
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Picerno Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 550/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella	7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella	7
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Pozzo Pateo	8
Bene N° 6 - Casa colonica ubicata a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella.....	8
Lotto 1	8
Titolarità.....	8
Confini	9
Consistenza	9
Dati Catastali.....	9
Stato conservativo.....	10
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Lotto 2	11
Titolarità.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella	12
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella	12
Confini	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella	13
Consistenza	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella	14
Dati Catastali.....	14



Bene N° 2 - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella	14
Stato conservativo.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella	15
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella	15
Stato di occupazione.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella	15
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella	16
Provenienze Ventennali.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella	17
Formalità pregiudizievoli.....	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella	18
Normativa urbanistica.....	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella	19
Regolarità edilizia.....	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella	20
Lotto 3	20
Titolarità.....	20
Confini	20
Consistenza	20
Dati Catastali.....	21
Stato conservativo.....	21
Stato di occupazione.....	21



Provenienze Ventennali.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia.....	22
Lotto 4.....	22
Titolarità.....	23
Confini.....	23
Consistenza.....	23
Dati Catastali.....	23
Precisazioni.....	24
Stato conservativo.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Stato di occupazione.....	25
Provenienze Ventennali.....	25
Formalità pregiudizievoli.....	25
Normativa urbanistica.....	26
Regolarità edilizia.....	26
Stima / Formazione lotti.....	26
Lotto 1	27
Lotto 2	28
Lotto 3	30
Lotto 4	31
Elenco Allegati	33
Riepilogo bando d'asta.....	34
Lotto 1	34
Lotto 2	34
Lotto 3	35
Lotto 4	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 550/2021 del R.G.E.....	36
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 132.175,00	36
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 40.800,00	36
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 50.150,00	38
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 64.237,50	38
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	40
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella.....	40
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella.....	40
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella.....	40



Bene N° 4 - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella	40
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Pozzo Pateo	41
Bene N° 6 - Casa colonica ubicata a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella.....	41



INCARICO

In data 04/04/2022, il sottoscritto Ing. Picerno Daniele, con studio in Piazza Alcide De Gasperi, 1 A - 70020 - Poggiorsini (BA), email danielepicerno@libero.it, PEC daniele.picerno7172@ordingbari.it, Tel. 080 32 31 035, Fax 080 32 31 05, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/04/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella (Coord. Geografiche: 40°45'32.1"N 16°28'55.7"E)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella (Coord. Geografiche: 40°45'24.5"N 16°29'00.1"E)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella (Coord. Geografiche: 40°45'24.5"N 16°29'00.1"E)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella (Coord. Geografiche: 40°45'24.5"N 16°29'00.1"E)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Pozzo Pateo (Coord. Geografiche: 40°50'10.1"N 16°26'19.1"E)
- **Bene N° 6** - Casa colonica ubicata a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella (Coord. Geografiche: 40°45'28.1"N 16°29'21.6"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - CONTRADA SERRA DELLA STELLA

Fondo rustico investito a seminativo di ha 5.18.22 ubicato a circa 10 km dal centro urbano in direzione sud_est, alla contrada "Serra della Stella". Trattasi di un unico corpo fondiario di forma grossomodo regolare e giacitura caratterizzata principalmente da acclività di vario grado e linee di pendenza, salvo porzione pseudo pianeggiante a ridosso dei confini nord_est. Tale giacitura non presenta difficoltà alcune nelle pratiche colturali. Il suolo agrario è di discreta qualità agronomica, discreto franco colturale, lieve presenza di scheletro superficiale, caratterizzato da un importante frazione argillosa. L'accessibilità al fondo è piuttosto scomoda.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - CONTRADA SERRA DELLA STELLA

Fondo rustico investito a seminativo (porzione della particella 352), facente parte di un unico corpo fondiario il quale per la maggiore è costituito da aree boscate (bene n.3), salvo circa 1 ha investito a seminativo (bene che si descrive) e circa 20 are di uliveto (bene n.4). Complessivamente l'intero lotto ha una superficie catastale pari ad ha 5.09.65, distante circa 10 km dal centro urbano in direzione sud_est, ed ubicato come il lotto 1 alla contrada "Serra della Stella", quasi a ridosso dello stesso. Si caratterizza con una forma irregolare e giacitura con importanti acclività di vario grado e linee di pendenza, scomoda accessibilità. All'interno del lotto è presente un piccolo corso d'acqua (incisione naturale del reticolo idrografico) che sfocia piu' a valle nel torrente "Gravina", oltre puntuali zone interessate dall'affioramento della falda freatica. L'alveo dell'incisione naturale è colmo di vegetazione arbustiva tipica. Il suolo agrario è di discreta qualità agronomica, buon franco colturale, lieve presenza di scheletro superficiale, caratterizzato da un importante frazione argillosa. In ordine al bene n. 2, trattasi quindi di fondo rustico investito a seminativo la cui superficie irregolare è "ritagliata" fra le aree boscate e l'incisione naturale. La planimetria del lotto chiarisce meglio la morfologia dell'appezzamento, il quale per inciso, è scomodamente raggiungibile anche con i mezzi agricoli.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - CONTRADA SERRA DELLA STELLA

Area boscata (selva) di qualità catastale "pascolo cespugliato" (porzione delle particelle 352, 378 e 381), parte del corpo fondiario al lotto 2, già descritto al bene n.1.

La selva, di ammirevoli peculiarità naturalistiche_ambientali, con estensione pari a circa 4 ha, distante dalla viabilità pubblica, è piuttosto scomodamente raggiungibile se non con mezzi appropriati. Le varietà osservate si compongono per la maggiore di querce, perastri, rovi, arbusti, vegetazione di sottobosco.

La planimetria del lotto chiarisce meglio la morfologia del bene.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - CONTRADA SERRA DELLA STELLA

Oliveto di estensione pari a circa 20 are (porzione della particella 378), parte del corpo fondiario al lotto 2, già descritto al bene n.1. Il terreno di forma irregolare si caratterizza con una giacitura che presenta importanti acclività di vario grado e linee di pendenza, scomoda accessibilità.

Il suolo agrario è di discreta qualità agronomica, buon franco colturale, lieve presenza di scheletro superficiale, caratterizzato da un importante frazione argillosa.

Trattasi di uliveto da olio di varietà autoctona, con sesto d'impianto grossomodo regolare, con età agronomica stimabile in circa 30-40 anni.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - CONTRADA POZZO PATEO

Fondo rustico investito a seminativo di ha 01.18.03 ubicato a circa 3 km dal centro urbano in direzione nord_est, alla contrada "Pozzo Pateo". L'appezzamento, di forma regolare (pseudo_rettangolare), ha una giacitura pianeggiante ed è comodamente accessibile dalla strada provinciale 159, con la quale confina. Le qualità agronomiche del suolo agrario, sono tipiche della fascia premurgiana, terreni con scarso franco colturale e presenza di scheletro superficiale. Nel caso in oggetto, data la collocazione orografica dell'appezzamento, questo presenta una profondità maggiore del franco per depositi alluvionali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 6 - CASA COLONICA UBICATA A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - CONTRADA SERRA DELLA STELLA

Palazzina dell'Ente Riforma Agraria con locale deposito pertinenziale (abusivo). Trattasi della tipica abitazione rurale realizzata con la riforma fondiaria ex_lege 21 ottobre 1950, n. 841, ubicata a circa 10 km dal centro urbano in direzione sud_est, alla contrada "Serra della Stella" in prossimità della località "Masseria Nuova". L'abitazione risalente agli anni '60 e parzialmente ristrutturata, (tipologia villetta unifamiliare) si compone di zona giorno open_space, altra zona living con caminetto, 2 camere da letto e bagno, oltre area di pertinenza. Attigualmente alla palazzina insiste un locale deposito a rustico utilizzato come ricovero attrezzi, munito di accesso carrabile. Detto locale, del quale non è nota la data di edificazione (non recente comunque), risulta di privo di autorizzazioni edilizie, pertanto è da ritenersi illegittimo e da demolire.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella

TITOLARITÀ



L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Nell'atto di provenienza il cespite risulta pervenuto al debitore, all'epoca celibe, come bene personale.

CONFINI

Il fondo rustico confina a nord con strada interpodereale segnata sulle mappe e seminativi, ad ovest con seminativo (particella 369) a sud_ovest con pascolo cespugliato (particella 350), a sud_est con area boscata (particella 372), ad est con oliveto (particella 373).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	51822,00 mq	51822,00 mq	1,00	51822,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				51822,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				51822,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
170	371		AA		Seminativo	3	5.16.87 mq	226,9 €	133,47 €	
170	371		AB		Oliveto	2	0.0.43 mq	0,13 €	0,12 €	
170	371		AC		Pascolo arborato	2	0.0.92 mq	0,08 €	0,06 €	

Corrispondenza catastale



Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, salvo eventuali sconfinamenti non rilevabili a vista.

STATO CONSERVATIVO

Il fondo rustico alla data del sopralluogo trovavasi in buono stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il fondo rustico alla data del sopralluogo era nella disponibilità del debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/10/1994	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Berloco	15/09/1994	113571	31440
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. di Bari	13/10/1994	33391	25215
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Gioia Del Colle	03/10/1994	4865	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il debitore era già proprietario al ventennio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 05/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Ordinanza Sequestro Conservativo**

Trascritto a Bari il 23/07/2013

Reg. gen. 26050 - Reg. part. 19430

Quota: 1/1 Piena Proprietà

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note:

Annotazioni a trascrizioni

- **Sentenza condanna esecutiva**

Trascritto a Bari il 16/12/2021

Reg. gen. 61696 - Reg. part. 6761

Quota: 1/1 proprietà

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: sentenza del Tribunale di Bari, n. 4089/2021 del 11/11/2021;

NORMATIVA URBANISTICA

Il fondo rustico ricade in zona agricola E1. (Si allega stralcio art.21 NTA)

REGOLARITÀ EDILIZIA

In sede di sopralluogo non si sono riscontrate violazioni delle norme urbanistiche.

Regolare

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella



- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - CONTRADA SERRA DELLA STELLA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Nell'atto di provenienza il cespite risulta pervenuto al debitore, all'epoca celibe, come bene personale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - CONTRADA SERRA DELLA STELLA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Nell'atto di provenienza il cespite risulta pervenuto al debitore, all'epoca celibe, come bene personale.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - CONTRADA SERRA DELLA STELLA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Nell'atto di provenienza il cespite risulta pervenuto al debitore, all'epoca celibe, come bene personale.

CONFINI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - CONTRADA SERRA DELLA STELLA



Nel complesso la particella 352 della quale è porzione il fondo in oggetto, confina in senso antiorario da nord con le particelle: 372,350,380,351,354,381,378.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - CONTRADA SERRA DELLA STELLA

Nel complesso il lotto 2 del quale è porzione il bene n.3 confina a nord con fondi rustici (particelle 372 e 350), a sud_ovest con fondi rustici (particelle 380 e 351), a sud_est con fondo rustico (particelle 353 e 354), a est e nord_est con la particella 374.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - CONTRADA SERRA DELLA STELLA

L'uliveto, porzione della particella 378, confina a nord con porzione a pascolo della stessa particella, ad ovest con selva (particella 352), a sud con stradina interpodereale e selva (particella 381), ad est con stradina interpodereale (particella 378).

CONSISTENZA

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - CONTRADA SERRA DELLA STELLA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	10000,00 mq	10000,00 mq	1,00	10000,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				10000,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10000,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - CONTRADA SERRA DELLA STELLA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	19528,00 mq	19528,00 mq	1,00	19528,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	2248,00 mq	2248,00 mq	1,00	2248,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	16906,00 mq	16906,00 mq	1,00	16906,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				38682,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				38682,00 mq		



I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - CONTRADA SERRA DELLA STELLA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Uliveto	2100,00 mq	2100,00 mq	1,00	2100,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2100,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2100,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La divisibilità si intende nell'estrapolazione della superficie investita ad uliveto dalla particella madre.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - CONTRADA SERRA DELLA STELLA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
170	352		AA		Seminativo	5	10000 mq	18,08 €	18,08 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, salvo eventuali sconfinamenti non rilevabili a vista.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - CONTRADA SERRA DELLA STELLA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
170	352		AB		Pascolo cespugliato	3	1.95.28 mq	9,08 €	5,04 €	
170	381		AB		Pascolo	3	0.22.48 mq	1,04 €	0,58 €	



					cespugliato					
170	378		AB		Pascolo cespugliato	3	1.69.06 mq	7,86 €	4,37 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, salvo eventuali sconfinamenti non rilevabili a vista.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - CONTRADA SERRA DELLA STELLA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
170	378		AA		Oliveto	2	0.21.00 mq	6,51 €	5,97 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, salvo eventuali sconfinamenti non rilevabili a vista.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - CONTRADA SERRA DELLA STELLA

Il fondo rustico alla data del sopralluogo trovavasi in buono stato di conservazione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - CONTRADA SERRA DELLA STELLA

Trattasi di selva naturale

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - CONTRADA SERRA DELLA STELLA

L'oliveto in sede di sopralluogo, si presentava in pessimo stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - CONTRADA SERRA DELLA STELLA

Il fondo rustico alla data del sopralluogo era nella disponibilità del debitore.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - CONTRADA SERRA DELLA STELLA



L'area boscata alla data del sopralluogo era nella disponibilità del debitore.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - CONTRADA SERRA DELLA STELLA

Il bene era nella disponibilità del debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - CONTRADA SERRA DELLA STELLA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/10/1994	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Berloco	15/09/1994	113571	31440
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. di Bari	13/10/1994	33391	25215
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Gioia Del Colle	03/10/1994	4865	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - CONTRADA SERRA DELLA STELLA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/10/1994	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Berloco	19/09/1994	113571	31440
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		C.RR.II. di Bari	13/10/1994	33391	25215
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Gioia Del Colle	03/10/1994	4865	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - CONTRADA SERRA DELLA STELLA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/10/1994	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Berloco	15/09/1994	113571	31440
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. di Bari	13/10/1994	33391	25215
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Gioia Del Colle	03/10/1994	4865	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - CONTRADA SERRA DELLA STELLA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 05/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Ordinanza Sequestro Conservativo**
Trascritto a Bari il 23/07/2013
Reg. gen. 26050 - Reg. part. 19430
Quota: 1/1 Piena Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **Sentenza condanna esecutiva**
Trascritto a Bari il 16/12/2021
Reg. gen. 61696 - Reg. part. 6761
Quota: 1/1 proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Annotazione sentenza del Tribunale di Bari, n. 4089/2021 del 11/11/2021;

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - CONTRADA SERRA DELLA STELLA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 05/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Ordinanza Sequestro Conservativo**
Trascritto a Bari il 23/07/2013
Reg. gen. 26050 - Reg. part. 19430
Quota: 1/1 Piena Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **Sentenza condanna esecutiva**
Trascritto a Bari il 16/12/2021
Reg. gen. 61696 - Reg. part. 6761
Quota: 1/1 proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Annotazione sentenza del Tribunale di Bari, n. 4089/2021 del 11/11/2021;

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - CONTRADA SERRA DELLA STELLA



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 04/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Ordinanza Sequestro Conservativo**
Trascritto a Bari il 23/07/2013
Reg. gen. 26050 - Reg. part. 19430
Quota: 1/1 Piena Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **Sentenza condanna esecutiva**
Trascritto a Bari il 16/12/2021
Reg. gen. 61696 - Reg. part. 6761
Quota: 1/1 proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Annotazione sentenza del Tribunale di Bari, n. 4089/2021 del 11/11/2021;

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - CONTRADA SERRA DELLA STELLA

Il fondo rustico ricade in zona agricola E1. (Si allega stralcio art.21 NTA)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - CONTRADA SERRA DELLA STELLA

Il fondo rustico ricade in zona agricola E1. (Si allega stralcio art.21 NTA)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - CONTRADA SERRA DELLA STELLA

Il fondo rustico ricade in zona agricola E1. Si allega stralcio delle NTA - art. 21.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - CONTRADA SERRA DELLA STELLA

In sede di sopralluogo non si sono riscontrate violazioni delle norme urbanistiche.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - CONTRADA SERRA DELLA STELLA



In sede di sopralluogo non si sono riscontrate violazioni delle norme urbanistiche.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - CONTRADA SERRA DELLA STELLA

In sede di sopralluogo non si sono riscontrate violazioni delle norme urbanistiche.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Pozzo Pateo

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Nell'atto di provenienza il cespite risulta pervenuto al debitore, all'epoca celibe, come bene personale.

CONFINI

Il fondo rustico confina a nord_ovest con strada provinciale 159, a sud_ovest con seminativo (particella 77), a sud_est con seminativo (particella 78), a nord_est con seminativo (particella 21).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	11803,00 mq	11803,00 mq	1,00	11803,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				11803,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11803,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
105	23				Seminativo	2	1.18.03 mq	60,96 €	33,53 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, salvo eventuali sconfinamenti non rilevabili a vista.

STATO CONSERVATIVO

Il fondo rustico alla data del sopralluogo trovavasi in buono stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il fondo rustico alla data del sopralluogo era nella disponibilità del debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/01/1995	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Domenico Digiesi	28/12/1994	29668	11036
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. di Bari	11/01/1995	845	666
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Gioia Del Colle	11/01/1995	367	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 05/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Ordinanza Sequestro Conservativo**
Trascritto a Bari il 23/07/2013
Reg. gen. 26050 - Reg. part. 19430
Quota: 1/1 Piena Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **Sentenza condanna esecutiva**
Trascritto a Bari il 16/12/2021
Reg. gen. 61696 - Reg. part. 6761
Quota: 1/1 proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Annotazione sentenza del Tribunale di Bari, n. 4089/2021 del 11/11/2021;

NORMATIVA URBANISTICA

Il fondo rustico ricade in zona agricola E1. Si allega Stralcio delle NTA del Comune di Gravina in Puglia (Art. 21).

REGOLARITÀ EDILIZIA

In sede di sopralluogo non sono riscontrate violazioni delle norme urbanistiche.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Casa colonica ubicata a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Nell'atto di provenienza il cespite risulta pervenuto al debitore, all'epoca celibe, come bene personale.

CONFINI

La palazzina, unitamente all'area di pertinenza ed il locale abusivo attiguo, confinano nell'insieme a nord_ovest con altra palazzina Ente Riforma (particella 506), a nord_est con seminativo (particella 491) a sud_est e sud_ovest con strada interpodereale di accesso ai fabbricati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	105,00 mq	120,00 mq	1,00	120,00 mq	3,20 m	Terra
Locale Deposito (Abusivo)	110,00 mq	134,00 mq	0,25	33,50 mq	4,35 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				153,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				153,50 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

N.B.1 - In ordine al fabbricato illegittimo (locale deposito), poichè insanabile sotto il profilo urbanistico, (a quanto potuto accertare), si è adottato un "coefficiente" convenzionale di riduzione che tiene debitamente conto di essere suscettibile di abbattimento.

N.B.2 - Il valore dell'area di pertinenza dei fabbricati (circa 1500 mq complessivamente), verrà inglobato forfetariamente nella quotazione unitaria attribuita ai fabbricati.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	170	551	1		A4	3	5 vani	149 mq	271,14 €	T	
	170	551	2		C2	3	110	195 mq	210,2 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si precisa che i fabbricati sopra identificati risultavano censiti agli atti catastali con procedura "d'Ufficio" dell'Agenzia Del Territorio. Procedimento adottato per i così detti fabbricati "fantasma", presenti sul territorio ma non "accatastati", per i quali l'Agenzia attribuiva identificativi provvisori e rendita presunta.

Pertanto si è dovuto ottemperare agli adempimenti tecnici necessari per la redazione del tipo mappale per l'inserimento in mappa degli "Enti Urbani" (PREGEO) e successivo deposito delle planimetrie con procedura DOCFA. In sintesi si è soppressa la particella 511 (non presente sulla mappa) e le particelle 415 e 419 (presenti in mappa) originando la particella 551. Quindi si sono censiti su detta particella i fabbricati rilevati e depositate le planimetrie.

PRECISAZIONI

Si evidenzia che il locale deposito abusivo è suscettibile di abbattimento.

STATO CONSERVATIVO

La palazzina abitativa in sede di sopralluogo si presentava in discreto stato di manutenzione, utilizzata come "seconda casa". Lo stesso dicasi per il locale deposito abusivo a rustico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in muratura (abitazione); presumibilmente cemento armato (locale)

Esposizione: su tutto il perimetro delle costruzioni (fabbricati isolati).

Altezza interna utile: (palazzina) hcolmo = 4,10 mt, hgronda = 2,50 e 3,00 mt; (locale) h= 4,35 mt

Str.verticali: in muratura (abitazione); muratura e c.a. (locale)

Solai: latero_cemento (abitazione); c.a.p. (locale), rispettivamente a doppia falda e falda unica

Manto di copertura: tegole (abitazione); pannelli coibentati (locale)

Pareti esterne ed interne: intonaco e quarzo (abitazione) - da rinfrescare; tufo grezzo (locale)

Pavimentazione interna: mattoni in cotto d'epoca (abitazione) - discrete condizioni; massetto in cls (locale)

Infissi esterni: (abitazione) 2 porte in legno (datate), 1 in pvc (recente), finestre in ferro e vetro singolo datati (camere da letto e soggiorno_disimpegno); pvc e doppio vetro (zona giorno open_space); (locale) portone in ferro, inferriate per le finestre alte nastroforni.

Infissi interni: porte in legno datate (solo per l'abitazione)

Volte: intonaco e idropittura (abitazione); travi a vista (locale)

Impianto elettrico, idrico, termico (termocamino) solo per abitazione; il locale risulta munito solo di



illuminazione con alimentazione dal contatore dell'abitazione.
Terreno esclusivo: (area di pertinenza in parte pavimentata con massetto cementizio)

STATO DI OCCUPAZIONE

Nella disponibilità del debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/10/1994	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Berloco	15/09/1994	113571	31440
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. di Bari	13/10/1994	33391	25215
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Gioia Del Colle	03/10/1994	4865	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il debitore era già proprietario al ventennio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 05/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Ordinanza Sequestro Conservativo**
Trascritto a Bari il 23/07/2013



Reg. gen. 26050 - Reg. part. 19430
Quota: 1/1 Piena Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **Sentenza condanna esecutiva**

Trascritto a Bari il 16/12/2021
Reg. gen. 61696 - Reg. part. 6761
Quota: 1/1 proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Annotazione sentenza del Tribunale di Bari, n. 4089/2021 del 11/11/2021;

NORMATIVA URBANISTICA

Il fondo rustico ricade in zona agricola E1. Di seguito si riporta integralmente l'art.21 delle NTA del Comune di Gravina in Puglia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

In ordine all'abitazione, la costruzione risulta ante '67, poichè trattasi di costruzioni realizzate dall'Ente Riforma Agraria, pertanto può ritenersi regolare sotto il profilo urbanistico.

Per quanto concerne invece il locale deposito attiguo, dalle verifiche effettuate in sede di accesso agli atti presso il comune di Gravina in P., non risultano titoli abilitativi e/o condoni, nè vi sono i presupposti per una sanatoria, come confermato anche dall'ufficio tecnico. Poichè non vi è modo di accertare l'epoca di costruzione del locale, il quale per inciso, sulla base delle caratteristiche costruttive osservate sembra piu' recente rispetto alla palazzina, dovrà procedersi alla demolizione con ripristino dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella
Fondo rustico investito a seminativo di ha 5.18.22 ubicato a circa 10 km dal centro urbano in direzione sud_est, alla contrada "Serra della Stella". Trattasi di un unico corpo fondiario di forma grossomodo regolare e giacitura caratterizzata principalmente da acclività di vario grado e linee di pendenza, salvo porzione pseudo pianeggiante a ridosso dei confini nord_est. Tale giacitura non presenta difficoltà alcune nelle pratiche colturali. Il suolo agrario è di discreta qualità agronomica, discreto franco colturale, lieve presenza di scheletro superficiale, caratterizzato da un importante frazione argillosa. L'accessibilità al fondo è piuttosto scomoda.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 170, Part. 371, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 170, Part. 371, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 170, Part. 371, Porz. AC, Qualità Pascolo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 155.500,00 (arrotondato)

Ispirandosi al principio della dipendenza del valore di un bene dalle finalità della stima, si ritiene che l'aspetto economico da considerare nella valutazione degli immobili descritti sia il Valore di Mercato, cioè il prezzo medio che più probabilmente essi spunterebbero se offerti in libera contrattazione sul mercato. La teoria insegna che la stima di un bene si esegue per confronto con beni simili di prezzo noto, in base ad un parametro di raffronto rappresentato da una grandezza tecnica o economica che si rapporta direttamente con il valore. Nel caso di beni aventi tipologia piuttosto semplice o molto simili fra loro per tutte le caratteristiche che possono essere apprezzate dal mercato, si può adottare un parametro tecnico (nel caso di un fondo rustico o di una costruzione può essere la superficie). Si effettua così una stima sintetica. Nel caso di beni aventi tipologia piuttosto complessa o molto diversi per numerose caratteristiche apprezzate dal mercato, è necessario adottare un parametro economico che riassume, con le sue variazioni, i diversi apprezzamenti del mercato per tutte le caratteristiche dei beni da confrontare (per una costruzione potrebbe essere il canone d'affitto, mentre per un fondo rustico, il beneficio fondiario). Si effettua così una stima analitica. Nel caso dei fabbricati, anche se talvolta si adotta il metodo del costo di costruzione, il valore che si ottiene si identifica sempre in un valore di mercato. Per inciso si motiva la scelta della stima sintetico-comparativa rispetto a quella analitica, poiché per la prima vi sono le condizioni di merito (prezzi espliciti di beni simili) ed anche perché per la stima analitica, la determinazione del parametro economico (beneficio fondiario, canone d'affitto), ma principalmente del saggio di capitalizzazione è ben più laboriosa e soggettiva, pertanto soggetta ad errori di valutazione, maggiormente rispetto alla determinazione dei parametri tecnici in base ai quali si effettuano le stime sintetiche. Inoltre la procedura sintetico-comparativa (market comparison approach), così come condiviso dalla International Valuation Standards e European Valuation Standards è in linea con criteri di "Basilea 2" per le valutazioni immobiliari ai fini della concessione del credito bancario. Il valore di stima unitario di seguito espresso, è stato desunto sulla base di indagini di mercato condotte presso operatori del settore (agenzie immobiliari, mediatori, studi notarili). Si è tenuto altresì conto delle quotazioni riportate sull'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari. In ultimo, desunti i valori unitari medi si è provveduto a "correggere" la stima "pesando" le caratteristiche intrinseche del bene in esame.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------



Bene N° 1 - Terreno Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella	51822,00 mq	3,00 €/mq	€ 155.466,00	100,00%	€ 155.466,00
				Valore di stima:	€ 155.466,00

Valore di stima: € 155.500,00 (arrotondato)

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro_Deprezzamento 15% - Disposto G.E. art. 10 Decreto di Nomina	23325,00	€

Valore finale di stima: € 132.175,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella

Fondo rustico investito a seminativo (porzione della particella 352), facente parte di un unico corpo fondiario il quale per la maggiore è costituito da aree boscate (bene n.3), salvo circa 1 ha investito a seminativo (bene che si descrive) e circa 20 are di uliveto (bene n.4). Complessivamente l'intero lotto ha una superficie catastale pari ad ha 5.09.65, distante circa 10 km dal centro urbano in direzione sud_est, ed ubicato come il lotto 1 alla contrada "Serra della Stella", quasi a ridosso dello stesso. Si caratterizza con una forma irregolare e giacitura con importanti acclività di vario grado e linee di pendenza, scomoda accessibilità. All'interno del lotto è presente un piccolo corso d'acqua (incisione naturale del reticolo idrografico) che sfocia piu' a valle nel torrente "Gravina", oltre puntuali zone interessate dall'affioramento della falda freatica. L'alveo dell'incisione naturale è colmo di vegetazione arbustiva tipica. Il suolo agrario è di discreta qualità agronomica, buon franco colturale, lieve presenza di scheletro superficiale, caratterizzato da un importante frazione argillosa. In ordine al bene n. 2, trattasi quindi di fondo rustico investito a seminativo la cui superficie irregolare è "ritagliata" fra le aree boscate e l'incisione naturale. La planimetria del lotto chiarisce meglio la morfologia dell'appezzamento, il quale per inciso, è scomodamente raggiungibile anche con i mezzi agricoli.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 170, Part. 352, Porz. AA, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 13.000,00
- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella

Area boscata (selva) di qualità catastale "pascolo cespugliato" (porzione delle particelle 352, 378 e 381), parte del corpo fondiario al lotto 2, già descritto al bene n.1. La selva, di ammirevoli peculiarità naturalistiche_ambientali, con estensione pari a circa 4 ha, distante dalla viabilità pubblica, è piuttosto scomodamente raggiungibile se non con mezzi appropriati. Le varietà osservate si compongono per la maggiore di querce, perastri, rovi, arbusti, vegetazione di sottobosco. La planimetria del lotto chiarisce meglio la morfologia del bene.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 170, Part. 352, Porz. AB, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 170, Part. 381, Porz. AB, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 170, Part. 378, Porz. AB, Qualità Pascolo cespugliato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 30.945,60

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella

Oliveto di estensione pari a circa 20 are (porzione della particella 378), parte del corpo fondiario al lotto 2, già descritto al bene n.1. Il terreno di forma irregolare si caratterizza con una giacitura che presenta importanti acclività di vario grado e linee di pendenza, scomoda accessibilità. Il suolo agrario è di discreta qualità agronomica, buon franco colturale, lieve presenza di scheletro superficiale, caratterizzato da un'importante frazione argillosa. Trattasi di uliveto da olio di varietà autoctona, con sesto d'impianto grossomodo regolare, con età agronomica stimabile in circa 30-40 anni.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 170, Part. 378, Porz. AA, Qualità Oliveto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 4.200,00

Ispirandosi al principio della dipendenza del valore di un bene dalle finalità della stima, si ritiene che l'aspetto economico da considerare nella valutazione degli immobili descritti sia il Valore di Mercato, cioè il prezzo medio che più probabilmente essi spunterebbero se offerti in libera contrattazione sul mercato. La teoria insegna che la stima di un bene si esegue per confronto con beni simili di prezzo noto, in base ad un parametro di raffronto rappresentato da una grandezza tecnica o economica che si rapporta direttamente con il valore. Nel caso di beni aventi tipologia piuttosto semplice o molto simili fra loro per tutte le caratteristiche che possono essere apprezzate dal mercato, si può adottare un parametro tecnico (nel caso di un fondo rustico o di una costruzione può essere la superficie). Si effettua così una stima sintetica. Nel caso di beni aventi tipologia piuttosto complessa o molto diversi per numerose caratteristiche apprezzate dal mercato, è necessario adottare un parametro economico che riassume, con le sue variazioni, i diversi apprezzamenti del mercato per tutte le caratteristiche dei beni da confrontare (per una costruzione potrebbe essere il canone d'affitto, mentre per un fondo rustico, il beneficio fondiario). Si effettua così una stima analitica. Nel caso dei fabbricati, anche se talvolta si adotta il metodo del costo di costruzione, il valore che si ottiene si identifica sempre in un valore di mercato. Per inciso si motiva la scelta della stima sintetica-comparativa rispetto a quella analitica, poiché per la prima vi sono le condizioni di merito (prezzi espliciti di beni simili) ed anche perché per la stima analitica, la determinazione del parametro economico (beneficio fondiario, canone d'affitto), ma principalmente del saggio di capitalizzazione è ben più laboriosa e soggettiva, pertanto soggetta ad errori di valutazione, maggiormente rispetto alla determinazione dei parametri tecnici in base ai quali si effettuano le stime sintetiche. Inoltre la procedura sintetica-comparativa (market comparison approach), così come condiviso dalla International Valuation Standards e European Valuation Standards è in linea con criteri di "Basilea 2" per le valutazioni immobiliari ai fini della concessione del credito bancario. Il valore di stima unitario di seguito espresso, è stato desunto sulla base di indagini di mercato condotte presso operatori del settore (agenzie immobiliari, mediatori, studi notarili). Si è tenuto altresì conto delle quotazioni riportate sull'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari. In ultimo, desunti i valori unitari medi si è provveduto a "correggere" la stima "pesando" le caratteristiche intrinseche del bene in esame.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella	10000,00 mq	1,30 €/mq	€ 13.000,00	100,00%	€ 13.000,00
Bene N° 3 - Terreno Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della	38682,00 mq	0,80 €/mq	€ 30.945,60	100,00%	€ 30.945,60



Stella					
Bene N° 4 - Terreno Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella	2100,00 mq	2,00 €/mq	€ 4.200,00	100,00%	€ 4.200,00
Valore di stima:					€ 48.145,60

Valore di stima: € 48.000,00 (arrotondato)

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro_Deprezzamento 15% - Disposto G.E. art. 10 Decreto di Nomina	7200,00	€

Valore finale di stima: € 40.800,00

LOTTO 3

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Pozzo Pateo

Fondo rustico investito a seminativo di ha 01.18.03 ubicato a circa 3 km dal centro urbano in direzione nord_est, alla contrada "Pozzo Pateo". L'appezzamento, di forma regolare (pseudo Rettangolare), ha una giacitura pianeggiante ed è comodamente accessibile dalla strada provinciale 159, con la quale confina. Le qualità agronomiche del suolo agrario, sono tipiche della fascia premurgiana, terreni con scarso franco colturale e presenza di scheletro superficiale. Nel caso in oggetto, data la collocazione orografica dell'appezzamento, questo presenta una profondità maggiore del franco per depositi alluvionali.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 105, Part. 23, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 59.000,00 (arrotondato)

- Ispirandosi al principio della dipendenza del valore di un bene dalle finalità della stima, si ritiene che l'aspetto economico da considerare nella valutazione degli immobili descritti sia il Valore di Mercato, cioè il prezzo medio che più probabilmente essi spunterebbero se offerti in libera contrattazione sul mercato. La teoria insegna che la stima di un bene si esegue per confronto con beni simili di prezzo noto, in base ad un parametro di raffronto rappresentato da una grandezza tecnica o economica che si rapporta direttamente con il valore. Nel caso di beni aventi tipologia piuttosto semplice o molto simili fra loro per tutte le caratteristiche che possono essere apprezzate dal mercato, si può adottare un parametro tecnico (nel caso di un fondo rustico o di una costruzione può essere la superficie). Si effettua così una stima sintetica. Nel caso di beni aventi tipologia piuttosto complessa o molto diversi per numerose caratteristiche apprezzate dal mercato, è necessario adottare un parametro economico che riassume, con le sue variazioni, i diversi apprezzamenti del mercato per tutte le caratteristiche dei beni da confrontare (per una costruzione potrebbe essere il canone d'affitto, mentre per un fondo rustico, il beneficio fondiario). Si effettua così una stima analitica. Nel caso dei fabbricati, anche se talvolta si adotta il metodo del costo di costruzione, il valore che si ottiene si identifica sempre in un valore di mercato. Per inciso si motiva la scelta della stima sintetico-comparativa rispetto a quella analitica, poiché per la prima vi sono le condizioni di merito (prezzi espliciti di beni simili) ed anche perché per la stima analitica, la determinazione del parametro economico (beneficio fondiario, canone d'affitto), ma principalmente del saggio di capitalizzazione è ben più laboriosa e soggettiva, pertanto



soggetta ad errori di valutazione, maggiormente rispetto alla determinazione dei parametri tecnici in base ai quali si effettuano le stime sintetiche. Inoltre la procedura sintetico-comparativa (market comparison approach), così come condiviso dalla International Valuation Standards e European Valuation Standards è in linea con criteri di "Basilea 2" per le valutazioni immobiliari ai fini della concessione del credito bancario. Il valore di stima unitario di seguito espresso, è stato desunto sulla base di indagini di mercato condotte presso operatori del settore (agenzie immobiliari, mediatori, studi notarili). Si è tenuto altresì conto delle quotazioni riportate sull'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari. In ultimo, desunti i valori unitari medi si è provveduto a "correggere" la stima "pesando" le caratteristiche intrinseche del bene in esame.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Gravina in Puglia (BA) - Contrada Pozzo Pateo	11803,00 mq	5,00 €/mq	€ 59.015,00	100,00%	€ 59.015,00
				Valore di stima:	€ 59.015,00

Valore di stima: € 59.000,00 (arrotondato)

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento 15% - Disposto G.E. art. 10 Decreto di Nomina	8850,00	€

Valore finale di stima: € 50.150,00

LOTTO 4

- Bene N° 6** - Casa colonica ubicata a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella
 Palazzina dell'Ente Riforma Agraria con locale deposito pertinenziale (abusivo). Trattasi della tipica abitazione rurale realizzata con la riforma fondiaria ex_lege 21 ottobre 1950, n. 841, ubicata a circa 10 km dal centro urbano in direzione sud_est, alla contrada "Serra della Stella" in prossimità della località "Masseria Nuova". L'abitazione risalente agli anni '60 e parzialmente ristrutturata, (tipologia villetta unifamiliare) si compone di zona giorno open_space, altra zona living con caminetto, 2 camere da letto e bagno, oltre area di pertinenza. Attiguamente alla palazzina insiste un locale deposito a rustico utilizzato come ricovero attrezzi, munito di accesso carrabile. Detto locale, del quale non è nota la data di edificazione (non recente comunque), risulta di privo di autorizzazioni edilizie, pertanto è da ritenersi illegittimo e da demolire.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 170, Part. 551, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 170, Part. 551, Sub. 2, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 76.750,00



- Ispirandosi al principio della dipendenza del valore di un bene dalle finalità della stima, si ritiene che l'aspetto economico da considerare nella valutazione degli immobili descritti sia il Valore di Mercato, cioè il prezzo medio che più probabilmente essi spunterebbero se offerti in libera contrattazione sul mercato. La teoria insegna che la stima di un bene si esegue per confronto con beni simili di prezzo noto, in base ad un parametro di raffronto rappresentato da una grandezza tecnica o economica che si rapporta direttamente con il valore. Nel caso di beni aventi tipologia piuttosto semplice o molto simili fra loro per tutte le caratteristiche che possono essere apprezzate dal mercato, si può adottare un parametro tecnico (nel caso di un fondo rustico o di una costruzione può essere la superficie). Si effettua così una stima sintetica. Nel caso di beni aventi tipologia piuttosto complessa o molto diversi per numerose caratteristiche apprezzate dal mercato, è necessario adottare un parametro economico che riassume, con le sue variazioni, i diversi apprezzamenti del mercato per tutte le caratteristiche dei beni da confrontare (per una costruzione potrebbe essere il canone d'affitto, mentre per un fondo rustico, il beneficio fondiario). Si effettua così una stima analitica. Nel caso dei fabbricati, anche se talvolta si adotta il metodo del costo di costruzione, il valore che si ottiene si identifica sempre in un valore di mercato. Per inciso si motiva la scelta della stima sintetico-comparativa rispetto a quella analitica, poiché per la prima vi sono le condizioni di merito (prezzi espliciti di beni simili) ed anche perché per la stima analitica, la determinazione del parametro economico (beneficio fondiario, canone d'affitto), ma principalmente del saggio di capitalizzazione è ben più laboriosa e soggettiva, pertanto soggetta ad errori di valutazione, maggiormente rispetto alla determinazione dei parametri tecnici in base ai quali si effettuano le stime sintetiche. Inoltre la procedura sintetico-comparativa (market comparison approach), così come condiviso dalla International Valuation Standards e European Valuation Standards è in linea con criteri di "Basilea 2" per le valutazioni immobiliari ai fini della concessione del credito bancario. Il valore di stima unitario di seguito espresso, è stato desunto sulla base di indagini di mercato condotte presso operatori del settore (agenzie immobiliari, mediatori, studi notarili). Si è tenuto altresì conto delle quotazioni riportate sull'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari. In ultimo, desunti i valori unitari medi si è provveduto a "correggere" la stima "pesando" le caratteristiche intrinseche del bene in esame.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Casa colonica Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella	153,50 mq	500,00 €/mq	€ 76.750,00	100,00%	€ 76.750,00
				Valore di stima:	€ 76.750,00

Valore di stima: € 75.750,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia, Deprezzamento 15% - Disposto G.E. art. 10 Decreto di Nomina	11512,50	€

Valore finale di stima: € 64.237,50



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

ELENCO ALLEGATI

1. Allegati_fotografici_Lotto_1
2. Allegati_Fotografici_Lotto_2
3. Allegati_Fotografici_Lotto_3
4. Allegati_Fotografici_Lotto_4
5. Planimetria del lotto_1
6. Planimetria del lotto_2
7. Planimetria del lotto_3
8. Planimetria del lotto_4
9. Stralcio NTA_Art.21
10. Tipo Mappale
11. DOCFA
12. Approvazione_Docfa_Pagamento
13. Approvazione_Tipo Mappale
14. Atto di Provenienza_1
15. Atto di Provenienza_2
16. Planimetria_Catastale_Abitazione
17. Planimetria_Catastale_Deposito
18. Planimetria_PREGRESSA_1
19. Planimetria_PREGRESSA_2
20. Copia epurata relazione

Poggiorsini, li 18/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Picerno Daniele



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella
Fondo rustico investito a seminativo di ha 5.18.22 ubicato a circa 10 km dal centro urbano in direzione sud_est, alla contrada "Serra della Stella". Trattasi di un unico corpo fondiario di forma grossomodo regolare e giacitura caratterizzata principalmente da acclività di vario grado e linee di pendenza, salvo porzione pseudo pianeggiante a ridosso dei confini nord_est. Tale giacitura non presenta difficoltà alcune nelle pratiche colturali. Il suolo agrario è di discreta qualità agronomica, discreto franco colturale, lieve presenza di scheletro superficiale, caratterizzato da un importante frazione argillosa. L'accessibilità al fondo è piuttosto scomoda. Identificato al catasto Terreni - Fg. 170, Part. 371, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 170, Part. 371, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 170, Part. 371, Porz. AC, Qualità Pascolo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fondo rustico ricade in zona agricola E1. (Si allega stralcio art.21 NTA)

Prezzo base d'asta: € 132.175,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella
Fondo rustico investito a seminativo (porzione della particella 352), facente parte di un unico corpo fondiario il quale per la maggiore è costituito da aree boscate (bene n.3), salvo circa 1 ha investito a seminativo (bene che si descrive) e circa 20 are di uliveto (bene n.4). Complessivamente l'intero lotto ha una superficie catastale pari ad ha 5.09.65, distante circa 10 km dal centro urbano in direzione sud_est, ed ubicato come il lotto 1 alla contrada "Serra della Stella", quasi a ridosso dello stesso. Si caratterizza con una forma irregolare e giacitura con importanti acclività di vario grado e linee di pendenza, scomoda accessibilità. All'interno del lotto è presente un piccolo corso d'acqua (incisione naturale del reticolo idrografico) che sfocia piu' a valle nel torrente "Gravina", oltre puntuali zone interessate dall'affioramento della falda freatica. L'alveo dell'incisione naturale è colmo di vegetazione arbustiva tipica. Il suolo agrario è di discreta qualità agronomica, buon franco colturale, lieve presenza di scheletro superficiale, caratterizzato da un importante frazione argillosa. In ordine al bene n. 2, trattasi quindi di fondo rustico investito a seminativo la cui superficie irregolare è "ritagliata" fra le aree boscate e l'incisione naturale. La planimetria del lotto chiarisce meglio la morfologia dell'appezzamento, il quale per inciso, è scomodamente raggiungibile anche con i mezzi agricoli. Identificato al catasto Terreni - Fg. 170, Part. 352, Porz. AA, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fondo rustico ricade in zona agricola E1. (Si allega stralcio art.21 NTA)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella
Area boscata (selva) di qualità catastale "pascolo cespugliato" (porzione delle particelle 352, 378 e 381), parte del corpo fondiario al lotto 2, già descritto al bene n.1. La selva, di ammirevoli peculiarità naturalistiche_ambientali, con estensione pari a circa 4 ha, distante dalla viabilità pubblica, è piuttosto scomodamente raggiungibile se non con mezzi appropriati. Le varietà osservate si compongono per la maggiore di querce, perastri, rovi, arbusti, vegetazione di sottobosco. La planimetria del lotto chiarisce meglio la morfologia del bene. Identificato al catasto Terreni - Fg. 170, Part. 352, Porz. AB, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 170, Part. 381, Porz. AB, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 170, Part. 378, Porz. AB, Qualità Pascolo cespugliato



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fondo rustico ricade in zona agricola E1. (Si allega stralcio art.21 NTA)

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella
Oliveto di estensione pari a circa 20 are (porzione della particella 378), parte del corpo fondiario al lotto 2, già descritto al bene n.1. Il terreno di forma irregolare si caratterizza con una giacitura che presenta importanti acclività di vario grado e linee di pendenza, scomoda accessibilità. Il suolo agrario è di discreta qualità agronomica, buon franco colturale, lieve presenza di scheletro superficiale, caratterizzato da un importante frazione argillosa. Trattasi di uliveto da olio di varietà autoctona, con sesto d'impianto grossomodo regolare, con età agronomica stimabile in circa 30-40 anni. Identificato al catasto Terreni - Fg. 170, Part. 378, Porz. AA, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fondo rustico ricade in zona agricola E1. Si allega stralcio delle NTA - art. 21.

Prezzo base d'asta: € 40.800,00

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Pozzo Pateo
Fondo rustico investito a seminativo di ha 01.18.03 ubicato a circa 3 km dal centro urbano in direzione nord_est, alla contrada "Pozzo Pateo". L'appezzamento, di forma regolare (pseudo Rettangolare), ha una giacitura pianeggiante ed è comodamente accessibile dalla strada provinciale 159, con la quale confina. Le qualità agronomiche del suolo agrario, sono tipiche della fascia premurgiana, terreni con scarso franco colturale e presenza di scheletro superficiale. Nel caso in oggetto, data la collocazione orografica dell'appezzamento, questo presenta una profondità maggiore del franco per depositi alluvionali. Identificato al catasto Terreni - Fg. 105, Part. 23, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fondo rustico ricade in zona agricola E1. Si allega Stralcio delle NTA del Comune di Gravina in Puglia (Art. 21).

Prezzo base d'asta: € 50.150,00

LOTTO 4

- **Bene N° 6** - Casa colonica ubicata a Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella
Palazzina dell'Ente Riforma Agraria con locale deposito pertinenziale (abusivo). Trattasi della tipica abitazione rurale realizzata con la riforma fondiaria ex_lege 21 ottobre 1950, n. 841, ubicata a circa 10 km dal centro urbano in direzione sud_est, alla contrada "Serra della Stella" in prossimità della località "Masseria Nuova". L'abitazione risalente agli anni '60 e parzialmente ristrutturata, (tipologia villetta unifamiliare) si compone di zona giorno open_space, altra zona living con caminetto, 2 camere da letto e bagno, oltre area di pertinenza. Attiguamente alla palazzina insiste un locale deposito a rustico utilizzato come ricovero attrezzi, munito di accesso carrabile. Detto locale, del quale non è nota la data di edificazione (non recente comunque), risulta di privo di autorizzazioni edilizie, pertanto è da ritenersi illegittimo e da demolire. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 170, Part. 551, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 170, Part. 551, Sub. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fondo rustico ricade in zona agricola E1. Di seguito si riporta integralmente l'art.21 delle NTA del Comune di Gravina in Puglia.
- **Prezzo base d'asta: € 64.237,50**



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 550/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 132.175,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 170, Part. 371, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 170, Part. 371, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 170, Part. 371, Porz. AC, Qualità Pascolo arborato	Superficie	51822,00 mq
Stato conservativo:	Il fondo rustico alla data del sopralluogo trovavasi in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Fondo rustico investito a seminativo di ha 5.18.22 ubicato a circa 10 km dal centro urbano in direzione sud_est, alla contrada "Serra della Stella". Trattasi di un unico corpo fondiario di forma grossomodo regolare e giacitura caratterizzata principalmente da acclività di vario grado e linee di pendenza, salvo porzione pseudo pianeggiante a ridosso dei confini nord_est. Tale giacitura non presenta difficoltà alcune nelle pratiche colturali. Il suolo agrario è di discreta qualità agronomica, discreto franco colturale, lieve presenza di scheletro superficiale, caratterizzato da un importante frazione argillosa. L'accessibilità al fondo è piuttosto scomoda.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il fondo rustico alla data del sopralluogo era nella disponibilità del debitore.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.800,00

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 170, Part. 352, Porz. AA, Qualità Seminativo	Superficie	10000,00 mq
Stato conservativo:	Il fondo rustico alla data del sopralluogo trovavasi in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Fondo rustico investito a seminativo (porzione della particella 352), facente parte di un unico corpo fondiario il quale per la maggiore è costituito da aree boscate (bene n.3), salvo circa 1 ha investito a seminativo (bene che si descrive) e circa 20 are di uliveto (bene n.4). Complessivamente l'intero lotto ha una superficie catastale pari ad ha 5.09.65, distante circa 10 km dal centro urbano in direzione sud_est, ed ubicato come il lotto 1 alla contrada "Serra della Stella", quasi a ridosso dello stesso. Si caratterizza con una forma irregolare e giacitura con importanti acclività di vario grado e linee di pendenza, scomoda accessibilità. All'interno del lotto è presente un piccolo corso d'acqua (incisione naturale del reticolo idrografico) che sfocia piu' a valle nel torrente "Gravina", oltre puntuali zone interessate dall'affioramento della falda freatica. L'alveo dell'incisione naturale è colmo di vegetazione arbustiva tipica. Il suolo agrario è di discreta qualità agronomica, buon franco colturale, lieve presenza di scheletro superficiale, caratterizzato da un importante frazione argillosa. In ordine al bene n. 2, trattasi quindi di fondo rustico investito a seminativo la cui superficie irregolare è "ritagliata" fra le aree boscate e l'incisione naturale. La		



	planimetria del lotto chiarisce meglio la morfologia dell'appezzamento, il quale per inciso, è scomodamente raggiungibile anche con i mezzi agricoli.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Il fondo rustico alla data del sopralluogo era nella disponibilità del debitore.

Bene N° 3 - Terreno

Ubicazione:	Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 170, Part. 352, Porz. AB, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 170, Part. 381, Porz. AB, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 170, Part. 378, Porz. AB, Qualità Pascolo cespugliato	Superficie	38682,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di selva naturale		
Descrizione:	Area boscata (selva) di qualità catastale "pascolo cespugliato" (porzione delle particelle 352, 378 e 381), parte del corpo fondiario al lotto 2, già descritto al bene n.1. La selva, di ammirevoli peculiarità naturalistiche ambientali, con estensione pari a circa 4 ha, distante dalla viabilità pubblica, è piuttosto scomodamente raggiungibile se non con mezzi appropriati. Le varietà osservate si compongono per la maggiore di querce, perastri, rovi, arbusti, vegetazione di sottobosco. La planimetria del lotto chiarisce meglio la morfologia del bene.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'area boscata alla data del sopralluogo era nella disponibilità del debitore.		

Bene N° 4 - Terreno

Ubicazione:	Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 170, Part. 378, Porz. AA, Qualità Oliveto	Superficie	2100,00 mq
Stato conservativo:	L'oliveto in sede di sopralluogo, si presentava in pessimo stato di conservazione.		
Descrizione:	Oliveto di estensione pari a circa 20 are (porzione della particella 378), parte del corpo fondiario al lotto 2, già descritto al bene n.1. Il terreno di forma irregolare si caratterizza con una giacitura che presenta importanti acclività di vario grado e linee di pendenza, scomoda accessibilità. Il suolo agrario è di discreta qualità agronomica, buon franco culturale, lieve presenza di scheletro superficiale, caratterizzato da un importante frazione argillosa. Trattasi di uliveto da olio di varietà autoctona, con sesto d'impianto grossomodo regolare, con età agronomica stimabile in circa 30-40 anni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



Stato di occupazione:	Il bene era nella disponibilità del debitore.
------------------------------	---

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.150,00

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Gravina in Puglia (BA) - Contrada Pozzo Pateo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 105, Part. 23, Qualità Seminativo	Superficie	11803,00 mq
Stato conservativo:	Il fondo rustico alla data del sopralluogo trovavasi in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Fondo rustico investito a seminativo di ha 01.18.03 ubicato a circa 3 km dal centro urbano in direzione nord_est, alla contrada "Pozzo Pateo". L'appezzamento, di forma regolare (pseudo Rettangolare), ha una giacitura pianeggiante ed è comodamente accessibile dalla strada provinciale 159, con la quale confina. Le qualità agronomiche del suolo agrario, sono tipiche della fascia premurgiana, terreni con scarso franco colturale e presenza di scheletro superficiale. Nel caso in oggetto, data la collocazione orografica dell'appezzamento, questo presenta una profondità maggiore del franco per depositi alluvionali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il fondo rustico alla data del sopralluogo era nella disponibilità del debitore.		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.237,50

Bene N° 6 - Casa colonica			
Ubicazione:	Gravina in Puglia (BA) - Contrada Serra della Stella		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Casa colonica Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 170, Part. 551, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 170, Part. 551, Sub. 2, Categoria C2	Superficie	153,50 mq
Stato conservativo:	La palazzina abitativa in sede di sopralluogo si presentava in discreto stato di manutenzione, utilizzata come "seconda casa". Lo stesso dicasi per il locale deposito abusivo a rustico.		
Descrizione:	Palazzina dell'Ente Riforma Agraria con locale deposito pertinenziale (abusivo). Trattasi della tipica abitazione rurale realizzata con la riforma fondiaria ex lege 21 ottobre 1950, n. 841, ubicata a circa 10 km dal centro urbano in direzione sud_est, alla contrada "Serra della Stella" in prossimità della località "Masseria Nuova". L'abitazione risalente agli anni '60 e parzialmente ristrutturata, (tipologia villetta unifamiliare) si compone di zona giorno open_space, altra zona living con caminetto, 2 camere da letto e bagno, oltre area di pertinenza. Attiguamente alla palazzina insiste un locale deposito a rustico utilizzato come ricovero attrezzi, munito di accesso carrabile. Detto locale, del quale non è nota la data di edificazione (non recente comunque), risulta di privo di autorizzazioni edilizie, pertanto è da ritenersi illegittimo e da demolire.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		



ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	Nella disponibilità del debitore.



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - CONTRADA SERRA DELLA STELLA

Trascrizioni

- **Ordinanza Sequestro Conservativo**

Trascritto a Bari il 23/07/2013

Reg. gen. 26050 - Reg. part. 19430

Quota: 1/1 Piena Proprietà

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note:

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - CONTRADA SERRA DELLA STELLA

Trascrizioni

- **Ordinanza Sequestro Conservativo**

Trascritto a Bari il 23/07/2013

Reg. gen. 26050 - Reg. part. 19430

Quota: 1/1 Piena Proprietà

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - CONTRADA SERRA DELLA STELLA

Trascrizioni

- **Ordinanza Sequestro Conservativo**

Trascritto a Bari il 23/07/2013

Reg. gen. 26050 - Reg. part. 19430

Quota: 1/1 Piena Proprietà

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - CONTRADA SERRA DELLA STELLA

Trascrizioni

- **Ordinanza Sequestro Conservativo**

Trascritto a Bari il 23/07/2013

Reg. gen. 26050 - Reg. part. 19430

Quota: 1/1 Piena Proprietà



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - CONTRADA POZZO PATEO

Trascrizioni

- **Ordinanza Sequestro Conservativo**
Trascritto a Bari il 23/07/2013
Reg. gen. 26050 - Reg. part. 19430
Quota: 1/1 Piena Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 6 - CASA COLONICA UBICATA A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - CONTRADA SERRA DELLA STELLA

Trascrizioni

- **Ordinanza Sequestro Conservativo**
Trascritto a Bari il 23/07/2013
Reg. gen. 26050 - Reg. part. 19430
Quota: 1/1 Piena Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

