuare l'allineamento, è sufficiente inoltrare richiesta telematica all'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate competente (Contact Center).

Bene n. 3 – Visura storica n. T174556/2025 (*All. n. 3/H*):

Catasto terreni

Dati identificativi: Comune di Gravina in Puglia (E155) – Foglio di mappa n. 106 – ptc. 756;

Dati di classamento: Qualità seminativo – classe 1 – superficie 750 m² – Reddito dominicale € 4,65, Reddito agrario € 2,52;

Intestati: *dal 16/12/2010*: Botromagno Società Agricola a responsabilità limitata, codice fiscale 00542880778, con sede in Gravina in Puglia (BA), per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali, sebbene la denominazione della società intestataria risulti diversa rispetto a quanto riportato in catasto. Infatti, con atto pubblico a rogito del Notaio dott. Domenico Guaccero del 24/10/2017 (rep. n. 13653), la Botromagno Società Agricola a responsabilità limitata ha variato la sua denominazione in Winery Società Agricola a responsabilità limitata. Per effettuare l'allineamento, è sufficiente inoltrare richiesta telematica all'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate competente (Contact Center).

Cronistoria catastale

Bene n. 2: Gravina in Puglia (BA) – Foglio 106 – Particella 755

Storico unità immobiliare – immobile predecessore

Dal 04/10/1976

Catasto terreni di Gravina in Puglia (BA) Foglio 106, particella 20. Qualità seminativo, classe 1, superficie 43.252 m². Dati derivanti da Impianto meccanografico del 04/10/1976.

dal 18/12/1981

Catasto terreni di Gravina in Puglia (BA) Foglio 106, particella 20. Qualità seminativo, classe 1, superficie 41.752 m². Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 18/12/1981 in atti dal 09/06/1986 Digiesi Domenico (n. 153882)

Storico unità immobiliare – immobile attuale

dal 22/07/1993

Catasto terreni di Gravina in Puglia (BA) Foglio 106, particella 755. Qualità seminativo, classe 1, superficie 750 m². Dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO del 22/07/1993 in atti dal 08/08/1994 RECL. N.130/93 (n. 4.24/1993).

Storico intestati – immobile predecessore Fg. 106 ptc. 20

dal 04/10/1976

Capone Spalluti Arsenio, nato a Gravina in Puglia (BA) il 09/03/1942, codice fiscale CPN RSN 42C09 E155L, per il diritto di proprietà da verificare. Dati derivanti da impianto meccanografico del 04/10/1976.



Storico intestati – immobile attuale

dal 22/07/1993

Capone Spalluti Arsenio, nato a Gravina in Puglia (BA) il 09/03/1942, codice fiscale CPN RSN 42C09 E155L, per il diritto di proprietà da verificare. Dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO del 22/07/1993 - recl. n.130/93 n. 4.24/1993 in atti dal 08/08/1994

dal 03/04/1998

Tappezzeria Due M di Perrucci Michele E Marvulli Felice Società in Nome Collettivo, sede in Gravina in Puglia (BA), codice fiscale 02838120729. per il diritto di proprietà per 1000/1000. Dati derivanti da SCRITTURA PRIVATA del 03/04/1998 Pubblico ufficiale Digiesi Domenico, Sede Gravina in Puglia (BA) Repertorio n. 36243 - Trascrizione n. 8896.1/1998 in atti dal 21/04/1998.

dal 25/11/1999

Arredo In dei F.lli Buonamassa Società a Responsabilità Limitata in Gravina in Puglia, per il diritto di proprietà per 1000/1000. Dati derivanti da Atto del 25/11/1999 Pubblico ufficiale Terribile D., Sede Gravina in Puglia (BA) Repertorio n. 6849 - UR Sede Gioia del Colle (BA) Registrazione n. 5780 registrato in data 09/12/1999 - Voltura n. 12009.1/1999 in atti dal 14/02/2000.

dal 08/08/2003

BOTROMAGNO S.R.L., con sede in Gravina in Puglia (BA), codice fiscale 00542880778, per il diritto di proprietà per 1/1. Dati derivanti da Atto del 08/08/2003 Pubblico ufficiale Terribile, Sede Gravina in Puglia (BA) Repertorio n. 12421 - UR Sede Gioia del Colle (BA) Registrazione n. 4560 registrato in data 25/08/2003 - Cessione di diritti Voltura n. 388570.2/2003 - Pratica n. 416342 in atti dal 01/10/2003.

dal 16/12/2010

BOTROMAGNO Società Agricola a responsabilità limitata, con sede in Gravina in Puglia (BA), codice fiscale 00542880778, per il diritto di proprietà per 1/1. Dati derivanti da Atto del 16/12/2010. Pubblico ufficiale Digiesi Domenico, Sede Gravina in Puglia (BA)

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



Repertorio n. 61590 - Mutamento di denominazione o ragione sociale. Nota presentata con Modello Unico n. 35684.1/2010, Reparto PI di BARI, in atti dal 20/12/2010.

Bene n. 3: Gravina in Puglia (BA) – Foglio 106 – Particella 756

Storico unità immobiliare – immobile predecessore

Dal 04/10/1976

Catasto terreni di Gravina in Puglia (BA) Foglio 106, particella 20. Qualità seminativo, classe 1, superficie 43.252 m². Dati derivanti da Impianto meccanografico del 04/10/1976.

dal 18/12/1981

Catasto terreni di Gravina in Puglia (BA) Foglio 106, particella 20. Qualità seminativo, classe 1, superficie 41.752 m². Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 18/12/1981 in atti dal 09/06/1986 Digiesi Domenico (n. 153882)

Storico unità immobiliare – immobile attuale

dal 22/07/1993

Catasto terreni di Gravina in Puglia (BA) Foglio 106, particella 756. Qualità seminativo, classe 1, superficie 750 m². Dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO del 22/07/1993 in atti dal 08/08/1994 RECL. N.130/93 (n. 4.24/1993).

Storico intestati – immobile predecessore Fg. 106 ptc. 20

dal 04/10/1976

Capone Spalluti Arsenio, nato a Gravina in Puglia (BA) il 09/03/1942, codice fiscale CPN RSN 42C09 E155L, per il diritto di proprietà da verificare. Dati derivanti da impianto meccanografico del 04/10/1976.

Storico intestati – immobile attuale

dal 22/07/1993

Capone Spalluti Arsenio, nato a Gravina in Puglia (BA) il 09/03/1942, codice fiscale CPN RSN 42C09 E155L, per il diritto di proprietà da verificare. Dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO del 22/07/1993 - recl. n.130/93 n. 4.24/1993 in atti dal 08/08/1994



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



dal 03/04/1998

Tappezzeria Due M di Perrucci Michele E Marvulli Felice Società in Nome Collettivo, sede in Gravina in Puglia (BA), codice fiscale 02838120729, per il diritto di proprietà per 1000/1000. Dati derivanti da SCRITTURA PRIVATA del 03/04/1998 Pubblico ufficiale Digiesi Domenico, Sede Gravina in Puglia (BA) Repertorio n. 36243 - Trascrizione n. 8896.1/1998 in atti dal 21/04/1998.

dal 25/11/1999

Arredo In dei F.lli Buonomassa Società a Responsabilità Limitata in Gravina in Puglia, per il diritto di proprietà per 1000/1000. Dati derivanti da Atto del 25/11/1999 Pubblico ufficiale Terribile D., Sede Gravina in Puglia (BA) Repertorio n. 6849 - UR Sede Gioia del Colle (BA) Registrazione n. 5780 registrato in data 09/12/1999 - Voltura n. 12009.1/1999 in atti dal 14/02/2000.

dal 08/08/2003

BOTROMAGNO S.R.L., con sede in Gravina in Puglia (BA), codice fiscale 00542880778, per il diritto di proprietà per 1/1. Dati derivanti da Atto del 08/08/2003 Pubblico ufficiale Terribile, Sede Gravina in Puglia (BA) Repertorio n. 12421 - UR Sede Gioia del Colle (BA) Registrazione n. 4560 registrato in data 25/08/2003 - Cessione di diritti Voltura n. 388570.2/2003 - Pratica n. 416342 in atti dal 01/10/2003.

dal 16/12/2010

BOTROMAGNO Società Agricola a responsabilità limitata, con sede in Gravina in Puglia (BA), codice fiscale 00542880778, per il diritto di proprietà per 1/1. Dati derivanti da Atto del 16/12/2010. Pubblico ufficiale Digiesi Domenico, Sede Gravina in Puglia (BA) Repertorio n. 61590 - Mutamento di denominazione o ragione sociale. Nota presentata con Modello Unico n. 35684.1/2010, Reparto PI di BARI, in atti dal 20/12/2010.



Titoli di provenienza degli immobili esegutati

I **beni n. 2 e 3** del presente pignoramento immobiliare, individuati dalle **particelle 755 e 756 del foglio 106** al Catasto terreni del Comune di Gravina in Puglia (BA), sono pervenuti alla società esegutata, Winery Società Agricola a responsabilità limitata, per:

- Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del dott. Deodato Terribile, Notaio in Gravina in Puglia (BA), del 8 agosto 2003 (Repertorio n. 12421), trascritto a Bari il 22/08/2003 ai nn. 39561/28203, con il quale Buonamassa Pietro, nato a Gravina in Puglia (BA) il 29 agosto 1965, per conto e in rappresentanza della società “Arredo In dei F.lli Buonamassa Società a Responsabilità Limitata”, ha ceduto alla società Botromagno s.r.l., con sede in Gravina in Puglia (BA), codice fiscale 00542880778, la piena proprietà dei suoli edificatori siti in Gravina in Puglia, compreso nel Piano delle aree destinate agli Insediamenti produttivi di tipo artigianale costituenti i lotti 53-54 del comparto M, in catasto al foglio 106, particelle 755-756 (All. n. 4/C).

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

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

Iscrizioni e trascrizioni presenti sui beni al ventennio

Dalle visure eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari e dalla certificazione notarile sostitutiva di cui all'art. 567, 2° comma, del c.p.c., prodotta dal creditore procedente, Fino 1 Securitisation s.r.l., relativamente al pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 14/01/2025 al n. 1839 R.G. e al n. 1425 R.P., sugli immobili descritti nel suindicato atto di pignoramento immobiliare, risultano le seguenti formalità (All. n. 5/C):

Dott. Dario Vincenzo de Felice, Ph.D.

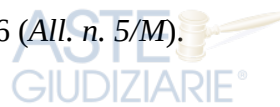
Agronomo - Albo dei Consulenti n. 353 del Tribunale di Bari

Via De Rossi, 32 – 70122 BARI

Tel./Fax +39 080 5232836



ISCRIZIONE n. 7732/1944 del 23/02/2011 a **FAVORE** di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASSANO DELLE MURGE E TOLVE SOC. COOP., con sede in Cassano delle Murge (BA), codice fiscale 00407800721, **CONTRO** BOTROMAGNO Società Agricola a r.l., con sede in Gravina in Puglia (BA), codice fiscale 00542880778, dell'ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 18/02/2011 (Rep. 61808/27887), per € 400.000,00 (di cui € 200.00,00 di capitale) per la quota di 1/1 degli immobili siti in Gravina in Puglia (BA), individuati al Catasto terreni di detto Comune con il foglio 106, particella 755-756 (*All. n. 5/M*).



ISCRIZIONE n. 34911/4718 del 17/10/2013 a **FAVORE** di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASSANO DELLE MURGE E TOLVE SOC. COOP., con sede in Cassano delle Murge (BA), codice fiscale 00407800721, **CONTRO** BOTROMAGNO Società Agricola a r.l., con sede in Gravina in Puglia (BA), codice fiscale 00542880778, dell'ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo del 01/10/2013 (Rep. 2228/13), per € 88.634,50,00 (di cui € 44.317,25 di capitale) per la quota di 1/1 degli immobili siti in Gravina in Puglia (BA), individuati al Catasto fabbricati di detto Comune con il foglio 106, particella 1521 sub. 1, e al Catasto terreni con il foglio 106, ptc. 755, 756, con il foglio 97, ptc. 64, 65 e con il foglio 99 ptc. 5, 8, 29, 30, 33, 43 (*All. n. 5/G*).



ISCRIZIONE n. 9955/1475 del 02/03/2022 a **FAVORE** di FINO 1 SECURITISATION s.r.l., con sede in Milano (MI), codice fiscale 09966380967, **CONTRO** BOTROMAGNO Società Agricola a r.l., con sede in Gravina in Puglia (BA), codice fiscale 00542880778, dell'ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di condanna del 21/05/2019 (Rep. 423/2019), per € 320.221,69 (di cui € 270.221,69 di capitale, € 30.000,00 di interessi e € 20.000,00 di spese) per la quota di 1/1 degli immobili siti in Gravina in Puglia (BA), individuati al Catasto fabbricati di detto Comune con il foglio 106, particella 1521 sub. 2, e al Catasto terreni con il foglio 106, ptc. 755, 756, con il foglio 97, ptc. 64, 65 e con il foglio 99 ptc. 5, 8, 29, 30, 33, 43 (*All. n. 5/H*).



TRASCRIZIONE n. 1839/1425 del 14/01/2025 a **FAVORE** di FINO 1 SECURITISATION S.R.L., con sede in Milano (MI), codice fiscale 09966380967, **CONTRO** WINERY Società Agricola a r.l., con sede in Gravina in Puglia (BA), codice fiscale 00542880778, del Verbale di Pignoramento Immobiliare del 31/12/2024 (repertorio n. 13505/2024) per la proprietà per la quota di 1/1 degli immobili siti in Gravina in Puglia (BA), individuati al Catasto fabbricati di detto Comune con il foglio 106, particella 1521 sub. 2, e al Catasto terreni con il foglio 106, ptc. 755, 756, con il foglio 97, ptc. 64, 65 e con il foglio 99 ptc. 5, 8, 29, 30, 33, 43.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione delle formalità, a carico della procedura, consistono in:

Cancellazione trascrizioni: versamento di € 294 per ciascuna annotazione delle stesse, così distinte: € 200,00 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990); € 59,00 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata al d.P.R. 642/1972); € 35,00 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347);

Cancellazione 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);

Cancellazione ipoteche giudiziali: La cancellazione delle ipoteche giudiziali è soggetta, oltre alla tassa ipotecaria di € 35,00 ed all'imposta di bollo di € 59,00, all'imposta ipotecaria nella misura dello 0,50% (ai sensi degli artt.12, 13 della tariffa del D.lgs 31.10.1990, n. 347), con un minimo di €. 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347) da calcolarsi sulla minor somma tra prezzo di aggiudicazione e l'importo del credito per cui è iscritta.



Iscrizioni e/o Trascrizioni effettuate in data successiva a quella del pignoramento immobiliare de quo

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

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

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

È tuttavia necessario fare presente che l'utilizzo del suolo in esame è strettamente vincolato e regolamentato dagli strumenti urbanistici vigenti, tra cui quello di destinarlo esclusivamente ad insediamento di impresa in conformità alle previsioni del Piano per gli Insediamenti Produttivi. Inoltre, si fa presente che, ai fini del trasferimento del diritto di proprietà, sarà necessario richiedere espressa autorizzazione al Comune di Gravina in Puglia.

Descrizione del Lotto

Trattasi di suolo di tipo edificabile, ricadente nel comparto "M" – lotti 53-54 – della zona P.I.P. (Piano Insediamenti Produttivi) nel Comune di Gravina in Puglia (BA). Il lotto 2 è individuato al Catasto terreni del suddetto Comune con il foglio 106, particelle 755 e 756, e attualmente risulta accessibile da Via Pier Luigi Nervi. L'intero appezzamento, costituito da 2 particelle catastali, ha una consistenza di mq. 1.500 e forma regolare. I confini con gli altri lotti del comparto "M" e con la strada summenzionata sono ben definiti e lungo tutto il lato a confine con quest'ultima è presente una rete elettrosaldata che ne impedisce l'accesso.



Normativa e legittimità urbanistica

I terreni di cui al presente pignoramento immobiliare, al foglio 106 particelle 755 e 756 del suddetto Comune, ricadono nel comparto “M” – lotti 53-54 – della zona P.I.P. (Piano Insediamenti Produttivi) nel Comune di Gravina in Puglia (BA) e sono soggette alle relative prescrizioni urbanistiche di cui all’art. 5 delle NTA del PRG del detto Comune.

L’art. 5 prevede che le aree private siano costituite da unità edilizie consistenti in strisce di terreno edificabile rettangolari di superficie pari a mq. 750,00. I lotti devono essere formati minimo da due unità edilizie adiacenti e possono accrescersi aggregando a queste altre unità edilizie adiacenti in maniera da costituire lotti più grandi non frazionabili.

Gli indici relativi ai lotti edificabili sono i seguenti:

- lotto minimo mq. 1.500;
- Qf – rapporto di copertura fondiaria 45%;
- If – indice di fabbricabilità fondiaria 3,5 mc/mq;
- VI – indice di visuale libera 0,7;
- Dc – distanza dai confini ml. 5;
- Sc – superficie utile 0,9 mq/mq.

Per approfondimenti e ulteriori dettagli relativi alle prescrizioni vigenti sulle summenzionate particelle, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione (All. n. 7/A).

Precisazioni

Relativamente al trasferimento del diritto di proprietà dell particelle oggetto di stima, ricadenti nella zona P.I.P. del Comune di Gravina in Puglia, è necessario fare una importante precisazione. Premesso che:

- con Deliberazione n. 378 del 11/11/1983 del Comune di Gravina in Puglia, il Commissario Straordinario deliberava l’Adozione del Piano delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi;
- con Deliberazione n. 626 del 24/12/1983 del Comune di Gravina in Puglia, il Commissario Straordinario deliberava l’Approvazione Definitiva del Piano delle aree

da destinare ad Insediamenti Produttivi ai sensi della Legge Regionale - Puglia - n. 56 del 31/05/1980 – Art. n. 21;

- con Deliberazione n. 31 del 15/04/1987 del Comune di Gravina in Puglia, il Consiglio Comunale deliberava l'Approvazione della Graduatoria Definitiva degli aventi Diritto alla Assegnazione dei Lotti Compresi nel Piano delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi;
- con Deliberazione n. 15 del 14/02/1989 del Comune di Gravina in Puglia, il Consiglio Comunale deliberava l'Assegnazione Definitiva dei Lotti Compresi nel Piano delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi dei Lotti Compresi nel Piano delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi;
- con Atto Pubblico del 29/04/1993 (rep. n. 3452) del Dott. Deodato Terribile, notaio in Gravina in Puglia, stipulato tra il Comune di Gravina e la società "Tappezzeria DUE M di Mastrandrea Pasquale & C. – Società in nome Collettivo" (con successiva modifica della denominazione in "Tappezzeria DUE M di Perrucci Michele e Marvulli Felice s.n.c.") veniva sottoscritta la "Convenzione per la Cessione del Diritto di Superficie di lotto di suolo compreso nel Piano delle Aree da Destinare ad Insediamenti Produttivi - ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della Legge 22/10/1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazione - relativa alle unità edilizie n. 53-54 ricadenti nel Comparto lettera M";
- con Atto di compravendita del dott. Deodato Terribile, notaio in Gravina in Puglia, del 1999, trascritto a Bari ai nn. 43757/29337, la società "ARREDO IN dei F.lli Buonamassa s.r.l." acquistava dalla società "Tappezzeria DUE M di Perrucci Michele e Marvulli Felice s.n.c." i lotti n. 53-54;
- con Delibera della Giunta Comunale n. 10 del 15 gennaio 2003 il Comune di Gravina in Puglia deliberava di concedere il nulla osta per il trasferimento dei lotti 31-32-33-34 dalla società "Botromagno s.r.l." alla società "ARREDO IN dei F.lli Buonamassa s.r.l." e per il trasferimento dei lotti 53-54 dalla società "ARREDO IN dei F.lli Buonamassa s.r.l." alla società "Botromagno s.r.l.";



Sulla scorta di quanto premesso, si precisa che, al fine del trasferimento del diritto di proprietà dei terreni edificabili ricadenti nel presente lotto di vendita, è necessario fare istanza di Nulla Osta al Comune di Gravina in Puglia delle Unità Edilizie/Lotti in oggetto, tenendo presente che, con Delibera n. 56 del 20/05/2024 del Commissario Straordinario del Comune di Gravina in Puglia, è prevista la possibilità di trasferimento dei lotti ricadenti in zona P.I.P. secondo l'articolo che segue:

Articolo 12 / ter - Trasferimenti

1 - Le Autorizzazioni ai trasferimenti o conferimenti dei Diritti di Proprietà o di Superficie delle aree e dei manufatti, eventualmente realizzati, sono subordinate all'accettazione espressa, da parte del subentrante nel diritto, dell'obbligo a stipulare nuova convenzione con il Comune che tenga conto delle norme regolamentari e della convenzione, così come risultanti dallo schema generale, vigenti alla data del trasferimento.

2 - Nell'ipotesi di trasferimento disciplinato dal precedente art. 12 / bis, ove il soggetto contraente sia diverso dall'assegnatario, l'obbligo a stipulare una nuova convenzione deve essere assunto dal soggetto contraente.

Determinazione del valore di stima degli immobili

Le particelle 755 e 756 del foglio 106 ricadono in area tipizzata nel Piano Regolatore Generale di Gravina in Puglia come Zona P.I.P. (Piano Insediamenti Produttivi), comparto M, sono soggette alle relative prescrizioni urbanistiche di cui all'art. 5 delle NTA del PRG del detto Comune.

I lotti della zona P.I.P. nel Comune di Gravina in Puglia sono ceduti alle imprese, che devono edificare e nel rispetto dei relativi vincoli urbanistici e degli obblighi assunti nelle convenzioni riportate negli originali atti di compravendita, al Prezzo di Cessione Aree P.I.P. Anno 2024 che, come da Delibera di Giunta Comunale n. 49 del 08/03/2024, è pari a:

Vmu = 29,09 €/mq (ventinove/09 euro per metro quadro).

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



Valore del Lotto 2

Il valore del suolo edificatorio (Lotto 2) è così determinato:

Valore suolo = $V_{mu} (\text{€/mq.}) \times St (\text{mq.}) \rightarrow 29,09 \text{ €/mq.} \times 1.500 \text{ mq.} = \text{€ } 43.635,00$

Il deprezzamento per assenza di garanzia (15%) è pari a **€ 6.545,25**

Determinati tutti i parametri necessari, il valore del **Lotto 2**, al netto del deprezzamento del 15% per mancata garanzia, è pari a € 37.089,75, arrotondato a

€ 37.000,00

(euro trentasettemila/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



LOTTO 3

Il **Lotto** in esame è costituito dai beni 4, 5 6 e 7 e consiste in suolo di tipo agricolo nella località “Capotenda” nel Comune di Gravina in Puglia (BA). Il lotto 3 è individuato al Catasto terreni del suddetto Comune con il foglio 99, particelle 8 e 33, e con il foglio 97, particelle 64 e 65. Il fondo rustico si trova ad ovest del centro del centro abitato di Gravina in Puglia, ad una distanza di circa 4 km dallo stesso, ed è raggiungibile mediante la strada Via Madonna della Stella (*estratto di mappa – All. n. 2/B-C e ortofoto 2*).

Titolarità

L’immobile oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare risulta, dalle visure e dalle indagini effettuate dal sottoscritto CTU, di proprietà della seguente società debitrice per la quota di 1/1:

- Winery Società Agricola a responsabilità limitata, codice fiscale 00542880778, con sede in Gravina in Puglia (BA), alla Via Archimede n. 20-22-24.

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

Confini

Il lotto oggetto di stima risulta confinante con proprietà Venturi Maria a nord-est, proprietà Montaruli Nadine Edi a sud-ovest, proprietà Longo Angelo a sud-est e Via Madonna della Stella a nord-ovest, salvo altri.



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



Consistenze

Nella tabella riportata di seguito sono indicate le consistenze catastali dei beni in esame.

Bene n.	Identific. Cat. (fg./ptc.)	Qualità	Superficie (m ²)
4	99/8	Vigneto	25.761
5	99/33	Seminativo/Vigneto	15.729
6	97/64	Seminativo/Pascolo	7.054
7	97/65	Semin/Ultiv/Pascolo	7.030
TOTALE			55.574*

* Ha. are. ca 05.55.74



Dati catastali

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

Bene n. 4 – Visura storica n. T177009/2025 (All. n. 3/I):

Catasto terreni

Dati identificativi: Comune di Gravina in Puglia (E155) – Foglio di mappa n. 99 – ptc. 8;

Dati di classamento: Qualità vigneto – classe 3 – superficie 25.761 m² – Reddito dominicale € 93,13, Reddito agrario € 106,44;

Intestati: dal 07/02/2011: Botromagno Società Agricola a responsabilità limitata, codice fiscale 00542880778, con sede in Gravina in Puglia (BA), per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali, sebbene la denominazione della società intestataria risulti diversa rispetto a quanto riportato in catasto. Infatti, con atto pubblico a rogito del Notaio dott. Domenico Guaccero del 24/10/2017 (rep. n. 13653), la Botromagno Società Agricola a responsabilità limitata ha variato la sua denominazione in Winery Società Agricola a responsabilità limitata. Per effettuare l'allineamento, è sufficiente inoltrare richiesta telematica all'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate competente (Contact Center).



Bene n. 5 – Visura storica n. T178363/2025 (*All. n. 3/L*):

Catasto fabbricati

Dati identificativi: Comune di Gravina in Puglia (E155) – Foglio di mappa n. 99 –
ptc. 33;

Dati di classamento: Porzione AA – Qualità seminativo – classe 4 – superficie 7.514
m² – Reddito dominicale € 27,16, Reddito agrario € 17,46;

Porzione AB – Qualità vigneto – classe 3 – superficie 8.215 m² –
Reddito dominicale € 29,70, Reddito agrario € 33,94;

Intestati: dal 07/02/2011: Botromagno Società Agricola a responsabilità
limitata, codice fiscale 00542880778, con sede in Gravina in
Puglia (BA), per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali, sebbene la denominazione
della società intestataria risulti diversa rispetto a quanto riportato in catasto. Infatti, con
atto pubblico a rogito del Notaio dott. Domenico Guaccero del 24/10/2017 (rep. n. 13653),
la Botromagno Società Agricola a responsabilità limitata ha variato la sua denominazione
in Winery Società Agricola a responsabilità limitata. Per effettuare l'allineamento, è
sufficiente inoltrare richiesta telematica all'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle
Entrate competente (Contact Center).

Bene n. 6 – Visura storica n. T175261/2025 (*All. n. 3/M*):

Catasto fabbricati

Dati identificativi: Comune di Gravina in Puglia (E155) – Foglio di mappa n. 97 –
ptc. 64;

Dati di classamento: Porzione AA – Qualità seminativo – classe 6 – superficie 346 m²
– Reddito dominicale € 0,36, Reddito agrario € 0,54;

Porzione AB – Qualità pascolo – classe 4 – superficie 6.708 m² –
Reddito dominicale € 4,16, Reddito agrario € 2,43;

Intestati: dal 07/02/2011: Botromagno Società Agricola a responsabilità limitata, codice fiscale 00542880778, con sede in Gravina in Puglia (BA), per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali, sebbene la denominazione della società intestataria risulti diversa rispetto a quanto riportato in catasto. Infatti, con atto pubblico a rogito del Notaio dott. Domenico Guaccero del 24/10/2017 (rep. n. 13653), la Botromagno Società Agricola a responsabilità limitata ha variato la sua denominazione in Winery Società Agricola a responsabilità limitata. Per effettuare l'allineamento, è sufficiente inoltrare richiesta telematica all'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate competente (Contact Center).

Bene n. 7 – Visura storica n. T176207/2025 (All. n. 3/N):

Catasto fabbricati

Dati identificativi: Comune di Gravina in Puglia (E155) – Foglio di mappa n. 97 – ptc. 65;

Dati di classamento: Porzione AA – Qualità seminativo – classe 6 – superficie 540 m² – Reddito dominicale € 0,56, Reddito agrario € 0,84;
Porzione AB – Qualità uliveto – classe 3 – superficie 354 m² – Reddito dominicale € 0,91, Reddito agrario € 0,91;
Porzione AC – Qualità pascolo – classe 4 – superficie 6.136 m² – Reddito dominicale € 3,80, Reddito agrario € 2,22;

Intestati: dal 07/02/2011: Botromagno Società Agricola a responsabilità limitata, codice fiscale 00542880778, con sede in Gravina in Puglia (BA), per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali, sebbene la denominazione della società intestataria risulti diversa rispetto a quanto riportato in catasto. Infatti, con atto pubblico a rogito del Notaio dott. Domenico Guaccero del 24/10/2017 (rep. n. 13653), la Botromagno Società Agricola a responsabilità limitata ha variato la sua denominazione in Winery Società Agricola a responsabilità limitata. Per effettuare l'allineamento, è

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



sufficiente inoltrare richiesta telematica all'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate competente (Contact Center).

Cronistoria catastale

Bene n. 4: Gravina in Puglia (BA) – Foglio 99 – Particella 8

Storico unità immobiliare

Dal 04/10/1976

Catasto terreni di Gravina in Puglia (BA) Foglio 99, particella 8. Qualità seminativo, classe 3, superficie 25.761 m², R.d. € 113,09 R.a. € 66,52. Dati derivanti da Impianto meccanografico del 04/10/1976.

dal 13/12/2007

Catasto terreni di Gravina in Puglia (BA) Foglio 99, particella 8. Qualità vigneto, classe 3, superficie 25.761 m², R.d. € 93,16 R.a. € 106,44. Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. BA0828492 in atti dal 13/12/2007 Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 169125.1/2007).

Storico intestati

dal 04/10/1976

Tota Vincenzo, nato a Gravina in Puglia (BA) il 20/08/1897, codice fiscale TTO VCN 97M20 E155Y, per il diritto di proprietà da verificare. Dati derivanti da impianto meccanografico del 04/10/1976.

dal 23/07/1980

Tota Maria Rosaria, nata a Gravina in Puglia (BA) il 10/02/1934, codice fiscale TTO MRS 34B50 E155R, per il diritto di proprietà da verificare. Dati derivanti da Atto del 23/07/1980 Pubblico ufficiale Lo Nigro - Repertorio n. 124178 Registrazione n. 2740 registrato in data 08/08/1980 - Voltura n. 46582 in atti dal 09/06/1986.

dal 02/10/1989

Servidio Lucia, nata a Gravina in Puglia (BA) il 19/05/1939, codice fiscale SRV LCU 39E59 E155S, per il diritto di proprietà per 1000/1000. Dati derivanti da Atto del



02/10/1989 Pubblico ufficiale Berloco Nicola Sede Altamura (BA) Repertorio n. 89035
Sede Gioia del Colle (BA) Registrazione n. 5943 registrato in data 23/10/1989 - n.
17466.1/1989 in atti dal 27/04/1992.

dal 07/02/2011

BOTROMAGNO Società Agricola a responsabilità limitata, con sede in Gravina in Puglia
(BA), codice fiscale 00542880778, per il diritto di proprietà per 1/1. Dati derivanti da Atto
del 07/02/2011 Pubblico ufficiale Digiesi Domenico Sede Gravina in Puglia (BA)
Repertorio n. 61772 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 2973.1/2011
Reparto PI di BARI in atti dal 05/03/2012.

Bene n. 5: Gravina in Puglia (BA) – Foglio 99 – Particella 33

Storico unità immobiliare

Dal 04/10/1976

Catasto terreni di Gravina in Puglia (BA) Foglio 99, particella 33. Qualità seminativo,
classe 4, superficie 15.729 m², R.d. € 56,86 R.a. € 36,56. Dati derivanti da Impianto
meccanografico del 04/10/1976.

dal 13/12/2007

Catasto terreni di Gravina in Puglia (BA) Foglio 99, particella 33. Particella divisa in
porzioni, superficie 15.729 m², R.d. € 56,86 R.a. € 51,40. Dati derivanti da TABELLA DI
VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. BA0828493 in atti dal 13/12/2007 Trasmissione
dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 169126.1/2007).

Storico intestati

dal 04/10/1976

Tota Vincenzo, nato a Gravina in Puglia (BA) il 20/08/1897, codice fiscale TTO VCN
97M20 E155Y, per il diritto di proprietà da verificare. Dati derivanti da impianto
meccanografico del 04/10/1976.

dal 23/07/1980

Tota Maria Rosaria, nata a Gravina in Puglia (BA) il 10/02/1934, codice fiscale TTO
MRS 34B50 E155R, per il diritto di proprietà da verificare. Dati derivanti da Atto 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



23/07/1980 Pubblico ufficiale Lo Nigro - Repertorio n. 124178 Registrazione n. 2740 registrato in data 08/08/1980 - Voltura n. 46582 in atti dal 09/06/1986.

dal 02/10/1989

Servidio Lucia, nata a Gravina in Puglia (BA) il 19/05/1939, codice fiscale SRV LCU 39E59 E155S, per il diritto di proprietà per 1000/1000. Dati derivanti da Atto del 02/10/1989 Pubblico ufficiale Berloco Nicola Sede Altamura (BA) Repertorio n. 89035 Sede Gioia del Colle (BA) Registrazione n. 5943 registrato in data 23/10/1989 - n. 17466.1/1989 in atti dal 27/04/1992.

dal 07/02/2011

BOTROMAGNO Società Agricola a responsabilità limitata, con sede in Gravina in Puglia (BA), codice fiscale 00542880778, per il diritto di proprietà per 1/1. Dati derivanti da Atto del 07/02/2011 Pubblico ufficiale Digiesi Domenico Sede Gravina in Puglia (BA) Repertorio n. 61772 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 2973.1/2011 Reparto PI di BARI in atti dal 05/03/2012.

Bene n. 6: Gravina in Puglia (BA) – Foglio 97 – Particella 64

Storico unità immobiliare

Dal 04/10/1976

Catasto terreni di Gravina in Puglia (BA) Foglio 97, particella 64. Qualità seminativo, classe 6, superficie 7.054 m², R.d. € 7,29 R.a. € 10,93. Dati derivanti da Impianto meccanografico del 04/10/1976.

dal 24/11/2020

Catasto terreni di Gravina in Puglia (BA) Foglio 97, particella 64. Particella divisa in due porzioni, superficie 7.054 m², R.d. € 7,29 R.a. € 10,93. Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 15/06/2020 Pratica n. BA0236637 in atti dal 24/11/2020 Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 33255.1/2020).

Storico intestati

dal 04/10/1976



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®

Tota Vincenzo, nato a Gravina in Puglia (BA) il 20/08/1897, codice fiscale TTO VCN 97M20 E155Y, per il diritto di proprietà da verificare. Dati derivanti da impianto meccanografico del 04/10/1976.

dal 23/07/1980

Tota Maria Rosaria, nata a Gravina in Puglia (BA) il 10/02/1934, codice fiscale TTO MRS 34B50 E155R, per il diritto di proprietà da verificare. Dati derivanti da Atto del 23/07/1980 Pubblico ufficiale Lo Nigro - Repertorio n. 124178 Registrazione n. 2740 registrato in data 08/08/1980 - Voltura n. 46582 in atti dal 09/06/1986.

dal 02/10/1989

Servidio Lucia, nata a Gravina in Puglia (BA) il 19/05/1939, codice fiscale SRV LCU 39E59 E155S, per il diritto di proprietà per 1000/1000. Dati derivanti da Atto del 02/10/1989 Pubblico ufficiale Berloco Nicola Sede Altamura (BA) Repertorio n. 89035 Sede Gioia del Colle (BA) Registrazione n. 5943 registrato in data 23/10/1989 - n. 17466.1/1989 in atti dal 27/04/1992.

dal 07/02/2011

BOTROMAGNO Società Agricola a responsabilità limitata, con sede in Gravina in Puglia (BA), codice fiscale 00542880778, per il diritto di proprietà per 1/1. Dati derivanti da Atto del 07/02/2011 Pubblico ufficiale Digiesi Domenico Sede Gravina in Puglia (BA) Repertorio n. 61772 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 2973.1/2011 Reparto PI di BARI in atti dal 05/03/2012.

Bene n. 7: Gravina in Puglia (BA) – Foglio 97 – Particella 65

Storico unità immobiliare

Dal 04/10/1976

Catasto terreni di Gravina in Puglia (BA) Foglio 97, particella 65. Qualità seminativo, classe 6, superficie 7.030 m², R.d. € 7,26 R.a. € 10,89. Dati derivanti da Impianto meccanografico del 04/10/1976.

dal 24/11/2020

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



Catasto terreni di Gravina in Puglia (BA) Foglio 97, particella 65. Particella divisa in tre porzioni, superficie 7.030 m², R.d. € 5,27 R.a. € 3,97. Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 15/06/2020 Pratica n. BA0236738 in atti dal 24/11/2020 Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 33354.1/2020).

Storico intestati

dal 04/10/1976

Tota Vincenzo, nato a Gravina in Puglia (BA) il 20/08/1897, codice fiscale TTO VCN 97M20 E155Y, per il diritto di proprietà da verificare. Dati derivanti da impianto meccanografico del 04/10/1976.

dal 23/07/1980

Tota Maria Rosaria, nata a Gravina in Puglia (BA) il 10/02/1934, codice fiscale TTO MRS 34B50 E155R, per il diritto di proprietà da verificare. Dati derivanti da Atto del 23/07/1980 Pubblico ufficiale Lo Nigro - Repertorio n. 124178 Registrazione n. 2740 registrato in data 08/08/1980 - Voltura n. 46582 in atti dal 09/06/1986.

dal 02/10/1989

Servidio Lucia, nata a Gravina in Puglia (BA) il 19/05/1939, codice fiscale SRV LCU 39E59 E155S, per il diritto di proprietà per 1000/1000. Dati derivanti da Atto del 02/10/1989 Pubblico ufficiale Berloco Nicola Sede Altamura (BA) Repertorio n. 89035 Sede Gioia del Colle (BA) Registrazione n. 5943 registrato in data 23/10/1989 - n. 17466.1/1989 in atti dal 27/04/1992.

dal 07/02/2011

BOTROMAGNO Società Agricola a responsabilità limitata, con sede in Gravina in Puglia (BA), codice fiscale 00542880778, per il diritto di proprietà per 1/1. Dati derivanti da Atto del 07/02/2011 Pubblico ufficiale Digiesi Domenico Sede Gravina in Puglia (BA) Repertorio n. 61772 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 2973.1/2011 Reparto PI di BARI in atti dal 05/03/2012.



Titoli di provenienza degli immobili eseguiti

I **beni n. 4, 5, 6 e 7** del presente pignoramento immobiliare, individuati dalle **particelle 8 e 33 del foglio 99** e dalle **particelle 64 e 65 del foglio 97** al Catasto terreni del Comune di Gravina in Puglia (BA), sono pervenuti alla società esecutata, Winery Società Agricola a responsabilità limitata, per:

- Atto di compravendita del dott. Domenico Digiesi, Notaio in Gravina in Puglia (BA), del 7 febbraio 2011 (Repertorio n. 61772 – raccolta n. 27861), trascritto a Bari il 08/02/2011 ai nn. 5088/2973, con il quale Servidio Lucia, nata a Gravina in Puglia (BA) il 19/05/1939, codice fiscale SRV LCU 39E59 E155S, ha venduto alla società esecutata, la piena proprietà dei suoli agricoli oggetto di pignoramento (*All. n. 4/D*).

Alla parte venditrice gli immobili sono pervenuti per compravendita del dott. Nicola Berloco, notaio in Altamura, del 2 ottobre 1989 (rep. n. 89035), trascritto a Bari il 26/10/1989 ai nn. 42227/34029 (*All. n. 5/O*).

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

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

Iscrizioni e trascrizioni presenti sui beni al ventennio

Dalle visure eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari e dalla certificazione notarile sostitutiva di cui all'art. 567, 2° comma, del c.p.c., prodotta dal creditore procedente, Fino 1 Securitisation s.r.l., relativamente al pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 14/01/2025 al n. 1839 R.G. e al n. 1425 R.P., sugli immobili descritti nel suindicato atto di pignoramento immobiliare, risultano le seguenti formalità (*All. n. 5/C*):

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



ISCRIZIONE n. 5090/1296 del 08/02/2011 a **FAVORE** di BANCA APULIA S.P.A., con sede in San Severo (FG), codice fiscale 00148520711, **CONTRO** BOTROMAGNO Società Agricola a r.l., con sede in Gravina in Puglia (BA), codice fiscale 00542880778, dell'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 07/02/2011 (Notaio Digiesi Domenico – Rep. 61773/27862), per € 1.260.000,00 (di cui € 700.000,00 di capitale) per la quota di 1/1 degli immobili siti in Gravina in Puglia (BA), individuati al Catasto fabbricati di detto Comune con il foglio 106, particella 1521 sub. 1, oltre a terreni al Catasto con il foglio 97, ptc. 64, 65 e con il foglio 99 ptc. 8 e 33 (*All. n. 5/F*).

ISCRIZIONE n. 34911/4718 del 17/10/2013 a **FAVORE** di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASSANO DELLE MURGE E TOLVE SOC. COOP., con sede in Cassano delle Murge (BA), codice fiscale 00407800721, **CONTRO** BOTROMAGNO Società Agricola a r.l., con sede in Gravina in Puglia (BA), codice fiscale 00542880778, dell'ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo del 01/10/2013 (Rep. 2228/13), per € 88.634,50,00 (di cui € 44.317,25 di capitale) per la quota di 1/1 degli immobili siti in Gravina in Puglia (BA), individuati al Catasto fabbricati di detto Comune con il foglio 106, particella 1521 sub. 1, e al Catasto terreni con il foglio 106, ptc. 755, 756, con il foglio 97, ptc. 64, 65 e con il foglio 99 ptc. 5, 8, 29, 30, 33, 43 (*All. n. 5/G*).

ISCRIZIONE n. 9955/1475 del 02/03/2022 a **FAVORE** di FINO 1 SECURITISATION s.r.l., con sede in Milano (MI), codice fiscale 09966380967, **CONTRO** BOTROMAGNO Società Agricola a r.l., con sede in Gravina in Puglia (BA), codice fiscale 00542880778, dell'ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di condanna del 21/05/2019 (Rep. 423/2019), per € 320.221,69 (di cui € 270.221,69 di capitale, € 30.000,00 di interessi e € 20.000,00 di spese) per la quota di 1/1 degli immobili siti in Gravina in Puglia (BA), individuati al Catasto fabbricati di detto Comune con il foglio 106, particella 1521 sub. 2, e al Catasto terreni con il foglio 106, ptc. 755, 756, con il foglio 97, ptc. 64, 65 e con il foglio 99 ptc. 5, 8, 29, 30, 33, 43 (*All. n. 5/H*).



TRASCRIZIONE n. 1839/1425 del 14/01/2025 a **FAVORE** di FINO 1 SECURITISATION S.R.L., con sede in Milano (MI), codice fiscale 09966380967, **CONTRO** WINERY Società Agricola a r.l., con sede in Gravina in Puglia (BA), codice fiscale 00542880778, del Verbale di Pignoramento Immobiliare del 31/12/2024 (repertorio n. 13505/2024) per la proprietà per la quota di 1/1 degli immobili siti in Gravina in Puglia (BA), individuati al Catasto fabbricati di detto Comune con il foglio 106, particella 1521 sub. 2, e al Catasto terreni con il foglio 106, ptc. 755, 756, con il foglio 97, ptc. 64, 65 e con il foglio 99 ptc. 5, 8, 29, 30, 33, 43.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione delle formalità, a carico della procedura, consistono in:

Cancellazione trascrizioni: versamento di € 294 per ciascuna annotazione delle stesse, così distinte: € 200,00 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990); € 59,00 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata al d.P.R. 642/1972); € 35,00 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347);

Cancellazione 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);

Cancellazione ipoteche giudiziali: La cancellazione delle ipoteche giudiziali è soggetta, oltre alla tassa ipotecaria di € 35,00 ed all'imposta di bollo di € 59,00, all'imposta ipotecaria nella misura dello 0,50% (ai sensi degli artt.12, 13 della tariffa del D.lgs 31.10.1990, n. 347), con un minimo di €. 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347) da calcolarsi sulla minor somma tra prezzo di aggiudicazione e l'importo del credito per cui è iscritta.



Iscrizioni e/o Trascrizioni effettuate in data successiva a quella del pignoramento immobiliare de quo

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

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

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

Descrizione del Lotto e caratteristiche del terreno

Trattasi di terreni di qualità catastale mista – qualità effettiva vigneto e incolto produttivo/pascolo – in agro di Gravina in Puglia, raggiungibili tramite la Via Madonna della Stella. L'appezzamento, costituito da 4 particelle catastali contigue tra loro, individuate al catasto terreni con il foglio 99, particelle 8 e 33 e con il foglio 97, particelle 64 e 65, dispone di accesso diretto dalla suddetta strada e dista circa 4,2 km dal centro abitato di Gravina in Puglia.

Il fondo agricolo oggetto di stima si trova ad una altitudine compresa tra i 372 e i 435 metri s.l.m., ma solo la porzione di appezzamento di qualità incolto produttivo/pascolo presenta una importante pendenza, mentre la restante porzione, di qualità vigneto, è a giacitura semi-pianeggiante. Detto vigneto, allevato a spalliera, appare in ottime condizioni e condotto secondo le buone pratiche agricole.

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



Normativa e regolarità urbanistica

Il fondo agricolo oggetto di stima ricade per il 100% in zona tipizzata “G4” – Perimetro comune della zona: a) Zona di interesse archeologico e b) Area archeologica”, nella quale sono previste le prescrizioni urbanistiche di cui all’art. 30 delle NTA del Piano Regolatore Generale vigente.

Le prescrizioni urbanistiche delle aree interessate sono le seguenti:

Art. 30 - Zone di interesse archeologico

“In queste zone è vietato qualunque lavoro di trasformazione delle aree interessate, sia per quanto riguarda le opere relative a insediamenti residenziali, trasformazione fondiaria, rimboschimento o qualsiasi altra attività tesa alla trasformazione del suolo non attinente a ricerche relative allo studio del sottosuolo e dei ritrovamenti effettuati o effettuabili”.

Per ulteriori prescrizioni e dettagli, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione (*All. n. 7/B*).

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 Commissione Provinciale Espropri 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.

In ragione delle suddette indagini, i valori nella zona in esame sono risultati i seguenti:

Vigneto: **€ 50.000,00/Ha** (euro cinquantamila/00 per ettaro) – 5,00 €/mq;

Pascolo: **€ 15.000,00/Ha** (euro quindicimila/00 per ettaro) – 1,5 €/mq;

Incolto produttivo/pascolo: **€ 10.000,00/Ha** (euro diecimila/00 per ettaro) – 1,00 €/mq.

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



L'effettiva superficie vitata è inferiore a quella complessiva delle due particelle del foglio 99: allo stato attuale la superficie del vigneto ricadente nella particella 33 è pari a mq. 7.059 mentre la restante porzione, di mq. 8.670 risulta di qualità pascolo. 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 ottengono i risultati riportati nella tabella seguente.

Bene	Id.Cat. (fg./ptc.)	Qualità effett.	Superficie (m ²)	Valore unit. (€/mq)	Valore (€)
4	99/8	Vigneto	25.761	5,00	128.805,00
5	99/33	Vigneto	7.059	5,00	35.295,00
		Pascolo	8.670	1,50	14.505,00
6	97/64	Pascolo/Incolto	7.054	1,00	7.054,00
7	97/65	Pascolo/Incolto	7.030	1,00	7.030,00
TOTALE			55.574		192.689,00

Deprezzamenti

1. Poiché i terreni oggetto di stima ricadono all'interno di una zona vincolata, nel quale è esclusa qualsivoglia trasformazione del territorio, si ritiene di dover applicare un coefficiente di deprezzamento pari al 10%, ovvero: **€ 19.268,90.**
2. Il deprezzamento per assenza di garanzia (15%) è pari a **€ 28.903,35.**

Valore del Lotto 3

Il valore del **Lotto**, al netto dei deprezzamenti, è pari a:

€ 192.689,00 – € 19.268,90 – € 28.903,35 = € 144.516,75, arrotondato a:

€ 144.500,00

(euro centoquarantaquattromilacinquecento/00)



LOTTO 4

Il **Lotto** in esame è costituito dai beni 8, 9, 10, 11 e consiste in suolo di tipo agricolo nella località “Capotenda” nel Comune di Gravina in Puglia (BA). Il lotto 4 è individuato al Catasto terreni del suddetto Comune con il foglio 99, particelle 29, 30, 43, 5. Il fondo rustico si trova ad ovest del centro del centro abitato di Gravina in Puglia, ad una distanza di circa 4 km dallo stesso, ed è raggiungibile mediante la strada Via Madonna della Stella (estratto di mappa – All. n. 2/D e ortofoto 2).

Titolarità

L’immobile oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare risulta, dalle visure e dalle indagini effettuate dal sottoscritto CTU, di proprietà della seguente società debitrice per la quota di 1/1:

- Winery Società Agricola a responsabilità limitata, codice fiscale 00542880778, con sede in Gravina in Puglia (BA), alla Via Archimede n. 20-22-24.

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

Confini

Il lotto oggetto di stima risulta confinante con proprietà Pappalardi Brigida, proprietà Demanio Stato Ramo Ferrovie, proprietà Comune di Gravina in Puglia, proprietà Gravina Petroli s.r.l. e Via Madonna della Stella, salvo altri.

Consistenze

Nella tabella riportata di seguito sono indicate le consistenze catastali dei beni in esame.

Bene n.	Identific. Cat. (fg./ptc.)	Qualità	Superficie (m ²)
4	99/29	Seminativo	12.731
5	99/30	Seminativo	4.270
6	99/43	Seminativo/Vigneto	30.194
7	99/5	Seminativo/Pascolo	7.915
TOTALE			55.110*

* Ha. are. ca 05.51.10

Dati catastali

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

Bene n. 8 – Visura storica n. T181772/2025 (All. n. 3/O):

Catasto terreni

Dati identificativi: Comune di Gravina in Puglia (E155) – Foglio di mappa n. 99 – ptc. 29;

Dati di classamento: Qualità seminativo – classe 2 – superficie 12.731 m² – Reddito dominicale € 65,75, Reddito agrario € 36,16;

Intestati: dal 07/02/2011: Botromagno Società Agricola a responsabilità limitata, codice fiscale 00542880778, con sede in Gravina in Puglia (BA), per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali, sebbene la denominazione della società intestataria risulti diversa rispetto a quanto riportato in catasto. Infatti, con atto pubblico a rogito del Notaio dott. Domenico Guaccero del 24/10/2017 (rep. n. 13653), la Botromagno Società Agricola a responsabilità limitata ha variato la sua denominazione in Winery Società Agricola a responsabilità limitata. Per effettuare l'allineamento, è sufficiente inoltrare richiesta telematica all'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate competente (Contact Center).

Bene n. 9 – Visura storica n. T182646/2025 (All. n. 3/P):

Catasto fabbricati

Dati identificativi: Comune di Gravina in Puglia (E155) – Foglio di mappa n. 99 – ptc. 33;

Dati di classamento: Qualità seminativo – classe 4 – superficie 4.270 m² – Reddito dominicale € 15,44, Reddito agrario € 9,92;

Intestati: dal 07/02/2011: Botromagno Società Agricola a responsabilità limitata, codice fiscale 00542880778, con sede in Gravina in Puglia (BA), per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali, sebbene la denominazione della società intestataria risulti diversa rispetto a quanto riportato in catasto. Infatti, con atto pubblico a rogito del Notaio dott. Domenico Guaccero del 24/10/2017 (rep. n. 13653), la Botromagno Società Agricola a responsabilità limitata ha variato la sua denominazione in Winery Società Agricola a responsabilità limitata. Per effettuare l'allineamento, è sufficiente inoltrare richiesta telematica all'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate competente (Contact Center).

Bene n. 10 – Visura storica n. T183164/2025 (All. n. 3/Q):

Catasto fabbricati

Dati identificativi: Comune di Gravina in Puglia (E155) – Foglio di mappa n. 99 – ptc. 43;

Dati di classamento: Porzione AA – Qualità seminativo – classe 4 – superficie 3.945 m² – Reddito dominicale € 14,26, Reddito agrario € 9,17;
Porzione AB – Qualità vigneto – classe 3 – superficie 26.249 m² – Reddito dominicale € 94,90, Reddito agrario € 108,45;

Intestati: dal 07/02/2011: Botromagno Società Agricola a responsabilità limitata, codice fiscale 00542880778, con sede in Gravina in Puglia (BA), per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali, sebbene la denominazione della società intestataria risulti diversa rispetto a quanto riportato in catasto. Infatti, con atto pubblico a rogito del Notaio dott. Domenico Guaccero del 24/10/2017 (rep. n. 13653), la Botromagno Società Agricola a responsabilità limitata ha variato la sua denominazione in Winery Società Agricola a responsabilità limitata. Per effettuare l'allineamento, è sufficiente inoltrare richiesta telematica all'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate competente (Contact Center).

Bene n. 11 – Visura storica n. T179292/2025 (All. n. 3/R):

Catasto fabbricati

Dati identificativi: Comune di Gravina in Puglia (E155) – Foglio di mappa n. 99 – ptc. 5;

Dati di classamento: Porzione AA – Qualità seminativo – classe 5 – superficie 2.793 m² – Reddito dominicale € 5,05, Reddito agrario € 5,05;

Porzione AB – Qualità pascolo – classe 4 – superficie 5.122 m² – Reddito dominicale € 3,17, Reddito agrario € 1,85;

Intestati: dal 07/02/2011: Botromagno Società Agricola a responsabilità limitata, codice fiscale 00542880778, con sede in Gravina in Puglia (BA), per la proprietà per 1/1.

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali, sebbene la denominazione della società intestataria risulti diversa rispetto a quanto riportato in catasto. Infatti, con atto pubblico a rogito del Notaio dott. Domenico Guaccero del 24/10/2017 (rep. n. 13653), la Botromagno Società Agricola a responsabilità limitata ha variato la sua denominazione in Winery Società Agricola a responsabilità limitata. Per effettuare l'allineamento, è sufficiente inoltrare richiesta telematica all'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate competente (Contact Center).



Cronistoria catastale

Bene n. 8: Gravina in Puglia (BA) – Foglio 99 – Particella 29

Storico unità immobiliare

Dal 04/10/1976

Catasto terreni di Gravina in Puglia (BA) Foglio 99, particella 29. Qualità seminativo, classe 2, superficie 12.731 m², R.d. € 65,75 R.a. € 36,16. Dati derivanti da Impianto meccanografico del 04/10/1976.

Storico intestati

dal 04/10/1976

Tota Vincenzo, nato a Gravina in Puglia (BA) il 20/08/1897, codice fiscale TTO VCN 97M20 E155Y, per il diritto di proprietà da verificare. Dati derivanti da impianto meccanografico del 04/10/1976.

dal 23/07/1980

Tota Maria Rosaria, nata a Gravina in Puglia (BA) il 10/02/1934, codice fiscale TTO MRS 34B50 E155R, per il diritto di proprietà da verificare. Dati derivanti da Atto del 23/07/1980 Pubblico ufficiale Lo Nigro - Repertorio n. 124178 Registrazione n. 2740 registrato in data 08/08/1980 - Voltura n. 46582 in atti dal 09/06/1986.

dal 02/10/1989

Servidio Lucia, nata a Gravina in Puglia (BA) il 19/05/1939, codice fiscale SRV LCU 39E59 E155S, per il diritto di proprietà per 1000/1000. Dati derivanti da Atto del 02/10/1989 Pubblico ufficiale Berloco Nicola Sede Altamura (BA) Repertorio n. 89035 Sede Gioia del Colle (BA) Registrazione n. 5943 registrato in data 23/10/1989 - n. 17466.1/1989 in atti dal 27/04/1992.

dal 07/02/2011

BOTROMAGNO Società Agricola a responsabilità limitata, con sede in Gravina in Puglia (BA), codice fiscale 00542880778, per il diritto di proprietà per 1/1. Dati derivanti da Atto del 07/02/2011 Pubblico ufficiale Digiesi Domenico Sede Gravina in Puglia (BA)

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®

Repertorio n. 61772 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 2973.1/2011

Reparto PI di BARI in atti dal 05/03/2012.

Bene n. 9: Gravina in Puglia (BA) – Foglio 99 – Particella 30

Storico unità immobiliare

Dal 04/10/1976

Catasto terreni di Gravina in Puglia (BA) Foglio 99, particella 30. Qualità seminativo, classe 4, superficie 4.270 m², R.d. € 15,44 R.a. € 9,92. Dati derivanti da Impianto meccanografico del 04/10/1976.

Storico intestati

dal 04/10/1976

Tota Vincenzo, nato a Gravina in Puglia (BA) il 20/08/1897, codice fiscale TTO VCN 97M20 E155Y, per il diritto di proprietà da verificare. Dati derivanti da impianto meccanografico del 04/10/1976.

dal 23/07/1980

Tota Maria Rosaria, nata a Gravina in Puglia (BA) il 10/02/1934, codice fiscale TTO MRS 34B50 E155R, per il diritto di proprietà da verificare. Dati derivanti da Atto del 23/07/1980 Pubblico ufficiale Lo Nigro - Repertorio n. 124178 Registrazione n. 2740 registrato in data 08/08/1980 - Voltura n. 46582 in atti dal 09/06/1986.

dal 02/10/1989

Servidio Lucia, nata a Gravina in Puglia (BA) il 19/05/1939, codice fiscale SRV LCU 39E59 E155S, per il diritto di proprietà per 1000/1000. Dati derivanti da Atto del 02/10/1989 Pubblico ufficiale Berloco Nicola Sede Altamura (BA) Repertorio n. 89035 Sede Gioia del Colle (BA) Registrazione n. 5943 registrato in data 23/10/1989 - n. 17466.1/1989 in atti dal 27/04/1992.

dal 07/02/2011

BOTROMAGNO Società Agricola a responsabilità limitata, con sede in Gravina in Puglia (BA), codice fiscale 00542880778, per il diritto di proprietà per 1/1. Dati derivanti da Atto del 07/02/2011 Pubblico ufficiale Digiesi Domenico Sede Gravina in Puglia (BA)

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



Repertorio n. 61772 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 2973.1/2011

Reparto PI di BARI in atti dal 05/03/2012.

Bene n. 10: Gravina in Puglia (BA) – Foglio 99 – Particella 43

Storico unità immobiliare

Dal 04/10/1976

Catasto terreni di Gravina in Puglia (BA) Foglio 99, particella 43. Qualità seminativo, classe 4, superficie 30.194 m², R.d. € 109,16 R.a. € 70,17. Dati derivanti da Impianto meccanografico del 04/10/1976.

dal 24/11/2020

Catasto terreni di Gravina in Puglia (BA) Foglio 99, particella 43. Particella divisa in due porzioni, superficie 30.194 m², R.d. € 109,16 R.a. € 117,62. Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 15/06/2020 Pratica n. BA0236836 in atti dal 24/11/2020 Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 33452.1/2020).

Storico intestati

dal 04/10/1976

Tota Vincenzo, nato a Gravina in Puglia (BA) il 20/08/1897, codice fiscale TTO VCN 97M20 E155Y, per il diritto di proprietà da verificare. Dati derivanti da impianto meccanografico del 04/10/1976.

dal 23/07/1980

Tota Maria Rosaria, nata a Gravina in Puglia (BA) il 10/02/1934, codice fiscale TTO MRS 34B50 E155R, per il diritto di proprietà da verificare. Dati derivanti da Atto del 23/07/1980 Pubblico ufficiale Lo Nigro - Repertorio n. 124178 Registrazione n. 2740 registrato in data 08/08/1980 - Voltura n. 46582 in atti dal 09/06/1986.

dal 02/10/1989

Servidio Lucia, nata a Gravina in Puglia (BA) il 19/05/1939, codice fiscale SRV LCU 39E59 E155S, per il diritto di proprietà per 1000/1000. Dati derivanti da Atto del 02/10/1989 Pubblico ufficiale Berloco Nicola Sede Altamura (BA) Repertorio n. 89035



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



Sede Gioia del Colle (BA) Registrazione n. 5943 registrato in data 23/10/1989 - n. 17466.1/1989 in atti dal 27/04/1992.

dal 07/02/2011

BOTROMAGNO Società Agricola a responsabilità limitata, con sede in Gravina in Puglia (BA), codice fiscale 00542880778, per il diritto di proprietà per 1/1. Dati derivanti da Atto del 07/02/2011 Pubblico ufficiale Digiesi Domenico Sede Gravina in Puglia (BA) Repertorio n. 61772 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 2973.1/2011 Reparto PI di BARI in atti dal 05/03/2012.



Bene n. 11: Gravina in Puglia (BA) – Foglio 99 – Particella 5

Storico unità immobiliare

Dal 04/10/1976

Catasto terreni di Gravina in Puglia (BA) Foglio 99, particella 5. Qualità seminativo, classe 5, superficie 7.915 m², R.d. € 14,31 R.a. € 14,31. Dati derivanti da Impianto meccanografico del 04/10/1976.

dal 24/11/2020

Catasto terreni di Gravina in Puglia (BA) Foglio 99, particella 5. Particella divisa in due porzioni, superficie 7.915 m², R.d. € 8,22 R.a. € 6,90. Dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 15/06/2020 Pratica n. BA0236639 in atti dal 24/11/2020 Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 33257.1/2020).

Storico intestati

dal 04/10/1976

Tota Vincenzo, nato a Gravina in Puglia (BA) il 20/08/1897, codice fiscale TTO VCN 97M20 E155Y, per il diritto di proprietà da verificare. Dati derivanti da impianto meccanografico del 04/10/1976.

dal 23/07/1980

Tota Maria Rosaria, nata a Gravina in Puglia (BA) il 10/02/1934, codice fiscale TTO MRS 34B50 E155R, per il diritto di proprietà da verificare. Dati derivanti da Atto del



23/07/1980 Pubblico ufficiale Lo Nigro - Repertorio n. 124178 Registrazione n. 2740 registrato in data 08/08/1980 - Voltura n. 46582 in atti dal 09/06/1986.

dal 02/10/1989

Servidio Lucia, nata a Gravina in Puglia (BA) il 19/05/1939, codice fiscale SRV LCU 39E59 E155S, per il diritto di proprietà per 1000/1000. Dati derivanti da Atto del 02/10/1989 Pubblico ufficiale Berloco Nicola Sede Altamura (BA) Repertorio n. 89035 Sede Gioia del Colle (BA) Registrazione n. 5943 registrato in data 23/10/1989 - n. 17466.1/1989 in atti dal 27/04/1992.

dal 07/02/2011

BOTROMAGNO Società Agricola a responsabilità limitata, con sede in Gravina in Puglia (BA), codice fiscale 00542880778, per il diritto di proprietà per 1/1. Dati derivanti da Atto del 07/02/2011 Pubblico ufficiale Digiesi Domenico Sede Gravina in Puglia (BA) Repertorio n. 61772 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 2973.1/2011 Reparto PI di BARI in atti dal 05/03/2012.

Titoli di provenienza degli immobili eseguiti

I **beni n. 8,9, 10 e 11** del presente pignoramento immobiliare, individuati dalle **particelle 29, 30, 43 e 5 del foglio 99** al Catasto terreni del Comune di Gravina in Puglia (BA), sono pervenuti alla società esecutata, Winery Società Agricola a responsabilità limitata, per:

- Atto di compravendita del dott. Domenico Digiesi, Notaio in Gravina in Puglia (BA), del 7 febbraio 2011 (Repertorio n. 61772 – raccolta n. 27861), trascritto a Bari il 08/02/2011 ai nn. 5088/2973, con il quale Servidio Lucia, nata a Gravina in Puglia (BA) il 19/05/1939, codice fiscale SRV LCU 39E59 E155S, ha venduto alla società esecutata, la piena proprietà dei suoli agricoli oggetto di pignoramento (*All. n. 4/D*).

Alla parte venditrice gli immobili sono pervenuti per compravendita del dott. Nicola Berloco, notaio in Altamura, del 2 ottobre 1989 (rep. n. 89035), trascritto a Bari il 26/10/1989 ai nn. 42227/34029 (*All. n. 5/O*).

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

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

Iscrizioni e trascrizioni presenti sui beni al ventennio

Dalle visure eseguite dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari e dalla certificazione notarile sostitutiva di cui all'art. 567, 2° comma, del c.p.c., prodotta dal creditore procedente, Fino 1 Securitisation s.r.l., relativamente al pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 14/01/2025 al n. 1839 R.G. e al n. 1425 R.P., sugli immobili descritti nel suindicato atto di pignoramento immobiliare, risultano le seguenti formalità (*All. n. 5/C*):

ISCRIZIONE n. 34911/4718 del 17/10/2013 a **FAVORE** di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASSANO DELLE MURGE E TOLVE SOC. COOP., con sede in Cassano delle Murge (BA), codice fiscale 00407800721, **CONTRO** BOTROMAGNO Società Agricola a r.l., con sede in Gravina in Puglia (BA), codice fiscale 00542880778, dell'ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo del 01/10/2013 (Rep. 2228/13), per € 88.634,50,00 (di cui € 44.317,25 di capitale) per la quota di 1/1 degli immobili siti in Gravina in Puglia (BA), individuati al Catasto fabbricati di detto Comune con il foglio 106, particella 1521 sub. 1, e al Catasto terreni con il foglio 106, ptc. 755, 756, con il foglio 97, ptc. 64, 65 e con il foglio 99 ptc. 5, 8, 29, 30, 33, 43 (*All. n. 5/G*).

ISCRIZIONE n. 9955/1475 del 02/03/2022 a **FAVORE** di FINO 1 SECURITISATION s.r.l., con sede in Milano (MI), codice fiscale 09966380967, **CONTRO** BOTROMAGNO Società Agricola a r.l., con sede in Gravina in Puglia (BA), codice fiscale 00542880778, dell'ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di condanna del 21/05/2019 (Rep. 423/2019), per € 320.221,69 (di cui € 270.221,69 di capitale, € 30.000,00 di interessi e € 20.000,00 di spese) per la quota di 1/1 degli immobili siti in Gravina in Puglia (BA),

individuati al Catasto fabbricati di detto Comune con il foglio 106, particella 1521 sub. 2, e al Catasto terreni con il foglio 106, ptc. 755, 756, con il foglio 97, ptc. 64, 65 e con il foglio 99 ptc. 5, 8, 29, 30, 33, 43 (*All. n. 5/H*).

ISCRIZIONE n. 7868/830 del 27/02/2012 a **FAVORE** di BANCA APULIA S.p.A., con sede in San Severo (FG), codice fiscale 00148520711, **CONTRO** BOTROMAGNO Società Agricola a r.l., con sede in Gravina in Puglia (BA), codice fiscale 00542880778, dell'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 07/02/2011 (Notaio Digiesi Domenico – Rep. 61773/27862), per € 1.260.000,00 (di cui € 700.000,00 di capitale) per la quota di 1/1 degli immobili siti in Gravina in Puglia (BA), individuati al Catasto terreni di detto Comune con il foglio 99 ptc. 5, 29, 30, 43 (*All. n. 5/N*).

TRASCRIZIONE n. 1839/1425 del 14/01/2025 a **FAVORE** di FINO 1 SECURITISATION S.R.L., con sede in Milano (MI), codice fiscale 09966380967, **CONTRO** WINERY Società Agricola a r.l., con sede in Gravina in Puglia (BA), codice fiscale 00542880778, del Verbale di Pignoramento Immobiliare del 31/12/2024 (repertorio n. 13505/2024) per la proprietà per la quota di 1/1 degli immobili siti in Gravina in Puglia (BA), individuati al Catasto fabbricati di detto Comune con il foglio 106, particella 1521 sub. 2, e al Catasto terreni con il foglio 106, ptc. 755, 756, con il foglio 97, ptc. 64, 65 e con il foglio 99 ptc. 5, 8, 29, 30, 33, 43.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione delle formalità, a carico della procedura, consistono in:

Cancellazione trascrizioni: versamento di € 294 per ciascuna annotazione delle stesse, così distinte: € 200,00 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990); € 59,00 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata al d.P.R. 642/1972); € 35,00 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347);

Cancellazione 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);

Cancellazione ipoteche giudiziali: La cancellazione delle ipoteche giudiziali è soggetta, oltre alla tassa ipotecaria di € 35,00 ed all'imposta di bollo di € 59,00, all'imposta ipotecaria nella misura dello 0,50% (ai sensi degli artt.12, 13 della tariffa del D.lgs 31.10.1990, n. 347), con un minimo di €. 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347) da calcolarsi sulla minor somma tra prezzo di aggiudicazione e l'importo del credito per cui è iscritta.

Iscrizioni e/o Trascrizioni effettuate in data successiva a quella del pignoramento immobiliare *de quo*

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

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

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

Si fa altresì presente che le particelle ricadenti nel presente lotto sono interessate da vincolo di tutela apposto ai sensi della legge n. 1089/39.

Descrizione del Lotto e caratteristiche del terreno

Trattasi di terreni di qualità catastale mista – qualità effettiva vigneto e incolto produttivo/pascolo – in agro di Gravina in Puglia, raggiungibili tramite la Via Madonna della Stella. L'appezzamento, costituito da 4 particelle catastali non tutte contigue tra loro,

individuare al catasto terreni con il foglio 99, particelle 29, 30, 43, 5, dispone di accesso diretto dalla suddetta strada e dista circa 4,1 km dal centro abitato di Gravina in Puglia.

Il fondo agricolo oggetto di stima si trova ad una altitudine di circa 359 metri s.l.m. ed è a giacitura pianeggiante. Il vigneto, allevato a spalliera, appare in ottime condizioni e condotto secondo le buone pratiche agricole. Tutto l'appezzamento, ad eccezione della particella 5 del foglio 99, è attraversato dal passaggio ferroviario lungo la direttrice nord-sud. Detta particella si trova ad est dell'appezzamento principale e risulta incolta. In considerazione del vincolo che grava su di essa, come da CDU allegato, la superficie di mq 7.915 non può essere interessata da trasformazioni del territorio.

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 fondo agricolo oggetto di stima ricade per il 100% in zona tipizzata "G4" – Perimetro comune della zona: a) Zona di interesse archeologico, b) Area archeologica e c) Parco archeologico e ambientale", nella quale sono previste le prescrizioni urbanistiche di cui all'art. 30 delle NTA del Piano Regolatore Generale vigente. Inoltre, le particelle del presente lotto sono interessate da vincolo di tutela apposto ai sensi della legge n. 1089/39. Le prescrizioni urbanistiche delle aree interessate sono le seguenti:

Art. 30 - Zone di interesse archeologico

"In queste zone è vietato qualunque lavoro di trasformazione delle aree interessate, sia per quanto riguarda le opere relative a insediamenti residenziali, trasformazione fondiaria, rimboschimento o qualsiasi altra attività tesa alla trasformazione del suolo non attinente a ricerche relative allo studio del sottosuolo e dei ritrovamenti effettuati o effettuabili".

Per ulteriori prescrizioni e dettagli, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione (*All. n. 7/B*).

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 Commissione Provinciale Espropri 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.

In ragione delle suddette indagini, i valori nella zona in esame sono risultati i seguenti:

Vigneto: **€ 50.000,00/Ha** (euro cinquantamila/00 per ettaro) – 5,00 €/mq;

Incolto produttivo/pascolo: **€ 10.000,00/Ha** (euro diecimila/00 per ettaro) – 1,00 €/mq.

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 ottengono i risultati riportati nella tabella seguente.

Bene	Id.Cat. (fg./ptc.)	Qualità effett.	Superficie (m²)	Valore unit. (€/mq)	Valore (€)
8	99/29	Vigneto	12.731	5,00	63.655,00
9	99/30	Vigneto	4.270	5,00	21.350,00
10	99/43	Vigneto	30.194	5,00	150.970,00
11	99/5	Pascolo/Incolto	7.915	1,00	7.915,00
TOTALE			55.110		243.890,00

Deprezzamenti

1. Poiché i terreni oggetto di stima ricadono all'interno di una zona vincolata, nel quale è esclusa qualsivoglia trasformazione del territorio, si ritiene di dover applicare un coefficiente di deprezzamento pari al 10%, ovvero: **€ 24.389,00.**
2. Il deprezzamento per assenza di garanzia (15%) è pari a **€ 36.583,50.**

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



Valore del Lotto 4

Il valore del **Lotto**, al netto dei deprezzamenti, è pari a:

€ 243.890,00 – € 24.389,00 – € 36.583,50 = € 182.917,50, arrotondato a:

€ 183.000,00

(euro centoottantatremila/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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEDA SINTETICA DI VALUTAZIONE DEI LOTTI

LOTTO	CATASTALI	DESCRIZIONE SINTETICA	VALORE	VALORE DEPREZZ.*
1	Comune di Gravina in Puglia - foglio 106, ptc. 1521 sub. 2	Impianto enologico con palazzina uffici e alloggio del custode	€ 1.902.890,26	1.366.000,00
2	Comune di Gravina in Puglia - foglio 106, ptc. 755-756	Terreno di tipo edificabile di superficie complessiva di mq. 1.500	€ 43.635,00	€ 37.000,00
3	Comune di Gravina in Puglia - foglio 99, ptc. 8-33 e foglio 97 ptc. 64-65	Terreno agricolo di qualità vigneto e incolto produttivo/pascolo	€ 192.689,00	€ 144.500,00
4	Comune di Gravina in Puglia - foglio 99, ptc. 29-30-43-5	Terreno agricolo di qualità vigneto e incolto produttivo/pascolo	€ 243.890,00	€ 183.000,00
TOTALE			€ 2.383.104,26	€ 1.730.500,00

* con arrotondamento

Bari, data deposito

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dott. Dario Vincenzo de Felice)

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 – Verbale di accesso;

All. n. 2/A-D – Estratti di mappa catastale;

All. n. 3/A-R – Visure catastali;

All. n. 4/A-D – Titoli di provenienza;

All. n. 5/A-N – Ispezioni ipotecarie;

All. n. 6/A-D – Pratiche edilizie;

All. n. 7/A-B – Certificati di Destinazione Urbanistica;

All. n. 8 – Ortofoto;

All. n. 9 – Attestazione di invio alle parti;

All. n. 10 – Elenco identificativi catastali;

All. n. 11 – Check list conservatoria;

All. n. 12 – Perizia versione privacy;

All. n. 13 – Fascicoli fotografici.

