



**Tribunale Ordinario di Bari**

Seconda Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**Procedura Esecutiva N. 603/2018 R.G.E.**

*contro:*

**XXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX**

**Ill.mo Giudice dell'esecuzione:**

**Dr.ssa Laura FAZIO**

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio**

C.T.U.:

ing. Nicola BONASIA  
via Serg. Vito Longo, 10  
70026 - Modugno (Ba)





## Tribunale Ordinario di Bari

Seconda Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari



**Procedura Esecutiva N. 603/2018 R.G.E.**

contro:

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**III.mo Giudice dell'esecuzione:  
Dr.ssa Laura FAZIO**

## Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio



### Indice

1. Premessa .....	2
2. Documentazione acquisita, organizzazione operazioni peritali e sopralluoghi .....	2
3. Accertamenti richiesti dal Giudice e relative risposte .....	7
4. Rassegna del mandato .....	57
5. Riepilogo allegati .....	58



Ing. Nicola BONASIA - via Serg. Vito Longo n.10, Modugno (BA) - nicola.bonasia@ingpec.eu





## 1. Premessa

L'Ill.mo Giudice Dr.ssa Laura FAZIO con provvedimento del 21/23.11.2018 nominava il sottoscritto ing. Nicola BONASIA, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 9016 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n. 2812, CTU relativamente alla procedura esecutiva iscritta al N. 603/2018 R.G.E. contro il Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX. Lo scrivente era altresì inviato all'accettazione dell'incarico, entro dieci giorni dalla comunicazione del decreto di nomina, a pena sostituzione, trasmettendo atto di giuramento e accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo presente sul sito del Tribunale di Bari.

Il sottoscritto, ad evasione dell'incarico conferitogli, ritenendo di aver svolto esaurienti indagini tecniche ne espone le risultanze.

## 2. Documentazione acquisita, organizzazione operazioni peritali e sopralluoghi

### 2.1 Documentazione:

Il sottoscritto, in forza dell'incarico ricevuto, ha prodotto, acquisito ed analizzato, oltre ai documenti già depositati dal creditore procedente, la seguente documentazione riportata in allegato:

- Allegato 1 - Giuramento CTU del 28.11.2018;
- Allegato 2 - Planimetrie catastali u.i.u. N.C.E.U. Comune di Noci Fg. n. 58, part. n. 69, subb. nn. 2-3-4-5-6-7-8-9-10-12-13-14-15 ed estratti di mappa dal N.C.T. Comune di Noci; Fg. n. 57, part. nn. 140-149-340-341 e Fg. n. 58, part. nn. 70-71-138;
- Allegato 3 - Visure catastali storiche di u.i.u. N.C.E.U. Comune di Noci Fg. n. 58, part. n. 69, subb. nn. 2-3-4-5-6-7-8-9-10-12-13-14-15





e N.C.T. Comune di Noci: Fg. n. 57, Part. nn. 140-149-340-341 e Fg. n. 58, part. nn. 70-71-138;

- o Allegato 4 - Comunicazioni al debitore;
- o Allegato 5 - Verbali di sopralluogo del 08.02.2019 e del 08.03.2019;
- o Allegato 6 - Certificato di destinazione urbanistica dell'area urbana in cui ricadono i beni immobili;
- o Allegato 7 - Copia di Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato;
- o Allegato 8 - Titoli edilizi;
- o Allegato 9 - Atto di asservimento e vincolo a parcheggio;
- o Allegato 10 - Atto di donazione relativo agli immobili pignorati;
- o Allegato 11 - Contratto di locazione;
- o Allegato 12 - Ispezioni ipotecarie per immobili di u.i.u. censite nel N.C.E.U. Comune di Noci Fg. n. 58, part. n. 69, subb. nn. 2-3-4-5-6-7-8-9-10-12-13-14-15 e nel N.C.T. Comune di Noci: Fg. n. 57, Part. nn. 140-149-340-341 e Fg. n. 58, part. nn. 70-71-138.

## 2.2 Cronologia delle principali operazioni peritali:

21 Novembre 2018: Decreto di nomina del sottoscritto ing. Nicola BONASIA quale esperto estimatore e dell'avv. Vincenzo RAGNI, quale custode del bene pignorato, per l'Esecuzione Immobiliare n. 603/2018 R.G.E.

23 Novembre 2018: Notificazione di cancelleria ai sensi del D.L. 179/2012 ricevuta tramite PEC dal Tribunale Ordinario di Bari con fissazione di prima udienza di comparizione al giorno 02.10.2019.

28 Novembre 2018: Deposito da parte del sottoscritto stimatore di atto giuramento e accettazione incarico per via telematica, come da





indicazione dell'Ill.mo Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Laura FAZIO (cfr. allegato 1).

03 Dicembre 2018: Il sottoscritto e il custode nominato, avv. Vincenzo RAGNI, convenivano congiuntamente, come da indicazione del giudice ill.mo Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Laura FAZIO, ad una data di accesso al bene pignorato e ne davano comunicazione al debitore tramite il Custode a mezzo raccomandata A/R n. 15339634396-7 (cfr. allegato 4).

04 Dicembre 2018: Il sottoscritto provvedeva all'acquisizione dalla banca dati online dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Bari delle planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate (cfr. allegato 2), identificate dai seguenti dati catastali: N.C.E.U. Comune di Noci Fg. n. 58, part. n. 69, subb. nn. 2-3-4-5-6-7-8-9-10-12-13-14-15.

Il sottoscritto provvedeva altresì all'acquisizione degli estratti di mappa (cfr. allegato 2) relativi ai terreni censiti con i seguenti dati catastali: N.C.T. Comune di Noci: Fg. n. 57, Part. nn. 140-149-340-341; N.C.T. Comune di Noci Fg. n. 58, Part. nn. 70-71-138, così come desunti dalla certificazione notarile presentata dal creditore precedente.

18 Gennaio 2019: Il custode nominato, avv. Vincenzo RAGNI, non avendo ricevuto alcun riscontro alla raccomandata del 03.12.2018, inoltrava seconda richiesta di accesso al debitore esecutato, a mezzo Ufficiale Giudiziario presso l'Ufficio Notifiche della Corte d'Appello di Bari (cfr. allegato 4).

08 Febbraio 2019: Il sottoscritto si recava presso i beni da stimare, siti in Noci (Ba) alla Strada Vicinale per Martina Franca, per dare inizio alle operazioni peritali. Al momento del sopralluogo erano presenti il debitore esecutato, Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, il legale difensore del debitore esecutato, l'avv. XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, il





custode, avv. Vincenzo RAGNI ed il sottoscritto CTU, ing. Nicola BONASIA. In questa sede il sottoscritto effettuava un rapido accesso all'interno delle unità immobiliari, procedendo all'esecuzione di rilievo metrico e fotografico di porzione dei beni pignorati e rinviando alla data dell' 8 marzo 2019 il completamento delle operazioni peritali. Al termine dell'attività l'esperto stimatore redigeva apposito verbale firmato dai presenti (cfr. allegato 5).

20 Febbraio 2019: Il sottoscritto, al fine di eseguire i controlli preliminari e di rispondere ai quesiti posti dall'ill.mo Giudice, inviava, a mezzo pec, all'ufficio del 4° Settore Gestione e Assetto del Territorio del Comune di Noci (Ba) richiesta di accesso agli atti ed estrazione di copie conformi dei seguenti documenti:

- C.E. in sanatoria n. 241 del 10.11.1988 con relativi elaborati grafici allegati;
- C.E. n. 242 del 10.11.1988 con relativi elaborati grafici allegati;
- C.E. n. 194 del 18.07.1990 con relativi elaborati grafici allegati;
- C.E. n. 281 del 28.11.1990 con relativi elaborati grafici allegati;
- Permesso di Abitabilità del 08.11.1991;
- ogni eventuale ulteriore titolo edilizio successivo a quelli fin qui elencati relativamente agli immobili oggetto di procedura.

22 Febbraio 2019: Lo scrivente si recava presso l' Ufficio Anagrafe del Comune di Noci" per richiedere e ritirare l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio del debitore esecutato (cfr. allegato 7).

26 Febbraio 2019: Il sottoscritto, dando seguito alla richiesta di accesso agli atti inviata tramite pec, si recava presso l'Ufficio del 4° Settore Gestione e Assetto del Territorio del Comune di Noci (Ba) per visionare la C.E. n. 194 del 18.07.1990, il Permesso di Abitabilità del 08.11.1991 ed, infine, la richiesta di Permesso di Costruire n.62 del 26.07.2004, con relativi elaborati grafici allegati. In tale sede, il





sottoscritto CTU estraeva copie cartacee dei suddetti titoli edilizi (cfr. allegato 8).

In stessa data, lo scrivente procedeva alla richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica degli immobili oggetto della procedura esecutiva *de quo*, così come richiesto dall'ill.mo Giudice nel quesito 5).

04 Marzo 2019: Il sottoscritto esperto stimatore ritirava il Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'Ufficio del 4° Settore "Gestione ed Assetto del Territorio" del Comune di Noci (BA) (cfr. allegato 6).

08 Marzo 2019: Il sottoscritto si recava nuovamente presso i beni da stimare, siti in Noci (Ba) alla Strada Vicinale per Martina Franca Km. 2,00, per completare le operazioni di rilievo metrico e fotografico. Al momento del sopralluogo era presente, oltre al sottoscritto CTU ing. Nicola BONASIA, il legale difensore del debitore esecutato avv. XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX (cfr. allegato 5).

10 Marzo 2019: Il sottoscritto riceveva, dal legale difensore del debitore esecutato, avv. XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, copia del contratto di locazione registrato in data 16.07.2014 relativo agli immobili identificati dai seguenti dati catastali: N.C.E.U. Comune di Noci Fg. n. 58, part. n. 69, subb. nn. 2-3-6-7-8-9-10-12-13-14-15 e N.C.T. Comune di Noci Fg. n. 57, part. n. 149 (cfr. allegato 11) ed atto di donazione del 18.06.1998 per Notaio Paolo di Marcantonio in Putignano relativo al compendio immobiliare *de quo* (cfr. allegato 10).

28 Marzo 2019: Il sottoscritto provvedeva all'acquisizione dalla banca dati online dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Bari delle visure storiche catastali delle unità immobiliari pignorate (cfr. allegato 3), identificate dai seguenti dati catastali: N.C.E.U. Comune di Noci Fg. n. 58, part. n. 69, subb. nn. 2-3-4-5-6-7-8-9-10-12-13-14-15, acquisiti dalla certificazione notarile presentata dal creditore precedente.







Il sottoscritto provvedeva altresì all'acquisizione delle visure storiche (cfr. allegato 3) relative ai terreni registrati con i seguenti dati catastali: N.C.T. Comune di Noci: Fg. n. 57, Part. nn. 140-149-340-341; N.C.T. Comune di Noci Fg. n. 58, Part. nn. 70-71-138, anch'essi acquisiti dalla certificazione notarile presentata dal creditore precedente.

02-03 Aprile 2019: Il sottoscritto provvedeva all'acquisizione dalla banca dati online dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Bari ispezioni ipotecarie delle unità immobiliari pignorate (cfr. allegato 12).

### **3. Accertamenti richiesti dal Giudice e relative risposte**

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Laura FAZIO affidava al sottoscritto CTU l'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati disponendo i seguenti ulteriori accertamenti:

#### **• Controlli preliminari documentali**

*Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:*

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

*oppure:*

*- se il creditore precedente 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 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.*

*In terzo luogo, l'esperto deve precisare 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.

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..

In primo luogo, in relazione agli atti depositati dal creditore procedente, si riscontra che lo stesso ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva ai sensi della Legge n. 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 D.P.R. 115/2002), redatta dalla Dr.ssa Giulia MESSINA VITRANO, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese.

Si evince, inoltre, che la certificazione risale ad un atto di acquisto o derivativo trascritto antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (atto di donazione trascritto in data 13.07.1998, cfr. allegato 10). La data della nota di trascrizione del pignoramento è il 12/09/2018 e pertanto il ventennio precedente si estende dal 12/09/2018 al 12/09/1998.

In secondo luogo, la succitata certificazione riporta i dati attuali completi di "Categoria, Classe, Consistenza, Superficie Catastale e Rendita Catastale", mentre è priva dei dati catastali storici, i quali sono stati comunque acquisiti telematicamente dal sottoscritto in data 28.03.2019 presso la Banca Dati dell' Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Bari (cfr. allegato 3).





Si noti, come verrà meglio approfondito nell'ambito della risposta al quesito n. 6), che vi è esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali attuali.

In terzo luogo, si rileva che il creditore procedente NON ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Pertanto in data 22/02/2019 il sottoscritto ha provveduto all'immediata acquisizione, presso gli uffici del Comune di Noci (Ba), dell'Estratto per Riassunto del registro degli atti di matrimonio (cfr. allegato 7), comprensivo di annotazioni a margine, del debitore esecutato, nel quale viene evidenziato quanto segue:

*Il Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Noci (Ba) al n. 22  
P. 2 S. A anno 1988*

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

nata [REDACTED]

e

**XXXXX XXXXXXXXXXXXX**

Nata il [REDACTED]

**HANNO TRA LORO CONTRATTO MATRIMONIO**

a [REDACTED]

**ANNOTAZIONI:**

*Con Atto in Data 14/02/2002 a rogito del notaio Dott. Paolo Di Marcantonio del distretto notarile di Bari, gli sposi XXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED] e XXXXX  
XXXXXXXXXXXXX nata a [REDACTED] hanno scelto il regime  
della separazione dei beni. Noci 09.04.2002 L'UFFICIALE DELLO  
STATO CIVILE f.to D. MANSUETO*

*Con provvedimento del Tribunale di Bari in data 04/10/2010 n.  
5940/2010 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi  
di cui all'atto di matrimonio controscritto Noci 25/05/2011 l'Ufficiale  
dello Stato Civile f.to D. MANSUETO.*

Si evince dunque che alla data di donazione dei beni immobili pignorati, avvenuta con atto pubblico del 18.06.1998 per rogito del Notaio Paolo DI MARCANTONIO in Putignano, il debitore esecutato era





coniugato con la Sig.ra XXXXX XXXXXXXXXXXX in regime di comunione dei beni.

Dall'analisi degli atti in procedura si evince inoltre che il pignoramento non è stato notificato al codice comproprietario.

▪ **Quesito 1**

*Provveda 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.*

A seguito di sopralluoghi tenutisi presso i luoghi oggetto di procedura, siti nel Comune di Noci (Ba) alla Strada Vicinale per Martina Franca Km. 2.00, si è proceduto all'identificazione dei beni oggetto di pignoramento e alla verifica dei relativi confini e dei dati catastali.

Dall'analisi delle visure storiche aggiornate (cfr. allegato 3) reperite dalla banca dati on-line dell'Agenzia del Territorio di Bari, è emerso tuttavia che all'interno delle aree indicate nell'atto di pignoramento, sussistono, oltre a quelli già regolarmente provvisti di identificativi catastali, anche ulteriori beni immobili non ancora censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, e dunque privi di identificativi catastali specifici. Tali beni immobili, certamente capaci di generare rendita catastale propria come fabbricati urbani, ricadono all'interno delle particelle catastali oggetto di pignoramento senza un proprio identificativo, spesso all'interno di particelle ancora censite nel Catasto Terreni.

Dai rilievi metrici e fotografici eseguiti dal sottoscritto è risultato che i beni immobili da considerare nella presente relazione di stima consistono nei seguenti terreni e fabbricati siti nel Comune di Noci





(Ba) alla Strada Vicinale per Martina Franca, di seguito elencati nel dettaglio:

Complesso agrituristico - Zona ristorazione (U1) costituita da un vano adibito a sala mensa/pranzo (N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio 58, Particella 69, Subalterno 2, Cat. C/1, Classe 1, Consistenza 36 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 45 m<sup>2</sup>, Rendita 626,57 €), un vano cucina con annessi servizi igienici (N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio 58, Particella 69, Subalterno 3, Cat. C/2, Classe 5, Consistenza 27 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 33 m<sup>2</sup>, Rendita 79,48 €), n.2 sale adibite alla ristorazione e alla consumazione dei prodotti alimentari (non censite catastalmente ma insistenti su N.C.E.U. Comune di Noci al Foglio 58, Particella 69) e un vano ad uso deposito (non censito catastalmente ma insistente su N.C.E.U. Comune di Noci al Foglio 58, Particella 69).

Complesso agrituristico - Zona ricettiva/residenziale (U2/U3/U4) costituita da un alloggio composto da n. 6 vani abitabili, n. 1 servizio igienico e n.1 disimpegno (N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio 58, Particella 69, Subalterno 4, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 123 m<sup>2</sup>, Rendita 298,25 €), un alloggio composto da n. 3 vani abitabili, n. 1 servizio igienico, n. 1 ripostiglio e n. 2 disimpegni (N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio 58, Particella 69, Subalterno 5, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale 101 m<sup>2</sup>, Rendita 290,51 €), un minialloggio composto da n. 2 vani abitabili, n. 1 servizio igienico e n. 2 disimpegni (N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio 58, Particella 69, Subalterno 6, Cat. C/2, Classe 4, Consistenza 40 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 53 m<sup>2</sup>, Rendita 101,23 €) ed un vano ad uso ricreativo comune delle residenze (non censito catastalmente ma insistente su N.C.E.U. Comune di Noci al Foglio 58, Particella 69).

Complesso agrituristico - Ambienti di servizio (U5) consistenti in n.1 autorimessa/stalla (N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio 58, Particella 69, Subalterno 7, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 35 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 44 m<sup>2</sup>, Rendita 81,34 €), un locale ad uso deposito (N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio 58, Particella 69, Subalterno 8, Cat. C/2, Classe 5, Consistenza 14 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 18 m<sup>2</sup>, Rendita 41,21 €), n. 3 locali deposito comunicanti tra loro (N.C.E.U. Comune





di Noci: Foglio 58, Particella 69, Subalterno 10, Cat. C/2, Classe 5, Consistenza 12 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 17 m<sup>2</sup>, Rendita 35,33 €), n. 4 depositi agricoli disposti in serie (N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio 58, Particella 69, Subalterno 9, Cat. C/2, Classe 4, Consistenza 35 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 46 m<sup>2</sup>, Rendita 88,57 €), una tettoia metallica (non censita catastalmente ma insistente su N.C.E.U. Comune di Noci al Foglio 58, Particella 69) ed un piccolo monovano indipendente ad uso deposito (non censito catastalmente ma insistente su N.C.E.U. Comune di Noci al Foglio 58, Particella 69).

Complesso agrituristico - Minialloggi (U6) consistenti in una unità composta da un vano soggiorno-letto ed un servizio igienico, da n. 4 unità composte da n.1 soggiorno, da n.1 camera da letto, da n. 1 disimpegno e da n.1 servizio igienico.

(N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio 58, Particella 69, Subalterno 12, Cat. C/2, Classe 4, Consistenza 31 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 36 m<sup>2</sup>, Rendita 78,45 € - N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio 58, Particella 69, Subalterno 13, Cat. C/2, Classe 4, Consistenza 31 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 35 m<sup>2</sup>, Rendita 78,45 € - N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio 58, Particella 69, Subalterno 14, Cat. C/2, Classe 4, Consistenza 31 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 35 m<sup>2</sup>, Rendita 78,45 € - N.C.E.U. Comune di Noci al Foglio 58, Particella 69, Subalterno 15, Cat. C/2, Classe 4, Consistenza 57 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 54 m<sup>2</sup>, Rendita 118,94 €)

Complesso agrituristico - Zona maneggio, stalla e premiazioni (U7/U8/A9) costituita da:

- n. 5 scuderie, da n.1 vano deposito, da n.2 servizi igienici con docce, da n. 1 ingresso/disimpegno e da n. 2 locali spogliatoio (U7);

- n. 14 vani adibiti a stalla e n.2 disimpegni (U8);

- n. 1 manufatto prefabbricato a destinazione deposito attrezzature sportive, n. 2 servizi igienici prefabbricati, n. 1 tettoia metallica, n. 2 pergolati metallici e spazio esterno pavimentato (U9).

(non censiti catastalmente ma insistenti sui fondi rustici identificati nel N.C.T. Comune di Noci, Foglio 58, Particella n. 70, Qualità Seminativo, Classe 2, ha 2, are 98, ca 48, Reddito Dominicale 115,61 €, Reddito Agrario 92,49 € e N.C.T. Comune di Noci, Foglio 58, Particella n. 71: Porzione AA, Qualità Seminativo, Classe 2, are 43, ca 78, Reddito Dominicale 16,96 €, Reddito Agrario 13,57 € e Porzione







AB Qualità Uliveto, Classe 2, are 23, ca 33, Reddito Dominicale 7,83 €, Reddito Agrario 6,63 €).

Fondo rustico (N.C.T. Comune di Noci, Foglio n. 58, Particella n. 138, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, are 67, ca 81, Reddito Dominicale 29,77 €, Reddito Agrario 19,26 €).

Fondo rustico (N.C.T. Comune di Noci, Foglio n. 57, Particella n. 140: Porzione AA di Qualità Seminativo, Classe 3, are 27, ca 94, Reddito Dominicale 8,66 €, Reddito Agrario, 7,94 €; Porzione AB di Qualità Uliveto, Classe 2, are 01, ca 43, Reddito Dominicale 0,48 €, Reddito Agrario 0,41 €).

Fondo rustico con piccolo manufatto rurale del tipo a "trullo" adibito a deposito agricolo (N.C.T. Comune di Noci, Foglio n. 57, Particella n. 149, Qualità Seminativo, Classe 3, are 42, ca 27, Reddito Dominicale 42,27 €, Reddito Agrario 12,01 €).

Fondo rustico (N.C.T. Comune di Noci, Foglio n. 57, Particella n. 340: Porzione AA di Qualità Uliveto, Classe 2, are 13, ca 68, Reddito Dominicale 4,59 €, Reddito Agrario 3,89 €; Porzione AB di Qualità Seminativo Arborato, Classe 4, are 03, ca 32, Reddito Dominicale 0,34 €, Reddito Agrario 0,60 €).

Fondo rustico (N.C.T. Comune di Noci, Foglio n. 57, Particella n. 341: Porzione AA di Qualità Frutteto, Classe U, are 15, ca 16, Reddito Dominicale 14,88 €, Reddito Agrario 7,83 € e Porzione AB di Qualità Seminativo Arborato, Classe 4, are 02, ca 44, Reddito Dominicale 0,25 €, Reddito Agrario 0,44 €).

Vista la consistenza e le caratteristiche dei beni pignorati, vista la subordinarietà di tutti i fondi rustici rispetto ai requisiti per lo svolgimento dell'attività agro-turistica e vista l'esistenza di atto di asservimento e vincolo a parcheggio (cfr. allegato 9), si è ritenuto opportuno procedere alla formazione di un **LOTTO UNICO** di vendita di seguito dettagliatamente descritto e suddiviso in zone funzionali







(per l'esatta individuazione delle stesse si faccia riferimento alle tavole dell'elaborato grafico "Planimetria Lotto Unico").



## LOTTO UNICO

**Complesso agrituristico - Zona ristorazione (U1) costituita da un vano adibito a sala mensa/pranzo** (N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio 58, Particella 69, Subalterno 2, Cat. C/1, Classe 1, Consistenza 36 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 45 m<sup>2</sup>, Rendita 626,57 €), **un vano cucina con annessi servizi igienici** (N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio 58, Particella 69, Subalterno 3, Cat. C/2, Classe 5, Consistenza 27 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 33 m<sup>2</sup>, Rendita 79,48 €), **n.2 sale adibite alla ristorazione e alla consumazione dei prodotti alimentari** (non censite catastalmente ma insistenti su N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio 58, Particella 69) **ed un vano ad uso deposito** (non censito catastalmente ma insistente su N.C.E.U. Comune di Noci al Foglio 58, Particella 69)

+

**Complesso agrituristico - Zona ricettiva/residenziale (U2/U3/U4) costituita da un alloggio composto da n. 6 vani abitabili, n. 1 servizio igienico e n.1 disimpegno** (N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio 58, Particella 69, Subalterno 4, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 123 m<sup>2</sup>, Rendita 298,25 €), **un alloggio composto da n. 3 vani abitabili, n. 1 servizio igienico, n. 1 ripostiglio e n. 2 disimpegni** (N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio 58, Particella 69, Subalterno 5, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale 101 m<sup>2</sup>, Rendita 290,51 €), **un minialloggio composto da n. 2 vani abitabili, n. 1 servizio igienico e n. 2 disimpegni** (N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio 58, Particella 69, Subalterno 6, Cat. C/2, Classe 4, Consistenza 40 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 53 m<sup>2</sup>, Rendita 101,23 €) **ed un vano ad uso ricreativo comune delle residenze** (non censito catastalmente ma insistente su N.C.E.U. Comune di Noci al Foglio 58, Particella 69).

+

**Complesso agrituristico - Ambienti di servizio (U5) consistenti in n.1 autorimessa/stalla** (N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio 58, Particella 69, Subalterno 7, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 35 m<sup>2</sup>,





Superficie Catastale 44 m<sup>2</sup>, Rendita 81,34 €), **un locale ad uso deposito** (N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio 58, Particella 69, Subalterno 8, Cat. C/2, Classe 5, Consistenza 14 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 18 m<sup>2</sup>, Rendita 41,21 €), **n. 3 locali deposito comunicanti tra loro** (N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio 58, Particella 69, Subalterno 10, Cat. C/2, Classe 5, Consistenza 12 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 17 m<sup>2</sup>, Rendita 35,33 €), **n. 4 depositi agricoli disposti in serie** (N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio 58, Particella 69, Subalterno 9, Cat. C/2, Classe 4, Consistenza 35 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 46 m<sup>2</sup>, Rendita 88,57 €), **una tettoia metallica** (non censita catastalmente ma insistente su N.C.E.U. Comune di Noci al Foglio 58, Particella 69) **e un piccolo monovano indipendente ad uso deposito** (non censito catastalmente ma insistente su N.C.E.U. Comune di Noci al Foglio 58, Particella 69).

+

**Complesso agrituristico - Minialloggi (U6) consistenti in un minialloggio composto da un vano soggiorno-letto ed un servizio igienico, da n. 4 minialloggi composti da n.1 soggiorno, da n.1 camera da letto, da n. 1 disimpegno e da n.1 servizio igienico.**

(N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio 58, Particella 69, Subalterno 12, Cat. C/2, Classe 4, Consistenza 31 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 36 m<sup>2</sup>, Rendita 78,45 €, N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio 58, Particella 69, Subalterno 13, Cat. C/2, Classe 4, Consistenza 31 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 35 m<sup>2</sup>, Rendita 78,45 €, N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio 58, Particella 69, Subalterno 14, Cat. C/2, Classe 4, Consistenza 31 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 35 m<sup>2</sup>, Rendita 78,45 €, N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio 58, Particella 69, Subalterno 15, Cat. C/2, Classe 4, Consistenza 57 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 54 m<sup>2</sup>, Rendita 118,94 €)

+

**Complesso agrituristico - Zona maneggio, stalla e premiazioni (U7/U8/U9) costituita da:**

**- n. 5 scuderie, da n.1 vano deposito, da n.2 servizi igienici con docce, da n. 1 ingresso/disimpegno e da n. 2 locali spogliatoio (U7):**

**- n. 14 vani adibiti a stalla e n.2 disimpegni (U8):**

**- n. 1 manufatto prefabbricato a destinazione deposito attrezzature sportive, n. 2 servizi igienici prefabbricati, n. 1**





**tettoia metallica, n. 2 pergolati metallici e spazio esterno  
pavimentato (U9).**

(non censiti catastalmente ma insistenti sui fondi rustici identificati nel N.C.T. Comune di Noci al Foglio 58, Particella n. 70, Qualità Seminativo, Classe 2, ha 2, are 98, ca 48, Reddito Dominicale 115,61 €, Reddito Agrario 92,49 € e Particella n. 71: Porzione AA, Qualità Seminativo, Classe 2, are 43, ca 78, Reddito Dominicale 16,96 €, Reddito Agrario 13,57 €; Porzione AB Qualità Uliveto, Classe 2, are 23, ca 33, Reddito Dominicale 7,83 €, Reddito Agrario 6,63 €).

+

**Fondo rustico** (N.C.T. Comune di Noci, Foglio n. 58, Particella n. 138, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, are 67, ca 81, Reddito Dominicale 29,77 €, Reddito Agrario 19,26 €).

+

**Fondo rustico** (N.C.T. Comune di Noci, Foglio n. 57, Particella n. 140: Porzione AA di Qualità Seminativo, Classe 3, are 27, ca 94, Reddito Dominicale 8,66 €, Reddito Agrario, 7,94 €; Porzione AB di Qualità Uliveto, Classe 2, are 01, ca 43, Reddito Dominicale 0,48 €, Reddito Agrario 0,41 €).

+

**Fondo rustico con piccolo manufatto rurale del tipo a "trullo" adibito a deposito agricolo** (N.C.T. Comune di Noci, Foglio n. 57, Particella n. 149, Qualità Seminativo, Classe 3, are 42, ca 27, Reddito Dominicale 42,27 €, Reddito Agrario 12,01 €).

+

**Fondo rustico** (N.C.T. Comune di Noci, Foglio n. 57, Particella n. 340: Porzione AA di Qualità Uliveto, Classe 2, are 13, ca 68, Reddito Dominicale 4,59 €, Reddito Agrario 3,89 €; Porzione AB di Qualità Seminativo Arborato, Classe 4, are 03, ca 32, Reddito Dominicale 0,34 €, Reddito Agrario 0,60 €).

+

**Fondo rustico** (N.C.T. Comune di Noci, Foglio n. 57, Particella n. 341: Porzione AA di Qualità Frutteto, Classe U, are 15, ca 16, Reddito Dominicale 14,88 €, Reddito Agrario 7,83 €; Porzione AB di Qualità Seminativo Arborato, Classe 4, are 02, ca 44, Reddito Dominicale 0,25 €, Reddito Agrario 0,44 €).





Ai fini di una chiara descrizione dei confini del lotto, va precisato che l'intero compendio agrituristico è caratterizzato da due distinte zone separate tra loro dalla strada vicinale Noci-Martina Franca (denominata Strada Provinciale per Martina Franca).

La porzione di lotto comprendente tutta la zona edificata confina sul fronte Sud-Ovest con la richiamata Strada Vicinale per Martina Franca, a Sud-Est con terreni e fondi identificati con foglio n. 58 e particelle nn. 72-302-77-80, ad Est con i terreni identificati con le particelle nn. 63-81-82 appartenenti allo stesso foglio n. 58, a Nord con fondi agricoli identificati al foglio n. 58 e particelle nn. 228-34-66-67-193-194-195-180.

La porzione di lotto costituita dalle particelle 140, 149, 340 e 341 del foglio 57, confina a Nord-Est con la Strada Vicinale per Martina Franca, a Sud-Est con la particella 343, a Sud-Ovest con la particella n. 369 e a Nord-Ovest con la particella n. 300.

Il lotto oggetto di stima è sito nel Comune di Noci (Ba) ed è raggiungibile dal centro di Noci attraverso la Strada Vicinale per Martina Franca, ad una distanza di circa 3 km dal centro abitato.

Il complesso agrituristico comprende un'area complessiva di circa cinque ettari delimitata perimetralmente da muretti a secco di altezze variabili, tipici del paesaggio rurale della Murgia pugliese.

La zona edificata del lotto (quella posta a Nord della Strada Vicinale per Martina Franca) è caratterizzato da due ingressi principali, entrambi accessibili dalla strada provinciale. Il primo accesso, utilizzato principalmente per l'ingresso della clientela dell'agriturismo, è caratterizzato dalla presenza di uno slargo carrabile di forma semicircolare e di un cancello metallico scorrevole. Attraverso esso si accede alla particella catastale identificata nel N.C.T. al Fg. n. 58, P.IIa n. 138, costituita in parte da una zona di viabilità ed una zona parcheggi con superfici in "brecciolino", ed in parte da un terreno adibito al pascolo di animali.





Proseguendo sulla viabilità interna su descritta si giunge al fondo agricolo identificato al N.C.T. Fg. 58, P.IIa n. 70, che è costituito per gran parte da terreni e fondi rustici, oltre che da fabbricati e aree destinati alle attività sportive, ricreative ed ippiche. All'interno della particella n. 70 e della confinante n. 71, infatti si rileva un edificio adibito a "Maneggio", un fabbricato destinato a "Stalle per ricovero di animali e depositi attrezzature" nonché un'area denominata come "Zona Premiazioni" che ospita alcune strutture prefabbricate, peraltro in stato di conservazione precario.

Nello specifico:

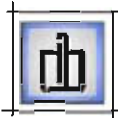
- il fabbricato "Maneggio" (localizzato nei terreni censiti nel N.C.T. del Comune di Noci al Fg. 58, P.IIe nn. 70-71, ma non censito nel catasto fabbricati) è una struttura edilizia composta da un livello fuori terra, con altezza media interna pari a 3,65 m, sviluppata su di una pianta con forma ad arco di circonferenza di superficie lorda complessiva pari a circa 173 mq.

Costruttivamente, lo stabile è stato realizzato con una struttura in elevazione in muratura portante in materiale lapideo ed un orizzontamento di copertura a falda inclinata in latero-cemento, protetto ad estradosso da una guaina bituminosa del tipo "ardesiato". Le pareti del maneggio risultano ad oggi intonacate e tinteggiate nel colore bianco, mentre la pavimentazione è in parte in cotto (W.C., spogliatoi e ingresso) ed in parte in brecciolino (scuderie e stalle).

L'edificio in esame, simmetricamente disposto rispetto ad un varco di ingresso centrale coperto da una pensilina, anch'essa in latero-cemento ed impermeabilizzata con medesima guaina ardesiata, può essere analizzato e descritto nei suoi due principali corpi edilizi.

La parte sud-est del maneggio è composta da cinque vani adibiti a scuderia, tutti indipendenti ed accessibili dall'esterno mediante una porta metallica; ognuna delle scuderie, inoltre, risulta essere aerata naturalmente mediante un'apertura localizzata sul fronte posteriore dell'edificio.





La parte nord-ovest del maneggio, invece, ospita un vano deposito, dei servizi igienici con docce e gli spogliatoi, accessibili da ambo i prospetti principali del fabbricato.

Nella zona antistante il maneggio vi è poi un ippodromo, un ampio terreno adibito ed attrezzato per le attività ippiche ed in particolare caratterizzato da staccionate in legno e percorsi ad ostacoli. L'edificio è caratterizzato, inoltre, da impianto elettrico ed idrico-fognante, con un impianto termico a radiatori non in funzione.

Il maneggio ad oggi si presenta in stato di conservazione appena sufficiente, con la presenza di degrado superficiale delle finiture interne ed esterne (distacchi, macchie e depositi superficiali) nonché di serramenti e dotazioni tecnologiche obsolete.

L'edificio inoltre, oltre ad essere in gran parte in stato di abbandono e di degrado, risulta ad oggi utilizzata come canile. Infatti, le scuderie e i vani adibiti a deposito, spogliatoio e servizi igienici sono attualmente utilizzati come rifugio per cani. L'area esterna di pertinenza dell'edificio presenta una serie di recinzioni "a fil di ferro" che individuano gli spazi delimitati nei quali soggiornano gli animali.

• fabbricato destinato al **ricovero degli animali ed al deposito delle attrezzature agricole** (localizzato nei terreni censiti nel N.C.T. del Comune di Noci al Fg. 58, P.lle nn. 70-71, ma non censito nel catasto fabbricati) è situato a sud-ovest dal maneggio, a cavallo delle particelle catastali 70 e 71. Il corpo edilizio si compone di una serie di locali realizzati in serie, con strutture verticali in muratura portante scialbata e strutture di copertura mista: in alcune zone in lamiera coibentata ed in altre in cemento-amianto. I locali si configurano come vani ad uso deposito e/o stalla, per una superficie lorda complessiva pari a circa 220 mq. Le stalle sono caratterizzate da pavimento in battuto di cemento e, dal punto di vista tecnologico, da impianto elettrico ed idrico. Si riscontra un pessimo stato conservativo, con degrado superficiale delle finiture interne ed







esteme. Le dotazioni impiantistiche risultano scarse ma idonee per la destinazione d'uso.

• all'interno della particella catastale identificata nel N.C.T. del Comune di Noci al Fg. 58, P.lle nn. 70-71, il lotto si caratterizza anche per la presenza di un'area recintata destinata in parte a **premiazioni sportive** ed in parte a **deposito attrezzature**. All'interno dell'area (non censita in Catasto Urbano) delimitata esternamente da una recinzione a filo di ferro, sono presenti due pergolati metallici adiacenti a costituire una tensostruttura di dimensioni in pianta pari a circa 20,00 mt x 10,00 mt ed altezza massima di 5,00 mt, entrambi crollati e ormai inutilizzabili. L'area si completa con una tettoia metallica di superficie pari a circa 62 mq ed altezza pari a 3,00 mt, nonché con un corpo edilizio prefabbricato adibito a deposito di superficie lorda pari a circa 40 mq dotato di due servizi igienici prefabbricati retrostanti. I corpi edilizi in esame sono strutturalmente costituiti da pilastri e travi metalliche, mentre i tamponamenti verticali sono a pannelli "sandwich" in PVC, la copertura in lamiera coibentata ed il calpestio in battuta di cemento. Le finestrate e le aperture verso l'esterno hanno, invece, telaio in alluminio preverniciato di colore verde. Il complesso appare allo stato attuale gravemente danneggiato ed in stato di evidente abbandono, tale da renderne non possibile l'utilizzo.

La particella catastale censita nel N.C.E.U. del Comune di Noci al n. 69 del Foglio n. 58, accessibile da entrambi gli ingressi esterni, rappresenta il fulcro del compendio agrituristico, in quanto si compone di numerosi edifici adibiti alla ristorazione ed al pernottamento della clientela, alla preparazione enogastronomica dei prodotti, alla residenza permanente degli operatori del centro, con una serie di locali di servizio e spazi pertinenziali all'attività.

In particolare, accendendo dal fondo catastale con particella n. 138, si possono raggiungere l'edificio destinato al pernottamento dei clienti, nonché la zona ristorazione:







♦ la zona adibita a **minialloggi**, identificata catastalmente nel N.C.E.U. del Comune di Noci al foglio n. 58, particella n. 69, subalterni nn. 12-13-14-15, si struttura in cinque unità abitative a ballatoio esterno, sviluppate a piano terra per una superficie complessiva lorda di circa 157 mq. Di tali unità, quattro sono composte da un vano soggiorno, un disimpegno, un servizio igienico ed una camera da letto doppia, mentre la quinta unità si configura come monolocale con bagno accessorio. Tutte i mini alloggi hanno una altezza interna variabile, compresa tra 2,95 m e 3,50 m, sono dotate di accesso indipendente e di finestrate verso l'esterno.

Strutturalmente, l'edificio ospitante i minialloggi è realizzato con una intelaiatura in calcestruzzo armato (pilastri e travi) e solai latero-cementizi. Le pareti interne ed esterne risultano essere intonacate e tinteggiate a civile. I servizi igienici sono rivestiti internamente da materiale ceramico fino ad un'altezza di 2,00 m. Il ballatoio esterno e i minialloggi sono dotati di pavimentazione in cotto, ad oggi in buono stato di conservazione. Dal punto di vista tecnologico, i minialloggi sono forniti dei principali impianti: elettrico, idrico-fognario, di illuminazione, di climatizzazione del tipo a split ed, infine, di boiler per acqua calda sanitaria. Riguardo le dotazioni impiantistiche, seppur realizzate secondo le buone regole dell'arte, non può essere attestata la conformità al DM n. 37/2008 poiché non resa disponibile allo scrivente.

Il sottoscritto ha rilevato uno stato di conservazione discreta degli alloggi, con finiture, serramenti e impianti tecnologici ben conservati e funzionanti.

Proseguendo all'interno della particella catastale n. 69, si giunge alla **parte principale del compendio agrituristico**, che ospita il ristorante, le cucine e le ulteriori unità ad uso abitativo.

Il corpo di fabbrica si configura come un complesso architettonico ampliatosi più volte nel corso dei decenni, a partire dalla sua costruzione originaria. Infatti, il nucleo del fabbricato ingloba una





serie di architetture rurali preesistenti (trulli) che sono state poi annesse ad altre volumetrie realizzate in seguito.

Dal punto di vista planimetrico, il complesso può essere strutturato in tre parti: la zona ristorazione, il nucleo storico del fabbricato e l'ampliamento a sud-est. Nel dettaglio:

- la **zona ristorazione** è situata nell'ala Ovest dell'edificio rurale. Si compone di due grandi ambienti, strutturalmente costituiti da pilastri, travi ed arcarecci in legno e delimitati sul confine da serramenti in legno e vetro. La prima sala ha una superficie lorda di circa 134 mq ed è caratterizzata da una pavimentazione in basole di pietra. La seconda sala, connessa alla principale mediante una apertura vetrata, presenta una pavimentazione interna in cotto ed una superficie calpestabile di circa 50 mq.

Dalle due sale ristorazione descritte, si accede al blocco servizi del compendio agriturismo (identificato catastalmente con il Fg. n. 58, P.IIa n. 69, Subb. nn. 2-3), che si compone del vano cucina, dei servizi igienici e di una sala mensa-pranzo. Quest'ultima, connessa direttamente con le due sale ristorazione, è coperta da una volta a botte di altezza massima interna pari a 4,20 m, con superfici interna intonacate e tinteggiate a civile ed una pavimentazione in cotto. Dalla sala mensa-pranzo si giunge alla zona dei servizi igienici, caratterizzati da un antibagno e due W.C.

La cucina ha uno sviluppo in pianta a forma di "L" per una superficie interna di circa 40 mq. Dotata di ingresso secondario e di finestre per l'aerazione e la ventilazione naturale, la cucina, come i servizi igienici, è caratterizzata da un'altezza netta interna pari a 3,30 m e da superfici rivestite da materiale ceramico lavabile fino ad una altezza di circa 2,00 m. Il corpo edilizio comprendente i servizi igienici e le cucine è strutturalmente realizzato in muratura portante con solaio piano sovrastante.

Dal punto di vista impiantistico, l'area ristorazione e servizi annessi si compone di impianto elettrico, di illuminazione, gas, idrico-fognario e





di climatizzazione (del tipo a split). L'acqua calda sanitaria è garantita mediante l'uso di una caldaia a gas metano, disposta nel vano anti-W.C. precedentemente descritto, che peraltro serve anche l'impianto termico della zona residenziale. Riguardo le dotazioni impiantistiche, seppur realizzate secondo le buone regole dell'arte, non può essere attestata la conformità al DM n. 37/2008 poiché non resa disponibile allo scrivente.

Giungendo all'agriturismo dalla Strada Vicinale per Martina Franca da Noci ed entrando nella proprietà dal secondo ingresso, si accede all'area privata dei conduttori dell'attività.

Attraverso un cancello metallico, infatti, si giunge in un piazzale asfaltato destinato a parcheggio, che perimetra il fronte sud-ovest dell'edificio principale. Da tale area pertinenziale, si accede alle **unità immobiliari destinate ad abitazione**, qui di seguito descritte:

- le unità residenziali, sviluppate su un piano rialzato rispetto al parcheggio, sono caratterizzate esternamente da uno spazio pavimentato (in materiale ceramico), delimitato da aiuole ed accessibile mediante tre rampe che superano un dislivello di circa 0,85 m. Su tale piano di spazio esterno, vi è una tettoia lignea di dimensioni 5,30 m x 4,85 m ed altezza media 2,75 m, che protegge l'ingresso alle abitazioni.

Questa porzione dell'agriturismo, identificata catastalmente al Fg. n. 58, p.lla n. 69, subb. nn. 4-5-6, ha tre accessi principali ed uno secondario localizzato sul prospetto posteriore. Complessivamente, le unità abitative si compongono di n. 21 vani, di cui uno destinato a cucina, tre destinati a soggiorno, sei a camera da letto e tre a servizio igienico, con altri vani adibiti a disimpegno o ripostiglio. Le abitazioni hanno un'altezza media interna pari a 3,50 m con una superficie complessiva lorda di circa 373 mq.

Dal punto di vista architettonico, le unità residenziali sono strutturate in un nucleo più antico comprendente gli edifici rurali a trullo ed un ampliamento più recente con copertura piana. Le strutture in





elevazione del complesso architettonico sono a muratura portante, mentre gli orizzontamenti di copertura sono in latero-cemento (piane) per l'ampliamento a sud-est e a pseudo-cupola per i trulli.

L'unità, internamente, si caratterizza di superfici intonacate e tinteggiate a civile, pavimentazione in parquet e/o in cotto, nonché di porte in legno tamburato. Esternamente, la parte più recente del fabbricato è caratterizzata da un rivestimento in materiale lapideo a corsi orizzontali, mentre il nucleo storico è scialbato di colore bianco, in entrambi i casi con infissi esterni in legno e persiane in alluminio preverniciato di colore verde.

Gli appartamenti sono dotati di tutti gli impianti tecnologici (idrico-fognario, termico, gas, elettrico, antenna tv) realizzati secondo le buone regole dell'arte, sebbene la conformità degli stessi non possa essere attestata poiché non resa disponibile allo scrivente. L'impianto di riscaldamento è autonomo del tipo a radiatori, alimentato da caldaia a gas metano. L'unità abitativa censita catastalmente con i subb. 5-6 presenta, inoltre, un caminetto interno a legna nel vano soggiorno ed un boiler per acqua calda sanitaria nel servizio igienico. Le unità si presentano in buono stato di conservazione, con finiture e serramenti in condizioni accettabili, nonché con impianti tecnologici funzionanti.

Il compendio agrituristico, infine, si completa con una serie di **locali accessori** disposti nell'immediato interno e sempre all'interno della particella n. 69. Nello specifico, sul confine meridionale del lotto si localizzati due edifici adibiti a deposito ed autorimessa/stalla, di cui:

- il primo corpo edilizio (identificato nel N.C.E.U. del Comune di Noci al Fg. n. 58, p.lla n. 69, subb. nn. 7-8-10) è un edificio in muratura portante suddiviso in quattro vani a deposito ed un'autorimessa con una superficie lorda totale di 78,85 mq. Morfologicamente, il fabbricato si compone di tre depositi di stesse dimensioni (altezza interna media pari a 2,20 m), con accessi indipendenti e collegati internamente da due aperture. L'autorimessa,





di dimensioni interne pari a 8,00 m x 4,50 m e di altezza interna pari a 3,00 m, è dotata di un accesso carrabile prospiciente l'area asfaltata esterna di accesso alla proprietà, nonché di tre aperture finestrate di aero-illuminazione. Un ulteriore locale a deposito, di altezza media interna pari a 1,80 m, è annesso al fabbricato a confine con l'autorimessa.

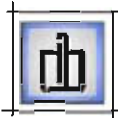
L'edificio è caratterizzato, nel complesso, da superfici verticali esterne ed interne scialbate non in ottimali condizioni (finiture in fase di disgregazione, distacco o alterazione superficiale), da porte metalliche per l'accesso ai vani e da superfici di calpestio in materiale ceramico o in battuta di cemento. Dal punto di vista impiantistico, i locali sono dotati di impianti idrico-fognario ed elettrico, realizzati secondo le buone regole dell'arte, sebbene la conformità degli stessi non possa essere attestata poiché non resa disponibile allo scrivente.

- un secondo edificio a carattere rurale a servizio del complesso agrituristico è rappresentato dall'unità censita in Catasto Fabbricati al foglio 58, particella 69, subalterno 9. Si tratta di un modesto fabbricato di superficie complessiva pari a 44,50 mq, avente quattro locali adibiti a deposito agricolo, di altezza media interna pari a 2,20 m ed accessibili mediante due aperture caratterizzate da porte metalliche. Il manufatto, costituito da murature perimetrali e trasversali portanti con finitura scialbata, è coperto superiormente da una lamiera ondulata in fibrocemento.

Complessivamente, considerando la destinazione d'uso a deposito agricolo, il fabbricato si può considerare in condizioni di conservazione appena sufficienti.

- la tettoia (non censita catastalmente), situata nell'area posteriore dell'edificio principale dell'agriturismo, è costituita da travi metalliche incastrate su due murature perimetrali in blocchi di materiale lapideo ed ha una superficie pari a 43,50 mq con altezza interna media di 2,45 m. Al di sopra delle strutture metalliche, una lamiera coibentata





protegge il corpo edilizio dagli agenti atmosferici. La struttura si presenta in discreto n stato di conservazione.

- un piccolo manufatto edilizio, di non chiara destinazione d'uso ed assente in catasto fabbricati, è presente all'interno della medesima particella n. 69. La costruzione, caratterizzata da un vano con un unico accesso esterno, è dotata di un forno esterno in muratura con relativo comignolo. L'accesso all'edificio avviene mediante un'apertura vetrata in anticorodal, protetta esternamente da una persiana in alluminio di colore verde, stesse caratteristiche dell'altra apertura finestrata situata sull'altro fronte del manufatto. Per quanto riguarda le finiture, le pareti internamente sono intonacate a civile di colore bianco, i prospetti esterni sono scialbati nella medesima tonalità e la pavimentazione interna è in mattonelle in cemento. Il locale, strutturalmente realizzato in muratura portante e solaio latero-cementizio, è dotato di impianto elettrico e di impianto idrico-fognario, la cui conformità non può essere attestata poiché non resa disponibile allo scrivente. Lo stato di conservazione del suddetto vano può comunque considerarsi appena sufficiente considerate le condizioni di finiture, serramenti e impianti.

- un ultimo locale, ad uso deposito (anch'esso non censito catastalmente) è presente nei pressi dell'area ristorazione. Il modesto manufatto, caratterizzato da una pianta quadrangolare di superficie lorda pari a circa 10,50 mq ed altezza media interna di 2,10 m. Strutturalmente, il ripostiglio è realizzato in muratura portante con una lamiera coibentata superiore.

Al locale in oggetto, in condizioni conservative appena sufficienti, si accede mediante un'unica apertura con ante in legno, mentre la ventilazione e l'aerazione è garantita anche mediante una finestra situata sul prospetto laterale del corpo edilizio, anch'essa in legno. Per quanto riguarda le finiture, le pareti internamente sono intonacate a civile, mentre esternamente sono scialbate. L'unico impianto presente è quello elettrico e di illuminazione.







Infine il lotto si completa con i fondi rustici posti nella zona a Sud della strada provinciale Noci-Martina Franca. Questi hanno forma pressoché trapezoidale ed un'estensione di circa 10'519,44 m<sup>2</sup>, con morfologia del terreno per lo più pianeggiante.

Il loro perimetro è protetto e demarcato da muretti a secco, realizzati con blocchi di pietra irregolare (senza uso di malta o leganti cementizi) di altezza circa pari ad un metro.

L'accesso ai terreni avviene direttamente dalla Strada Vicinale per Martina Franca, mediante un varco carrabile protetto da un cancello metallico, peraltro in stato di conservazione precario.

A confine con la predetta viabilità, il fondo identificato presso il Nuovo Catasto Terreni del Comune di Noci, Fg. 57, p.lla 149 è costituito da una piccola costruzione rurale del tipo a "trullo" adibita a deposito di attrezzature agricole e, comunque, a servizio dei fondi. Il trullo si presenta con una pianta centrale a forma pressoché quadrangolare scandita da murature portanti perimetrali caratterizzate da una finitura esterna del tipo "scialbata". L'accesso al piccolo edificio rurale avviene da un'unica apertura disposta sul perimetro sud, con una porta in legno di protezione. A copertura del trullo, vi è poi il tetto in pietra a secco di forma conica realizzato con lastre di pietra a forma planare (cosiddetta "chiancarelle") sormontate superiormente da un pennacchio monolitico. Complessivamente la costruzione si presenta in condizioni sufficienti, vista comunque la destinazione d'uso a deposito agricolo. I muretti a secco delimitanti le proprietà si presentano parimenti in buono stato di conservazione.

Dal punto di vista arboreo, i fondi si presentano in uno stato non ottimale, vista l'assenza di colture, alberi e piante che producano una redditività di tipo agricolo. La superficie si presenta infatti attualmente caratterizzata da erba e piccoli arbusti spontanei, nonché da qualche albero non da frutto.







▪ **Quesito 2**

*Provveda 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.*

I beni oggetto del pignoramento consistono in svariati fondi rustici e fabbricati adibiti a complesso agrituristico sito nel Comune di Noci (Ba) alla Strada Vicinale per Martina Franca dettagliatamente descritti nell'ambito della risposta al precedente quesito n. 1.

Con riferimento alla vendita immobiliare, trattandosi di beni immobili ad uso commerciale ed abitativo ed essendo decorsi più di cinque anni dall'ultimo intervento edilizio ( "Concessione Edilizia" n. 281/1990 del 28/11/1990 intestata al Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXX) si è nel caso di esenzione IVA in virtù di quanto regolamentato dall'art. 10 del D.P.R. n. 633/1972.

▪ **Quesito 3**

*Provveda 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.*

La costruzione dei beni immobili de quo risulta iniziata successivamente il 2 settembre 1967, data di entrata in vigore della Legge "Ponte" n. 765/1967, con la quale fu esteso a tutto il territorio comunale, e dunque anche al di fuori dei centri abitati, l'obbligo di costruire con licenza edilizia, a prescindere dalla localizzazione





dell'intervento e indipendentemente dalla dotazione o meno di strumenti urbanistici da parte dei Comuni.

A testimonianza della datazione della costruzione del fabbricato, vi è la Concessione Edilizia n. 281/1990 (cfr. allegato 8) del 28/11/1990, quale variante alla Concessione Edilizia originaria n. 242/1988 intestata al Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX Xxxxxxxx e le relative planimetrie catastali ad essa allegate, tutte riportanti data 18/07/1986. Per ciò che concerne la parte del fabbricato principale del compendio agrituristico, viste le caratteristiche costruttive e la tipologia edilizia ivi rilevata (edifici rurali a trullo), è presumibile che questa precisa porzione risalga ad un periodo di gran lunga antecedente al 1967.

▪ **Quesito 4**

*Provveda 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 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.

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio del Comune di Noci (BA), è risultato che il complesso masserizio in esame è stato interessato da una "Concessione per l'esecuzione di opere in sanatoria" n. 241 del 10/11/1988, regolarmente rilasciata ai sensi della Legge n. 47/1985.

In data 28/11/1990, il Comune di Noci ha poi rilasciato la "Concessione Edilizia" n. 281/1990 (cfr. allegato 8) in variante alla C.E. n. 241/1988 per lo sviluppo di una attività agrituristica. In seguito, in data 08/01/1991, per gli stessi beni veniva rilasciato Permesso di Abitabilità e di Uso. Si sottolinea, tuttavia, che si tratta di un'agibilità parziale visto che non tutte le opere assentite con la C.E. n. 281/1990 venivano realizzate.

In data 26.07.2004 i beni oggetto di pignoramento sono stati altresì interessati da una domanda di Permesso di Costruire n. 62/2004 per "Completamento del programma costruttivo attinente lo sviluppo di attività agrituristiche presso il complesso masserizio XXXXXXXX, giusta C.E. n. 281/1990" ed in parte per sanatoria edilizia di opere difformi. Tale permesso, ad oggi, non risulta ancora ritirato e l'ultimo documento in atti riscontrato nel fascicolo istruttorio è una nota del Comune di Noci del 28.01.2005 attraverso cui, ai fini del rilascio della sanatoria, veniva richiesta all'istante Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX la somma di € 2'806,16.

Dagli accertamenti effettuati e dal confronto dello stato dei luoghi rispetto sia a quanto autorizzato con le concessioni edilizie richiamate e con la richiesta Permesso di Costruire in Sanatoria sia rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali depositate agli atti dell'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Bari è emersa tuttavia la presenza di alcune sostanziali difformità, qui di seguito elencate.

Il corpo edilizio identificato nel progetto della C.E. n. 281/90 come "**Nucleo Aziendale di Servizi Integrati**" (quali abitazione, tavola





calda e depositi) risulta avere una differente sagoma con conseguente maggiore volumetria ed estensione superficiale vista la presenza di una serie di ampliamenti eseguiti in assenza di titolo abilitativo. In particolare, l'edificio è stato ampliato sul fronte nord-est con due corpi edilizi, uno di forma semicircolare ed uno di pianta rettangolare. Un'altra volumetria aggiuntiva è stata realizzata in adiacenza al prospetto nord del fabbricato, rilevandosi un ampliamento del vano ospitante le cucine dell'agriturismo. Si configurano come ulteriori cubature "illegittimamente" realizzate anche i due volumi con struttura lignea e tamponamenti vetrati, oggi adibiti alla ristorazione e alla tavola calda. Il complesso architettonico, comprendente anche i trulli, inoltre risulta interessato da una diversa distribuzione interna dei vani e da alcune modifiche di prospetto, nonché da una diversa destinazione d'uso di molti di essi. Nello specifico, il vano assentito nella C.E. 281/90 come "fienile" è destinato attualmente ad uso residenziale.

Annessi al corpo principale dell'agriturismo, su descritto, vi sono altre pertinenze non tutte regolarmente autorizzate. Infatti, il prospetto S-O dell'edificio è caratterizzato da una tettoia lignea illegittima a creare un porticato antistante l'ingresso. Adiacenti il fronte nord-est del complesso sono stati realizzati alcuni corpi edilizi senza alcun titolo abilitativo: due vani adibiti a deposito ed una tettoia metallica. Risultano complessivamente legittimi e conformi a quanto urbanisticamente dichiarato, invece, i depositi e il locale autorimessa disposti a sud-est del complesso architettonico principale (identificati catastalmente con fg. 58, ptc. 69 e subb. 7-8-9-10).

L'edificio denominato come "Minialloggi" nella C.E. n. 281/1990 è conforme urbanisticamente all'ultimo titolo edilizio presentato anche se non conforme alle planimetrie catastali, le quali fanno peraltro riferimento a vani censiti come depositi.

Il fabbricato identificato come "Maneggio e Stalla" è caratterizzato da una sagoma ed una volumetria complessiva in diminuzione rispetto allo stato assentito nell'ultimo titolo edilizio (C.E. n. 281/1990). Infatti, le





due parti terminali del fabbricato, che ha una forma semicircolare, non sono mai state edificate. A completare il quadro delle difformità, si rilevano anche delle lievi modifiche interne delle stalle e delle scuderie. Il maneggio non è peraltro mai stato accatastato presso il N.C.E.U. del Comune di Noci.

L'area del complesso masserizio destinata al maneggio si completa poi con la presenza di un corpo edilizio di forma rettangolare che ospita le **stalle per il ricovero degli animali** e alcuni depositi, probabilmente di attrezzature agricole. Tali manufatti sono completamente illegittimi dal punto di vista urbanistico, poiché mai autorizzati da regolare pratica edilizia, né mai accatastati.

Laddove il progetto approvato con la C.E. n. 281/1990 prevedeva la localizzazione di campi da tennis e aree a verde, ad oggi risultano essere stati realizzate alcune strutture definite come "**Zona Premiazioni**", comprendenti due pergolati metallici, una tettoia, ed un corpo edilizio prefabbricato destinato a deposito attrezzature sportive. Tali opere, sebbene non ancora legittimate urbanisticamente né accatastate, risultano dichiarate nella richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria n. 62 del 26.07.2004, ad oggi non ancora rilasciata.

Per tutte le opere fin qui descritte e rientranti tra quelle riportate negli elaborati grafici allegati alla richiesta di Permesso di Costruire n. 62/2004, ovvero per le difformità riscontrate nella zona premiazioni (U9) e nella zona maneggio (U8), si potrà procedere al ritiro della sanatoria, previa redazione ed invio telematico di pratica di tipo mappale PREGEO per accatastamento dei beni immobili non ancora censiti nel catasto fabbricati e successivo inserimento di nuove planimetrie catastali a mezzo pratica DO.C.FA. presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Bari e previo pagamento dell'oblazione richiesta dal Comune di Noci con nota del 28.01.2005, con ogni probabilità maggiorata in virtù di nuova sanzione amministrative per modifiche interne e/o di prospetto e per la presenza di tettoie non





dichiarate aperte su tre lati, in accordo a quanto sarà riportato nel nuovo elaborato grafico a firma di tecnico abilitato a trasmettersi per la rappresentazione dello stato dei luoghi.

A tali costi amministrativi andranno altresì sommate le spese relative alle prestazioni professionali per la redazione di tali pratiche, dal sottoscritto stimate nella misura di ulteriori 4'000.00 euro, oltre IVA (22%) ed oneri previdenziali (4%).

Pertanto il costo totale derivante dalle operazioni connesse al rilascio del permesso di costruire in accertamento di conformità relativo alle sole opere sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 è stimabile in:

2'806,16 € (sanzione amministrativa già determinato dall'Ufficio) +  
2'000,00 € (presumibile incremento di sanzione amministrativa) +  
130,00 € (n. 2 u.i. x 65€, spese per tipo mappale PREGEO)  
350,00 € (n. 7 u.i. x 50 €, spese catastali per pratiche DO.C.FA.)  
5'075,20 € (spese professionali)

Per un totale di 10'361,36 €.

Per tutte le altre opere abusive descritte, non avendo riscontrato l'esistenza di ulteriori richieste di condono edilizio presentate dal Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX e/o da altri soggetti aventi causa, né potendosi riferire alle 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 (le ragioni del credito sono infatti di data postuma all'entrata in vigore della legge n. 47/85 e dei condoni successivi disciplinati dalle leggi 724/94 e n. 326/2003), si è dunque proceduto con il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. al fine di individuarne procedure e relativi costi.

Riscontrata la presenza di un atto per vincolo di in edificabilità assoluta di tutte le aree facenti parte del complesso agrituristico, è bene specificare che è da escludersi ogni possibilità di sanatoria edilizia per i seguenti immobili, peraltro mai accatastati:







- porzione di zona U1 costituita da volumi esterni coperti da tettoie in legno lamellare adibiti a sala ristorazione;
- porzione di zona U1 costituita da un vano deposito annesso alla zona ristorazione;
- porzione di zona U1, costituita da ampliamento di vano cucina;
- porzione di zona U3, costituita da sala ricreativa;
- porzione di zona U5, costituita da vano deposito;
- intero blocco edificato ad uso stalle e depositi attrezzature (U8).

Per la corretta determinazione del prezzo di vendita del lotto, allora, si dovranno anzitutto tenere in debita considerazione i costi connessi alle opere per ripristinare lo stato dei luoghi, mediante demolizione di manufatti illegittimi e il trasporto a rifiuto dei relativi materiali di risulta.

I costi connessi alle operazioni demolizione dei manufatti abusivi possono, in virtù di analisi di mercato, essere stimati nella misura di 25,00 €/mc e pertanto ammontano a:

Costo per demolizione di porzioni di Zona U1 (sale ristorazione, ampliamento cucina e deposito):

$$V=195,23mc+546,20mc+99,14mc+23,10mc=863,67mc$$

da cui deriva un costo di 21'591,75 €

Costo per demolizione di porzione di Zona U3 (sala ricreativa):

$$V=132,48 mc+13,40 mc=145,88 mc$$

da cui deriva un costo di 3'647,00 €

Costo per demolizione di porzione di Zona U5 (vano deposito):

$$V=81,27 mc$$

da cui deriva un costo di 2'031,75 €

Costo per demolizione di Zona U8 (blocco stalle e depositi attrezzature):

$$V=776,00 mc$$

da cui deriva un costo di 19'400,00 €

Pertanto il costo totale per la demolizione dei manufatti abusivi è stimato nella misura di 46'670.50 €.







▪ **Quesito 5**

*Provveda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.*

Il sottoscritto ha proceduto in data 04.03.2019 al ritiro, presso l'Ufficio del 4° Settore "Gestione ed Assetto del Territorio" del Comune di Noci (BA), del Certificato di Destinazione Urbanistica relativo alle particelle catastali di cui alla presente procedura esecutiva. Il certificato è allegato alla presente relazione (cfr allegato n. 6).

▪ **Quesito 6**

*Provveda 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.*

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Bari, si evince che non tutti i beni oggetto di pignoramento sono censiti ed accatastati nel N.C.E.U. del Comune di Noci (BA). Risultano invece presenti, in Catasto Terreni, tutti i fondi rustici oggetto della presente procedura esecutiva.





In particolare, i fabbricati censiti nel NCEU Comune di Noci sono i seguenti:

Unità immobiliare identificata con Foglio 58, Particella 69, Subalterno 2, Categoria C/1 - "Negozzi e Botteghe", Classe 1, Consistenza 36 m<sup>2</sup>, Rendita 626,57 €;

Unità immobiliare identificata con Foglio 58, Particella 69, Subalterno 3, Categoria C/2 - "Magazzini e locali di deposito", Classe 5, Consistenza 27 m<sup>2</sup>, Rendita 79,48 €;

Unità immobiliare identificata con Foglio 58, Particella 69, Subalterno 4, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita 298,25 €;

Unità immobiliare identificata con Foglio 58, Particella 69, Subalterno 5, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Rendita 290,51 €;

Unità immobiliare identificata con Foglio 58, Particella 69, Subalterno 6, Categoria C/2 - "Magazzini e locali di deposito", Classe 4, Consistenza 40 m<sup>2</sup>, Rendita 101,23 €;

Unità immobiliare identificata con Foglio 58, Particella 69, Subalterno 7, Categoria C/6 - "Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse", Classe 3, Consistenza 35 m<sup>2</sup>, Rendita 81,34 €;

Unità immobiliare identificata con Foglio 58, Particella 69, Subalterno 8, Categoria C/2 - "Magazzini e locali di deposito", Classe 5, Consistenza 14 m<sup>2</sup>, Rendita 41,21 €;

Unità immobiliare identificata con Foglio 58, Particella 69, Subalterno 9, Categoria C/2 - "Magazzini e locali di deposito", Classe 4, Consistenza 35 m<sup>2</sup>, Rendita 88,57 €;

Unità immobiliare identificata con Foglio 58, Particella 69, Subalterno 10, Categoria C/2 - "Magazzini e locali di deposito", Classe 5, Consistenza 12 m<sup>2</sup>, Rendita 35,33 €;

Unità immobiliare identificata con Foglio 58, Particella 69, Subalterno 12, Categoria C/2 - "Magazzini e locali di deposito", Classe 4, Consistenza 31 m<sup>2</sup>, Rendita 78,45 €;





Unità immobiliare identificata con Foglio 58, Particella 69, Subalterno 13, Categoria C/2 - "Magazzini e locali di deposito", Classe 4, Consistenza 31 m<sup>2</sup>, Rendita 78,45 €;

Unità immobiliare identificata con Foglio 58, Particella 69, Subalterno 14, Categoria C/2 - "Magazzini e locali di deposito", Classe 4, Consistenza 31 m<sup>2</sup>, Rendita 78,45 €;

Unità immobiliare identificata con Foglio 58, Particella 69, Subalterno 15, Categoria C/2 - "Magazzini e locali di deposito", Classe 4, Consistenza 57 m<sup>2</sup>, Rendita 118,94 €;

I fondi agricoli, invece, censiti nel Catasto Terreni del Comune di Noci (BA) sono i seguenti:

Terreno rustico identificato al NCT Comune di Noci con Foglio n. 57, Particella n. 140: Porzione AA di Qualità Seminativo, Classe 3, are 27, ca 94, Reddito Dominicale 8,66 €, Reddito Agrario, 7,94 €; Porzione AB di Qualità Uliveto, Classe 2, are 01, ca 43, Reddito Dominicale 0,48 €, Reddito Agrario 0,41 €.

Terreno rustico identificato al NCT Comune di Noci con Foglio n. 57, Particella n. 149, Qualità Seminativo, Classe 3, are 42, ca 27, Reddito Dominicale 42,27 €, Reddito Agrario 12,01 €.

Terreno rustico identificato al NCT Comune di Noci con Foglio n. 57, Particella 340: Porzione AA di Qualità Uliveto, Classe 2, are 13, ca 68, Reddito Dominicale 4,59 €, Reddito Agrario 3,89 €; Porzione AB di Qualità Seminativo Arborato, Classe 4, are 03, ca 32, Reddito Dominicale 0,34 €, Reddito Agrario 0,60 €.

Terreno rustico identificato al NCT Comune di Noci con Foglio n. 57, Particella n. 341: Porzione AA di Qualità Frutteto, Classe U, are 15, ca 16, Reddito Dominicale 14,88 €, Reddito Agrario 7,83 €; Porzione AB di Qualità Seminativo Arborato, Classe 4, are 02, ca 44, Reddito Dominicale 0,25 €, Reddito Agrario 0,44 €.





Terreno rustico identificato nel N.C.T. Comune di Noci, Foglio 58, Particella n. 70, Qualità Seminativo, Classe 2, ha 2, are 98, ca 48, Reddito Dominicale 115,61 €, Reddito Agrario 92,49 €.

Terreno rustico identificato nel N.C.T. Comune di Noci, Foglio 58, Particella n. 71: Porzione AA, Qualità Seminativo, Classe 2, are 43, ca 78, Reddito Dominicale 16,96 €, Reddito Agrario 13,57 €; Porzione AB Qualità Uliveto, Classe 2, are 23, ca 33, Reddito Dominicale 7,83 €, Reddito Agrario 6,63 €.

Terreno rustico identificato nel N.C.T. Comune di Noci, Foglio n. 58, Particella n. 138, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, are 67, ca 81, Reddito Dominicale 29,77 €, Reddito Agrario 19,26 €.

Intestatari catastali degli immobili, così come desumibile dalle visure catastali storiche (cfr. allegato 3) sono:

- Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), nato a [REDACTED] (Nuda Proprietà per 1000/1000);
- Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), nato a [REDACTED] (Usufrutto per 1000/1000).

Tali dati risultano rispondenti a quelli specificati nell'atto di pignoramento, come deducibile dalle visure storiche per immobile (cfr. allegato 3).

Dai sopralluoghi effettuati risulta che le planimetrie presenti agli atti dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Bari, che, per altro, sono difformi a quanto riportato nell'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia n. 88/1987 del 24/04/1987 e della relativa variante n. 281/90, non corrispondono allo stato dei luoghi nella forma, sagoma e destinazione d'uso degli immobili.





Peraltro non tutti i fabbricati attualmente insistenti nelle aree oggetto della presente stima sono regolarmente accatastati, ed alcuni di essi sono persino illegittimi dal punto di vista urbanistico.

Non risultano accatastati e/o conformi catastalmente i seguenti edifici:

- "Nucleo Aziendale di Servizi Integrati" (costituito da Zona Ristorazione e Zona Ricettivo - Residenziale) con planimetria catastale difforme dallo stato dei luoghi;
- "Zona Ambienti di Servizio" del plesso agrituristico, con la presenza di n.1 tettoia non accatastata ed illegittimi urbanisticamente;
- "Zona Minialloggi", con planimetria catastale difforme dallo stato dei luoghi;
- "Maneggio", edificio mai accatastato e difforme urbanisticamente dallo stato assentito;
- "Stalle per ricovero animali", fabbricati e manufatti mai accatastati ed illegittimi urbanisticamente;
- "Zona Premiazioni", fabbricati e manufatti non ancora accatastati.

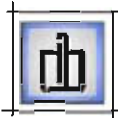
Di tali difformità e dei costi connessi alla loro correzione se n'è data ampia menzione nell'ambito della risposta al quesito n. 4.

Infine, riscontrata la non esistenza del certificato A.P.E. il sottoscritto stimatore ha provveduto alla sua redazione.

#### ▪ **Quesito 7**

*Provveda ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto presso gli uffici dell'Agencia del Territorio, si rileva che, all'atto della notifica del pignoramento, l'esecutato XXXXXXXX XXXXXXXX Xxxxxxxx era intestatario della nuda proprietà degli immobili pervenutigli per atto di donazione del 18/06/1998 del notaio DI MARCANTONIO Paolo di Putignano rep. 99429 trascritto il 13/07/1998 ai nn. 22217/15779 da potere di XXXXXXXX XXXXXXXX Xxxxxxxx nato a [REDACTED] C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX il quale si riservava il diritto di usufrutto vita natural durante e dopo di se a favore della moglie XXXXXX Xxxxx Xxxxx Xxxxxxxx nata a [REDACTED]

Dai documenti relativi allo stato civile del debitore esecutato (cfr. allegato 7), che il sottoscritto ha acquisito presso il Comune di Noci (Ba) - Ufficio Anagrafe, è emerso che in data 04.10.2010 il Tribunale di Bari ha omologato la separazione consensuale tra i coniugi XXXXXXXX XXXXXXXX Xxxxxxxx e XXXXX XXXXXXXXXXXX, già in regime di separazione dei beni, e che pertanto non vi sono ulteriori comproprietari dell'immobile oggetto del pignoramento ai sensi dell'ex art. 599 c.p.c..

▪ **Quesito 8**

*Provveda 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.*







Il pignoramento, notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO U.N.E.P. CORTE D'APPELLO del Tribunale di Bari in data 14/08/2018, n. rep. 8876/2018, è stato trascritto in data 12/09/2018 al numero 40275/29139

• In favore di:

FINO 2 SECURITISATION S.R.L., con sede in Milano, C.F. 09966400963, per diritto di nuda proprietà relativamente ai seguenti immobili e terreni siti in Noci (BA) alla Strada Vicinale per Martina Franca catastalmente identificate con i seguenti dati:

- N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio n. 58, Part. n. 69, Sub. n. 2, Cat. Catast. C/1, Classe 1, Consistenza 36 m<sup>2</sup>, Sup. Catast. 45 m<sup>2</sup>, Rendita 626,57 €, piano terra;
- N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio n. 58, Part. n. 69, Sub. n. 3, Cat. Catast. C/2, Classe 5, Consistenza 27 m<sup>2</sup>, Sup. Catast. 33 m<sup>2</sup>, Rendita 79,48 €, piano terra;
- N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio n. 58, Part. n. 69, Sub. n. 4, Cat. Catast. A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Sup. Catast. 123 m<sup>2</sup>, Rendita 298,25 €, piano terra;
- N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio n. 58, Part. n. 69, Sub. n. 5, Cat. Catast. A/3, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Sup. Catast. 101 m<sup>2</sup>, Rendita 290,51 €, piano terra;
- N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio n. 58, Part. n. 69, Sub. n. 6, Cat. Catast. C/2, Classe 4, Consistenza 40 m<sup>2</sup>, Sup. Catast. 53 m<sup>2</sup>, Rendita 101,23 €, piano terra;
- N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio n. 58, Part. n. 69, Sub. n. 7, Cat. Catast. C/6, Classe 3, Consistenza 35 m<sup>2</sup>, Sup. Catast. 44 m<sup>2</sup>, Rendita 81,34 €, piano terra;
- N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio n. 58, Part. n. 69, Sub. n. 8, Cat. Catast. C/2, Classe 5, Consistenza 14 m<sup>2</sup>, Sup. Catast. 18 m<sup>2</sup>, Rendita 41,21 €, piano terra;





- N.C.E.U. Comune di Noci Foglio n. 58, Part. n. 69, Sub. n. 9, Cat. Catast. C/2, Classe 4, Consistenza 35 m<sup>2</sup>, Sup. Catast. 46 m<sup>2</sup>, Rendita 88,57 €, piano terra;
- N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio n. 58, Part. n. 69, Sub. n. 10, Cat. Catast. C/2, Classe 5, Consistenza 12 m<sup>2</sup>, Sup. Catast. 17 m<sup>2</sup>, Rendita 35,33 €, piano terra;
- N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio n. 58, Part. n. 69, Sub. n. 12, Cat. Catast. C/2, Classe 4, Consistenza 31 m<sup>2</sup>, Sup. Catast. 36 m<sup>2</sup>, Rendita 78,45 €, piano terra;
- N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio n. 58, Part. n. 69, Sub. n. 13, Cat. Catast. C/2, Classe 4, Consistenza 31 m<sup>2</sup>, Sup. Catast. 35 m<sup>2</sup>, Rendita 78,45 €, piano terra;
- N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio n. 58, Part. n. 69, Sub. n. 14, Cat. Catast. C/2, Classe 4, Consistenza 31 m<sup>2</sup>, Sup. Catast. 35 m<sup>2</sup>, Rendita 78,45 €, piano terra;
- N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio n. 58, Part. n. 69, Sub. n. 15, Cat. Catast. C/2, Classe 4, Consistenza 47 m<sup>2</sup>, Sup. Catast. 54 m<sup>2</sup>, Rendita 118,94 €, piano terra;
- N.C.T. Comune di Noci Foglio n. 57, Part. n. 140: Porzione AA di Qualità Seminativo, Classe 3, are 27, ca 94, Reddito Dominicale 8,66 €, Reddito Agrario, 7,94 €; Porzione AB di Qualità Uliveto, Classe 2, are 01, ca 43, Reddito Dominicale 0,48 €, Reddito Agrario 0,41 €;
- N.C.T. Comune di Noci, Foglio n. 57, Part. n. 149, Qualità Seminativo, Classe 3, are 42, ca 27, Reddito Dominicale 42,27 €, Reddito Agrario 12,01 €
- N.C.T. Comune di Noci, Foglio n. 57, Particella n. 340: Porzione AA di Qualità Uliveto, Classe 2, are 13, ca 68, Reddito Dominicale 4,59 €, Reddito Agrario 3,89 €; Porzione AB di Qualità Seminativo Arborato, Classe 4, are 03, ca 32, Reddito Dominicale 0,34 €, Reddito Agrario 0,60 €;





- N.C.T. Comune di Noci, Foglio n. 57, Particella n. 341: Porzione AA di Qualità Frutteto, Classe U, are 15, ca 16, Reddito Dominicale 14,88 €, Reddito Agrario 7,83 €; Porzione AB di Qualità Seminativo Arborato, Classe 4, are 02, ca 44, Reddito Dominicale 0,25 €, Reddito Agrario 0,44 €;
  - N.C.T. Comune di Noci: Foglio n. 58, Part. n. 70, Qualità Seminativo, Classe 2, ha 2, are 98, ca 48, Reddito Dominicale 115,61 €, Reddito Agrario 92,49 €;
  - N.C.T. Comune di Noci Foglio n. 58, Particella n. 71: Porzione AA, Qualità Seminativo, Classe 2, are 43, ca 78, Reddito Dominicale 16,96 €, Reddito Agrario 13,57 €; Porzione AB Qualità Uliveto, Classe 2, are 23, ca 33, Reddito Dominicale 7,83 €, Reddito Agrario 6,63 €;
  - N.C.T. Comune di Noci, Foglio n. 58, Particella n. 138, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, are 67, ca 81, Reddito Dominicale 29,77 €, Reddito Agrario 19,26 €.
- Contro:
  - XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX, per la nuda proprietà dei beni su elencati.

La nuda proprietà dei beni pignorati è pervenuta all'esecutato XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX per atto di donazione del 18/06/1998 del notaio DI MARCANTONIO Paolo di Putignano rep. 99429 trascritto il 13/07/1998 ai nn. 22217/15779 da potere di XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a [REDACTED] C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX, il quale si riservava il diritto di usufrutto vita natural durante e dopo di sé a favore della moglie XXXXXXXX XXXXX XXXXX XXXXXXXX nata a [REDACTED]





La data della nota di trascrizione del pignoramento è il 12/09/2018, pertanto il ventennio precedente si identifica con il periodo compreso tra il 12/09/1998 ed il 12/09/2018.

Nel ventennio preso in esame, infine, gli immobili, come desumibile dalla certificazione notarile sostitutiva, hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione n. 26769/5039 del 18/06/2009, ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.p.r. n. 602/73 derivante da atto amministrativo del 04/06/2009 emesso da EQUITALIA ETR S.P.A. con sede in Cosenza rep. 1963 a favore di EQUITALIA ETR S.P.A. con sede in Cosenza, C.F. 12158250154 (Domicilio eletto Equitalia ETR S.P.A. - via Re David n. 195, Bari) contro XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a [REDACTED] [REDACTED] C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX, per la nuda proprietà sulla p.lla 69, subb. 8 e 10 - Capitale euro 14'914,16 - ipoteca euro 29'828,32;
- Iscrizione n. 4763/509 del 08/02/2013, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 15/11/2012 emesso dal Tribunale di Firenze rep. 6901 a favore di BANCA ITALEASE S.P.A. con sede in Milano, C.F. 00846180156 (Domicilio eletto: Bari - via Q. Sella n. 5 C/O), Avv. Maione contro XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a [REDACTED] C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX, per la nuda proprietà sulle p.lle 68 subb. n. 2, 3, 4, 5 Fg. 58; p.lle 69 subb. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 Fg. 58, p.lle 140/AA e 140/AB e p.lla 149 Fg. 57, p.lle 69, 70, 71/AA, 71/AB, 138, 340 Fg. 58, p.lle 341/AA e 341/AB Fg. 57 - Capitale euro 16'026,39 - ipoteca euro 19'827,71;
- Iscrizione al n. 457/40 del 09/01/2015 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del





25/06/2014 emesso dal Tribunale di Roma rep. 1359 a favore di E.CO.M.A.P. ENTE COOPERATIVO MUTUO DI ASSISTENZA E PREVIDENZA FRA GLI ADDETTI ALLA VENDITA DI GENERI DI MONOPOLIO SOCIATA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Roma, C.F. 02400700585 (Domicilio ipotecario eletto: Roma - via Leopoldo Serra n. 32) contro XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a [REDACTED] C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX, per la nuda proprietà sulle p.lle 68 subb. n. 2, 3, 4, 5 Fg. 58; p.lle 69 subb. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 Fg. 58, p.lle 140, 149, 340, 341 Fg. 57, p.lle 138, 69, 70, 71 Fg. 58 - capitale euro 222'336,90 - ipoteca euro 45'000,00;

- Iscrizione al n. 18496/2177 del 07/05/2015 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 13/01/2014 emesso dal Tribunale di Roma rep. 1359 a favore di E.CO.M.A.P. ENTE COOPERATIVO MUTUO DI ASSISTENZA E PREVIDENZA SOCIATA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Roma, C.F. 02400700585 (Domicilio ipotecario eletto: Roma - via Dell'Imbrecciato n. 95) contro XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a [REDACTED] C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX, per la nuda proprietà sulle p.lle 68 subb. n. 2, 3, 4, 5 Fg. 58; p.lle 69 subb. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 Fg. 58, p.lle 140, 149, 340, 341 Fg. 57, p.lle 138, 69, 70, 71 Fg. 58 - Capitale euro 222'336,90 - ipoteca euro 180'000,00;

N.B. La presente iscrizione viene effettuata in estensione rispetto alla precedente effettuata in data 09/01/2015 Reg. Gen. 457 - Reg. Part. 40.

- Iscrizione al n. 21781/2865 del 13/05/2016 ipoteca giudiziale derivante da decreto di omologazione di





separazione personale consensuale emesso dal Tribunale di Bari in data 29/09/2010 rep. 9653 a favore di XXXXX XXXXXXXXXXXX nata a [REDACTED] [REDACTED] C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXX nata a [REDACTED] C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nata a [REDACTED] C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX contro XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a [REDACTED] C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX, per la nuda proprietà sulle p.lle 69 subb. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 15 Fg. 58, p.lla 69, Fg. 58, p.lle 140, 149 Fg. 57, p.lle, 70, 71 e 138 Fg. 58 - Capitale euro 95'000,00 - ipoteca euro 95'000,00;

- Iscrizione al n. 12058/1670 del 19/03/2018 ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito del 16/03/2018 emesso da Agenzia delle Entrate - Riscossione rep. 5090 a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione con sede in Roma C.F. 13756881002 (Domicilio ipotecario eletto: Bari - via Demetrio Marin n. 3 contro XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a [REDACTED] C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX, per la nuda proprietà sulle p.lle 140, 149 Fg. 57, p.lle 70, 71, 138, p.lle 69 subb. 5, 4, 10, 8, 3, 12, 13, 14, 9, 7, 2, 6, 15, Fg. 58. Capitale euro 56'311,18 - ipoteca euro 112'622,36;
- Iscrizione al n. 19599/2817 del 02/05/2018 ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del 29/02/2016 emessa dal Tribunale di Matera rep. 359 a favore di FINO 2 SECURITISATION S.R.L., con sede in Milano, C.F. 09966400963 contro XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a [REDACTED] C.F. XXX







XXX XXXXX XXXXX, su tutti gli immobili oggetto di esecuzione. Capitale euro 87'223,21 - ipoteca euro 100'000,00;

- Trascrizione nn. 40275/29139 del 12/09/2018, verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello di Bari in data 14/08/2018, rep. n. 8876, a favore FINO 2 SECURITISATION S.R.L., con sede in Milano, C.F. 09966400963 contro XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a [REDACTED] C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX.

Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione dell'allegato 12, relativo alle ispezioni ipotecarie.

▪ **Quesito 9**

*Provveda 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.*

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento non risulta gravata da censo, livello o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi né il diritto di proprietà deriva da alcuno dei titoli su citati, come verificabile dagli atti notarili esaminati e dalle ispezioni ipotecarie, che il sottoscritto esperto stimatore ha avuto cura di eseguire.

▪ **Quesito 10**

*Provveda 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).

Per il quesito in oggetto, si rimanda a specifica relazione di stima che il sottoscritto esperto ha depositato separatamente, avendo cura, nella redazione della stessa, di seguire i dettami procedurali indicati nell'atto di conferimento dell'incarico dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Laura FAZIO.

▪ **Quesito 11**

*Provveda 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.*

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno formare un **LOTTO UNICO** di vendita, le cui caratteristiche vengono di seguito nuovamente elencate:





## **LOTTO UNICO**

**Complesso agrituristico - Zona ristorazione (U1) costituita da un vano adibito a sala mensa/pranzo** (N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio 58, Particella 69, Subalterno 2, Cat. C/1, Classe 1, Consistenza 36 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 45 m<sup>2</sup>, Rendita 626,57 €), **un vano cucina con annessi servizi igienici** (N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio 58, Particella 69, Subalterno 3, Cat. C/2, Classe 5, Consistenza 27 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 33 m<sup>2</sup>, Rendita 79,48 €), **n.2 sale adibite alla ristorazione e alla consumazione dei prodotti alimentari** (non censite catastalmente ma insistenti su N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio 58, Particella 69) **ed un vano ad uso deposito** (non censito catastalmente ma insistente su N.C.E.U. Comune di Noci al Foglio 58, Particella 69)

+

**Complesso agrituristico - Zona ricettiva/residenziale (U2/U3/U4) costituita da un alloggio composto da n. 6 vani abitabili, n. 1 servizio igienico e n.1 disimpegno** (N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio 58, Particella 69, Subalterno 4, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 123 m<sup>2</sup>, Rendita 298,25 €), **un alloggio composto da n. 3 vani abitabili, n. 1 servizio igienico, n. 1 ripostiglio e n. 2 disimpegni** (N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio 58, Particella 69, Subalterno 5, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale 101 m<sup>2</sup>, Rendita 290,51 €), **un minialloggio composto da n. 2 vani abitabili, n. 1 servizio igienico e n. 2 disimpegni** (N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio 58, Particella 69, Subalterno 6, Cat. C/2, Classe 4, Consistenza 40 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 53 m<sup>2</sup>, Rendita 101,23 €) **ed un vano ad uso ricreativo comune delle residenze** (non censito catastalmente ma insistente su N.C.E.U. Comune di Noci al Foglio 58, Particella 69).

+

**Complesso agrituristico - Ambienti di servizio (U5) consistenti in n.1 autorimessa/stalla** (N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio 58, Particella 69, Subalterno 7, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 35 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 44 m<sup>2</sup>, Rendita 81,34 €), **un locale ad uso deposito** (N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio 58, Particella 69, Subalterno 8, Cat. C/2, Classe 5, Consistenza 14 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 18 m<sup>2</sup>, Rendita 41,21 €), **n. 3 locali deposito**





**comunicanti tra loro** (N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio 58, Particella 69, Subalterno 10, Cat. C/2, Classe 5, Consistenza 12 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 17 m<sup>2</sup>, Rendita 35,33 €), **n. 4 depositi agricoli disposti in serie** (N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio 58, Particella 69, Subalterno 9, Cat. C/2, Classe 4, Consistenza 35 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 46 m<sup>2</sup>, Rendita 88,57 €), **una tettoia metallica** (non censita catastalmente ma insistente su N.C.E.U. Comune di Noci al Foglio 58, Particella 69) **e un piccolo monovano indipendente ad uso deposito** (non censito catastalmente ma insistente su N.C.E.U. Comune di Noci al Foglio 58, Particella 69).

+  
**Complesso agrituristico - Minialloggi (U6) consistenti in un minialloggio composto da un vano soggiorno-letto ed un servizio igienico, da n. 4 minialloggi composti da n.1 soggiorno, da n.1 camera da letto, da n. 1 disimpegno e da n.1 servizio igienico.**

(N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio 58, Particella 69, Subalterno 12, Cat. C/2, Classe 4, Consistenza 31 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 36 m<sup>2</sup>, Rendita 78,45 €, N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio 58, Particella 69, Subalterno 13, Cat. C/2, Classe 4, Consistenza 31 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 35 m<sup>2</sup>, Rendita 78,45 €, N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio 58, Particella 69, Subalterno 14, Cat. C/2, Classe 4, Consistenza 31 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 35 m<sup>2</sup>, Rendita 78,45 €, N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio 58, Particella 69, Subalterno 15, Cat. C/2, Classe 4, Consistenza 57 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 54 m<sup>2</sup>, Rendita 118,94 €)

+  
**Complesso agrituristico - Zona maneggio, stalla e premiazioni (U7/U8/U9) costituita da:**

**- n. 5 scuderie, da n.1 vano deposito, da n.2 servizi igienici con docce, da n. 1 ingresso/disimpegno e da n. 2 locali spogliatoio (U7):**

**- n. 14 vani adibiti a stalla e n.2 disimpegni (U8):**

**- n. 1 manufatto prefabbricato a destinazione deposito attrezzature sportive, n. 2 servizi igienici prefabbricati, n. 1 tettoia metallica, n. 2 pergolati metallici e spazio esterno pavimentato (U9).**

(non censiti catastalmente ma insistenti sui fondi rustici identificati nel N.C.T. Comune di Noci al Foglio 58, Particella n. 70, Qualità





Seminativo, Classe 2, ha 2, are 98, ca 48, Reddito Dominicale 115,61 €, Reddito Agrario 92,49 € e Particella n. 71: Porzione AA, Qualità Seminativo, Classe 2, are 43, ca 78, Reddito Dominicale 16,96 €, Reddito Agrario 13,57 €; Porzione AB Qualità Uliveto, Classe 2, are 23, ca 33, Reddito Dominicale 7,83 €, Reddito Agrario 6,63 €).

**Fondo rustico** (N.C.T. Comune di Noci, Foglio n. 58, Particella n. 138, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, are 67, ca 81, Reddito Dominicale 29,77 €, Reddito Agrario 19,26 €).

+  
**Fondo rustico** (N.C.T. Comune di Noci, Foglio n. 57, Particella n. 140: Porzione AA di Qualità Seminativo, Classe 3, are 27, ca 94, Reddito Dominicale 8,66 €, Reddito Agrario, 7,94 €; Porzione AB di Qualità Uliveto, Classe 2, are 01, ca 43, Reddito Dominicale 0,48 €, Reddito Agrario 0,41 €).

+  
**Fondo rustico con piccolo manufatto rurale del tipo a "trullo" adibito a deposito agricolo** (N.C.T. Comune di Noci, Foglio n. 57, Particella n. 149, Qualità Seminativo, Classe 3, are 42, ca 27, Reddito Dominicale 42,27 €, Reddito Agrario 12,01 €).

+  
**Fondo rustico** (N.C.T. Comune di Noci, Foglio n. 57, Particella n. 340: Porzione AA di Qualità Uliveto, Classe 2, are 13, ca 68, Reddito Dominicale 4,59 €, Reddito Agrario 3,89 €; Porzione AB di Qualità Seminativo Arborato, Classe 4, are 03, ca 32, Reddito Dominicale 0,34 €, Reddito Agrario 0,60 €).

+  
**Fondo rustico** (N.C.T. Comune di Noci, Foglio n. 57, Particella n. 341: Porzione AA di Qualità Frutteto, Classe U, are 15, ca 16, Reddito Dominicale 14,88 €, Reddito Agrario 7,83 €; Porzione AB di Qualità Seminativo Arborato, Classe 4, are 02, ca 44, Reddito Dominicale 0,25 €, Reddito Agrario 0,44 €).

Ai fini di una chiara descrizione dei confini del lotto, va precisato che l'intero compendio agrituristico è caratterizzato da due distinte zone separate tra loro dalla strada vicinale Noci-Martina Franca (denominata Strada Provinciale per Martina Franca).



La porzione di lotto comprendente tutta la zona edificata confina sul fronte Sud-Ovest con la richiamata Strada Vicinale per Martina Franca, a Sud-Est con terreni e fondi identificati con foglio n. 58 e particelle nn. 72-302-77-80, ad Est con i terreni identificati con le particelle nn. 63-81-82 appartenenti allo stesso foglio n. 58, a Nord con fondi agricoli identificati al foglio n. 58 e particelle nn. 228-34-66-67-193- 194-195-180.

La porzione di lotto costituita dalle particelle 140, 149, 340 e 341 del foglio 57, confina a Nord-Est con la Strada Vicinale per Martina Franca, a Sud-Est con la particella 343, a Sud-Ovest con la particella n. 369 e a Nord-Ovest con la particella n. 300.

**Prezzo base: € 890'000,00 (euro ottocentonovantamila/00)**

▪ **Quesito 12**

*Provveda 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. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore*









- N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio n. 58, Part. n. 69, Sub. n. 7, Cat. Catast. C/6, Classe 3, Consistenza 35 m<sup>2</sup>, Sup. Catast. 44 m<sup>2</sup>, Rendita 81,34 €, piano terra;
- N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio n. 58, Part. n. 69, Sub. n. 8, Cat. Catast. C/2, Classe 5, Consistenza 14 m<sup>2</sup>, Sup. Catast. 18 m<sup>2</sup>, Rendita 41,21 €, piano terra;
- N.C.E.U. Comune di Noci Foglio n. 58, Part. n. 69, Sub. n. 9, Cat. Catast. C/2, Classe 4, Consistenza 35 m<sup>2</sup>, Sup. Catast. 46 m<sup>2</sup>, Rendita 88,57 €, piano terra;
- N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio n. 58, Part. n. 69, Sub. n. 10, Cat. Catast. C/2, Classe 5, Consistenza 12 m<sup>2</sup>, Sup. Catast. 17 m<sup>2</sup>, Rendita 35,33 €, piano terra;
- N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio n. 58, Part. n. 69, Sub. n. 12, Cat. Catast. C/2, Classe 4, Consistenza 31 m<sup>2</sup>, Sup. Catast. 36 m<sup>2</sup>, Rendita 78,45 €, piano terra;
- N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio n. 58, Part. n. 69, Sub. n. 13, Cat. Catast. C/2, Classe 4, Consistenza 31 m<sup>2</sup>, Sup. Catast. 35 m<sup>2</sup>, Rendita 78,45 €, piano terra;
- N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio n. 58, Part. n. 69, Sub. n. 14, Cat. Catast. C/2, Classe 4, Consistenza 31 m<sup>2</sup>, Sup. Catast. 35 m<sup>2</sup>, Rendita 78,45 €, piano terra;
- N.C.E.U. Comune di Noci: Foglio n. 58, Part. n. 69, Sub. n. 15, Cat. Catast. C/2, Classe 4, Consistenza 47 m<sup>2</sup>, Sup. Catast. 54 m<sup>2</sup>, Rendita 118,94 €, piano terra;
- N.C.T. Comune di Noci, Foglio n. 57, Part. n. 149, Qualità Seminativo, Classe 3, are 42, ca 27, Reddito Dominicale 42,27 €, Reddito Agrario 12,01 €

Dalle risultanze delle indagini compiute inoltre si è verificato che il fabbricato non è costituito in Condominio e pertanto non vi sono spese condominiali insolute.

▪ **Quesito 13**

*Provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.*





Dalle informazioni assunte per mezzo di ispezione ipotecaria per immobile (cfr. allegato 12) si rileva che il bene oggetto di pignoramento non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

▪ **Quesito 14**

*Provveda ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.*

Trattasi d'indicazioni procedurali che il sottoscritto esperto stimatore ha eseguito nel corso dell'espletamento dell'incarico.

▪ **Quesito 15**

*Provveda 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.*

Trattasi di indicazioni procedurali che il sottoscritto esperto stimatore ha eseguito nel corso dell'espletamento dell'incarico.

▪ **Quesito 16**

*Provveda 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.*

Trattasi di indicazioni procedurali che il sottoscritto esperto stimatore ha eseguito nel corso dell'espletamento dell'incarico.

▪ **Quesito 17**

*Provveda 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.*

Trattasi d'indicazioni procedurali che il custode provvederà ad eseguire non appena il creditore procedente provvederà al deposito dell'avviso ex art. 498 c.p.c.

**4. Rassegna del mandato**

Chi ha esposto ritiene di aver adempiuto bene e fedelmente all'onorevole compito conferitogli. Avendo così espletato il proprio mandato, il sottoscritto CTU rassegna la presente relazione, restando a disposizione per qualsivoglia chiarimento e/o approfondimento.

Con osservanza.

Modugno, lì 05.06.2019

Ing. Nicola BONASIA





## 5. Riepilogo allegati

- Allegato 1 - Giuramento CTU del 28.11.2018;
- Allegato 2 - Planimetrie catastali u.i.u. N.C.E.U. Comune di Noci Fg. n. 58, part. n. 69, subb. nn. 2-3-4-5-6-7-8-9-10-12-13-14-15 ed estratti di mappa dal N.C.T. Comune di Noci: Fg. n. 57, part. nn. 140-149-340-341 e Fg. n. 58, part. nn. 70-71-138;
- Allegato 3 - Visure catastali storiche di u.i.u. N.C.E.U. Comune di Noci Fg. n. 58, part. n. 69, subb. nn. 2-3-4-5-6-7-8-9-10-12-13-14-15 e N.C.T. Comune di Noci: Fg. n. 57, Part. nn. 140-149-340-341 e Fg. n. 58, part. nn. 70-71-138;
- Allegato 4 - Comunicazioni al debitore;
- Allegato 5 - Verbali di sopralluogo del 08.02.2019 e del 08.03.2019;
- Allegato 6 - Certificato di destinazione urbanistica dell'area urbana in cui ricadono i beni immobili;
- Allegato 7 - Copia di Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato;
- Allegato 8 - Titoli edilizi;
- Allegato 9 - Atto di asservimento e vincolo a parcheggio;
- Allegato 10 - Atto di donazione relativo agli immobili pignorati;
- Allegato 11 - Contratto di locazione;
- Allegato 12 - Ispezioni ipotecarie per immobili di u.i.u. censite nel N.C.E.U. Comune di Noci Fg. n. 58, part. n. 69, subb. nn. 2-3-4-5-6-7-8-9-10-12-13-14-15 e nel N.C.T. Comune di Noci: Fg. n. 57, Part. nn. 140-149-340-341 e Fg. n. 58, part. nn. 70-71-138.

