
TRIBUNALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Marisa Attollino

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Rosa Carmela Covella

nell'Esecuzione Immobiliare n. R. G. 250/2023

promossa da

presso

Avv. Michele Amato
Via Emanuele Mola n. 34
Bari

contro

Ing. Rosa Carmela Covella
70023 Gioia del Colle (Ba) - Via Federico II di Svevia, 3749/C
tel. 080.3432593 - 334.3489699
rosacovella@libero.it
rosacarmela.covella@ingpe.c.eu



1. Incarico.....	3
2. Controllo della documentazione art. 567 c.p.c.	7
3. Svolgimento operazioni peritali.....	8
4. Identificazione dei beni e formazione dei lotti.....	8
5. Descrizione analitica lotto unico.....	9
6. Confini lotto unico.....	15
7. Titolarità lotto unico.....	15
8. Consistenza lotto unico.....	15
9. Dati Catastali lotto.....	17
10. Corrispondenze catastali lotto.....	20
11. Stato di occupazione lotto.....	20
12. Parti Comuni ed oneri condominiali lotto.....	20
13. Provenienze Ventennali lotto.....	20
14. Formalità pregiudizievoli lotto.....	21
15. Altre formalità lotto.....	25
16. Regolarità edilizia ed urbanistica.....	25
17. Stima del lotto.....	26

ALLEGATI

Allegato 01	Estratto dell'Atto di matrimonio
Allegato 02	Comunicazioni alle parti
Allegato 03a	Visura storica e planimetria catastale villino
Allegato 03b	Visura catastale e stralcio di mappa terreno
Allegato 04	Planimetria da rilievo villino
Allegato 05	Atto di donazione
Allegato 06	Ispezioni ipotecarie
Allegato 07	Accesso agli atti con riscontro del Comune di Noci
Allegato 08	Certificato di Destinazione Urbanistica terreni
Allegato 09	Documentazione fotografica
Allegato 10	Schema per vendita immobiliare
Allegato 11	Checklist sistema conservatoria

1. INCARICO

Con decreto del 10/08/2023, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Marisa Attollino nominava quale esperto stimatore la sottoscritta Ing. Rosa Carmela Covella, con studio in Via Federico II di Svevia, 3749/C - Gioia del Colle (BA), invitandola a trasmettere l'atto di giuramento e di accettazione dell'incarico mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo presente sul sito del Tribunale, e fissava ex art. 569 c.p.c. l'udienza al 15/02/2024.

Di seguito il quesito sottoposto alla sottoscritta ed oggetto dell'odierna perizia di stima:

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'Esperto:

A) in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea.

In particolare, l'Esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data and antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, l'Esperto farà eseguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni:

il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

. nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

. se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al codice comproprietario, l'Esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

B) Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A), provveda l'Esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'Esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n.380/2001);

11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti

registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

17) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata, come di seguito, ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni 120 dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato

.rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

2. CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE ART. 567 C.P.C.

Dall'esame della documentazione presente nel fascicolo telematico si rileva che il creditore procedente ha depositato quanto segue:

- il Certificato ipotecario speciale esteso oltre il ventennio precedente alla data del pignoramento, precisamente dal 01/01/1993 al 05/07/2023, avente ad oggetto gli immobili al Fg. 131 Part. 153 Sub. 1 del Catastato Fabbricati del Comune di Noci, al Fg. 131 Part. 131/89/153/132/101 del Catastato Terreni del Comune di Noci, ed aventi come soggetti della richiesta i Sig.ri [REDACTED]

- le visure catastali storiche degli immobili pignorati;

- non è presente il certificato di stato di civile del debitore. Quindi in data 16/11/2023 è stato acquisito dalla scrivente presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Capurso (Ba) l'Estratto dell'Atto di Matrimonio dal quale si evince che il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] ha contratto matrimonio il 20/07/1998, con la Sig. [REDACTED]

[REDACTED] All'atto del matrimonio i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Inoltre da tale Estratto (Cfr. All. n. 01 - Estratto dell'atto di matrimonio) si evincono le seguenti Annotazioni:

- Con Atto in data 24/05/2010 a rogito del Notaio Dott.ssa Emanuela Brunetti del distretto notarile di Bari, gli sposi [REDACTED] e [REDACTED], residenti a Capurso hanno costituito un fondo patrimoniale per far fronte ai bisogno della famiglia;

- Con Atto in data 04/08/2015 a rogito del Notaio Dott.ssa Emanuela Brunetti del distretto notarile di Bari, gli sposi [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] hanno costituito un fondo patrimoniale per far fronte ai bisogno della famiglia.

3. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta Ing. Rosa Carmela Covella, ha trasmesso il 16/08/2023 con deposito telematico in modalità PCT l'atto di giuramento ed accettazione dell'incarico e di concerto con il Custode Giudiziario Avv. Angela Antonicelli, è stato fissato il primo accesso alle ore 10,00 del giorno 15/09/2023, presso le unità immobiliari in Noci (Ba) alla Contrada Canello Lamadacqua. Per impegni precedentemente assunti dal debitore, il primo accesso è stato rinviato alle ore 16,00 del 29/09/2023 (Cfr. All. n. 02 - Comunicazioni delle parti).

Il 29/09/2023 alle ore 16,00, la scrivente ed il Custode Giudiziario Avv. Angela Antonicelli, con la collaborazione del debitore [REDACTED], si sono recate sui luoghi oggetto di procedura ed hanno eseguito il primo accesso delle unità immobiliari in Noci (Ba) Contrada Canello Lamadacqua. Quindi in tale sede la scrivente ha provveduto alle rilevazioni metriche e fotografiche degli immobili pignorati.

Inoltre per l'esauritivo svolgimento del compito affidatole, oltre al suddetto sopralluogo, la sottoscritta ha effettuato in tempi diversi, opportune e ulteriori ricerche, presso gli uffici competenti, in relazione alle unità immobiliari oggetto di procedura, ovvero: l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari; l'Ufficio Anagrafe di Capurso (Ba), l'Ufficio Tecnico del Comune di Noci e lo studio notarile del Dott. Maddalena.

4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E FORMAZIONE DEI LOTTI

I beni oggetto dell'atto di pignoramento sono costituiti da:

- a) **Quota di proprietà pari a 1/1**, intestata al [REDACTED]
[REDACTED] di **villino al piano terra in Noci (BA)** alla Contrada Canello Lamadacqua, composto da quattro vani e accessori al piano terra, con annesso forno, locale ad uso deposito, cisterna, pozzo nero, antistante portico.
Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Noci al Foglio 131, particella 153, subalterno 1, Categoria A/7, classe 1, Consistenza 7 vani, Superficie catastale 163 mq -

Totale escluse aree scoperte 137 mq, Rendita Euro 433,82 – Contrada Cannello piano: T
(Cfr. All. n. 03a –Visura storica e planimetria catastale villino);

b) **Quota di proprietà pari a 1/1**, intestata al [REDACTED]
[REDACTED] **di terreno agricolo a Noci (Ba)** avente estensione di 2.084 mq
Identificato nel Catasto Terreni del Comune di Noci al Foglio 131, particella 131, are
20.48 seminativo arborato – Classe 4 - Redditi Dominicale Euro 14,59 Agrario Euro 8,67
(Cfr. All. n. 03b –Visura catastale storica terreno e stralcio di mappa);

* * * *

Tutto ciò premesso, le unità immobiliari suesposte considerando la loro ubicazione, lo
stato dei luoghi, nonché per ragioni di economicità della procedura, possono agevolmente
costituire il seguente **LOTTO UNICO**:

Quota di proprietà pari a 1/1, intestata al Sig. [REDACTED]
[REDACTED] **di villino al piano terra in Noci (BA) alla Contrada Cannello
Lamadacqua**, composto da quattro vani e accessori al piano terra, con annesso forno,
locale ad uso deposito, cisterna, pozzo nero, antistante portico e **del terreno agricolo**
attiguo avente estensione di 2.084 mq

Il villino identificato

nel Catasto Fabbricati del Comune di Noci (Ba) al Foglio 131, particella 153,
subalterno 1, Categoria A/7, classe 1, Consistenza 7 vani, Superficie catastale 163 mq –

Totale escluse aree scoperte 137 mq, Rendita Euro 433,82–Contrada Cannello piano: T

Il terreno identificato

nel Catasto Terreni del Comune di Noci (Ba) al Foglio 131, particella 131, are 20.48
seminativo arborato – Classe 4 - Redditi Dominicale Euro 14,59 Agrario Euro 8,67

5. DESCRIZIONE ANALITICA LOTTO UNICO

Il villino è costituito da un fabbricato unifamiliare che si sviluppa a piano terra, ubicato a
Noci (Ba) alla Contrada Cannello Lamadacqua, con area pertinenziale esterna avente
superficie catastale di 1.138 mq, e ad essa confinante, ad Ovest, è collocato il terreno

Il fabbricato classificato catastalmente in A/7 - *abitazione in villini*, è adibito come tale ed è un'abitazione con sviluppo a piano terra, la cui costruzione originaria, caratterizzata da ambienti interni passanti, anteriore al 2 settembre 1967, ha una struttura costituita da muratura portante con spessore di ca. 50 cm, setti interni di ca. 30 cm e solaio piano latero cementizio. Sul prospetto principale a Sud è collocata una tettoia con struttura in legno di circa 65 mq, di costruzione presumibilmente successiva a quella originaria del fabbricato. Inoltre, sul terreno antistante il fabbricato a Sud- Est, e adiacente ad una cisterna di antica costruzione, si rileva la presenza di un deposito, di costruzione non databile.



Vista aerea del fabbricato e contiguo terreno a Contrada Canello Lamadaacqua di Noci (Ba) con delimitazione di entrambi le unità immobiliari oggetto di procedura

L'accesso all'area esterna pertinenziale del fabbricato avviene da una strada interpodereale e senza uscita ad Est di Vicinale Canello, attraverso un cancello a doppia anta in ferro, porzione della delimitazione a Sud, costituita da muretti a secco che circoscrivono sia l'area pertinenziale esterna del fabbricato che il terreno agricolo contiguo, censito alla particella 131. I prospetti del fabbricato sono rivestiti con intonaco e pitturazione per esterni in discrete condizioni, in particolare quelli Sud ed Ovest presentano anche una zoccolatura in pietra alta di 1 mt. ca.. Mentre a Nord il fabbricato è annesso ad un altro immobile non oggetto di procedura.

Sull' area esterna, nella porzione pavimentata a Sud, sono collocate e riparate da una tettoia, con orditura in legno e copertura in coppi, due porte finestre del villino. Dalla prima porta finestra a destra si accede ad un ambiente adibito a cucina con un termo camino. La

cucina è collegata ai seguenti altri ambienti: a destra, ad Est, al bagno completo di lavabo, bidet, vaso igienico e doccia; di fronte, a Nord, ad una prima camera a sua volta collegata ad Ovest ad una seconda camera quindi, ad un deposito. Entrando a sinistra della cucina, si trova il soggiorno che a sua volta è collegato alla camera da letto matrimoniale. Inoltre in adiacenza alla parete Ovest del fabbricato si trova un deposito/garage con saracinesca carrabile, accessibile dall'area esterna.

Con accesso da Sud, con sviluppo su porzione della parete Est, è collocato un forno a legna ed un piccolo vano tecnico. Un ulteriore vano è collocato sull'area esterna a Sud, adiacente ad un'antica cisterna di raccolta di acqua, ed è costituito da un piccolo deposito con copertura a falda in eternit. (Cfr. All. n. 04 – Planimetria da rilievo del villino)



La copertura del fabbricato è piana, con lastrico solare accessibile dall'esterno da Est con scala a chiocciola e successiva scaletta in cemento e legno.

I vani con copertura piana del villino hanno un'altezza interna utile di 3,35 mt -3,40 mt, ad eccezione del bagno con altezza di 2,75 mt, del deposito/garage con altezza di 3,63 mt.

Il piccolo deposito esterno adiacente alla cisterna ha un'altezza media di 1,98 mt e la tettoia in legno a Sud ha un'altezza media di 3,40 mt.

Le finestre del villino sono in anticorodal bianco complete di persiane in alluminio verde.

Le porte interne del villino sono ad anta battente in legno e vetro.

Il pavimento dei vani del villino è prevalentemente in marmette in graniglia; nel bagno, nel deposito/garage, in una camera e nel forno il pavimento è in ceramica.



Fronte prospettico principale del fabbricato con area esterna



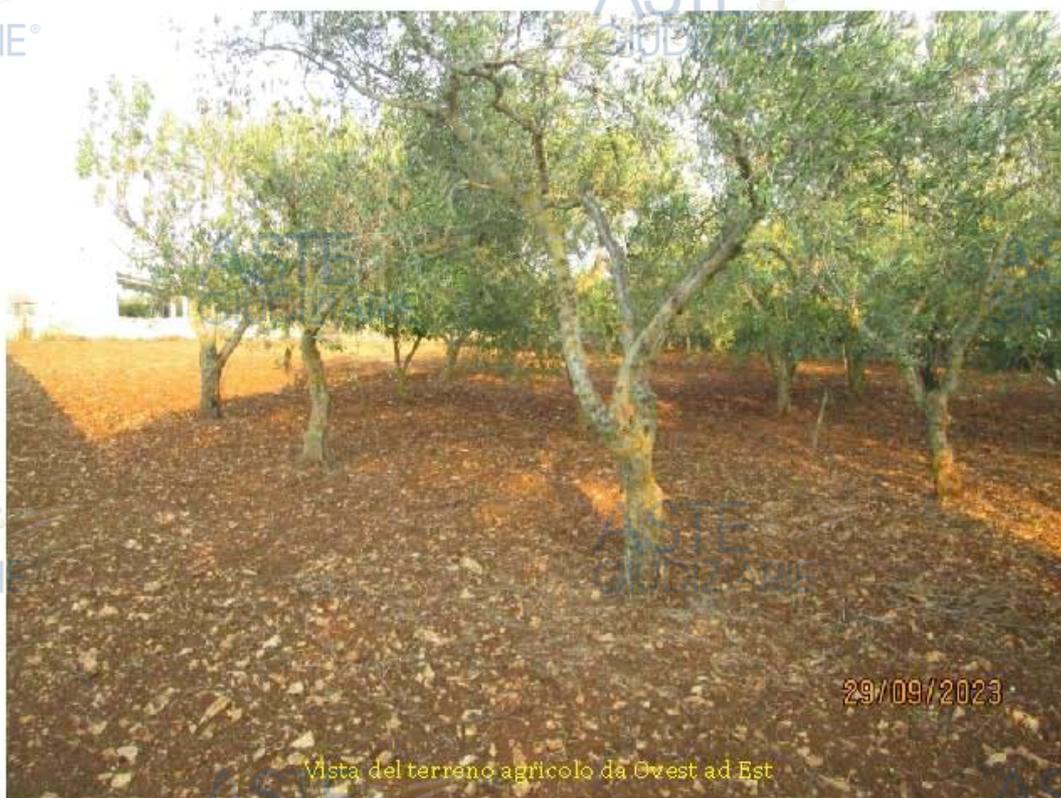
Le pareti ed i soffitti sono rivestiti con intonaco civile comune per interni e relativa dipintura in discrete condizioni; sulle pareti è posato il battiscopa.

Il villino ha la seguente dotazione impiantistica: impianto elettrico del tipo sottotraccia la cui conformità è da collaudare; impianto fognante sottotraccia con utilizzo di vasca Imhoff presente nella zona Est dell'area esterna; impianto idrico con utilizzo di acqua con riserva in una cisterna, collocata nella zona Sud dell'area esterna; utilizzo di un termo camino per il riscaldamento degli ambienti per mezzo di elementi radianti e di boiler elettrico per riscaldamento dell'acqua sanitaria.

La distribuzione planimetrica del villino sebbene la peculiare tipologia edilizia risulta razionale e lo stato di conservazione e di manutenzione così come le finiture sono discreti.

Descrizione del terreno agricolo

L'appezzamento di terreno contiguo e porzione del lotto unico in oggetto, ha una superficie catastale di 2.084 mq, presenta una pianta a parallelogramma regolare, a giacitura perlopiù pianeggiante e si trova a quota media di 400 mt s.l.m. Il terreno è circoscritto da muretti a secco, con varco per accesso diretto ad Est sul confine con l'area esterna pertinenziale del villino.



Vista del terreno agricolo da Ovest ad Est

Per le caratteristiche orografiche e naturali risulta idoneo alla coltivazione di specie arboree, con particolare riferimento all'olivo ed al frutteto, attuali prevalenti destinazioni colturali effettivi nonché catastali. Le condizioni di manutenzione complessive del terreno agricolo sono risultate buone.

6. CONFINI LOTTO UNICO

Il villino con l'area esterna ed il terreno agricolo, confinano nel loro insieme e complessivamente, a Sud e ad Ovest con strada interpoderale di Contrada Canello, a Nord con la particelle 141 e ad Est con la particella 85 del Foglio 131.

7. TITOLARITÀ LOTTO UNICO

Il villino ed il terreno agricolo, costituenti il lotto oggetto di procedura, risultano di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni del [REDACTED] come si può evincere dall'Atto di Donazione, reperito dalla scrivente, Rep. n. 80121 Racc. n. 28266 del 04/02/2013 per Notaio Pasquale Maddalena (Cfr. All. n. 05 - Atto di Donazione).

Si evidenzia inoltre che all'Art. 2 del suddetto Atto di donazione è riportato quanto segue:
"Il donatario resta immesso da oggi nel possesso legale e materiale dell'immobile ricevuto in donazione, con ogni diritto, ragione ed azione, con ogni accessione, pertinenza, servitù e dipendenza; e con il rispetto del vincolo derivante dalla costituzione di fondo patrimoniale fatta con atto a rogito Notaio Emanuela Brunetti di Bitetto del 24 maggio 2010, registrato a Bari il 16 giugno 2010 al N. 14239/1T e trascritto a Bari il 17 giugno 2010 al N. 29416/18984".

8. CONSISTENZA LOTTO UNICO

Le superfici nette del fabbricato in Noci (Ba) Contrada Canello sono state ricavate dal rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo e restituito nella planimetria elaborata dalla

scrivente (Cfr. All. n. 04). Il computo delle superfici lorde commerciali deriva dall'applicazione del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, all. C.: i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm; le superfici dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili, è considerata per intero; la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, è computata nella misura: del 50% qualora comunicanti con i vani principali e accessori diretti e del 25% qualora non comunicanti; la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, è computata nella misura: del 25% fino a 25 mq, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui sopra e del 15% fino a 25 mq e del 5% per la quota eccedente, qualora non comunicanti; le superfici di giardini ed aree di pertinenza il 10% fino a 25 mq, 2% l'eccedenza.

Per quanto concerne, invece il terreno agricolo contiguo, si computerà la superficie catastale in riferimento ai relativi valori di mercato di vendita di specie.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Condizioni d'uso	Altezza	Piano
Villino a piano terra con area esterna							
Cucina	12,65 mq	16,80 mq	1,00	16,80 mq	Discreto	3,40 mt	T
Bagno	5,92 mq	8,87 mq	1,00	8,87 mq	Discreto	2,75 mt	T
Camera 1	13,23 mq	17,37 mq	1,00	17,37 mq	Discreto	3,35 mt	T
Camera 2	16,12 mq	19,26 mq	1,00	19,26 mq	Discreto	3,35 mt	T
Soggiorno	20,00 mq	24,42 mq	1,00	24,42 mq	Discreto	3,40 mt	T
Camera matrimoniale	15,88 mq	21,23 mq	1,00	21,23 mq	Discreto	3,40 mt	T
Deposito	(18,66+1,00) mq= 19,66 mq	24,95 mq	1,00	24,95 mq	Discreto	3,63 mt	T
Forno esterno	4,30 mq	5,30 mq	0,25	1,08 mq	Discreto	Hm1,98 mt	T
C.T. esterna	0,90 mq	1,00 mq	0,25	0,25 mq	Discreto	2,00 mt	T
Deposito esterno	4,30 mq	7,78 mq	0,25	1,95 mq	Discreto	Hm1,98 mt	T
Totale superficie commerciale fabbricato				136,18 mq			
Area pertinenziale esterna (Catasto)	1.138 mq	25 mq x 0,10+mq		24,76 mq	Discreto		T

terreni Fg. 131 Part. 153)	(1.138-25)x 0,02			
Totale superficie commerciale area esterna al fabbricato		24,76 mq		
Totale superficie commerciale fabbricato ed area pertinenziale esterna		160,94 mq		

9. DATI CATASTALI LOTTO

9.1.1 DATI CATASTALI ATTUALI FABBRICATO

COMUNE DI NOCI (Codice: F915) Provincia di Bari Catasto Fabbricati									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	131	153	1		A/7	1	7 vani	Totale 163 mq Totale escluso aree scoperte 137 mq	€ 433,82
Indirizzo				Contrada Cannello piano T					
Particelle corrispondenti al catasto terreni di Noci				Foglio 131 Particella 153					

9.1.2 CRONISTORIA DATI CATASTALI FABBRICATO

Periodo	Intestati	Dati catastali
Dal 04/02/2013 al 09/10/2023	[REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	Comune di Noci Catasto Fabbricati Fg. 131, Part. 153, Sub. 1 Categoria A/7 Classe 1 Consistenza 7 vani Superficie catastale totale 163 mq Totale escluse aree scoperte: 137 mq Rendita € 433,82 Contrada Cannello piano: T Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 10/05/2010, prot. n. BA0238966
Dal 10/05/2010 al 04/02/2013	[REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	Comune di Noci Catasto Fabbricati Fg. 131, Part. 153, Sub. 1 Categoria A/7 Classe 1 Consistenza 7 vani Rendita € 433,82 Contrada Cannello piano: T VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/05/2011

	Pratica n. BA0232247 in atti dal 06/05/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27964.1/2011) Annotazioni: classamento e rendita validati COSTITUZIONE del 10/05/2010 Pratica n. BA0238966 in atti dal 10/05/2010 COSTITUZIONE (n. 3078.1/2010) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
--	---

9.2.1 DATI CATASTALI ATTUALI TERRENO AGRICOLO

COMUNE DI NOCI (Codice: F915) Provincia di Bari Catasto Terreni								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Ded.	Reddito	
					ha are ca		Dominicale	Agrario
131	131	AA	ULIVETO	1	07 00	-	Euro 2,71	Euro 2,17
		AB	FRUTTETO	U	11 90	-	Euro 11,68	Euro 6,15
		AC	SEMIN. ARB.	4	01 94	-	Euro 0,20	Euro 0,35
					Partita			

9.2.2 CRONISTORIA DATI CATASTALI TERRENO

Periodo	Intestati	Dati catastali																												
Dal 04/12/2018 al 09/10/2023	<div style="background-color: black; width: 100px; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	Comune di Noci Catasto Terreni Fg. 131, Part. 131 Particella divisa in 3 porzioni Totali particella: Redditi: dominicale Euro 14,59 agrario Euro 8,67 Superficie: 2.084 m2 Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Porzione</td> <td>AA</td> <td>AB</td> <td>AC</td> </tr> <tr> <td>Reddito dominicale</td> <td>Euro 2,71</td> <td>Euro 11,68</td> <td>Euro 0,20</td> </tr> <tr> <td>Reddito agrario</td> <td>Euro 2,17</td> <td>Euro 6,15</td> <td>Euro 0,35</td> </tr> <tr> <td>Deduzioni</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Superficie m2</td> <td>720</td> <td>1.190</td> <td>154</td> </tr> <tr> <td>Classif. art. 10, l. 11/11/19</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Classe</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> </table> TABELLA DI VARIAZIONE del 15/06/2018 Pratica n. BA0290718 in atti dal 04/12/2018 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 26580.1/2018) Annotazioni: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2018) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 15/06/2018 all'organismo pagatore agea con la domanda agea, adu. 2018.0507959	Porzione	AA	AB	AC	Reddito dominicale	Euro 2,71	Euro 11,68	Euro 0,20	Reddito agrario	Euro 2,17	Euro 6,15	Euro 0,35	Deduzioni				Superficie m2	720	1.190	154	Classif. art. 10, l. 11/11/19	1	2	3	Classe	1	2	3
Porzione	AA	AB	AC																											
Reddito dominicale	Euro 2,71	Euro 11,68	Euro 0,20																											
Reddito agrario	Euro 2,17	Euro 6,15	Euro 0,35																											
Deduzioni																														
Superficie m2	720	1.190	154																											
Classif. art. 10, l. 11/11/19	1	2	3																											
Classe	1	2	3																											

		(scheda validazione/fascicolo prot.n. agea.caa5711.2018.0000950) -porzione ab: classamento per parificazione con la qualità 29 - vigneto, classe 01.
Dal 04/02/2013 al 04/12/2018	[REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	Comune di Noci Catasto Terreni Fg.131, Part. 131 Redditi: dominicale Euro 2,15 Lire 4.168 agrario Euro 3,77 Lire 7.294 Particella con qualità: SEMIN ARBOR Classe 04 Superficie: 2.084 m2
Dal 14/07/2008 al 04/02/2013	[REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	Comune di Noci Catasto Terreni Fg.131, Part. 131 Redditi: dominicale Euro 2,15 Lire 4.168 agrario Euro 3,77 Lire 7.294 Particella con qualità: SEMIN ARBOR Classe 04 Superficie: 2.084 m2
dal 03/12/1999 al 14/07/2008	[REDACTED] Proprietà per 1/1	Comune di Noci Catasto Terreni Fg.131, Part. 131 Redditi: dominicale Euro 2,15 Lire 4.168 agrario Euro 3,77 Lire 7.294 Particella con qualità: SEMIN ARBOR Classe 04 Superficie: 2.084 m2
dal 04/10/1994 al 03/12/1999	[REDACTED] Proprietà per 1/1 [REDACTED] Usufrutto per 1/1	Comune di Noci Catasto Terreni Fg.131, Part. 131 Redditi: dominicale Euro 2,15 Lire 4.168 agrario Euro 3,77 Lire 7.294 Particella con qualità: SEMIN ARBOR Classe 04 Superficie: 2.084 m2 FRAZIONAMENTO del 04/10/1994 in atti dal 07/10/1994 (n. 3462.4/1994) Sono stati inoltre variati/soppressi se seguenti immobili: Comune: NOCI (F915) (BA) Foglio 131 Particella 130 Foglio 131 Particella 89
Immobile predecessore		
Dal 18/12/1993 al 04/10/1994	[REDACTED] Proprietà per 1/1 [REDACTED] Usufrutto per 1/1	Comune di Noci Catasto Terreni Foglio 131 Particella 89 Redditi: dominicale Euro 20,92 Lire 40.510 agrario Euro 20,92 Lire 40.510 Particella con qualità: SEMINATIVO Classe 04 Superficie: 8.102 m2
Dall'impianto meccanografico del 15/02/1977 al 18/12/1993	[REDACTED] Diritto di: Da verificare possessore per acquisto dall'ente per lo sviluppo dell'irrigazione e la trasformazione fondiaria sezione speciale per la riforma fondiaria in Puglia Lucania e Molise venditore con patto di riservato d.	Comune di Noci Catasto Terreni Foglio 131 Particella 89 Redditi: dominicale Euro 20,92 Lire 40.510 agrario Euro 20,92 Lire 40.510 Particella con qualità: SEMINATIVO Classe 04 Superficie: 8.102 m2

10. CORRISPONDENZE CATASTALI LOTTO

Dal confronto della planimetria catastale (Cfr. All. n. 03a), con lo stato luoghi verificato con le operazioni peritali e rappresentato dalla scrivente nell'elaborato grafico (Cfr. All. n. 04) non emergono difformità.

11. STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto di pignoramento sono risultati nella disponibilità del proprietario esecutato [REDACTED]

12. PARTI COMUNI ED ONERI CONDOMINIALI LOTTO

Il lotto in oggetto in Noci (Ba) alla Contrada Cannello, costituito da un unico villino a piano terra con circostante area pertinenziale esterna e terreno agricolo contiguo, è del tipo indipendente pertanto non si individua un condominio.

13. PROVENIENZE VENTENNALI LOTTO

Dal certificato ipotecario speciale in atti aggiornato al 05/07/2023, prodotto dal creditore precedente, nonché dall'Atto di Donazione n. Rep. 80121 del 14/02/2013 reperito dalla scrivente (Cfr. All. n. 05 - Atto di Donazione), si rilevano le seguenti provenienze per i beni oggetto di procedura:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/02/2013 al 05/12/2023	[REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	Atto di donazione			
		Afavore: [REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Pasquale Maddalena	04/02/2013	80121	28266
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Agenzia delle Entrate - Bari	07/02/2013	4650	3578
Dal 14/07/2008 al 04/02/2013	[REDACTED]	Atto Giudiziario			
		Decreto di Trasferimento Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Cronologico N°
		Tribunale di Bari	14/07/2008	1337/08	3250/08
		Registrazione			
		Presso	Data	n.	
		Agenzia delle Entrate - Bari	18/07/2008	5663	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Bari	21/07/2008	34081	22309

Fino alla data del 14/07/2008 i terreni, censiti al Catasto Terreni del Comune di Noci (Ba) al Fg. 131 part. 131 e part. 153 (ex particella 132 con sovrastante fabbricato rurale) furono di proprietà per la quota di 1/1 del Sig. [REDACTED] a lui pervenuti con consolidamento di usufrutto per la morte in data 03/11/1999 della madre [REDACTED]. Invece ai predetti [REDACTED], i terreni pervennero, rispettivamente per la nuda proprietà e per il diritto di usufrutto, per successione testamentaria, dal loro congiunto [REDACTED].

14. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI LOTTO

Dal certificato ipotecario speciale n. BA 140629 del 2023, richiesto il 05/07/2023 e prodotto in atti dal creditore procedente, nonché da ulteriori ispezioni ipotecarie aggiornate dalla scrivente il 05/12/2023 (Cfr. All. n. 06 – Ispezioni Ipotecarie) presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bari, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli sul lotto in oggetto in Noci (Ba) alla Contrada Cannello, costituito da un villino a piano terra con circostante area pertinenziale esterna e terreno agricolo contiguo, distinti rispettivamente in Catasto Fabbricati del Comune di Noci (Ba) al Foglio 131 Particella 153 Subalterno 1 ed in Catasto Terreni del Comune di Noci (Ba) al Foglio 131 Particella 131

Firmato Da: ROSA CARMELA COVELLA E messo Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d229b8fa9bce84f

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Pubblico Ufficiale: Notaio Lanzillotta Maria

Repertorio n. 101520 del 10/11/1998

Iscritta a Bari il 12/11/1998

Reg. gen. 35719 – Reg. part. 7025

Importo ipoteca €140.000.000 – Capitale € 70.000.000

Ipoteca su:

n. 2 Fabbricati rurali in Contrada Cannello Lamadacqua in Catasto Terreni del Comune di Noci (Ba) al Foglio 131 Particelle 102 e 132

n. 4 Terreni in Contrada Cannello Lamadacqua in Catasto Terreni del Comune di Noci (Ba) al Foglio 131 Particelle 125- 127- 129 e 131

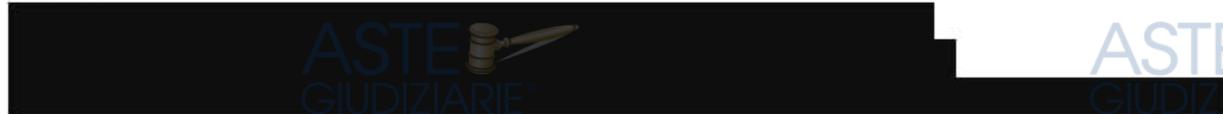
A favore

Banca Popolare di Puglia e Basilicata Società Cooperativa a responsabilità limitata

Cod. Fisc. 00604840777

Sede Matera

Contro



Documenti successivi correlati:

Annotazione Registro Generale n. 4776 Registro Particolare n. 770 del 05/02/2009
(CANCELLAZIONE TOTALE)

1) Atto di pignoramento immobiliare

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari

Repertorio n. 513 del 29/08/2002

Trascritto a Bari il 06/09/2002

Reg. gen. 38860 - Reg. part. 28154

Pignoramento su:

- n. 2 Fabbricati rurali in Contrada Cannello Lamadacqua in Catasto Terreni del Comune di Noci (Ba) al Foglio 131 Particelle 102 e 132

- n. 4 Terreni in Contrada Cannello Lamadacqua in Catasto Terreni del Comune di Noci (Ba) al Foglio 131 Particelle 125-127-129 e 131

Documenti successivi correlati:

ANNOTAZIONE presentata il 05/02/2009 Registro Generale n. 4775 Registro Particolare n. 769 **(CANCELLAZIONE)**

A favore

Banca Popolare di Puglia e Basilicata Società Cooperativa a responsabilità limitata

Cod. Fisc. 00604840777



Contro

2) Decreto di Trasferimento immobili

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari

Repertorio n. 3250 del 14/07/2008

Trascritto a Bari il 21/07/2008

Reg. gen. 34081 - Reg. part. 22309

Immobili trasferiti:

- n. 2 Fabbricati rurali in Contrada Cannello Lamadacqua in Catasto Terreni del Comune di Noci (Ba) al Foglio 131 Particelle 102 e 132
- n. 4 Terreni in Contrada Cannello Lamadacqua in Catasto Terreni del Comune di Noci (Ba) al Foglio 131 Particelle 125-127-129 e 131

A favore

Contro

3) Costituzione di Fondo Patrimoniale

Pubblico Ufficiale: Notaio Brunetti Emanuela

Repertorio n. 10468/4442 del 24/05/2010

Trascritto a Bari il 17/06/2010

Reg. gen. 29416 - Reg. part. 18984

Immobili oggetto del fondo patrimoniale

- Abitazione in Capurso (Ba) Catasto Fabbricati Foglio 5 Particella 19 Sub. 2 Corso Casamassima (immobile non oggetto di procedura esecutiva)
- Terreno in Capurso (Ba) Catasto Terreni Foglio 5 Particella 19 (immobile non oggetto di procedura esecutiva)
- Terreno in Capurso (Ba) Catasto Terreni Foglio 5 Particella 378 (immobile non oggetto di procedura esecutiva)
- **Abitazione in villini in Noci (Ba) Catasto Fabbricati Foglio 131 Particella 153 Sub. 1 Contrada Cannello Lamadacqua** (immobile oggetto di procedura esecutiva)
- **Terreno in Noci (Ba) in Catasto Terreni al Foglio 131 Particella 131 Contrada Cannello Lamadacqua** (immobile oggetto di procedura esecutiva)

Ulteriori informazioni:

LA PROPRIETA' DEI BENI COSTITUENTI IL FONDO PATRIMONIALE SPETTERA' ALLA SIGNORA [REDACTED] CHE NE E' ATTUALMENTE PROPRIETARIA SENZA ALCUNA MODIFICA DELLA TITOLARITA', MENTRE L'AMMINISTRAZIONE DEI BENI STESSI E' REGOLATA DALLE NORME DELL'ART. 180 CODICE CIVILE. I BENI COSTITUENTI IL FONDO PATRIMONIALE POTRANNO ESSERE ALIENATI, IPOTECATI, DATI IN PEGNO O COMUNQUE VINCOLATI CON IL SOLO CONSENSO DI ENTRAMBI I CONIUGI, SENZ'UOPO DI AUTORIZZAZIONE GIUDIZIALE.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

A favore

[REDACTED]

Per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni

[REDACTED]

Proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni

Contro

[REDACTED]

Per la quota di $\frac{1}{1}$ in regime di separazione dei beni

4) Domanda giudiziale - Revocazione di donazione

Pubblico Ufficiale: Corte d'Appello di Bari

Repertorio n. 11685 del 30/06/2013

Trascritto a Bari il 11/07/2016

Reg. gen. 30645 - Reg. part. 22258

- Abitazione in villini in Noci (Ba) Catasto Fabbricati Foglio 131 Particella 153 Sub. 1

Contrada Cannello Lamadacqua

- Terreno in Noci (Ba) in Catasto Terreni al Foglio 131 Particella 131 Contrada Cannello Lamadacqua

Ulteriori informazioni:

CON ATTO CHE SI TRASCRIVE SI CHIEDE ACCERTARE E DICHIARARE, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 2901 COD. CIV. L'INEFFICACIA NEI CONFRONTI [REDACTED]

[REDACTED] DELL'ATTO A ROGITO DEL NOTAIO DOTT. PASQUALE MADDALENA (REP. 80121 RACC. 28266 E TRASCRITTO A BARI IL 19 FEBBRAIO 2013 AL N. 4650/3598)

A favore

[REDACTED]

Per il diritto di proprietà

Contro

[REDACTED]

Per il diritto di proprietà

[REDACTED]

Per il diritto di proprietà

5) Atto di pignoramento immobiliare

Pubblico Ufficiale: UNEP- Corte d'Appello di Bari

Repertorio n. 4869/2023 del 12/06/2023

Trascritto a Bari il 20/06/2023

Reg. gen. 30027 - Reg. part. 22699

Pignoramento su:

- Abitazione in villini in Noci (Ba) Catasto Fabbricati Foglio131 Particella 153 Sub. 1 Contrada Cannello Lamadacqua
- Terreno in Noci (Ba) in Catasto Terreni al Foglio 131 Particella 131 Contrada Cannello Lamadacqua

A favore

[REDACTED]

Per il diritto di proprietà

Contro

[REDACTED]

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Formalità a carico della procedura.

15. ALTRE FORMALITÀ LOTTO

Dall'esame della documentazione in atti non si rilevano altre formalità a carico del bene oggetto di procedura.

16. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

La ricerca svolta presso il 4° Settore Gestione e Assetto del Territorio del Comune di Noci (Ba), a seguito di richiesta presentata dalla scrivente il 18/10/2023, è risultata negativa come da riscontro del 29/11/2023 dallo stesso Comune di Noci dal quale si evince che non ci sono atti relativi al Foglio131 Particella 153 (Cfr. All. n. 07 Accesso agli atti con riscontro del Comune di Noci)

Dalle caratteristiche costruttive del fabbricato lo stesso può ritenersi realizzato ante 1967 ad esclusione della tettoia antistante. A parere della scrivente tale abuso non è sanabile.

Nel giudizio di stima che segue, si è tenuto conto sia dell'abuso relativo alla tettoia che della presenza della copertura in eternit sul piccolo vano esterno, decrementando opportunamente i prezzi unitari di un coefficiente $K_u=0,90$.

* * * * *

Per quanto concerne la destinazione urbanistica sia del terreno agricolo contiguo che dell'area circostante al villino, si rileva quanto segue, come dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 05/12/2023 dal Comune di Noci a seguito di richiesta inoltrata al SUE di Noci dalla scrivente il 30/11/2023 (All. n. 08 - Certificato di Destinazione Urbanistica):

I terreni contraddistinti in Catasto al Fg. 131 Ptc. 131 e 153 - sono tipizzati nel vigente P.R.G. come ZONA "E1" RISERVATA ALL'ESERCIZIO DI ATTIVITA' AGRICOLA e/o DI QUELLE STRETTAMENTE CONNESSE ALL'AGRICOLTURA, con le prescrizioni di cui all'allegato;

- PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE REGIONALE (PPTR) - AMBITI PAESAGGISTICI "MURGIA DEI TRULLI":

6.2.1 Componenti botanico-vegetazionali - UCP: "Aree di rispetto dei boschi" (la Ptc. 153 in parte);

6.2.2 Componenti delle aree protette e dei siti naturalistici - UCP: "Siti di rilevanza naturalistica";

6.3.1 Componenti Culturali e Insediative - UCP: "Zone gravate da usi civici";

- USI CIVICI: NESSUNO;

- che la superficie fondiaria di cui alla presente certificazione **non risulta** interessata da incendi.

17. STIMA DEL LOTTO

Il valore commerciale del lotto è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti

questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Valutazione del fabbricato e dell'area esterna pertinenziale al Foglio 131 Particella 153 Sub. 1 del Catasto Fabbricati del Comune di Noci

Consultate le Banche dati dell'Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare del 1° semestre 2023 - sulla rilevazione dei prezzi degli immobili posti nella Fascia Extraurbana Comune di Noci (Ba) in Zona Agricola non risultano quotazioni disponibili.

Pertanto si sono consultate le varie pubblicazioni di agenzie immobiliari on line, relativamente ad immobili situati in un intorno zonale, per villini aventi caratteristiche tipologiche simili, e si desumono valori variabili €/mq 500,00 ed €/mq 1.250,00, si è potuto quindi calcolare un ulteriore valore medio: $L_2 = \text{€/mq } 875,00$.

Inoltre si è consultato il sito on line del Borsino Immobiliare, sulla rilevazione dei prezzi degli immobili posti nella zona di Contrada Lamadacqua in Noci (Ba), si desumono per villini il valore medio: $L_3 = \text{€/mq } 679,00$

In definitiva un immobile di riferimento, definito statisticamente medio ideale, rispetto al quale si può utilmente comparare quello oggetto di stima, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari a:

$$L_a = (L_1 + L_2) / 2 = \text{€/mq } (875,00 + 679,00) / 2 = \text{€/mq } 777,00$$

Con riferimento ai vari parametri di natura intrinseca ed estrinseca, che concorrono a determinare il reale valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, si è proceduto alla seguente disamina:

COEFFICIENTE CORRETTIVO		
Parametro	Valutazione	Coefficiente
Parametro costruttivo - Kc: derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dallo stato d'uso e manutenzione e dalle caratteristiche strutturali, le finiture e dotazione impiantistica	Invariante	1,00
Parametro estetico architettonico - Ka: derivante dalla qualificazione conferita dalle caratteristiche interne ed esterne all'immobile	Invariante	1,00

Parametro funzionale - Kf: derivante dalla razionale fruizione degli ambienti interni e degli esterni, sia per percorsi e articolazioni, che per potenzialità di uso di annessi funzionali, quali cortili, soppalchi etc.	Invariante	1,00
Parametro zonale - Kz: derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dall'ubicazione, l'utenza e posizione	Invariante	1,00
Parametro urbanistico - Ku: derivante dalla osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, della corretta identificazione catastale e nella conseguente eventuale necessità di sanatoria e dilizia nonché alla eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti	Decrementale	0,90
Parametro giuridico - Kg: derivante dalla situazione documentale, stato di possesso, presenza di vincoli, quote indivise	Invariante	1,00
Parametro di trasformazione - Kt: derivante dalla diversa possibilità di utilizzazioni dell'immobile con opportune modifiche distributive	Invariante	1,00
Coefficiente totale K tot.		0,90

Applicando il coefficiente totale K tot. = 0,90, a quello di un immobile ideale di riferimento, per il quale è stato identificato un valore medio pari a €/mq 777,00, si ottiene il valore unitario del lotto in oggetto pari a:

$$\text{€/mq } 777,00 \times 0,90 = \text{€/mq } 699,30$$

Quindi si definisce come più probabile valore unitario del bene in questione quello di €/mq 699,30 valore che moltiplicato per la superficie convenzionale calcolata somma:

$$\text{€/mq } 699,30 \times 160,94 \text{ mq} = \text{€ } 112.545,34$$

Quindi **IL VALORE COMMERCIALE** dell'intera proprietà del villino a piano terra con pertinenziale area esterna in Noci (Ba) a Contrada Cannello Lamadacqua, come sopra descritto, si stima pari ad: **€ 112.545,34**

Valutazione del terreno agricolo al Foglio 131 Particella 131 del Catasto Terreni di Noci

Per quanto concerne il terreno agricolo contiguo, si sono consultate le Banche dati dell'Agenzia del Territorio sulla rilevazione dei valori agricoli medi di terreni per la Regione agraria n. 5 del Comune di Noci, nonché le varie pubblicazioni di agenzie immobiliari on line e le aste giudiziarie sui valori di mercato relativamente a terreni agricoli situati in un interno zonale a quello in oggetto, si desumono valori simili a €/Ha 25.000

$$\text{€/mq } 2,50 \times 2.084 \text{ mq} = \text{€ } 5.210,00$$

Quindi **valore commerciale** dell'intera proprietà del terreno agricolo in Noci (Ba) a Contrada Cannello Lamadacqua, come sopra descritto, si stima pari ad: **€ 5.210,00**

Stima lotto unico

Da quanto suesposto si desume che il **VALORE COMMERCIALE** del lotto unico, costituito dal villino con area pertinenziale esterna e dal terreno agricolo contiguo, si stima pertanto ad: € (112.545,34 + 5.210,00) = € 117.745,34

Adeguamenti e correzioni della stima

Come da quesito conferito si applica, la riduzione forfetaria del valore del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie su vizi occulti, pari rispettivamente a:

€ 117.745,34 x 0,15 = € 17.661,80

IL PREZZO A BASE D'ASTA del diritto dell'intera proprietà del villino a piano terra con area pertinenziale esterna e terreno agricolo contiguo in Noci (Ba) alla Contrada Canello Lamadacqua, al netto degli adeguamenti e correzioni, nello stato di fatto in cui si trova, si stima pertanto di seguito:

€ (117.745,34 - 17.661,80) = € 100.083,54

Che si arrotonda a € 100.100,00 (Euro centomila cento/00)

**TABELLA RIEPILOGATIVA DELLA STIMA DEL LOTTO UNICO
 DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R. E. 250/2023**

Identificativo corpo	Identificativo catastale Catasto Fabbricati	Superficie convenzionale	Valore unitario €/mq	Valore commerciale intera proprietà	Quota in vendita	Riduzione forfetaria 15%	Prezzo a base d'asta arrotondato
Lotto Unico Quota di 1/1 della proprietà di Villino a piano terra con area esterna e terreno agricolo contiguo Noci (Ba) Contrada Canello Lamadacqua	Comune di Noci (Ba) - Villino Catasto Fabbricati: Fg. 131 Pt. 153 Sub. 1 Ctg. A/7 Cl. 1, Cons. 7 vani, Sup. ct. 163 mq Tot. escluso aree scoperte 137 mq Rend. Euro 433,82 - Contrada Canello piano: T	<i>Villino ed area esterna</i> 160,94 mq	€/mq 699,30	€ 117.745,34	1/1	- € 17.661,80	€ 100.100,00
	-Terreno agricolo Catasto Terreni: Fg. 131 Pt. 131 are 20,48 semin. Arb. - Cl. 4 - Redditi Dominicale Euro 14,59 Agrario Euro 8,67	<i>Terreno agricolo</i> 2.084 mq	€/mq 2,50				
Totale lotto in vendita							€ 100.100,00



Come richiesto si allegano la documentazione fotografica del lotto (Cfr. All. n. 09), lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare (Cfr. All. n. 10) e la checklist sistema conservatoria (Cfr. All. n. 11).

Assolto il proprio incarico, la sottoscritta Esperto ex art. 568 c.p.c. ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatale, deposita la presente relazione di 30 pagine + 11 allegati, e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Gioia del Colle, li 18/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Rosa Carmela Covella



Rosa Carmela Covella

