

---

# TRIBUNALE DI BARI

---



## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



**Giudice dell'Esecuzione**

**Presidente Dott. Antonio Ruffino**

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

Ing. Rosa Carmela Covella

nell'Esecuzione Immobiliare n. 143/2019 del R.G.E.

promossa da

**S.I.V.A.M. S.p.A.**  
Via XXV Aprile n. 4  
Casalpusterlengo (LO)



presso

**Avv. Maria Cristina Luliri Cella**  
*maria.luliricella@bergamo.pecavvocati.it*  
**Avv. Giuseppe Pietro Gregorio Misto**  
*giuseppe.misto@pec.it*  
Via Padre Giovanni Lerario, 40/a  
Putignano

contro



Ing. Rosa Carmela Covella  
70023 Gioia del Colle (Ba) - Via Federico II di Svevia, 3749/C  
tel. 080 3432593 - 334 3489699  
*rosacarmela.covella@ingpec.eu*  
*rosacovella@libero.it*

## INDICE

1. Incarico.....	4
2. Controllo della documentazione art. 567 c.p.c.....	8
3. Svolgimento operazioni peritali .....	8
4. Identificazione dei beni e formazione dei lotti .....	9
A.1) Descrizione analitica lotto 1 .....	18
A.2) Confini lotto 1.....	21
A.3) Titolarità lotto 1 .....	21
A.4) Stato di occupazione lotto 1 .....	22
A.5) Dati Catastali lotto 1 .....	22
A.7) Parti Comuni ed oneri condominiali LOTTO 1 .....	27
A.8) Provenienze Ventennali lotto 1 .....	27
A.9) Formalità pregiudizievoli lotto 1 .....	28
A.10) Altre formalità e vincoli lotto 1 .....	29
A.12) Stima del lotto 1.....	31
B.1) Descrizione analitica lotto 2.....	35
B.2) Confini lotto 2.....	41
B.3) Titolarità lotto 2 .....	41
B.4) Stato di occupazione lotto 2 .....	42
B.5) Dati Catastali lotto 2 .....	42
B.7) Parti Comuni ed oneri condominiali LOTTO 2 .....	52
B.8) Provenienze Ventennali lotto 2.....	52
B.9) Formalità pregiudizievoli lotto 2.....	53
B.10) Altre formalità e vincoli lotto 2 .....	54
B.12) Stima del lotto 2.....	57
C.1) Descrizione analitica lotto 3 .....	61
C.2) Confini lotto 3.....	62
C.3) Titolarità lotto 3 .....	63
C.5) Dati Catastali lotto 3.....	63
C.8) Formalità pregiudizievoli lotto 3.....	69
C.9) Altre formalità e vincoli lotto 3 .....	70
D.1) Descrizione analitica lotto 4.....	72
D.2) Confini lotto 4.....	73
D.3) Titolarità lotto 4.....	74
D.5) Dati Catastali lotto 4.....	74
D.8) Formalità pregiudizievoli lotto 4 .....	81
D.9) Altre formalità e vincoli lotto 4.....	82

E.1) Descrizione analitica lotto 5 .....	85
E.2) Confini lotto 5 .....	86
E.3) Titorarita' lotto 5 .....	86
E.5) Dati Catastali lotto 5 .....	87
E.7) Provenienze Ventennali lotto 5.....	88
E.8) Formalità pregiudizievoli lotto 5.....	88
E.9) Altre formalità e vincoli lotto 5 .....	89
E.10) Stima del lotto 5 .....	90
F.1) Descrizione analitica lotto 6 .....	91
F.2) Confini lotto 6 .....	92
F.3) Titorarita' lotto 6.....	92
F.5) Dati Catastali lotto 6.....	93
F.7) Provenienze Ventennali lotto 6.....	95
F.8) Formalità pregiudizievoli lotto 6.....	95
F.9) Altre formalità e vincoli lotto 6 .....	96
F.10) Stima del lotto 6 .....	96
G.1) Descrizione analitica lotto 7 .....	98
G.2) Confini lotto 7 .....	99
G.3) Titorarita' lotto 7 .....	99
G.5) Dati Catastali lotto 7 .....	100
G.7) Provenienze Ventennali lotto 7.....	101
G.8) Formalità pregiudizievoli lotto 7.....	102
G.9) Altre formalità e vincoli lotto 7.....	103
G.10) Stima del lotto 7 .....	103

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 1. INCARICO

Con decreto dell'08/04/2019, comunicato il 10/04/2019, il Giudice dell'Esecuzione Presidente Dott. Antonio Ruffino nominava quale esperto stimatore la sottoscritta Ing. Rosa Carmela Covella, con studio in Via Federico II di Svevia, 3749/C - Gioia del Colle (BA), invitandola a trasmettere l'atto di giuramento e di accettazione dell'incarico mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo presente sul sito del Tribunale, e fissava ex art. 569 c.p.c. l'udienza al 27/09/2019.

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

"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 inidonee. In particolare, l'esperto deve precisare:

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

oppure:

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

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

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

· se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data 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..

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

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

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

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

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

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

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le

variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;

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

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

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

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

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

12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o



oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. 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 pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

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

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

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

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

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

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

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

**ASSEGNA all'esperto un fondo spese pari ad € 500, da versarsi a cura del creditore procedente entro 10 giorni dal giuramento dell'esperto;**

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

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

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

- la certificazione notarile sostitutiva estesa al ventennio precedente alla data del pignoramento con indicazione dei dati catastali;
- non è presente il certificato di stato di civile della debitrice, quindi reperito il medesimo dalla scrivente presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Palagianello (Ta) si evince che l'esecutata Sig.ra [REDACTED]

Inoltre dall'Estratto dell'Atto di matrimonio si rilevano le seguenti annotazioni: con Atto Rep. n. 53329 del 09.11.2001 a rogito del Notaio Dr.ssa Adriana Dalla Ratta gli sposi [REDACTED], hanno scelto il regime di separazione dei beni. Successivamente con Provvedimento del Tribunale di Bari - Sez. 1 Civ. - in data 10/05/2005 n. 3162/05 R.G. -Cron. 4081- è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi. (Cfr. All. n. 01 - Estratto dell'Atto di matrimonio)

## 3. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI



La sottoscritta Ing. Rosa Carmela Covella, trasmesso il 15/04/2019 l'atto di giuramento ed accettazione dell'incarico, con deposito telematico in modalità PCT, di concerto con il custode giudiziario Avv. Michele Carnevale, ha comunicato il 16/04/2019 a mezzo Raccomandata A.R. per il debitore e a mezzo P.E.C. per il creditore procedente, l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 03/05/2019 alle ore 10,00, presso i luoghi oggetto di esecuzione (Cfr. All. n. 02 - Comunicazioni alle parti).

Nel giorno e all'ora stabiliti, come preventivamente comunicato alle parti, la scrivente si è recata sui luoghi oggetto di procedura e sono regolarmente iniziate le operazioni peritali con rilievi metrici e fotografici interni ed esterni delle unità immobiliari, eseguiti dalla scrivente alla presenza del custode giudiziario Avv. Michele Carnevale, dal figlio della debitrice e dall'Avvocato della parte creditrice. I sopralluoghi sono quindi proseguiti anche in date successive, come meglio descritto nei verbali allegati (Cfr. All. n. 03 - Verbali).

Esaminata, quindi, la documentazione in atti, per l'esaustivo svolgimento del compito affidatole, oltre ai suddetti sopralluoghi, la sottoscritta ha effettuato in tempi diversi, opportune ricerche, presso gli uffici pubblici e privati competenti, in relazione alle unità immobiliari oggetto di procedura, ovvero: l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari; l'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia del Colle e l'Ufficio Anagrafe del Comune di Palagianello.

#### 4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E FORMAZIONE DEI LOTTI

---

I beni oggetto dell'atto di pignoramento sono costituiti, per la quota di 1/1 della piena proprietà intestata alla [REDACTED] da quattro fabbricati ubicati in Gioia del Colle (Ba) costituiti da: un fabbricato al piano seminterrato in corso di costruzione ed un fabbricato su due livelli (piano terra e primo piano) in corso di costruzione in Strada Vicinale della Chiusa; una villa su tre livelli (piano seminterrato, piano terra e primo piano) ed un deposito al piano seminterrato in Strada Vicinale della Chiusa n. 1781/A; diciassette appezzamenti di terreno agricolo ubicati a Gioia del Colle (Ba) nelle

adiacenze delle suddette costruzioni di Strada Vicinale della Chiusa; infine un ulteriore appezzamento di terreno agricolo ubicato in Casamassima (Ba).

I quattro fabbricati sono censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Gioia del Colle (Ba) come di seguito:

1) Fabbricato in corso di costruzione al piano seminterrato in Gioia del Colle (Ba), Strada Vicinale della Chiusa - Foglio n. 48, Particella n. 310, Subalterno n. 1, Categoria: in corso di costruzione - Strada Vicinale della Chiusa, piano: S1 (Cfr. All. n. 04 - Visure storiche e planimetrie catastali).

Intestato come di seguito:

[REDACTED] - Proprietà per  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni;

[REDACTED] - Proprietà per  $\frac{1}{2}$

2) Fabbricato in corso di costruzione posto su due livelli, piano terra e primo piano, in Gioia del Colle (Ba), Strada Vicinale della Chiusa - Foglio n. 48, Particella n. 310, Subalterno n. 2, Categoria: in corso di costruzione - Strada Vicinale della Chiusa, piano: T - 1 (Cfr. All. n. 04).

Intestato come di seguito:

[REDACTED] - Proprietà per  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni;

[REDACTED] - Proprietà per  $\frac{1}{2}$

3) Deposito posto al piano seminterrato in Gioia del Colle (Ba), Strada Vicinale della Chiusa n. 1781 - Foglio 48, Particella n. 311 Subalterno n. 1, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 73 mq, Superficie catastale totale 84 mq, Rendita € 184,74 - Strada Vicinale della Chiusa, 1781 piano: S1 (Cfr. All. n. 04).

Intestato come di seguito:

[REDACTED] - Proprietà per  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni;

[REDACTED] -Proprietà per ½

4) Villa su tre livelli (piano seminterrato, piano terra e primo piano) in Gioia del Colle (Ba) Strada Vicinale della Chiusa n. 1781/A – Foglio 48, Particella n. 311 Subalterno n. 2, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza 11 vani – Superficie catastale totale 366 mq, Totale escluso aree scoperte 343 mq – Rendita Euro 1.249,83 – Strada Vicinale della Chiusa, piano: S1 – T- 1(Cfr. All. n. 04)

Intestato come di seguito:

Ciarelli [REDACTED] - Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni;

[REDACTED] -Proprietà per ½

I diciassette appezzamenti di terreno agricolo sono censiti nel Catasto Terreni del Comune di Gioia del Colle (Ba) come di seguito:

- a) Foglio 48 - Particella n. 202 - Ettari 0.36.05 – Qualità vigneto – Classe 3 – Reddito Dominicale € 23,27 – Reddito Agrario € 14,89;
- b) Foglio 48 – Particella n. 92 - Ettari 0.18.49 – Qualità seminativo – Classe 4 – Reddito Dominicale € 5,37 – Reddito Agrario € 4,77;
- c) Foglio 48 – Particella n. 146 - Ettari 0.02.75 – Qualità vigneto – Classe 2 – Reddito Dominicale € 2,49 – Reddito Agrario € 1,28;

Si precisa che la creditrice procedente ha dichiarato di rinunciare al pignoramento del suesposto terreno di cui al Foglio 48 Part. 146, con istanza depositata il 29/03/2019 nel fascicolo telematico del presente procedimento, in quanto non di proprietà della debitrice Sig.a ..... sebbene solo catastalmente ne risulti intestataria.

Pertanto tale unità immobiliare sarà esclusa dalla presente relazione di stima.

- d) Foglio 48 – Particella n. 177 - Ettari 0.05.51 – Qualità seminativo arborato – Classe 5 – Reddito Dominicale € 0,85 – Reddito Agrario € 1,00;
- e) Foglio 48 – Particella n. 203 - Ettari 0.07.90 – Qualità seminativo arborato– Classe 1 – Reddito Dominicale € 5,92 – Reddito Agrario € 3,06;

- f) Foglio 48 – Particella n. 213 - Ettari 0.09.34 – Parco pubblico;
- g) Foglio 48 – Particella n. 241 - Ettari 0.20.79 – Qualità seminativo arborato- Classe 3 – Reddito Dominicale € 5,37 – Reddito Agrario € 4,29;
- h) Foglio 48 – Particella n. 212 - Ettari 0.04.91 – Qualità vigneto- Classe 3 – Reddito Dominicale € 3,17 – Reddito Agrario € 2,03;
- i) Foglio 48 – Particella n. 296 - Ettari 0.06.05 – Qualità uliveto – Classe 2 – Reddito Dominicale € 2,19 – Reddito Agrario € 1,87;
- l) Foglio 48 – Particella n. 201 - Ettari 0.09.05 – Qualità uliveto – Classe 1 – Reddito Dominicale € 3,97 – Reddito Agrario € 3,04;
- m) Foglio 48 – Particella n. 211 - Ettari 0.03.52 – Qualità uliveto – Classe 2 – Reddito Dominicale € 1,27 – Reddito Agrario € 1,09;
- n) Foglio 48 – Particella n. 307 - Ettari 0.14.98 – Qualità vigneto – Classe 3 – Reddito Dominicale € 9,67 – Reddito Agrario € 6,19;
- o) Foglio 48 – Particella n. 291 - Ettari 0.08.56 – Qualità vigneto – Classe 4 – Reddito Dominicale € 3,98 – Reddito Agrario € 3,09;
- p) Foglio 48 – Particella n. 178 - Ettari 0.02.96 – Qualità vigneto – Classe 3 – Reddito Dominicale € 1,91 – Reddito Agrario € 1,22;
- q) Foglio 48 – Particella n. 227 - Ettari 0.13.66 – Qualità vigneto – Classe 3 – Reddito Dominicale € 8,82 – Reddito Agrario € 5,64;
- r) Foglio 48 – Particella n. 180 - Ettari 0.14.94 – Qualità vigneto – Classe 3 – Reddito Dominicale € 9,64 – Reddito Agrario € 6,17;
- s) Foglio 48 – Particella n. 181 - Ettari 0.10.35 – Qualità vigneto – Classe 4 – Reddito Dominicale € 4,81 – Reddito Agrario € 3,74.

I suddetti terreni risultano intestati come di seguito:

[REDACTED]

- Proprietà per 1/1 in regime di

separazione dei beni

Infine un ulteriore appezzamento di terreno agricolo è censito nel Catasto Terreni del Comune di Casamassima (Ba) come di seguito:

t) Foglio 67 - Particella n. 337 - Ettari 0.34.08 - Qualità seminativo arborato - Classe 3 - Reddito Dominicale € 15,84 - Reddito Agrario € 7,92.

Intestato come di seguito:

 - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

\* \* \* \* \*

Osservato che i due fabbricati censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Gioia del Colle (Ba) uno al Foglio 48 Part. 310 Sub. 1 e 2 e l'altro al Fg. 48 Part. 311 Sub. 1 e 2, risultano collocati entrambi sullo stesso terreno, censito nel Catasto Terreni del Comune di Gioia del Colle (Ba) al Fg. 48 Part. 92 ed anch'esso oggetto dell'odierna procedura, la scrivente ha manifestato, con istanza depositata il 09/07/2019 ed accolta in data 02/08/2019, l'opportunità di frazionare il terreno in due porzioni per attribuirne una quota ciascuno. Tale frazionamento, definito lungo la mezzeria della proiezione di un cordolo presente in loco, che delimita la rampa di accesso al piano interrato della villa, nonché a 5 metri dal fronte Sud del fabbricato in corso di corso di costruzione (Cfr. All. n. 05 - Pratica di frazionamento part. 92), ha prodotto la seguente nuova denominazione di due particelle censite nel Catasto Terreni del Comune di Gioia del Colle al Foglio 48 (cfr. All. n. 04' - Visure catastali toriche dopo frazionamento della part. 92)

Particella n. 331 - Ettari 0.10.46 - Qualità seminativo - Classe 4 - Reddito Dominicale € 3,24 - Reddito Agrario € 2,7

perimetrale al fabbricato di cui al Foglio 48 Part. 310 sub. 1 e 2;

Particella n. 332 - Ettari 0.08.03 - Qualità seminativo - Classe 4 - Reddito Dominicale € 2,49 - Reddito Agrario € 2,07

perimetrale a Nord, Est ed Ovest al fabbricato di cui al Foglio 48 Part. 311 sub. 1 e 2

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tutto ciò premesso, le unità immobiliari suesposte considerando la loro ubicazione, lo stato dei luoghi, la destinazione d'uso nonché identificazione catastale (Cr. All. n. 04 e 04') possono, a parere della scrivente e convenientemente ai fini della vendita, costituire SETTE LOTTI così distinti:

1. **LOTTO 1** - Fabbricato in corso di costruzione su tre livelli, piano seminterrato, piano terra e primo piano, con terreno adiacente aventi superficie complessiva di 1.046 mq

Il fabbricato è identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Gioia del Colle (Ba) al Foglio n. 48

Particella n. 310 Subalterno n. 1, Categoria: in corso di costruzione - Strada Vicinale della Chiusa, piano: S1;

Particella n. 310 Subalterno n. 2, Categoria: in corso di costruzione - Strada Vicinale della Chiusa, piano: T-1;

Invece per quanto concerne il terreno adiacente, successivamente al frazionamento eseguito dalla scrivente il 20/08/2019, è identificato nel Catasto Terreni del Comune di Gioia del Colle (Ba) al Foglio 48 Particella n. 331 - Ettari 0.10.46 - Qualità seminativo - Classe 4 - Reddito Dominicale € 3,24 - Reddito Agrario € 2,7.

2. **LOTTO 2** - Villa unifamiliare su tre livelli, piano seminterrato piano terra e primo piano, collegati tra loro da scala interna e composta da: zona giorno con cucina, una camera, un bagno, garage ed intercapedine al piano interrato; ingresso salone, cucina, due disimpegni, due camere, due bagni e due portici al piano terra con giardino circostante avente superficie complessiva di 3.018 mq; un disimpegno, tre camere, un bagno e due terrazzi al primo piano;

Il fabbricato è identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Gioia del Colle (Ba) al Foglio n. 48

Particella n. 311, Subalterno n. 1, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 73 mq, Superficie catastale totale 84 mq, Rendita € 184,74 - Strada Vicinale della Chiusa, 1781 piano: S1

Particella n. 311, Subalterno n. 2, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza 11 vani -



Superficie catastale totale 366 mq, Totale escluso aree scoperte 343 mq – Rendita Euro 1.249,83 – Strada Vicinale della Chiusa, piano: S1 – T- 1

Invece per quanto concerne il giardino, esso risulta costituito da terreni identificati nel Catasto Terreni del Comune di Gioia del Colle (Ba) al Foglio 48

Particella n. 332 (ex n. 92)- Ettari 0.08.03 – Qualità seminativo – Classe 4 – Reddito Dominicale € 2,49 – Reddito Agrario € 2,07;

Particella n. 203 - Ettari 0.09.05 – Qualità uliveto – Classe 1 – Reddito Dominicale € 3,97 – Reddito Agrario € 3,04;

Particella n. 212 - Ettari 0.04.91 – Qualità vigneto – Classe 3 – Reddito Dominicale € 3,17 – Reddito Agrario € 2,03;

Particella n. 213 - Ettari 0.09.34 – Parco pubblico  
(Cfr. All. n. 04).

3. **LOTTO 3** – Fondo rustico costituito da appezzamenti tra loro adiacenti in Gioia del Colle alla Contrada Via Della Chiusa aventi superficie complessiva di 5.467 mq

Identificati nel catasto Terreni del Comune di Gioia del Colle

Particella n. 201 - Ettari 0.09.05 – Qualità uliveto – Classe 1 – Reddito Dominicale € 3,97 – Reddito Agrario € 3,04;

Particella n. 202 - Ettari 0.36.05 – Qualità vigneto – Classe 3 – Reddito Dominicale € 23,27 – Reddito Agrario € 14,89;

Particella n. 211 - Ettari 0.03.52 – Qualità uliveto – Classe 2 – Reddito Dominicale € 1,27 – Reddito Agrario € 1,09;

Particella n. 296 - Ettari 0.06.05 – Qualità uliveto – Classe 2 – Reddito Dominicale € 2,19 – Reddito Agrario € 1,87. (Cfr. All. n. 04).

4. **LOTTO 4** – Fondo rustico costituito da appezzamenti tra loro adiacenti in Gioia del colle alla Contrada Via Della Chiusa aventi superficie complessiva di 5.598 mq

Identificati nel Catasto Terreni del Comune di Gioia del Colle (Ba) al Foglio 48

Particella n. 177- Ettari 0.05.51 - Qualità seminativo arborato - Classe 5 - Reddito Dominicale € 0,85 - Reddito Agrario € 1,00;

Particella n. 178 - Ettari 0.02.96 - Qualità vigneto - Classe 3 - Reddito Dominicale € 1,91 - Reddito Agrario € 1,22;

Particella n. 180 - Ettari 0.14.94 - Qualità vigneto - Classe 3 - Reddito Dominicale € 9,64 - Reddito Agrario € 6,17;

Particella n. 181 - Ettari 0.10.35 - Qualità vigneto - Classe 4 - Reddito Dominicale € 4,81 - Reddito Agrario € 3,74;

Particella n. 227 - Ettari 0.13.66 - Qualità vigneto - Classe 3 - Reddito Dominicale € 8,82 - Reddito Agrario € 5,64;

Particella n. 291 - Ettari 0.08.56 - Qualità vigneto - Classe 4 - Reddito Dominicale € 3,98 - Reddito Agrario € 3,09;

(Cfr. All. n. 04).

5. **LOTTO 5** - Fondo rustico di mq 1.498 in Gioia del Colle (Ba) alla Contrada Via della Chiusa

Identificato nel Catasto Terreni del Comune di Gioia del Colle (Ba) al Foglio 48 - Particella n. 307 - Ettari 0.14.98 - Qualità vigneto - Classe 3 - Reddito Dominicale € 9,67 - Reddito Agrario € 6,19 (Cfr. All. n. 04)

6. **LOTTO 6** - Fondo rustico di mq 2.079 in Gioia del Colle (Ba) alla Contrada Via della Chiusa

Identificato nel Catasto Terreni del Comune di Gioia del Colle (Ba) al Foglio 48 - Particella n. 241 - Ettari 0.20.79 - Qualità seminativo arborato- Classe 3 - Reddito Dominicale € 5,37 - Reddito Agrario € 4,29; (Cfr. All. n. 04)

7. **LOTTO 7** - Fondo rustico di mq 3.408 in Casamassima (Ba) alla Contrada Mofetta

Identificato nel Catasto Terreni del Comune di Casamassima al Foglio 67 - Particella n. 337 - Ettari 0.34.08 - Qualità seminativo arborato - Classe 3 - Reddito Dominicale € 15,84 - Reddito Agrario € 7,92. (Cfr. All. n. 04)

Tutti i sette lotti sopra definiti risultano intestati come di seguito:



- Proprietà per 1/1

Di seguito le sette perizie estimative relative ai sette lotti sopra definiti



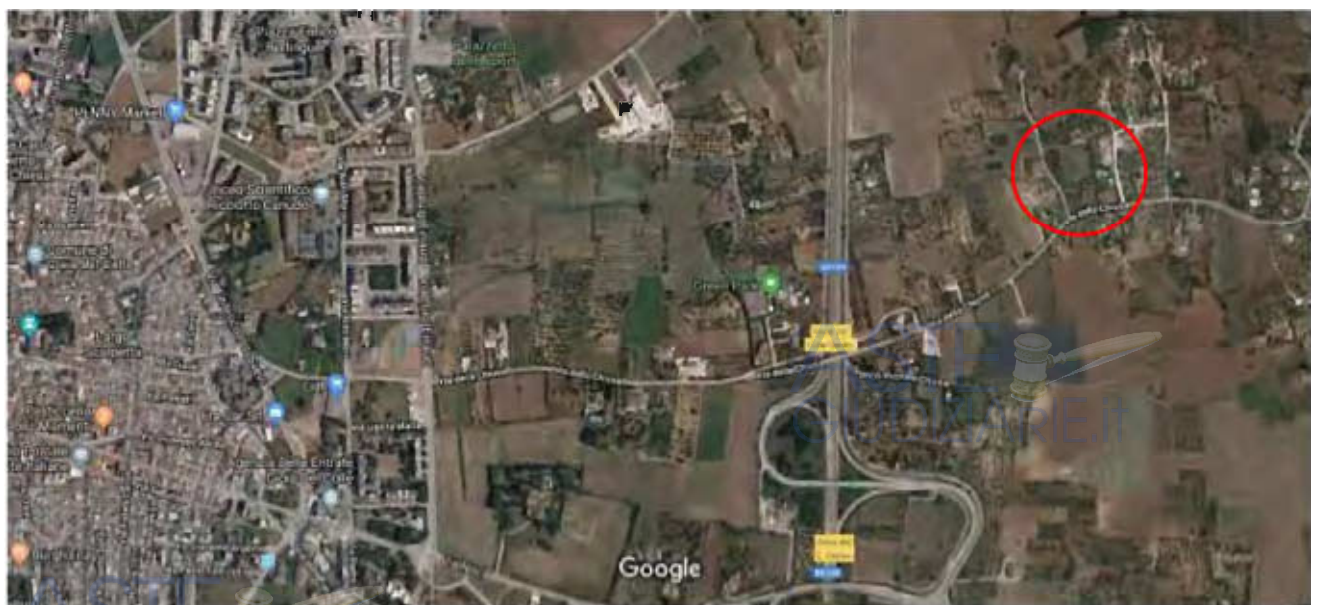
## A) PERIZIA LOTTO 1

### A.1) DESCRIZIONE ANALITICA LOTTO 1

Il fabbricato su tre livelli costituente il lotto 1 ed oggetto di valutazione è un immobile del tipo indipendente allo stato rustico con terreno adiacente, situati a Gioia del Colle (Ba) in Strada Vicinale della Chiusa. La zona di ubicazione è periferica, sebbene distante poco più di 2 Km dal centro della città, e popolata da villette rurali ed aziende agricole.



Stralcio cartografico di Gioia del Colle (Ba) con individuazione della zona di ubicazione del fabbricato con terreno adiacente in Strada Vicinale della Chiusa



Stralcio ortofotografico di Gioia del Colle (Ba) con individuazione della zona di ubicazione del fabbricato con terreno adiacente in Strada Vicinale della Chiusa



Il rustico realizzato presumibilmente agli inizi degli anni duemila, ha una struttura costituita da telai in conglomerato cementizio armato e solai con travetti prefabbricati e pignatte in laterizio; le tompagnature fuori terra hanno spessore di 30 cm ca., sono assenti le tramezzature interne. La copertura è in parte con tetto a falda e in parte piano.

Il fabbricato, delimitato da annesso terreno circostante, risulta privo di tramezzature nonché finiture, infissi, pavimenti ed impianti. I tre piani che lo costituiscono (seminterrato, rialzato e primo) sono collegati da una scala interna anch'essa allo stato rustico. L'ingresso può avvenire sia dal piano rialzato superando una rampa situata ad Est e da un accesso ad Ovest superata una rampa di scale; oppure dal piano seminterrato da una scala a pianta semicircolare situata ad Ovest e da una rampa carrabile a Nord. Lo stato a rustico del fabbricato inciderà nel giudizio di stima che segue, con decremento del prezzo unitario di un coefficiente costruttivo inferiore all'unità:  $K_c = 0,60$ .



Vista dall'alto del fabbricato allo stato rustico con terreno circostante

Il fabbricato classificato catastalmente "in corso di costruzione" è di fatto allo stato rustico, sebbene completo nelle componenti strutturali e nelle tompagnature esterne peraltro rivestite con pietra leccese.



Prospecto Sud - Est del fabbricato allo stato rustico in Gioia del Colle (Ba) Strada Vicinale della Chiusa



Prospecto Sud - Ovest del fabbricato allo stato rustico in Gioia del Colle (Ba) Strada Vicinale della Chiusa



Esso è composto come di seguito: un ambiente, sprovvisto di intonaci, pavimenti ed impianti, al piano seminterrato con intercapedine perimetrale. In tale ambiente del seminterrato sono state predisposte tutte le finestrate e gli accessi dall'esterno, un varco carrabile a Nord ed un altro ad Ovest, tutti senza infissi e protetti da pannelli in compensato.

Anche il piano rialzato si presenta senza ripartizioni, un unico ambiente sprovvisto di intonaci, pavimenti ed impianti, con finestrate ed accessi dalla veranda sui lati Sud ed Est e ad Ovest, tutti senza infissi e protetti da pannelli in compensato. Infine il primo piano con ballatoio ad Est sul piano rialzato, senza tramezzature sprovvisto di intonaci, pavimenti ed impianti e con finestrate ed accessi su due terrazzi pavimentati uno a Nord e l'altro ad Ovest. Anche al primo piano le finestrate sono senza infissi e protetti da pannelli in compensato. I tre piani sopra descritti sono collegati tra loro da un scala interna in cemento armato priva di rivestimento collocata ad Ovest del fabbricato. Completa il lotto 1 l'area esterna costituita da un terreno di qualità seminativo ma incolto, delimitato a Nord e ad Ovest da una siepe di 2,50 mt ca. ed identificato dalla particella n. 331 (ex 92) di superficie 1046 mq comprensivo dell'area di sedime del fabbricato (Cfr. All. n. 06a - Planimetrie di rilievo lotto 1).

## A.2) CONFINI LOTTO 1

---

Il fabbricato ed il terreno particella n. 331 (ex 92) nel loro complesso costituenti il lotto 1 oggetto di procedura, confinano sui quattro lati con ulteriori terreni del Foglio 48 come di seguito: a Nord con particelle n. 302, n. 139 e n. 161 di altra proprietà; a Sud con particella n. 332 (ex 92) stessa proprietà e costituente il successivo lotto 2; ad Ovest con particella n. 297 di altra proprietà e particella n. 202 stessa proprietà e costituente il successivo lotto 3; ad Est con particella n. 162 di altra proprietà e particella n.177 stessa proprietà e costituente il successivo lotto 4.

## A.3) TITOLARITÀ LOTTO 1

---

Il lotto 1 costituito dal fabbricato allo stato rustico e dal terreno circostante, come sopra descritto ed oggetto dell'esecuzione, appartiene alla [REDACTED], così come si evince dalla Certificazione Notarile (Art. 567 secondo comma C.P.C.) del 04/03/2019 del Dott. Cesare Gattoni Notaio in Milano, prodotta dal creditore precedente.

#### A.4) STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO 1

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava non abitabile e nella piena disponibilità della proprietaria.

#### A.5) DATI CATASTALI LOTTO 1

##### A.5.1.1 DATI CATASTALI ATTUALI FABBRICATO SU TRE LIVELLI

COMUNE DI GIOIA DEL COLLE (Codice: E038) Provincia di Bari Catasto Fabbricati										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Class e	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	48	310	1		In corso di costruzione					S1
<b>Indirizzo</b>				Strada Vicinale della Chinsa - Piano S1						
	48	310	2		In corso di costruzione					T-1
<b>Indirizzo</b>				Strada Vicinale della Chiusa - Piano T-1						

##### A.5.2.1 CRONISTORIA DATI CATASTALI FABBRICATO SU TRE LIVELLI

Periodo	Intestati	Dati catastali
Dal 14/11/2017 al 01/03/2019	[REDACTED] Proprietà 1/1	Comune di Gioia del Colle Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 310, Snb. 1 Categoria in corso di costruzione Strada Vicinale della Chinsa piano S1  VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/11/2017 protocollo n. BA0318999 in atti dal 14/11/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 97065.1/2017)

Dal 07/11/2013 al 14/11/2017	[REDACTED] Proprietà 1/1	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 48, Part. 310, Sub. 1 Categoria in corso di costruzione Via Della Chiesa piano S1  VARIAZIONE del 07/11/2013 protocollo n. BA0361017 in atti dal 07/11/2013 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 112175.1/2013)
Dal 27/12/2006 al 07/11/2013	[REDACTED] Proprietà 1/1	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 48, Part. 310, Sub. 1 Categoria in corso di costruzione Via Della Chiesa piano S1
Dal 19/04/2006 al 27/12/2006	[REDACTED]	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 48, Part. 310, Sub. 1 Categoria in corso di costruzione Via Della Chiesa piano S1  COSTITUZIONE del 19/04/2006 protocollo n. BA0150878 in atti dal 19/04/2006 COSTITUZIONE (n. 2036.1/2006)
<b>Periodo</b>		<b>Dati catastali</b>
Dal 14/11/2017 al 01/03/2019	[REDACTED]	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 48, Part. 310, Sub. 2 Categoria in corso di costruzione Strada Vicinale della Chiesa piano T-1  VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/11/2017 protocollo n. BA0319000 in atti dal 14/11/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 97066.1/2017)
Dal 07/11/2013 al 14/11/2017	[REDACTED]	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 48, Part. 310, Sub. 2 Categoria in corso di costruzione Via Della Chiesa piano T-1  VARIAZIONE del 07/11/2013 protocollo n. BA0361014 in atti dal 07/11/2013 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 112173.1/2013)
Dal 27/12/2006 al 07/11/2013	[REDACTED]	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 48, Part. 310, Sub. 2 Categoria in corso di costruzione Via Della Chiesa piano T-1
Dal 19/04/2006 al 27/12/2006	[REDACTED]	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 48, Part. 310, Sub. 2 Categoria in corso di costruzione Via Della Chiesa piano T-1  COSTITUZIONE del 19/04/2006 protocollo n. BA0150878 in atti dal 19/04/2006 COSTITUZIONE (n. 2036.1/2006)

Corrispondenza catastale fabbricato

Il fabbricato accatastato "in corso di costruzione" è sprovvisto di planimetria catastale pertanto non è possibile la verifica catastale con lo stato dei luoghi.



### A.5.1.2 DATI CATASTALI ATTUALI TERRENO

COMUNE DI GIOIA DEL COLLE (Codice: E038) Provincia di Bari Catasto Terreni											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie mq	Deduzione	Reddito		
									Ha	ca	Dominicale
	48	331			SEMINATIVO	4	10	46		Euro 3,24	Euro 2,7

### A.5.2.1 CRONISTORIA DATI CATASTALI TERRENO

Periodo	Intestati	Dati catastali
Dal 20/08/2019	[REDACTED]	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 331 Qualità Seminativo Classe 4 Superficie ha 0.10.46 Reddito Dominicale Euro 3,24 Reddito Agrario Euro 2,7  <b>FRAZIONAMENTO del 20/08/2019</b> <b>protocollo n. BA0159808 in atti dal</b> <b>20/08/2019 presentato il 20/08/2019</b>
Dal 18/04/2005 al 20/08/2019	[REDACTED]	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 92 Qualità Seminativo Classe 4 Superficie ha 0.18.49 Reddito Dominicale Euro 5,73 Reddito Agrario Euro 4,77  Tipo mappale del 06/02/2003 protocollo n. 39890 in atti dal 06/02/2003 (n. 361.1/2003)
Dal 06/02/2003 al 18/04/2005	[REDACTED]	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 92 Qualità Seminativo Classe 4 Superficie ha 0.18.49 Reddito Dominicale Euro 5,73 Reddito Agrario Euro 4,77
Dal 03/12/1992 al 06/02/2003	[REDACTED]	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 92 Qualità Seminativo Classe 4 Superficie ha 0.23.36 Reddito Dominicale Euro 7,24(Lire 14.016) Reddito Agrario Euro 6,03 (Lire 11.680)
Dal 12/01/1983 al 03/12/1992	[REDACTED]	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b>

		Fg. 48, Part. 92 Qualità Seminativo Classe 4 Superficie ha 0.23.36 Reddito Dominicale Euro 7,24 (Lire 14.016) Reddito Agrario Euro 6,03 (Lire 11.680)
Dal 25/07/1982 al 12/01/1983		Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 92 Qualità Seminativo Classe 4 Superficie ha 0.23.36 Reddito Dominicale Euro 7,24 (Lire 14.016) Reddito Agrario Euro 6,03 (Lire 11.680)
Dall'impianto meccanografico		Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 92 Qualità Seminativo Classe 4 Superficie ha 0.23.36 Reddito Dominicale Euro 7,24 (Lire 14.016) Reddito Agrario Euro 6,03 (Lire 11.680)

## A.6) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA LOTTO 1

Da una ricerca svolta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia del Colle (Ba), a seguito di richiesta presentata dalla scrivente il 03/06/2019, si rileva che il fabbricato in corso di costruzione costituente il lotto 1 è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione per l'esecuzione di opere n. 202 del 02/04/1997 - Pratica Edilizia n. 1105/95, rilasciata alla Sig.ra [REDACTED] per "costruzione casa rurale, locali deposito prodotti agricoli, tettoia per parcheggio". Il Comune di Gioia del Colle rilasciava detta concessione con l'asservimento al manufatto consentito dell'area che esprimeva la volumetria necessaria, ovvero tra gli altri, dell'area formata dal compendio di fondi rustici censiti al Fg. 48 Part. nn. 92-177-203-213-212-291-178-e 241 (tutti oggetto dell'odierna procedura) ed inoltre con l'obbligo di subordinare a vincolo a parcheggio una zona di 100 mq che veniva individuata nella

particella n. 92 (Cfr. All. n. 07 - Concessione edilizia n. 202/1997 e All. n. 08 - Atto di asservimento e vincolo a parcheggio Rep. 372398 del 20/11/1996);

- Concessione per l'esecuzione di opere n. 51 del 29/03/2001 - Pratica edilizia n. 42/2000, rilasciata alla Sig.ra [REDACTED] per variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 202 del 02/04/1997, riguardante una diversa distribuzione dei locali destinati ad abitazione relativamente al fabbricato di cui alla Tav. n. 2 (part. 311 sub 1 e 2 - costituente il seguente lotto 2); la realizzazione di un deposito agricolo di cui alla Tav. 3 (part. 310 sub 1 e 2 - costituente il lotto 1 in oggetto); la realizzazione di un parcheggio coperto (tettoia) di 63 mq sulla particella fg. 48 n. 177 di cui alla Tav. 2/B (Cfr. All. n. 09 - Concessione edilizia n. 51/2001).

Inoltre si rileva che successivamente a tale concessione, in data 30/03/2004 è stata presentata dalla Sig.ra [REDACTED] una pratica di Condono Edilizio la n. 287/2004 Prot. n. 8052/1574, relativa alla definizione di illeciti edilizi ai sensi della Legge 326/2003 e s.m.i. e consistenti: in cambio di destinazione da uso deposito agricolo a uso tavernetta per il fabbricato distinto al Fg. 48 part. 311 sub 1 e 2, costituente il seguente lotto 2; in realizzazione di parcheggio nel vano interrato, realizzazione di veranda, cambio di destinazione d'uso, realizzazione di ampliamento al primo piano per il fabbricato distinto al Fg. 48 part. 310 sub 1 e 2, costituente il lotto 1 in oggetto. Per tale permesso di costruire in sanatoria, non risultano essere stati pagati gli importi dell'oblazione e degli oneri concessori per un importo complessivo di € 77.400 ca., pur essendo stati determinati sin dal 02/02/2010 e richiesti all'intestataria della domanda Sig.ra [REDACTED] dal Comune di Gioia del Colle (Crf. All. n. 10 - Pratica di Condono Edilizio n. 287/2004).

Pertanto tale condono, seppur con determina, non è da considerarsi rilasciato e risultano abusivi e non sanati, per ciò che concerne il fabbricato costituente il lotto 1 in oggetto, il vano interrato, la realizzazione di veranda, il cambio di destinazione d'uso e la realizzazione di ampliamento al piano rialzato e al primo piano.



Nel giudizio di stima che segue, si è tenuto conto degli abusi urbanistici ed edilizi emersi, decrementando opportunamente i prezzi unitari di un coefficiente  $K_u=0,60$ .

Per quanto concerne invece destinazione urbanistica del terreno, esso è tipizzato in zona agricola E/2 del PRG del Comune di Gioia del Colle, ricadente in area soggetta a tutela del P.T.A. "Tipo B/1" della Regione Puglia approvato con D.C.R. n. 230/2009 e in Ambito Paesaggistico "Alta Murgia" del PPTR approvato con D.G.R. n. 176 del 16.02.2015 (Cfr. All. n. 11 - Certificato di Destinazione Urbanistica del 10/06/2019 terreni Gioia del Colle).

#### A.7) PARTI COMUNI ED ONERI CONDOMINIALI LOTTO 1

---

Il fabbricato è del tipo indipendente pertanto non si individuano parti comuni ed oneri condominiali.

#### A.8) PROVENIENZE VENTENNALI LOTTO 1

---

Dalla Certificazione Notarile (Art. 567 secondo comma C.P.C.) del 04/03/2019 del Dott. Cesare Gattoni Notaio in Milano, prodotto dal creditore procedente si rilevano le seguenti provenienze ventennali per il bene costituente il lotto 1 oggetto di procedura:

Per il fabbricato in corso di costruzione censito al Fg. 48 Part. 310 Sub. 1 e 2

**- Atto di donazione Rep. n. 31453 del 27/12/2006**

rogito Notaio Dott. Marco Monti

trascritto il 17/01/2007 - Reg. Gen. n. 3729 e Reg. Part. n. 2715

A favore:

[REDACTED]

per 1/2 di piena proprietà

Contro:

[REDACTED]

per 1/2 piena proprietà

Precedentemente il fabbricato in corso di costruzione risultava di proprietà [REDACTED]

[REDACTED], per la quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  ciascuno.

Per il terreno censito al Fg. 48 Part. 92 (attuale part. 331 per frazionamento eseguito dalla scrivente il 20/08/2019)

**- Atto di compravendita Rep. n. 91546/23488 del 18/04/2005**

rogito Notaio Dott. Luigi D'Agosto

trascritto il 04/05/2005 - Reg. Gen. n. 22586 e Reg. Part. n. 14253

A favore:

[REDACTED]

per 1/2 di piena proprietà

Contro:

[REDACTED]

per 1/2 piena proprietà

Precedentemente il terreno ex part. 92 risultava di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED]

per la quota indivisa di 1/2

ciascuno

## A.9) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 1

Dalla Certificazione Notarile (Art. 567 secondo comma C.P.C.) del 04/03/2019 del Dott. Cesare Gattoni Notaio in Milano, prodotto dal creditore precedente e da ulteriore ispezione ipotecaria aggiornata dalla scrivente il 22/07/2019 (Cfr. All. n. 12 - Ispezione Ipotecaria al 22/07/2019), presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bari, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli sul fabbricato in corso di costruzione in Gioia del Colle (Ba) distinto in Catasto al foglio 48 particella 310 subalterni 1 e 2, ed il terreno al foglio 48 particella 331(ex 92) costituenti nel loro insieme il lotto 1 oggetto di procedura:

### **Iscrizioni**

#### **1. Ipoteca legale derivante da Ruolo (Art. 55 del D.P.R. n. 602 del 1973)**

Pubblico Ufficiale: Equitalia Sud S.p.A.

Repertorio n. 2354/1413 del 04/10/2013

Iscritta a Bari il 11/10/2013

Reg. gen. 34407 - Reg. part. 4621

Importo ipoteca € 54.514,26 con capitale di € 27.257,13

A favore

Equitalia Sud S.p.A. con sede in Roma

Contro

[REDACTED]

#### **2. Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo**

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Lodi

Repertorio n. 2081/2009 del 13/10/2009

Iscritta a Bari il 30/10/2009  
Reg. gen. 48218 - Reg. part. 10116

A favore  
S.I.V.A.M. s.r.l. con sede in Casalpusterlengo (Lo)  
Contro



### Trascrizioni

#### 1. Atto di pignoramento immobiliare

Pubblico Ufficiale: UNEP Corte di Appello di Bari  
Repertorio n. 1190 del 05/02/2019  
Trascritto a Bari il 22/02/2019  
Reg. gen. 7319 - Reg. part. 5135

A favore  
S.I.V.A.M. s.r.l. con sede in Casalpusterlengo (Lo)  
Contro



Formalità a carico della procedura.

### A.10) ALTRE FORMALITÀ E VINCOLI LOTTO 1

Dall'esame della documentazioni in atti, nonché dall'ispezione ipotecaria aggiornata al 22/07/2019, non si rilevano altre formalità a carico dei beni costituenti il lotto 1 oggetto di procedura.

Tuttavia dall' Atto di asservimento e vincolo a parcheggio Rep. 372398 del 20/11/1996 per Notaio Francesco Reboli (Cfr. All. n. 08) si rileva che il Comune di Gioia del Colle rilasciava la concessione edilizia n. 51/2001 asservendo al manufatto consentito l'area che esprimeva la volumetria necessaria, ovvero tra gli altri, dell'area formata dal compendio di fondi rustici censiti al Fg. 48 Part. nn. **92-177-203-213-212-291-178** e 241 (tutti oggetto dell'odierna procedura), sottoponendola quindi a **vincolo di inedificabilità** a servizio della costruzione realizzata. Inoltre con lo stesso atto notarile si subordinava a vincolo a parcheggio una zona di 100 mq che veniva individuata nella particella n. **92**, successivamente trasferito sulla particella



sulla particella 177 dello stesso foglio 48, come da Atto di vincolo Rep. n. 424971 del 02/08/2000 per Notaio Francesco Reboli.

Infine si evidenzia l'esistenza di una **servitù di passaggio** "con ogni mezzo da esercitarsi su una striscia di terreno della larghezza costante di sei metri che si dipartirà dalla strada Vicinale della Chiusa e proseguirà lungo il lato Est del fondo servente" a carico delle particelle n. 92 e n. 213 del foglio 48 ed a favore delle particelle n. 162 e n. 140 dello stesso foglio 48, pattuita nell'Atto notarile Rep. n. 44350 del 03/12/1992 per Notaio Michele Villanova (Cfr. All. n. 13 - Nota di trascrizione Atto Rep. 44350 del 03/12/1992).

### A.11) CONSISTENZA LOTTO 1

---

Le superfici nette del fabbricato allo stato rustico in Gioia del Colle (Ba) in Strada Vicinale Della Chiusa, sono state ricavate dal rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo e restituito nelle planimetrie elaborate dalla scrivente (Cfr. All. n. 6a). Il computo delle superfici lorde commerciali deriva dall'applicazione della norma UNI EN 15733/2011 e dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, all. C: i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm; le superfici dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili, è considerata per intero; la superficie dei vani accessori a servizio indiretti dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, è computata nella misura: del 50% qualora comunicanti con i vani principali e accessori diretti; del 25% qualora non comunicanti; la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, è computata nella misura: del 25% fino a 25 mq, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui sopra e del 15% fino a 25 mq e del 5% per la quota eccedente, qualora non comunicanti; le superfici di portici e patii è computata del 35% fino a 25 mq e del 10% l'eccedenza; le superfici di giardini ed aree di pertinenza di ville 10% fino a 25 mq, 2% l'eccedenza.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Condizioni d'uso	Altezza media	Piano
<b>Fabbricato allo stato rustico</b>							
<i>Piano seminterrato</i>							
Ambiente unico	264,54 mq	293,62 mq	0,50	146,81 mq	Allo stato rustico	3,51 mt	S1
Vano ad Est	13,97 mq	19,62 mq	0,30	4,19 mq	Allo stato rustico	1,95 mt	S1
<b>Totale superfici convenzionali dei vani e accessori piano seminterrato</b>				<b>151,00 mq</b>			
<i>Piano rialzato</i>							
Ambiente unico	134,02 mq	151,76 mq	1,00	151,76 mq	Allo stato rustico	H <sub>m</sub> 3,40 mt	T
Veranda	85,16 mq	85,16 mq	$25 \times 0,35 + (85,16 - 25) \times 0,10$	14,77 mq	Allo stato rustico		T
<i>Terreno circostante</i>							
Terreno Fg. 48 part. 331	1.046 mq	1.046 mq	$[0,10 \times 25 + (1.046 - 25) \times 0,02]$	22,92 mq	mediocre		
<b>Totale superfici convenzionali dei vani e accessori piano rialzato</b>				<b>179,45 mq</b>			
<i>Primo piano</i>							
Ambiente unico	57,05 mq	65,27 mq	1,00	65,27 mq	Allo stato rustico	H <sub>m</sub> 3,23 mt	1
Terrazzo	53,50 mq	56,77 mq	$25 \times 0,25 + (56,77 - 25) \times 0,10$	9,43 mq	Allo stato rustico		1
Vano esterno	8,67 mq	12,18 mq	0,5	6,09 mq	Allo stato rustico		1
Balcone	6,88 mq	8,48 mq	0,25	2,12 mq	Allo stato rustico		1
<b>Totale superfici convenzionali dei vani e accessori primo piano</b>				<b>82,91 mq</b>			
<b>Totale superficie commerciale Lotto 1</b>				<b>413,36 mq</b>			

## A.12) STIMA DEL LOTTO 1

Si intende pervenire alla determinazione del più probabile valore commerciale attraverso l'applicazione del criterio estimativo di "assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale", tenendo in debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una statisticamente accettabile definizione concreta del valore "venale del bene". Tale valore sarà determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine

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

Consultate le Banche dati dell'Agencia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare del 2° semestre 2018 - sulla rilevazione dei prezzi degli immobili posti nella Fascia Suburbana del Comune di Gioia del Colle (Ba) Zona: ZONA INDUSTRIALE, SS. 100, AEROPORTO MILITARE, CONTRADE VARIE Cod. Zona E1- microzona catastale: 3, si desumono per ville e villini, in normali condizioni, valori variabili tra €/mq 700,00 ed €/mq 1.000,00, aventi quindi un valore medio:  $L_1 = \text{€/mq } 850,00$ .

Consultate poi le varie pubblicazioni di agenzie immobiliari on line, relativamente ad immobili situati in un intorno zonale, per villini aventi caratteristiche tipologiche simili e condizioni medie, si desumono valori variabili €/mq 500,00 ed €/mq 800,00, si è potuto quindi calcolare un ulteriore valore medio:  $L_2 = \text{€/mq } 650,00$

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

$$L_a = (L_1 + L_2) / 2 = \text{€/mq } (850,00 + 650,00) / 2 = \text{€/mq } 587,50$$

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

COEFFICIENTE CORRETTIVO		
Parametro	Valutazione	Coefficiente
Parametro costruttivo- Kc: derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dallo stato d'uso e manutenzione e dalle caratteristiche strutturali, le finitnre e dotazione impiantistica	Inferiore alla media	0,60
Parametro estetico architettonico - Ka: derivante dalla qualificazione conferita dalle caratteristiche interne ed esterne all'immobile	Normale	1,00
Parametro funzionale - Kf: derivante dalla razionale fruizione degli ambienti interni e degli esterni, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di uso di annessi funzionali, quali cortili, soppalchi etc.	Normale	1,00
Parametro zonale - Kz: derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dall'ubicazione, l'utenza e posizione	Normale	1,00



Parametro urbanistico - Ku: derivante dalla osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, della corretta identificazione catastale e nella conseguente eventuale necessità di sanatoria edilizia nonché alla eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti	Inferiore alla media	0,60
Parametro giuridico - Kg: derivante dalla situazione documentale, stato di possesso, presenza di vincoli, quote indivise	Normale	1,00
Parametro di trasformazione - Kt: derivante dalla diversa possibilità di utilizzazione dell'immobile con opportune modifiche distributive	Normale	1,00
<b>Coefficiente totale K tot.</b>		<b>0,36</b>

Applicando il coefficiente totale K tot. = 0,36, a quello di un immobile ideale di riferimento, per il quale è stato identificato un valore medio pari a €/mq 587,50, si ottiene il valore unitario del fabbricato allo stato rustico in oggetto pari a:

$$\text{€/mq } 587,50 \times 0,36 = \text{€/mq } 211,50$$

Quindi si definisce come più probabile valore unitario del fabbricato in questione quello di €/mq 211,50, valore che moltiplicato per la superficie convenzionale calcolata somma:

$$\text{€/mq } 211,50 \times \text{Mq } 413,36 = \text{€ } 87.425,64$$

Quindi **IL VALORE COMMERCIALE** dell'intera proprietà del fabbricato allo stato rustico con il terreno circostante, costituente il lotto 1 come sopra descritto, si stima pertanto pari a:

$$\text{€ } 87.425,64 \text{ (ottanta settemila quattrocento venticinque /64)}$$

#### **Adeguamenti e correzioni della stima**

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

$$\text{€ } 87.425,64 \times 0,15 = \text{€ } 13.113,85$$

**IL PREZZO A BASE D'ASTA** della piena proprietà del lotto 1, al netto degli adeguamenti e correzioni, nello stato di fatto in cui si trova, si stima pertanto di seguito:

$$\text{€ } (87.425,64 - 13.113,85) = \text{€ } 74.311,79$$

Che si arrotonda a **€ 74.300,00 (Euro settantaquattro mila trecento/00)**

**TABELLA RIEPILOGATIVA DELLA STIMA DEL LOTTO 1  
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R. E. 143/2019**

Identificativo corpo	Identificativo catastale Catasto Fabbricati	Superficie convenzionale	Valore unitario €/mq	Valore commerciale proprietà	Quota in vendita	Riduzione forfettaria 15%	Prezzo a base d'asta arrotondato
<b>Lotto 1</b> Fabbricato su tre livelli allo stato rustico con terreno circostante Gioia del Colle (Ba) Strada Vicinale della Chiesa  Terreno agricolo circostante	Comune di Gioia del Colle Fg. 48, Part. 310, Sub. 1 e 2 Categoria in corso di costruzione  Fg. 48 Part. 331	413,36 mq	211,50	€ 87.425,64	100%	- € 13.113,85	€ 74.300,00
<b>Valore totale a base d'asta arrotondato</b>							<b>€ 74.300,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## B) PERIZIA LOTTO 2 B.1) DESCRIZIONE ANALITICA LOTTO 2

Il fabbricato su tre livelli costituente il lotto 2 ed oggetto di valutazione è una villa del tipo indipendente con giardino circostante, situati a Gioia del Colle (Ba) in Strada Vicinale della Chiesa n. 1781/A. La zona di ubicazione è periferica, sebbene distante poco più di 2 Km dal centro della città, e popolata da villette rurali ed aziende agricole.



Stralcio cartografico di Gioia del Colle (Ba) con individuazione della zona di ubicazione della villa con giardino circostante in Strada Vicinale della Chiesa n. 1781/A



Stralcio ortofotografico di Gioia del Colle (Ba) con individuazione della zona di ubicazione della villa con giardino circostante in Strada Vicinale della Chiesa n. 1781/A

La villa realizzata presumibilmente agli inizi degli anni duemila, ha una struttura costituita da telai in conglomerato cementizio armato e solai con travetti prefabbricati e pignatte in laterizio; le tompagnature fuori terra hanno spessore di 40 cm ca., mentre le tramezzature interne hanno spessore di 10 cm, al netto dell'intonaco e delle finiture.



Vista dall'alto della villa con giardino pertinenziale in Goia del Colle (Ba) Strada Vicinale della Chiusa n. 1781/A

La villa è composta da: piano seminterrato adibito a tavernetta con zona giorno e cucina, una camera, un bagno, garage ed intercapedine; piano rialzato con ingresso salone, cucina, due disimpegni, due camere, due bagni, delimitata da due verande; primo piano con disimpegno, tre camere, un bagno e due terrazzi. Completa il lotto 2 un giardino circostante, con piscina, avente superficie complessiva di 3.018 mq, delimitato da Nord, Est ed Ovest da una siepe alta 2,00 mt ca.

I prospetti della villa sono completamente rivestiti da lastre rettangolari in pietra leccese; le coperture sono sia a falda che piana. Le terrazze del primo piano sono protetti da parapetti in muratura e sovrastanti ringhiere.



L'accesso alla villa con giardino avviene da un cancello carrabile a doppia anta in ferro verniciato bianco, situato al civico 1781/A della Strada Vicinale della Chiesa, che fa accedere ad un viale a Sud del fabbricato, delimitato da siepi. L'ingresso alla villa può avvenire sia dal piano rialzato dalla veranda a Sud superata una scalinata centrale e da un accesso ad Ovest superata una doppia rampa di scale; oppure dal piano seminterrato da una scala inserita in una fioriera a gradoni a pianta semicircolare situata ad Ovest e da una rampa carrabile a Nord. Dalla veranda a Sud si accede da una porta blindata ad un ingresso salone ben illuminato ed areato da finestre a Sud e ad Est, che disimpegna la cucina e la zona notte, nonché la scenica scala autoportante elicoidale a pianta circolare di collegamento interno dei tre piani. Entrando nel salone, dalla prima porta a sinistra si accede alla cucina abitabile, completa di camino ed illuminata ed areata con una finestra a Sud, prospiciente la veranda ed una porta finestra ad Ovest, prospiciente il pianerottolo della rampa. Da una porta a scomparsa a Nord della cucina si accede ad un disimpegno, quindi dalla prima porta a sinistra ad un bagno con finestra ad Ovest, completo di doppio lavabo incassato in un top in marmo, vaso igienico e bidet del tipo sospeso. Dalla seconda porta a sinistra del disimpegno si accede ad una camera adibita a studio, con porta finestra ad Ovest sul pianerottolo della doppia rampa. Quindi la terza porta che si incontra nel disimpegno è quella di una finestra che accede ad una veranda a Nord. Infine a sinistra dalla quarta porta si accede ad un altro bagno ed accanto alla porta della camera da letto matrimoniale. Questo secondo bagno, illuminato ed areato da una finestra a Nord, è completo di lavabo incassato in un mobile, vasca da bagno con doccia, vaso igienico e bidet del tipo sospeso.

Scendendo dalla scala elicoidale collocata a Nord del salone, o da una porta esterna collocata ad Ovest della villa scala inserita in una fioriera a gradoni a pianta semicircolare, si trova la tavernetta del piano seminterrato che si svolge prevalentemente in un unico ambiente adibito a zona giorno con camino ad Ovest e cucina su misura in muratura a Sud. Sempre a Sud si trova un bagno completo di lavabo, vaso igienico, bidet e vasca idromassaggio. Invece a Nord, alle spalle della scala, si trova una porta che accede ad un disimpegno e quindi ad una camera da



letto matrimoniale con cabina armadio. Infine da una porta ad Ovest si accede internamente al garage collegato all'esterno al piano terra da una rampa carrabile a Nord. Completa il piano seminterrato un'intercapedine perimetrale sui lati Sud, Est ed Ovest. I vani del piano seminterrato sono tutti illuminati ed areati da finestre.

Ulteriore livello della villa è costituito dal primo piano, al quale si accede solo dall'interno dalla scala elicoidale inserita nel salone, nel quale si collocano: un disimpegno allo sbarco della scala che fa accedere, in ordine orario, ad una camera da letto con terrazzo a Sud; una seconda camera da letto anch'essa prospiciente lo stesso terrazzo a Sud; un altro terrazzo ad Ovest; un bagno, con finestra a Nord, completo lavabo inserito in un arredo, doccia, vaso igienico e bidet; una terza camera da letto matrimoniale con finestra ad Est.



Prospetto Sud Est della villa in Gioia del Colle (Ba) Strada Vicinale della Chiusa, 1781/A



Prospetto Sud Ovest della villa in Gioia del Colle (Ba) Strada Vicinale della Chiusa, 1781/A



Giardino con piscina della villa in Gioia del Colle (Ba) Strada Vicinale della Chiusa, 1781/A

Completa il lotto 2 il giardino esterno, costituito da quattro appezzamenti di terreno ed identificati dalle seguenti particelle: n. 332 (ex 92) di superficie 803 mq comprensivo dell'area di sedime del fabbricato ed adibita per la parte restante a giardino e viale pavimentato; n. 203 di superficie 905 mq a Sud della villa ed adibita cortile pavimentato e a giardino con prato e piante ornamentali; n. 212 di superficie 491 mq adibita a giardino con prato e piscina interrata avente pianta a fagiolo di 60 mq ca.; e n. 213 di superficie 934 mq parzialmente adibita a viale di accesso a Sud Est (Cfr. All. n. 6b - Planimetria di rilievo lotto 2).

Gli ambienti al piano seminterrato della villa hanno un'altezza interna utile di 3,00 mt; gli ambienti del piano rialzato nella zona Ovest con copertura a falda hanno un'altezza media di 4,00 mt, mentre i restanti con copertura piano hanno un'altezza di 3,30 mt; infine gli ambienti del primo piano tutti con copertura a falda hanno un'altezza media di 3,20 mt.

Il pavimento dell'ambiente unico a giorno del piano seminterrato della villa è in gres porcellanato di colore chiaro con un inserto centrale in mosaico di marmo che riprende il rivestimento delle pareti della cucina a Sud e parte ad Est, anche il battiscopa posato sulle pareti è in gres simile al pavimento; del bagno, è in piastrelle di colore cotto chiaro simile ai listelli a decoro del rivestimento in piastrelle bianche posato sulle pareti; della camera da letto è in parquet; infine il pavimento del garage e dell'intercapedine è in gres per esterni.

Il pavimento degli ambienti del piano rialzato è in marmo chiaro posato a macchia aperta; della camera da letto matrimoniale è in parquet; dei bagni è in gres porcellanato effetto marmo, come il rivestimento posato sulle pareti; infine il pavimento delle verande è in piastrelle tipo cotto per esterni.

Il pavimento degli ambienti del primo piano è in parquet; quello del bagno è in piastrelle di gres verde chiaro della stessa tonalità del mosaico posato sulle pareti.

Pareti e soffitti sono rivestiti con intonaco civile comune per interni e relativa dipintura.

Le finestre della villa, complete di persiane (quelle del piano rialzato e del primo piano), sono in legno-alluminio con vetrocamera. La saracinesca di accesso al garage del piano seminterrato è in metallico con apertura automatica con telecomando.

Le porte interne del piano seminterrato sono ad anta battente mentre quelle del piano rialzato e del primo piano sono a scomparsa.

La villa ha la seguente dotazione impiantistica: impianto elettrico del tipo sottotraccia; impianto idrico-fognante sottotraccia con utilizzo della vasca Imhoff; impianto termico di tipo autonomo, con utilizzo di bombole a GPL per la produzione di acqua calda per uso sanitario e per il riscaldamento degli ambienti per mezzo di termo arredi; impianto telefonico e citofonico; impianto TV; impianto di allarme.

La distribuzione planimetrica della villa risulta molto piacevole e razionale e lo stato di conservazione e di manutenzione così come le finiture e le condizioni del giardino sono ottimi.

Le ottime condizioni delle finiture e di manutenzione rilevate incideranno nel giudizio di stima che segue, con incremento del prezzo unitario di un coefficiente costruttivo superiore all'unità:  $Kc = 1,20$ .

## B.2) CONFINI LOTTO 2

---

Il fabbricato e gli appezzamenti di terreno particelle n. 332 (ex 92), n.203, n. 212 e n. 213, nel loro complesso costituenti il lotto 2 oggetto di procedura, confinano sui quattro lati con ulteriori terreni del Foglio 48 come di seguito: a Nord con particella n. 331 stessa proprietà e costituente il precedente lotto 1; a Sud con particella n. 226 di altra proprietà e Via Della Chiusa; ad Ovest con particella n. 225 di altra proprietà e particella n. 202 stessa proprietà e costituente il successivo lotto 3; ad Est con particella n. 214 di altra proprietà ed utilizzata come strada di accesso al compendio di ville presenti nell'area.

## B.3) TITOLARITÀ LOTTO 2

---

Il lotto 2 costituito dalla villa e dal giardino circostante, come sopra descritto ed oggetto dell'esecuzione, appartiene alla Sig.ra [REDACTED], così



come si evince dalla Certificazione Notarile (Art. 567 secondo comma C.P.C.) del 04/03/2019 del Dott. Cesare Gattoni Notaio in Milano, prodotta dal creditore precedente.



### B.4) STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO 2

Alla data del sopralluogo, da quanto dichiarato dal figlio Sig. ...., l'immobile era

abitato dalla proprietaria e dallo stesso figlio con sua moglie.

### B.5) DATI CATASTALI LOTTO 2

#### B.5.1.1 DATI CATASTALI ATTUALI VILLA SU TRE LIVELLI





COMUNE DI GIOIA DEL COLLE (Codice: E038) Provincia di Bari Catasto Fabbricati										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	48	311	1		C/2	2	73 mq	Totale 84 mq	€ 184,74	S1
<b>Indirizzo</b>				Strada Vicinale della Chiesa n. 1781 - Piano S1						
	48	311	2		A/7	3	11 vani	Totale: 366 mq Totale escluso aree scoperte: 343 mq	€ 1.249,83	S1-T-1
<b>Indirizzo</b>				Strada Vicinale della Chiesa n. 1781 - Piano S1-T-1						

#### B.5.2.1 CRONISTORIA DATI CATASTALI VILLA SU TRE LIVELLI

Periodo	Intestati	Dati catastali
Dal 14/11/2017 al 01/03/2019	[REDACTED]	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 48, Part. 311, Sub. 1 Categoria C/2 Classe 2 Consistenza 73 mq Superficie catastale totale 84 mq Rendita € 184,74 Strada Vicinale della Chiesa n. 1781 piano S1  VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/11/2017 protocollo n. BA0318999 in atti dal 14/11/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 97065.1/2017)
Dal 09/11/2015 al 14/11/2017	[REDACTED]	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 48, Part. 311, Sub. 1 Categoria C/2 Classe 2



		<p>Consistenza 73 mq                  Superficie catastale totale 84 mq                  Rendita € 184,74                  Strada Vicinale della Chiusa n. 1781                  piano S1</p> <p>VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in                  visura dei dati di superficie</p>
Dal 12/06/2009 al 09/11/2015		<p>Comune di Gioia del Colle                  Catasto <b>Fabbricati</b>                  Fg. 48, Part. 311, Sub. 1                  Categoria C/2                  Classe 2                  Consistenza 73 mq                  Rendita € 184,74                  Via Della Chiusa n. 1781                  piano S1</p> <p>VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del                  12/06/2009 protocollo n. BA0293966 in atti                  dal 12/06/2009 VARIAZIONE                  DI CLASSAMENTO (n. 17185.1/2009)</p>
Dal 12/06/2008 al 12/06/2009		<p>Comune di Gioia del Colle                  Catasto <b>Fabbricati</b>                  Fg. 48, Part. 311, Sub. 1                  Categoria C/2                  Classe 2                  Consistenza 73 mq                  Rendita € 184,74                  Via Della Chiusa n. 1781                  piano S1</p> <p>ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del                  12/06/2008 protocollo n. BA0316941 in atti                  dal 12/06/2008 ULTIMAZIONE DI                  FABBRICATO URBANO (n. 12801.1/2008)</p>
Dal 27/12/2006 al 12/06/2008		<p>Comune di Gioia del Colle                  Catasto <b>Fabbricati</b>                  Fg. 48, Part. 311, Sub. 1                  Categoria in corso di costruzione                  Via Della Chiusa n. 1781/A                  piano S1</p>
Dal 19/04/2006 al 27/12/2006		<p>Comune di Gioia del Colle                  Catasto <b>Fabbricati</b>                  Fg. 48, Part. 311, Sub. 1                  Categoria in corso di costruzione                  Via Della Chiusa n. 1781/A                  piano S1</p> <p>COSTITUZIONE del 19/04/2006 protocollo n.                  BA0150895 in atti dal 19/04/2006                  COSTITUZIONE (n. 2039.1/2006)</p>
<b>Periodo</b>	<b>Intestati</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 14/11/2017 al 01/03/2019		<p>Comune di Gioia del Colle                  Catasto <b>Fabbricati</b>                  Fg. 48, Part. 311, Sub. 2                  Categoria A/7                  Classe 3                  Consistenza 11 vani                  Superficie catastale totale 366 mq                  Totale escluse aree scoperte 343 mq                  Rendita € 1.249,83                  Strada Vicinale della Chiusa n. 1781                  piano S1-T-1</p> <p>VARIAZIONE TOPONOMASTICA del                  14/11/2017 protocollo n. BA03189002 in atti                  dal 14/11/2017 VARIAZIONE                  TOPONOMASTICA DERIVANTE DA</p>

Dal 09/11/2015 al 14/11/2017		AGGIORNAMENTO ANSC [n. 97068.1/2017] Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 48, Part. 311, Sub. 2 Categoria A/7 Classe 3 Consistenza 11 vani Superficie catastale totale 366 mq Totale escluse aree scoperte 343 mq Rendita € 1.249,83 Strada Vicinale della Chiusa n. 1781 piano S1-T-1  VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
Dal 12/06/2009 al 09/11/2015		Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 48, Part. 311, Snb. 2 Categoria A/7 Classe 3 Consistenza 11 vani Rendita € 1.249,83 Via della Chiusa n. 1781 piano S1-T-1  VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/06/2009 protocollo n. BA0293966 in atti dal 12/06/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17185.1/2009)
Dal 12/06/2008 al 12/06/2009		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 48, Part. 311, Sub. 2 Categoria A/7 Classe 3 Consistenza 11 vani Rendita € 1.249,83 Via della Chiusa n. 1781 piano S1-T-1  ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 12/06/2008 protocollo n. BA0316941 in atti dal 12/06/2008 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 12801.1/2008)
Dal 27/12/2006 al 12/06/2008		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 48, Part. 311, Sub. 2 Categoria in corso di costruzione Via della Chiusa n. 1781/A piano S1-T-1
Dal 19/04/2006 al 27/12/2006		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 48, Part. 311, Sub. 2 Categoria in corso di costruzione Via della Chiusa n. 1781/A piano S1-T-1  COSTITUZIONE del 19/04/2006 protocollo n. BA0150895 in atti dal 19/04/2006 COSTITUZIONE (n. 2039.1/2006)

**Corrispondenza catastale villa su tre livelli**

Dal confronto della planimetria catastale attuale del subalterno 1 relativo al garage del piano seminterrato (Cfr. All. n. 04) con lo stato luoghi verificato con le operazioni peritali e



rappresentato dalla scrivente nell'elaborato grafico (Cfr. All. n. 6b) emergono le seguenti difformità:

1) realizzazione di tramezzature per partizione del vano adibito a camera da letto ed annessi disimpegno ad Est e cabina armadio ad Ovest;

2) realizzazione di porte interne di collegamento interno tra il garage e la tavernetta, tra la tavernetta ed il disimpegno della camera da letto, nonché relative porte di accesso della camera da letto e della cabina armadio;

3) mancata rappresentazione dell'intercapedine.

Invece dal confronto della planimetria catastale attuale del subalterno 2 relativo alla villa (Cfr. All. n. 04) con lo stato luoghi verificato con le operazioni peritali e rappresentato dalla scrivente nell'elaborato grafico (Cfr. All. n. 6b) emergono le seguenti difformità relative al piano seminterrato:

4) rimozione dei tramezzi formanti l'antibagno a Sud;

5) realizzazione di porte interne di collegamento a Sud con l'intercapedine, ad Ovest con il garage e a Sud con il disimpegno della camera da letto;


6) mancata rappresentazione dell'intercapedine.

#### B.5.1.2 DATI CATASTALI ATTUALI TERRENI


COMUNE DI GIOIA DEL COLLE (Codice: E038)											
Provincia di Bari											
Catasto Terreni											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie mq		Deduzione	Reddito	
							Ha	are ca		Dominicale	Agrario
	48	332			SEMINATIVO	4	08	03		Euro 2,49	Euro 2,07
	48	203			SEMINATIVO ARBORATO	1	07	90		Euro 5,92	Euro 3,06
	48	212			VIGNETO	3	04	91		Euro 3,17	Euro 2,03
	48	213			PARCO PUBBLICO		09	34			

B.5.2.1 CRONISTORIA DATI CATASTALI TERRENI

Periodo	Intestati	Dati catastali
Dal 20/08/2019	[REDACTED]	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 332 Qualità Seminativo Classe 4 Superficie ha 0.08.03 Reddito Dominicale Euro 3,24 Reddito Agrario Euro 2,7  <b>FRAZIONAMENTO del 20/08/2019                      protocollo n. BA0159808 in atti dal                      20/08/2019 presentato il 20/08/2019</b>
Dal 18/04/2005 al 20/08/2019	[REDACTED]	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 92 Qualità Seminativo Classe 4 Superficie ha 0.18.49 Reddito Dominicale Euro 5,73 Reddito Agrario Euro 4,77  Tipo mappale del 06/02/2003 protocollo n. 39890 in atti dal 06/02/2003 (n. 361.1/2003)
Dal 06/02/2003 al 18/04/2005	[REDACTED]	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 92 Qualità Seminativo Classe 4 Superficie ha 0.18.49 Reddito Dominicale Euro 5,73 Reddito Agrario Euro 4,77
Dal 03/12/1992 al 06/02/2003	[REDACTED]	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 92 Qualità Seminativo Classe 4 Superficie ha 0.23.36 Reddito Dominicale Euro 7,24 (Lire 14.016) Reddito Agrario Euro 6,03 (Lire 11.680)
Dal 12/01/1983 al 03/12/1992	[REDACTED]	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 92 Qualità Seminativo Classe 4 Superficie ha 0.23.36 Reddito Dominicale Euro 7,24 (Lire 14.016) Reddito Agrario Euro 6,03 (Lire 11.680)
Dal 25/07/1982 al 12/01/1983	[REDACTED]	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 92 Qualità Seminativo Classe 4 Superficie ha 0.23.36 Reddito Dominicale Euro 7,24 (Lire 14.016) Reddito Agrario Euro 6,03 (Lire 11.680)

Periodo	Intestati	Dati catastali
		
Dall'impianto meccanografico	Amministrazione Comunale	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 92 Qualità Seminativo Classe 4 Superficie ha 0.23.36 Reddito Dominicale Euro 7,24 (Lire 14.016) Reddito Agrario Euro 6,03 (Lire 11.680)
Dal 18/04/2005 al 01/03/2019	1	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 203 Qualità Seminativo Arborato Classe 1 Superficie ha 0.07.90 Reddito Dominicale Euro 5,92 Reddito Agrario Euro 3,06  Tabella di variazione del 06/02/2003 protocollo n. 39890 in atti dal 06/02/2003 (n. 361.1/2003)
Dal 06/02/2003 al 18/04/2005		Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 203 Qualità Seminativo Arborato Classe 1 Superficie ha 0.07.90 Reddito Dominicale Euro 5,92 Reddito Agrario Euro 3,06
Dal 03/12/1992 al 06/02/2003		Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 203 Qualità Seminativo Arborato Classe 1 Superficie ha 0.8.34 Reddito Dominicale Euro 6,25 (Lire 12.093) Reddito Agrario Euro 2,23 (Lire 6.255)
Dal 12/01/1983 al 03/12/1992		Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 203 Qualità Seminativo Arborato Classe 1 Superficie ha 0.8.34 Reddito Dominicale Euro 6,25 (Lire 12.093) Reddito Agrario Euro 2,23 (Lire 6.255)
Dal 25/07/1982 al 12/01/1983		Comune di Gioia del Colle. Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 203 Qualità Seminativo Arborato Classe 1 Superficie ha 0.8.34 Reddito Dominicale Euro 6,25 (Lire 12.093) Reddito Agrario Euro 2,23 (Lire 6.255)



Dall'impianto meccanografico		 Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 203 Qualità Seminativo Arborato Classe 1 Superficie ha 0.8.34 Reddito Dominicale Euro 6,25 (Lire 12.093) Reddito Agrario Euro 2,23 (Lire 6.255)
<b>Periodo</b>	<b>Intestati</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 18/04/2005 al 01/03/2019		Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 212 Qualità Vigneto Classe 3 Superficie ha 0.04.91 Reddito Dominicale Euro 3,17 Reddito Agrario Euro 2,03
Dal 03/12/1992 al 18/04/2005		Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 212 Qualità Vigneto Classe 3 Superficie ha 0.04.91 Reddito Dominicale Euro 3,17 (Lire 6.138) Reddito Agrario Euro 2,03 (Lire 3.928)
Dal 30/10/1975 al 03/12/1992		Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 212 Qualità Vigneto Classe 3 Superficie ha 0.04.91 Reddito Domiuicale Euro 3,17 (Lire 6.138) Reddito Agrario Euro 2,03 (Lire 3.928)
Dal 13/11/1973 al 30/10/1975		Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 212 Qualità Vigneto Classe 3 Superficie ha 0.04.91 Reddito Dominicale Euro 3,17 (Lire 6.138) Reddito Agrario Euro 2,03 (Lire 3.928)
Dall'impianto meccanografico		Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 212

Periodo	Intestati	Dati catastali
		Qualità Vigneto Classe 3 Superficie ha 0.04.91 Reddito Dominicale Euro 3,17 (Lire 6.138) Reddito Agrario Euro 2,03 (Lire 3.928)
Dal 18/04/2005 al 01/03/2019	[REDACTED]	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 213 Qualità Parco Pubblico Superficie ha 0.09.34
Dal 03/12/1992 al 18/04/2005	[REDACTED]	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 213 Qualità Parco Pubblico Superficie ha 0.09.34
Dal 09/06/1986 al 03/12/1992	[REDACTED]	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 213 Qualità Parco Pubblico Superficie ha 0.09.34  <b>VERIFICA STRAORDINARIA in atti dal                      09/06/1986 (n. 5283)</b>
Dal 12/01/1983 al 09/06/1986	[REDACTED]	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 213 Qualità Vigneto Classe 3 Superficie ha 0.09.34 Reddito Dominicale Lire 11.675 Reddito Agrario Lire 7.472
Dal 25/07/1982 al 12/01/1983	[REDACTED]	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 213 Qualità Vigneto Classe 3 Superficie ha 0.09.34 Reddito Dominicale Lire 11.675 Reddito Agrario Lire 7.472
Dall'impianto meccanografico	[REDACTED]	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 213 Qualità Vigneto Classe 3 Superficie ha 0.09.34 Reddito Dominicale Lire 11.675 Reddito Agrario Lire 7.472

## B.6) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA LOTTO 2

Da una ricerca svolta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia del Colle (Ba), a seguito di richiesta presentata dalla scrivente il 03/06/2019, si rileva che la villa costituente il lotto 2 è stata oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione per l'esecuzione di opere n. 202 del 02/04/1997 - Pratica Edilizia n. 1105/95, rilasciata alla Sig.ra [REDACTED] per "costruzione casa rurale, locali deposito prodotti agricoli, tettoia per parcheggio". Il Comune di Gioia del Colle rilasciava detta concessione con l'asservimento al manufatto consentito dell'area che esprimeva la volumetria necessaria, ovvero tra gli altri, dell'area formata dal compendio di fondi rustici censiti al Fg. 48 Part. nn. **92-177-203-213-212-291-178** e 241 (tutti oggetto dell'odierna procedura) ed inoltre con l'obbligo di subordinare a vincolo a parcheggio una zona di 100 mq che veniva individuata nella particella n. **92** (Cfr. All. n. 07 - Concessione edilizia n. 202/1997 e All. n. 08 -Atto di asservimento e vincolo a parcheggio Rep. 372398 del 20/11/1996);

- Concessione per l'esecuzione di opere n. 51 del 29/03/2001 - Pratica edilizia n. 42/2000, rilasciata alla Sig.ra [REDACTED] per variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 202 del 02/04/1997, riguardante una diversa distribuzione dei locali destinati ad abitazione relativamente al fabbricato di cui alla Tav. n. 2 (part. 311 sub 1 e 2 - costituente il lotto 2 in oggetto); la realizzazione di un deposito agricolo di cui alla Tav. 3 (part. 310 sub 1 e 2 - costituente il precedente lotto 1); la realizzazione di un parcheggio coperto (tettoia) di 63 mq sulla particella fg. 48 n. 177 di cui alla Tav. 2/B (Cfr. All. n. 09 - Concessione edilizia n. 51/2001).

Inoltre si rileva che successivamente a tale concessione, in data 30/03/2004 è stata presentata dalla Sig.ra [REDACTED] una pratica di Condonò Edilizio la n. 287/2004 Prot. n. 8052/1574, relativa alla definizione di illeciti edilizi ai sensi della Legge 326/2003 e s.m.i. e consistenti: in cambio di destinazione da uso deposito agricolo a uso tavernetta per il fabbricato distinto al Fg. 48 part. 311 sub 1 e 2, costituente il lotto 2 in oggetto; in realizzazione

di parcheggio nel vano interrato, realizzazione di veranda, cambio di destinazione d'uso, realizzazione di ampliamento al primo piano per il fabbricato distinto al Fg. 48 part. 310 sub 1 e 2, costituente il precedente lotto 1. Per tale permesso di costruire in sanatoria, non risultano essere stati pagati gli importi dell'oblazione e degli oneri concessori per un importo complessivo di € 77.400 ca., pur essendo stati determinati sin dal 02/02/2010 e richiesti all'intestataria della domanda Sig.ra [REDACTED] dal Comune di Gioia del Colle (Crf. All. n. 10 - Pratica di Condono Edilizio n. 287/2004).

Pertanto tale condono seppur con determina non è da considerarsi rilasciato e risultano non sanati, per ciò che concerne il fabbricato costituente il lotto 2 in oggetto, i cambi di destinazione: da uso deposito agricolo a uso tavernetta, garage e camera da letto per ciò che concerne gli ambienti del piano seminterrato; da uso deposito a uso studio, camera da letto e bagno per ciò che concerne gli ambienti del piano rialzato.

Inoltre dal confronto delle planimetrie (Tav. 2/A) allegate alla Concessione edilizia n. 51/2001 villa (Cfr. All. n. 09) con lo stato luoghi verificato con le operazioni peritali e rappresentato dalla scrivente nell'elaborato grafico (Cfr. All. n. 6b) emergono le seguenti difformità edilizie:

#### *Piano seminterrato*

- 1) realizzazione di tramezzature per partizione del vano adibito a camera da letto ed annessi disimpegno ad Est e cabina armadio ad Ovest;
- 2) realizzazione di porte interne di collegamento interno tra la tavernetta ed il disimpegno della camera da letto, nonché relative porte di accesso della camera da letto e della cabina armadio;
- 3) rimozione dei tramezzi formanti l'antibagno a Sud;
- 4) realizzazione di porte interne di collegamento a Sud con l'intercapedine e a Sud con il disimpegno della camera da letto;

#### *Piano rialzato*

- 5) rimozione di un tramezzo a delimitazione dell'antibagno annesso alla cucina.

A parere della scrivente, le difformità edilizie suesposte, ad esclusione quindi dei cambi di destinazione d'uso degli ambienti, sono sanabili presentando una C.I.L.A. in sanatoria presso l'ufficio Tecnico Comunale di Gioia del Colle ed aggiornando, le planimetrie catastali presso l'Agenzia del Territorio.

La spesa per tali pratiche comprensiva di diritti e/o sanzioni ed onorario del tecnico, è forfettariamente stimabile in € 1.500,00.

Ulteriore difformità rilevata riguarda la realizzazione senza titolo autorizzativo della piscina sul terreno identificato con la particella n. 212. A parere della scrivente anche tale difformità è sanabile presentando una S.C.I.A. in sanatoria presso l'ufficio Tecnico Comunale di Gioia del Colle, con pagamento di diritti, oneri, sanzioni nonché onorario del tecnico per € 5.000,00 ca.

Nel giudizio di stima che segue, si comunque è tenuto conto degli abusi urbanistici ed edilizi emersi decrementando opportunamente i prezzi unitari di un coefficiente  $K_u=0,80$ .

Per quanto concerne invece la destinazione urbanistica dei terreni, particelle nn. 332 (ex 92), 203, 212 e 213, essi sono tipizzate in zona agricola E/2 del PRG del Comune di Gioia del Colle, ricadente in area soggetta a tutela del P.T.A. "Tipo B/1" della Regione Puglia approvato con D.C.R. n. 230/2009 e in Ambito Paesaggistico "Alta Murgia" del PPTR approvato con D.G.R. n. 176 del 16.02.2015 (Cfr. All. n 11 - Certificato di Destinazione Urbanistica terreni di Gioia del Colle del 10/06/2019)

## **B.7) PARTI COMUNI ED ONERI CONDOMINIALI LOTTO 2**

---

La villa è del tipo indipendente pertanto non si individuano parti comuni ed oneri condominiali.

## **B.8) PROVENIENZE VENTENNALI LOTTO 2**

---

Dalla Certificazione Notarile (Art. 567 secondo comma C.P.C.) del 04/03/2019 del Dott. Cesare Gattoni Notaio in Milano, prodotto dal creditore procedente si rilevano le seguenti provenienze ventennali per il bene costituente il lotto 2 oggetto di procedura:



Per la villa censita al Fg. 48 Part. 311 Sub. 1 e 2

**- Atto di donazione Rep. n. 31453 del 27/12/2006**

rogito Notaio Dott. Marco Monti

trascritto il 17/01/2007 - Reg. Gen. n. 3729 e Reg. Part. n. 2715

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Precedentemente l'immobile risultava di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  ciascuno.

Per i terreni censiti al Fg. 48 Part. 92 (attuale Part. 332 per frazionamento eseguito dalla scrivente il 20/08/2019) - 203 -212 e 213

**- Atto di compravendita Rep. n. 91546/23488 del 18/04/2005**

rogito Notaio Dott. Luigi D'Agosto

trascritto il 04/05/2005 - Reg. Gen. n. 22586 e Reg. Part. n. 14253

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]  
per 1/2 piena proprietà

Precedentemente i terreni risultavano di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  ciascuno

## B.9) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 2

Dalla Certificazione Notarile (Art. 567 secondo comma C.P.C.) del 04/03/2019 del Dott. Cesare Gattoni Notaio in Milano, prodotto dal creditore precedente e da ulteriore ispezione ipotecaria aggiornata dalla scrivente il 22/07/2019 (Cfr. All. n. 12 - Ispezione Ipotecaria), presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bari, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli sulla villa in Gioia del Colle (Ba) distinti in Catasto al foglio 48 particella 311

subalterni 1 e 2, ed i terreni al foglio 48 particelle 332 (ex 92), 203, 212 e 213 costituenti nel loro insieme il lotto 2 oggetto di procedura:



### **Iscrizioni**

#### **1. Ipoteca legale derivante da Ruolo (Art. 55 del D.P.R. n. 602 del 1973)**

Pubblico Ufficiale: Equitalia Sud S.p.A.  
Repertorio n. 2354/1413 del 04/10/2013  
Iscritta a Bari il 11/10/2013  
Reg. gen. 34407 - Reg. part. 4621  
Importo ipoteca € 54.514,26 con capitale di € 27.257,13

A favore  
Equitalia Sud S.p.A. con sede in Roma  
Contro

[REDACTED]

#### **2. Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo**

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Lodi  
Repertorio n. 2081/2009 del 13/10/2009  
Iscritta a Bari il 30/10/2009  
Reg. gen. 48218 - Reg. part. 10116

A favore  
S.I.V.A.M. s.r.l. con sede in Casalpuusterlengo (Lo)  
Contro

[REDACTED]

### **Trascrizioni**

#### **1. Atto di pignoramento immobiliare**

Pubblico Ufficiale: UNEP Corte di Appello di Bari  
Repertorio n. 1190 del 05/02/2019  
Trascritto a Bari il 22/02/2019  
Reg. gen. 7319 - Reg. part. 5135

A favore  
S.I.V.A.M. s.r.l. con sede in Casalpuusterlengo (Lo)  
Contro

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura.



**B.10) ALTRE FORMALITÀ E VINCOLI LOTTO 2**

Dall'esame della documentazioni in atti, nonché dall'ispezione ipotecaria aggiornata al 22/07/2019, non si rilevano altre formalità a carico dei beni costituenti il lotto 2 oggetto di procedura.

Tuttavia dall' Atto di asservimento e vincolo a parcheggio Rep. 372398 del 20/11/1996 per Notaio Francesco Reboli (Cfr. All. n. 08) si rileva che il Comune di Gioia del Colle rilasciava la concessione edilizia n. 51/2001 asservendo al manufatto consentito l'area che esprimeva la volumetria necessaria, ovvero tra gli altri, dell'area formata dal compendio di fondi rustici censiti al Fg. 48 Part. nn. **92-177-203-213-212-291-178-e 241** (tutti oggetto dell'odierna procedura), sottoponendola quindi a vincolo di inedificabilità a servizio della costruzione realizzata. Inoltre con lo stesso atto notatile ha subordinato a vincolo a parcheggio una zona di 100 mq che veniva individuata nella particella n. **92**, successivamente trasferito sulla particella 177 dello stesso foglio 48, come da Atto di vincolo Rep. n. 424971 del 02/08/2000 per Notaio Francesco Reboli.

Infine si evidenzia l'esistenza di una **servitù di passaggio** "con ogni mezzo da esercitarsi su una striscia di terreno della larghezza costante di sei metri che si dipartirà dalla strada Vicinale della Chiusa e proseguirà lungo il lato Est del fondo servente" a carico delle particelle n. **92** e n. **213** del foglio 48 ed a favore delle particelle n. 162 e n. 140 dello stesso foglio 48, pattuita nell'Atto notarile Rep. n. 44350 del 03/12/1992 per Notaio Michele Villanova (Cfr. All. n. 13 - Nota di trascrizione Atto Rep. 44350 del 03/12/1992).

## B.11) CONSISTENZA LOTTO 2

---

Le superfici nette della villa su tre livelli in Gioia del Colle (Ba) in Strada Vicinale Della Chiusa n. 1781/A, sono state ricavate dal rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo e restituito nelle planimetrie elaborate dalla scrivente (Cfr. All. n. 6b). Il computo delle superfici lorde commerciali deriva dall'applicazione della norma UNI EN 15733/2011 e dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, all. C: i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del

50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm; le superfici dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili, è considerata per intero; la superficie dei vani accessori a servizio indiretti dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, è computata nella misura: del 50% qualora comunicanti con i vani principali e accessori diretti; del 25% qualora non comunicanti; la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, è computata nella misura: del 25% fino a 25 mq, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui sopra e del 15% fino a 25 mq e del 5% per la quota eccedente, qualora non comunicanti; le superfici di portici e patii è computata del 35% fino a 25 mq e del 10% l'eccedenza; le superfici di giardini ed aree di pertinenza di ville 10% fino a 25 mq, 2% l'eccedenza.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Condizioni d'uso	Altezza media	Piano
<b>Villa su tre livelli</b>							
<i>Piano seminterrato</i>							
Tavernetta adibita a zona giorno	113,03 mq	121,10 mq	0,85	102,94 mq	Ottimo	3,00 mt	S1
Bagno	6,78 mq	8,38 mq	0,85	7,12 mq	Ottimo	3,00 mt	S1
Disimpegno	2,53 mq	3,30 mq	0,85	2,81 mq	Ottimo	3,00 mt	S1
Camera da letto	13,36 mq	15,62 mq	0,50	7,81 mq	Ottimo	3,00 mt	S1
Cabina armadio	4,54 mq	5,61 mq	0,50	2,81 mq	Ottimo	3,00 mt	S1
Ripostiglio	1,11 mq	1,94 mq	0,50	0,97 mq	Ottimo	3,00 mt	S1
Garage	59,51 mq	66,70 mq	0,50	33,35 mq	Buono	3,00 mt	S1
Ripostiglio esterno	6,45 mq	10,07 mq	0,30	5,04 mq	Buono	1,95 mt	S1
Vano tecnico	8,99 mq	13,21 mq	0,30	3,96 mq	Buono	1,95 mt	S1
Intercapedine	44,25 mq	64,99 mq	0,30	19,50 mq	Buono	1,95 mt	S1
<b>Totale superfici convenzionali dei vani accessori piano seminterrato</b>				<b>186,31 mq</b>			
<i>Piano rialzato</i>							
Ingresso salone	55,57 mq	63,15 mq	1,00	63,15 mq	Ottimo	3,30 mt	T
Cucina	29,21 mq	34,55 mq	1,00	34,55 mq	Ottimo	4,30 mt	T
Disimpegno	10,44 mq	12,09 mq	1,00	12,09 mq	Ottimo	4,00 mt	T
Bagno 1	6,45 mq	7,67 mq	1,00	7,67 mq	Ottimo	4,00 mt	T
Studio	6,73 mq	9,34 mq	1,00	9,34 mq	Ottimo	4,30 mt	T
Bagno 2	6,27 mq	8,90 mq	1,00	8,90 mq	Ottimo	3,30 mt	T

Camera da letto	18,14 mq	22,05 mq	1,00	22,05 mq	Ottimo	3,30 mt	T
Portico 1	37,16 mq	37,16	25 x 0,35 + (37,16-25) x 0,10 mq	9,97 mq	Ottimo	3,00 mt	T
Portico 2	18,43 mq	20,19 mq	0,35	6,07 mq	Ottimo	3,00 mt	T
<b>Totale superfici convenzionali dei vani e accessori piano seminterrato</b>				<b>173,79 mq</b>			
<i>Giardino circostante</i>							
Terreno Fg. 48 part. 332	803 mq	803 mq	[0,10x25+(803- 25)x 0,02]	18,06 mq	Ottimo		T
Terreno Fg. 48 part. 203	790 mq	790 mq	[0,10x25+(790- 25)x 0,02]	17,80 mq	Ottimo		T
Terreno Fg. 48 part. 212	491mq	491 mq	[0,10x25+(491- 25)x 0,02]	11,82 mq	Ottimo		T
Terreno Fg. 48 part. 213	934 mq	934 mq	[0,10x25+(934- 25)x 0,02]	21,68 mq	Ottimo		T
<b>Totale superficie convenzionale giardino</b>				<b>108,35 mq</b>			
<i>Primo piano</i>							
Disimpegno	16,24 mq	19,51 mq	1,00	19,51 mq	Ottimo	3,30 mt	1
Camera 1	11,67 mq	15,01 mq	1,00	15,01 mq	Ottimo	4,30 mt	1
Camera 2	9,89 mq	13,24 mq	1,00	13,24 mq	Ottimo	4,00 mt	1
Bagno	4,83 mq	6,99 mq	1,00	6,99 mq	Ottimo	4,00 mt	1
Camera 3	13,84 mq	17,48 mq	1,00	17,48 mq	Ottimo	4,30 mt	1
Terrazzo 1	25,98 mq	29,26 mq	0,25x25 + (29,26- 25) x 0,10	6,68 mq	Ottimo		1
Terrazzo 2	22,12 mq	25,63 mq	0,25 x 25 +0,63 x 0,10	6,31 mq	Ottimo		1
<b>Totale superfici convenzionali dei vani e accessori primo piano</b>				<b>85,22 mq</b>			
<b>Totale superficie commerciale Lotto 2</b>				<b>553,67 mq</b>			

## B.12) STIMA DEL LOTTO 2

Si intende pervenire alla determinazione del più probabile valore commerciale attraverso l'applicazione del criterio estimativo di "assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale", tenendo in debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una statisticamente accettabile definizione concreta del valore "venale del bene". Tale valore sarà determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine



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

Consultate le Banche dati dell'Agazia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare del 2° semestre 2018 - sulla rilevazione dei prezzi degli immobili posti nella Fascia Suburbana del Comune di Gioia del Colle (Ba) Zona: ZONA INDUSTRIALE, SS. 100, AEROPORTO MILITARE, CONTRADE VARIE Cod. Zona E1- microzona catastale: 3, si desumono per ville e villini, in ottime condizioni, valori variabili tra €/mq 950,00 ed €/mq 1.300,00, aventi quindi un valore medio:  $L_1 = \text{€/mq } 1.125,00$ .

Consultate poi le varie pubblicazioni di agenzie immobiliari on line, relativamente ad immobili situati in un intorno zonale, per villini aventi caratteristiche tipologiche simili e condizioni medie, si desumono valori variabili €/mq 800,00 ed €/mq 1.100,00, si è potuto quindi calcolare un ulteriore valore medio:  $L_2 = \text{€/mq } 950,00$

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

$$L_a = (L_1 + L_2) / 2 = \text{€/mq } (1.125,00 + 950,00) / 2 = \text{€/mq } 1.037,50$$

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

COEFFICIENTE CORRETTIVO		
Parametro	Valutazione	Coefficiente
Parametro costruttivo- Kc: derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dallo stato d'uso e manutenzione e dalle caratteristiche strutturali, le finiture e dotazione impiantistica	Ottimo	1,20
Parametro estetico architettonico - Ka: derivante dalla qualificazione conferita dalle caratteristiche interne ed esterne all'immobile	Ottimo	1,00
Parametro funzionale - Kf: derivante dalla razionale fruizione degli ambienti interni e degli esterni, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di uso di annessi funzionali, quali cortili, soppalchi etc.	Normale	1,00
Parametro zonale - Kz: derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dall'ubicazione, l'utenza e posizione	Normale	1,00

Parametro urbanistico - Ku: derivante dalla osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, della corretta identificazione catastale e nella conseguente eventuale necessità di sanatoria edilizia nonché alla eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti	Normale	0,80
Parametro giuridico - Kg: derivante dalla situazione documentale, stato di possesso, presenza di vincoli, quote indivise	Normale	1,00
Parametro di trasformazione - Kt: derivante dalla diversa possibilità di utilizzazione dell'immobile con opportune modifiche distributive	Normale	1,00
<b>Coefficiente totale K tot.</b>		<b>1,152</b>

Applicando il coefficiente totale K tot. = 0,96, a quello di un immobile ideale di riferimento, per il quale è stato identificato un valore medio pari a €/mq 1.037,50, si ottiene il valore unitario del fabbricato allo stato rustico in oggetto pari a:

$$\text{€/mq } 1.037,50 \times 0,96 = \text{€/mq } 996,00$$

Quindi si definisce come più probabile valore unitario del fabbricato in questione quello di €/mq 996,00 valore che moltiplicato per la superficie convenzionale calcolata somma:

$$\text{€/mq } 996,00 \times \text{Mq } 553,67 \text{ mq} = \text{€ } 551.455,32$$

Quindi **IL VALORE COMMERCIALE** dell'intera proprietà della villa su tre livelli con giardino circostante, costituente il lotto 2 come sopra descritto, si stima pertanto pari ad: **€ 551.455,32**

#### **Adeguamenti e correzioni della stima**

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

$$\text{€ } 551.455,32 \times 0,15 = \text{€ } 82.718,30$$

**IL PREZZO A BASE D'ASTA** della piena proprietà del lotto 2, al netto degli adeguamenti e correzioni, nello stato di fatto in cui si trova, si stima pertanto di seguito:

$$\text{€ } (551.455,32 - 82.718,30) = \text{€ } 468.737,02$$

Che si arrotonda a **€ 468.700,00 (Euro quattrocento sessanta otto mila settecento/00)**

**TABELLA RIEPILOGATIVA DELLA STIMA DEL LOTTO 2  
 NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R. E. 143/2019**

Identificativo corpo	Identificativo catastale Catasto Fabbricati	Superficie convenzionale	Valore unitario €/mq	Valore commerciale piena proprietà	Quota in vendita	Riduzione forfettaria 15%	Prezzo a base d'asta
<b>Lotto 2</b> Villa su tre livelli con giardino pertinenziale Gioia del Colle (Ba) Strada Vicinale della Chiusa 1781/A	Comune di Gioia del Colle Fg. 48, Part. 311, Sub. 1 Categ. C/6 e Sub 2 Categ. A/7 Terreni Fg. 48 Part. 332 Fg. 48 Part. 203 Fg. 48 Part. 212 Fg. 48 Part. 213	553,67 mq	996,00	€ 551.455,32	100 %	- € 82.718,30	€ 468.700,00
<b>Valore totale a base d'asta arrotondato</b>							<b>€ 468.700,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## C) PERIZIA LOTTO 3

### C.1) DESCRIZIONE ANALITICA LOTTO 3

Il bene costituente il lotto 3 ed oggetto di valutazione è un fondo rustico costituito da n. 4 appezzamenti, censiti al Fg. 48 part. nn. 201, 202, 211 e 296, tra loro adiacenti in Gioia del Colle (Ba) alla Strada Via Della Chiusa, aventi superficie catastale complessiva di 5.467 mq. La zona di ubicazione è periferica, sebbene distante poco più di 2 Km dal centro della città, e popolata da villette rurali ed aziende agricole, nonché confinante con i precedenti lotti 1 e 2 oggetto dell'odierna procedura.



Stralcio cartografico di Gioia del Colle con individuazione della zona di ubicazione dei fondi agricoli alla Strada Vic. della Chiusa



Stralcio ortofotografico di Gioia del Colle con individuazione della zona di ubicazione dei fondi agricoli alla Strada Vic. della Chiusa





Vista dall'alto dei terreni costituenti il lotto 3

I quattro terreni ubicati a Gioia del Colle (Ba) sono raggiungibili da una strada interpoderale sterrata (coordinate geografiche 40°48'11.9"N 16°56'46.0"E) che si diparte a Nord percorrendo Via della Chiusa, subito prima della strada di accesso al civico 1781. Essi formano nel loro insieme un appezzamento di pianta pressoché trapezoidale di superficie catastale 5.467 mq e sono posti a 344 mt s.l.m. La qualità della coltura indicata come uliveto per le part. nn. 201, 211 e 296) corrisponde a quella esistente, invece la part. n. 202 indicata come vigneto risulta incolta.

### C.2) CONFINI LOTTO 3

Gli appezzamenti di terreno particelle nn. 201, 202, 211, 296, nel loro complesso costituenti il lotto 3 oggetto di procedura, confinano sui quattro lati con ulteriori terreni del Foglio 48 come di seguito: a Nord con particelle n. 297 e n. 235 di altra proprietà; a Sud con particelle n. 224 e n. 225 di altra proprietà; ad Ovest con strada interpoderale di accesso diretto al compendio e ad altri terreni; ad Est con particelle n. 331 (ex 92) stessa proprietà e costituente il precedente lotto 1, e n. 332 (ex 92), n. 203 e n. 212 stessa proprietà e costituente il precedente lotto 2.



### C.3) TITOLARITA' LOTTO 3

Il lotto 3 costituito dagli appezzamenti di terreno, come sopra descritto ed oggetto dell'esecuzione, appartiene alla Sig.ra [REDACTED], così come si evince dalla Certificazione Notarile (Art. 567 secondo comma C.P.C.) del 04/03/2019 del Dott. Cesare Gattoni Notaio in Milano, prodotta dal creditore precedente.

### C.4) STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO 3

Alla data del sopralluogo il lotto 3, si è rilevato nella piena disponibilità della proprietaria.

### C.5) DATI CATASTALI LOTTO 3


#### C.5.1 DATI CATASTALI ATTUALI

COMUNE DI GIOIA DEL COLLE (Codice: E038) Provincia di Bari Catasto Terreni										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie mq	Deduzione	Reddito	
							Ha are ca		Dominicale	Agrario
	48	201			ULIVETO	1	09 05		Euro 3,97	Euro 3,04
	48	202			VIGNETO	3	36 05		Euro 23,27	Euro 14,89
	48	211			ULIVETO	2	03 52		Euro 1,27	Euro 1,09
	48	296			ULIVETO	2	06 05		Euro 2,19	Euro 1,87

#### C.5.2 CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Intestati	Dati catastali
Dal 14/04/2008 al 01/03/2019	[REDACTED]	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 201 Qualità Uliveto Classe 1 Superficie ha 0,09,05 Reddito Dominicale Euro 3,97 Reddito Agrario Euro 3,04
Dal 27/03/1986 al 14/04/2008	[REDACTED]	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 201 Qualità Uliveto Classe 1

		Superficie ha 0.09.05 Reddito Dominicale Euro 3,97 Reddito Agrario Euro 3,04
Dal 31/12/1981 al 27/03/1986		Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 201 Qualità Uliveto Classe 1 Superficie ha 0.09.05 Reddito Dominicale Euro 3,97 (Lire7.693) Reddito Agrario Euro 3,04 (Lire5.883)  Tabella di variazione in atti dal 31/12/1981 (n. 3580)
Dal 01/12/1977 al 31/12/1981		Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 201 Qualità Uliveto Classe 1 Superficie ha 0.09.05 Reddito Dominicale Lire 23.983 Reddito Agrario Lire 9.050
Antecedente all'impianto meccanografico (atto del 15/12/1972)		Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 201 Qualità Uliveto Classe 1 Superficie ha 0.09.05 Reddito Dominicale Lire 23.983 Reddito Agrario Lire 9.050
Dall'impianto meccanografico		Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 201 Qualità Uliveto Classe 1 Superficie ha 0.09.05 Reddito Dominicale Lire 23.983 Reddito Agrario Lire 9.050
<b>Periodo</b>	<b>Intestati</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 19/07/2002 al 01/03/2019	Proprietà 1/1	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 202 Qualità Vigneto Classe 3 Superficie ha 0.36.05 Reddito Dominicale Euro 23,27 Reddito Agrario Euro 14,89
Dal 23/07/1999 al 19/07/2002	Proprietà per 1/3  Proprietà per 1/3  Proprietà per 1/3	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 202 Qualità Vigneto Classe 3 Superficie ha 0.36.05 Reddito Dominicale Euro 23,27 (Lire 45.063) Reddito Agrario Euro 14,89 (Lire 28.840)
Dal 05/09/1978 al 23/07/1999	Proprietà per 6/9  Proprietà per 1/9	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 202 Qualità Vigneto Classe 3 Superficie ha 0.36.05 Reddito Dominicale Euro 23,27 (Lire 45.063) Reddito Agrario Euro 14,89 (Lire 28.840)

	<p>[REDACTED]</p> <p>Proprietà per 1/9</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Proprietà per 1/9</p>	
Antecedente all'impianto meccaouografico (atto del 13/11/1975)	[REDACTED]	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 202 Qualità Vigneto Classe 3 Superficie ha 0.36.05 Reddito Domiuicale Euro 23,27 (Lire 45.063) Reddito Agrario Euro 14,89 (Lire 28.840)
Dall'impianto meccanografico	<p>Usufrutto</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Proprietà</p>	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 202 Qualità Vigneto Classe 3 Superficie ha 0.36.05 Reddito Dominicale Euro 23,27 (Lire 45.063) Reddito Agrario Euro 14,89 (Lire 28.840)
<b>Periodo</b>	<b>Intestati</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 14/04/2008 al 01/03/2019	<p>[REDACTED]</p> <p>Proprietà 1/1</p>	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 211 Qualità Uliveto Classe 2 Superficie ha 0.03.52 Reddito Dominicale Euro 1,27 Reddito Agrario Euro 1,09
Dal 13/12/2007 al 14/14/2008	[REDACTED]	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 211 Qualità Uliveto Classe 2 Superficie ha 0.03.52 Reddito Dominicale Euro 1,27 Reddito Agrario Euro 1,09  Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. BA0822860 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 164153.1/2007)
Dal 27/03/1986 al 13/12/2007	[REDACTED]	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 211 Qualità Vigneto Classe 2 Superficie ha 0.03.52 Reddito Dominicale Euro 3,18 (Lire 6.160) Reddito Agrario Euro 1,64 (Lire 3.168)
Dall'impianto meccanografico	[REDACTED]	Comune di Gioia del Colle. Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 211 Qualità Vigneto Classe 2 Superficie ha 0.03.52 Reddito Dominicale Euro 3,18 (Lire 6.160) Reddito Agrario Euro 1,64 (Lire 3.168)
<b>Periodo</b>	<b>Intestati</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 14/04/2008 al 01/03/2019	[REDACTED]	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 296

		Qualità Uliveto Classe 2 Superficie ha 0.06.05 Reddito Dominicale Euro 2,19 Reddito Agrario Euro 1,87
Dal 13/12/2007 al 18/04/2008		Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 296 Qualità Uliveto Classe 2 Superficie ha 0.06.05 Reddito Dominicale Euro 2,19 Reddito Agrario Euro 1,87  Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. BA0822863 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONI DATI AGEA AI SENSI DEL D.L. 31.10.2006 N. 262 (n. 164156.1/2007)
Dal 29/03/1996 al 13/12/2007		Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 296 Qualità Vigneto Classe 1 Superficie ha 0.06.05 Reddito Dominicale Euro 8,28 (Lire 16.033) Reddito Agrario Euro 3,12 (Lire 6.050)
Dal 13/01/1996 al 29/03/1996		Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 296 Qualità Vigneto Classe 1 Superficie ha 0.06.05 Reddito Dominicale Euro 8,28 (Lire 16.033) Reddito Agrario Euro 3,12 (Lire 6.050)
Dal 07/07/1992 al 13/01/1996		FRAZIONAMENTO DEL 13/01/1996 in atti dal 15/01/1996 (n. 258.1/1996) Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 160 Qualità Vigneto Classe 1 Superficie ha 0.15.98 Reddito Dominicale Lire 42.347 Reddito Agrario Lire 15.980
Dal 09/03/1988 al 07/07/1992		Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 160 Qualità Vigneto Classe 1 Superficie ha 0.15.98 Reddito Dominicale Lire 42.347 Reddito Agrario Lire 15.980
Dal 01/09/1984 al 09/03/1988		Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 160 Qualità Vigneto Classe 1 Superficie ha 0.15.98 Reddito Dominicale Lire 42.347 Reddito Agrario Lire 15.980
Dall'impianto meccanografico		Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 160 Qualità Vigneto Classe 1 Superficie ha 0.15.98 Reddito Dominicale Lire 42.347

### C.6) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA LOTTO 3

Le particelle nn. 201, 202, 211 e 296 del Fg. 48, costituenti nel loro insieme il lotto 3, sono tipizzate in zona agricola E/2 del PRG del Comune di Gioia del Colle, ricadente in area soggetta a tutela del P.T.A. "Tipo B/1" della Regione Puglia approvato con D.C.R. n. 230/2009 e in Ambito Paesaggistico "Alta Murgia" del PPTR approvato con D.G.R. n. 176 del 16.02.2015 (Cfr. All. n. 11 - Certificato di Destinazione Urbanistica del 10/06/2019).

### C.7) PROVENIENZE VENTENNALI LOTTO 3

Dalla Certificazione Notarile (Art. 567 secondo comma C.P.C.) del 04/03/2019 del Dott. Cesare Gattoni Notaio in Milano, prodotto dal creditore procedente si rilevano le seguenti provenienze ventennali per i terreni costituente il lotto 3 oggetto di procedura:

*Particelle Fg. 48 nn. 201 e 211*

**- Atto di compravendita Rep. n. 36409/8068 del 14/04/2008**

rogito Notaio Dott. Salvatore Pantaleo  
trascritto il 28/04/2014 al Reg. Gen n. 19018 e Reg. Part. n. 12367

[REDACTED]  
per 1/1 di piena proprietà  
Contro:

[REDACTED]  
Usufrutto

Nel ventennio precedente i terreni part. 201 e 211 risultavano di proprietà dei [REDACTED]

[REDACTED]  
Usufrutto

*Particella Fg. 48 n. 202*

**- Atto di compravendita Rep. n. 453394 del 19/07/2002**

rogito Notaio Dott. Francesco Reboli



trascritto il 30/07/2002 al Reg. Gen n. 33199 e Reg. Part. n. 23585

A favore

[REDACTED]

per 1/1 di piena proprietà

Contro:

[REDACTED]

Proprietà per 1/3

[REDACTED]

Proprietà per 1/3

[REDACTED]

Proprietà per 1/3

**- Denuncia di successione**

Presentata all'Agenzia delle Entrate di Roma il 23/04/2002 n. 48 Vol. 160

Trascritta all'Agenzia delle Entrate di Bari il 03/07/2003 al Reg. Gen n. 21911 e Reg. Part. n. 30998

Eredi

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Nel ventennio precedente il terreno part. 202 risultava di proprietà dei [REDACTED]

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Particella Fg. 48 n. 296

- **Atto di compravendita Rep. n. 36409/8068 del 14/04/2008**

rogito Notaio Dott. Salvatore Pantaleo

trascritto il 28/04/2014 al Reg. Gen n. 19017 e Reg. Part. n. 12366

A favore

per 1/1 di piena proprietà

Contro:

Proprietà ½

Proprietà ½

Nel ventennio precedente il terreno part. 296 risultava di proprietà dei Sig.ri

Proprietà ½

### C.8) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 3

Dalla Certificazione Notarile (Art. 567 secondo comma C.P.C.) del 04/03/2019 del Dott. Cesare Gattoni Notaio in Milano, prodotto dal creditore precedente e da ulteriore ispezione ipotecaria aggiornata dalla scrivente il 22/07/2019 (Cfr. All. n. 12 – Ispezione Ipotecaria al 22/07/2019), presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bari, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli sui terreni in Gioia del Colle (Ba) distinti in Catasto al foglio 48 particelle 201, 202, 211 e 296, costituenti nel loro insieme il lotto 3 oggetto di procedura:

#### **Iscrizioni**

##### **1. Ipoteca legale derivante da Ruolo (Art. 55 del D.P.R. n. 602 del 1973)**

Pubblico Ufficiale: Equitalia Sud S.p.A.

Repertorio n. 2354/1413 del 04/10/2013  
Iscritta a Bari il 11/10/2013  
Reg. gen. 34407 – Reg. part. 4621  
Importo ipoteca € 54.514,26 con capitale di € 27.257,13



A favore  
Equitalia Sud S.p.A. con sede in Roma



## 2. Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Lodi  
Repertorio n. 2081/2009 del 13/10/2009  
Iscritta a Bari il 30/10/2009  
Reg. gen. 48218 – Reg. part. 10116

A favore  
S.I.V.A.M. s.r.l. con sede in Casalpusterlengo (Lo)  
Contro



### Trascrizioni

#### 1. Atto di pignoramento immobiliare

Pubblico Ufficiale: UNEP Corte di Appello di Bari  
Repertorio n. 1190 del 05/02/2019  
Trascritto a Bari il 22/02/2019  
Reg. gen. 7319 - Reg. part. 5135



A favore  
S.I.V.A.M. s.r.l. con sede in Casalpusterlengo (Lo)



Formalità a carico della procedura.

## C.9) ALTRE FORMALITÀ E VINCOLI LOTTO 3

Dall'esame della documentazioni in atti, nonché dall'ispezione ipotecaria aggiornata al 22/07/2019, non si rilevano altre formalità a carico dei beni costituenti il lotto 3 oggetto di procedura.



## C.10) STIMA LOTTO 3

Consultate le Banche dati dell'Agencia del Territorio sulla rilevazione dei valori agricoli medi di terreni per la Regione agraria n. 5 Murge di Gioia del Colle, nonché le varie pubblicazioni di agenzie immobiliari on line e le aste giudiziarie sui valori di mercato relativamente a terreni agricoli situati in un interno zonale a quelli in oggetto, si desumono valori simili a €/Ha 18.000  
€/mq  $1,80 \times 5.467 \text{ mq} = \text{€ } 9.840,60$

**IL VALORE COMMERCIALE** dell'intera proprietà dei terreni, costituente il lotto 3, si stima pertanto pari a: **€ 9.840,60 (Euro nove mila ottocento quaranta/60)**

**Adeguamenti e correzioni della stima**

Come da quesito conferito si applica, la riduzione forfetaria del valore del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie su vizi occulti  $\text{€ } 9.840,60 \times 0,15 = \text{€ } 1.476,09$

**IL PREZZO A BASE D'ASTA** dell'intera del compendio di terreni agricoli costituenti il lotto 3 si stima pertanto:  $\text{€ } (9.840,60 - 1.476,09) = \text{€ } 8.364,51$

Che si arrotonda a **€ 8.400,00 (Euro ottomila quattrocento/00)**

**TABELLA RIEPILOGATIVA DELLA STIMA DEL LOTTO 3  
DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R. E. 143/2019**

Identificativo corpo	Identificativo catastale Terreni	Superficie catastale	Valore unitario €/mq	Valore commerciale arrotondato piena proprietà	Quota in vendita	Riduzione forfetaria 15%	Prezzo a base d'asta
<b>Lotto 3</b> Compendio di fondi rustici di 5.467 mq Gioia del Colle (Ba) Strada Vicinale della Chiusa	Comune di Gioia del Colle Fg. 48, Pt. 201- Uliveto Sup. Ha 0.09.05 Fg. 48, Pt. 202- Vigneto Sup. Ha 0.36.05  Fg. 48, Pt. 211- Uliveto Sup. Ha 0.03.52  Fg. 48, Pt. 296- Uliveto Sup. Ha 0.06.05	5.467 mq	1,80	€ 9.840,60	100 %	- € 1.476,09	€ 8.400,00
<b>Valore totale a base d'asta</b>							<b>€ 8.400,00</b>

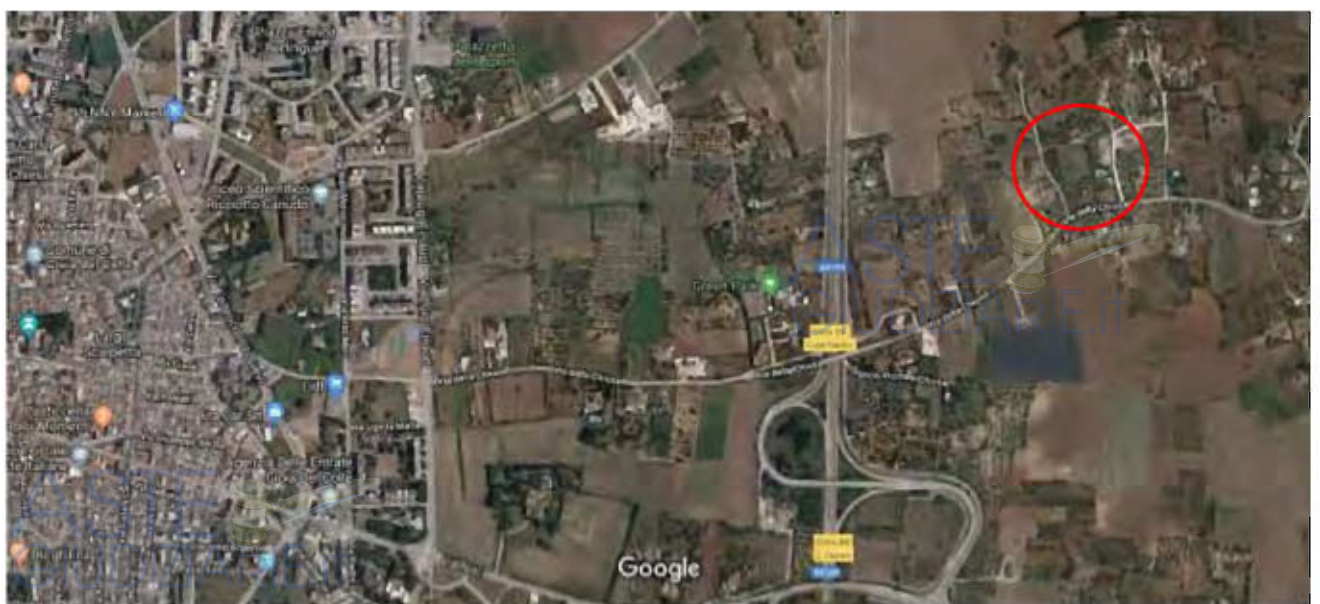
## D) PERIZIA LOTTO 4

### D.1) DESCRIZIONE ANALITICA LOTTO 4

Il bene costituente il lotto 4 ed oggetto di valutazione è un fondo rustico costituito da n. 6 appezzamenti tra loro adiacenti, censiti al Fg. 48 part. nn. 177, 178, 180, 181, 227 e 291, in Gioia del Colle alla Strada Via Della Chiusa ed aventi superficie complessiva di 5.598 mq. La zona di ubicazione è periferica, sebbene distante poco più di 2 Km dal centro della città, e popolata da villette rurali ed aziende agricole, nonché nelle adiacenze dei precedenti lotti 1 e 2 oggetto dell'odierna procedura.



Stralcio cartografico di Gioia del Colle con individuazione della zona di ubicazione dei fondi agricoli alla Strada Vic. della Chiusa



Stralcio ortofotografico di Gioia del Colle con individuazione della zona di ubicazione dei fondi agricoli alla Strada Vic. della Chiusa





Stralcio dalla cartografia S.I.T. dell'Area Vasta Metropoli Terra di Bari per il Comune di Gioia del Colle, con individuazione della particelle costituenti il lotto 4

I sei terreni ubicati a Gioia del Colle (Ba), sono raggiungibili dallo stesso viale di accesso definito dalla particella 213 (parco pubblico) ai lotti 1 e 2 sopra definiti, nonché direttamente dalla Strada di Via della Chiusa confinante a Sud con la particella 227 o da ulteriore stradina rurale che attraversa ad Est le particelle 180, 181 e 291.

I sei terreni formano nel loro insieme un appezzamento di pianta irregolare di superficie catastale complessiva 5.598 mq e sono posti a 347 mt s.l.m. La qualità della coltura indicata come vigneto, per i le part. nn. 178, 180, 181, 227, e 291, non corrisponde a quella esistente invece piantumati prevalentemente con alberi di ulivo, lo stesso dicasi per la part. n. 177, indicata come qualità seminativo arborato ma risultante incolta.

#### D.2) CONFINI LOTTO 4

Gli appezzamenti di terreno particelle nn. 177, 178, 180, 181, 227 e 291 nel loro complesso costituenti il lotto 4 oggetto di procedura, confinano con ulteriori terreni del Foglio 48 come di seguito: a Nord con particelle n. 162 e n. 141 di altra proprietà; a Sud con particelle n. 214, Strada Via della Chiusa e particelle nn. 228, 215 e 256 di altra proprietà; ad Ovest con part. nn.

331 e 332 (ex 92) stessa proprietà e con part. n. 214 di altra proprietà; ad Est con part. n. 228 di altra proprietà e strada interpodereale di accesso ad altri fabbricati che si diparte a Nord di Strada Vicinale della Chiusa.

### D.3) TITOLARITA' LOTTO 4

Il lotto 4 costituito dagli appezzamenti di terreno, come sopra descritto ed oggetto dell'esecuzione, appartiene alla Sig.ra [REDACTED], così come si evince dalla Certificazione Notarile (Art. 567 secondo comma C.P.C.) del 04/03/2019 del Dott. Cesare Gattoni Notaio in Milano, prodotta dal creditore precedente.

### D.4) STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO 4

Alla data del sopralluogo il lotto 4, si è rilevato nella piena disponibilità della proprietaria.


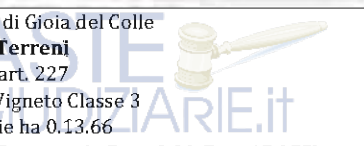
### D.5) DATI CATASTALI LOTTO 4

#### D.5.1 DATI CATASTALI ATTUALI

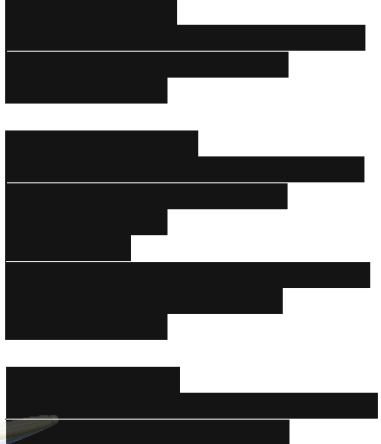



COMUNE DI GIOIA DEL COLLE (Codice: E038) Provincia di Bari Catasto Terreni										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie mq	Deduzione	Reddito	
							Ha are ca		Dominicale	Agrario
	48	177			SEMINATIVO ARBORATO	5	05 51		Euro 0,85	Euro 1,00
	48	178			VIGNETO	3	02 96		Euro 1,91	Euro 1,22
	48	180			VIGNETO	3	14 94		Euro 9,64	Euro 6,17
	48	181			VIGNETO	4	10 35		Euro 4,81	Euro 3,74
	48	227			VIGNETO	3	13 66		Euro 8,82	Euro 5,64
	48	291			VIGNETO	4	08 56		Euro 3,98	Euro 3,09



Dal 17/12/1992 al 19/06/2008	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Proprietà ½	Reddito Agrario Euro 1,22 Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 178 Qualità Vigneto Classe 3 Superficie ha 0.02.96 Reddito Dominicale Euro 1,91 (Lire 3.700) Reddito Agrario Euro 1,22 (Lire 2.368)
Dall'impianto meccanografico	[REDACTED] [REDACTED] Cod. fisc. PLMDTN08B16E038K	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 178 Qualità Vigneto Classe 3 Superficie ha 0.02.96 Reddito Dominicale Lire 3.700 Reddito Agrario Lire 2.368
Periodo	Intestati	Dati catastali
Dal 21/10/2005 al 01/03/2019	[REDACTED] [REDACTED]	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 180 Qualità Vigneto Classe 3 Superficie ha 0.14.94 Reddito Dominicale Euro 9,64 Reddito Agrario Euro 6,17
Dal 15/06/1993 al 21/10/2005	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 180 Qualità Vigneto Classe 3 Superficie ha 0.14.94 Reddito Dominicale Euro 9,64 (Lire 18.675) Reddito Agrario Euro 6,17 (Lire 11.952)
Dall'impianto meccanografico	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 180 Qualità Vigneto Classe 3 Superficie ha 0.14.94 Reddito Dominicale Lire 18.675 Reddito Agrario Lire 11.952

Periodo	Intestati	Dati catastali
Dal 21/10/2005 al 01/03/2019	[REDACTED]	 <p>Comune di Gioia del Colle                      Catasto <b>Terreni</b>                      Fg. 48, Part. 181                      Qualità Uliveto Classe 4                      Superficie ha 0.10.35                      Reddito Dominicale Euro 4,81 (Lire 9.315)                      Reddito Agrario Euro 3,74 (Lire 7.245)</p>
Dal 15/06/1993 al 21/10/2005	[REDACTED]	<p>Comune di Gioia del Colle                      Catasto <b>Terreni</b>                      Fg. 48, Part. 181                      Qualità Uliveto Classe 4                      Superficie ha 0.10.35                      Reddito Dominicale Euro 4,81 (Lire 9.315)                      Reddito Agrario Euro 3,74 (Lire 7.245)</p>
Dall'impianto meccanografico	[REDACTED]	<p>Comune di Gioia del Colle                      Catasto <b>Terreni</b>                      Fg. 48, Part. 181                      Qualità Uliveto Classe 4                      Superficie ha 0.10.35                      Reddito Dominicale Lire 9.315                      Reddito Agrario Lire 7.245</p>
Periodo	Intestati	Dati catastali
Dal 21/10/2005 al 01/03/2019	[REDACTED]	 <p>Comune di Gioia del Colle                      Catasto <b>Terreni</b>                      Fg. 48, Part. 227                      Qualità Vigneto Classe 3                      Superficie ha 0.13.66                      Reddito Dominicale Euro 8,82 (Lire 17.075)                      Reddito Agrario Euro 5,64 (Lire 10.928)</p>
Dal 14/02/1996 al 21/10/2005	[REDACTED]	<p>Comune di Gioia del Colle                      Catasto <b>Terreni</b>                      Fg. 48, Part. 227                      Qualità Vigneto Classe 3                      Superficie ha 0.13.66</p>



		Reddito Dominicale Euro 8,82 (Lire 17.075) Reddito Agrario Euro 5,64 (Lire 10.928)
Dal 24/11/1995 al 14/02/1996	Proprietà per 1/5 	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 227 Qualità Vigneto Classe 3 Superficie ha 0.13.66 Reddito Dominicale Lire 17.075 Reddito Agrario Lire 10.928
Dal 05/12/1991 al 24/11/1995		Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 227 Qualità Vigneto Classe 3 Superficie ha 0.13.66 Reddito Dominicale Lire 17.075 Reddito Agrario Lire 10.928
Antecedente all'impianto meccanografico (Atto del 18/01/1949)		Comune di Gioia del Colle. Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 227 Qualità Vigneto Classe 3 Superficie ha 0.13.66 Reddito Dominicale Lire 17.075 Reddito Agrario Lire 10.928

Periodo	Dati catastali
Dal 18/04/2005 al 01/03/2019	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 291 Qualità Vigneto Classe 4 Superficie ha 0.08.56 Reddito Dominicale Euro 3,98 (Lire 7.704) Reddito Agrario Euro 3,09 (Lire 5.992)
Dal 22/03/1996 al 18/04/2005	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 291 Qualità Vigneto Classe 4 Superficie ha 0.08.56 Reddito Dominicale Euro 3,98 (Lire 7.704) Reddito Agrario Euro 3,09 (Lire 5.992)
Dal 26/05/1993 al 22/03/1996	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 291 Qualità Vigneto Classe 4 Superficie ha 0.08.56 Reddito Dominicale Euro 3,98 (Lire 7.704) Reddito Agrario Euro 3,09 (Lire 5.992) FRAZIONAMENTO del 26/05/1993 in atti dal 07/08/1994 CIRC. N.5/89 (n. 2836.1/1993)
Dal 03/12/1992 al 26/05/1993	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 163 Qualità Vigneto Classe 4 Superficie ha 0.23.97 Reddito Dominicale Lire 21.573 Reddito Agrario Lire 16.779
Dal 27/08/1980 al 03/12/1992	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 163 Qualità Vigneto Classe 4 Superficie ha 0.23.97 Reddito Dominicale Lire 21.573 Reddito Agrario Lire 16.779
Dall'impianto meccanografico	Comune di Gioia del Colle. Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 163 Qualità Vigneto Classe 4 Superficie ha 0.23.97 Reddito Dominicale Lire 21.573 Reddito Agrario Lire 16.779

D.6) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA LOTTO 4

Le particelle nn. 201, 202, 211 e 296 del Fg. 48, costituenti nel loro insieme il lotto 4, sono tipizzate in zona agricola E/2 del PRG del Comune di Gioia del Colle, ricadente in area soggetta a tutela del P.T.A. "Tipo B/1" della Regione Puglia approvato con D.C.R. n. 230/2009 e in Ambito Paesaggistico "Alta Murgia" del PPTR approvato con D.G.R. n. 176 del 16.02.2015 (Cfr. All. n. 11 - Certificato di Destinazione Urbanistica del 10/06/2019).

- Concessione per l'esecuzione di opere n. 51 del 29/03/2001 - Pratica edilizia n. 42/2000, rilasciata alla Sig.ra [REDACTED] per variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 202 del 02/04/1997, riguardante una diversa distribuzione dei locali destinati ad abitazione relativamente al fabbricato di cui alla Tav. n. 2 (part. 311 sub 1 e 2 - costituente il seguente lotto 2); la realizzazione di un deposito agricolo di cui alla Tav. 3 (part. 310 sub 1 e 2 - costituente il lotto 1 in oggetto); la realizzazione di un **parcheggio coperto** (tettoia) di 63 mq sulla particella **fg. 48 n. 177** di cui alla Tav. 2/B (Cfr. All. n. - Concessione edilizia n. 51/2001).

Tale tettoia non risulta essere stata realizzata ed i termini della Concessione n. 51/2001 sono scaduti.

#### D.7) PROVENIENZE VENTENNALI LOTTO 4

Dalla Certificazione Notarile (Art. 567 secondo comma C.P.C.) del 04/03/2019 del Dott. Cesare Gattoni Notaio in Milano, prodotto dal creditore procedente si rilevano le seguenti provenienze ventennali per i terreni costituente il lotto 4 oggetto di procedura:

*Particelle Fg. 48 nn. 177, 178 e 291*

- **Atto di compravendita Rep. n. 91546/23488 del 18/04/2005**

rogito Notaio Dott. Luigi D'Agosto

trascritto il 04/05/2005 - Reg. Gen. n. 22586 e Reg. Part. n. 14253

A favore:

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Precedentemente i terreni risultavano di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  ciascuno

Particella Fg. 48 nn. 180, 181 e 227

- **Atto di compravendita Rep. n. 504198 del 21/10/2005**

rogito Notaio Dott. Francesco Reboli

trascritto il 26/10/2005 al Reg. Gen n. 34200 e Reg. Part. n. 56498

A favore

[REDACTED]  
per 1/1 di piena proprietà

Contro:

Contro:

[REDACTED]

Nel ventennio precedente i terreni risultavano di proprietà dei sig.ri [REDACTED] sopra generalizzati.

#### D.8) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 4

Dalla Certificazione Notarile (Art. 567 secondo comma C.P.C.) del 04/03/2019 del Dott. Cesare Gattoni Notaio in Milano, prodotto dal creditore precedente e da ulteriore ispezione ipotecaria aggiornata dalla scrivente il 22/07/2019 (Cfr. All. n. 12 - Ispezione Ipotecaria), presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bari, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli sui terreni in Gioia del Colle (Ba) distinti in Catasto al foglio 48 particelle 177, 178, 180, 181, 227 e 291, costituenti nel loro insieme il lotto 4 oggetto di procedura:

#### *Iscrizioni*

##### **1. Ipoteca legale derivante da Ruolo (Art. 55 del D.P.R. n. 602 del 1973)**

Pubblico Ufficiale: Equitalia Sud S.p.A.

Repertorio n. 2354/1413 del 04/10/2013  
Iscritta a Bari il 11/10/2013  
Reg. gen. 34407 – Reg. part. 4621  
Importo ipoteca € 54.514,26 con capitale di € 27.257,13



A favore  
Equitalia Sud S.p.A. con sede in Roma  
Contro



## 2. Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Lodi  
Repertorio n. 2081/2009 del 13/10/2009  
Iscritta a Bari il 30/10/2009  
Reg. gen. 48218 – Reg. part. 10116

A favore  
S.I.V.A.M. s.r.l. con sede in Casalpusterlengo (Lo)  
Contro



### Trascrizioni

#### 1. Atto di pignoramento immobiliare

Pubblico Ufficiale: UNEP Corte di Appello di Bari  
Repertorio n. 1190 del 05/02/2019  
Trascritto a Bari il 22/02/2019  
Reg. gen. 7319 - Reg. part. 5135



A favore  
S.I.V.A.M. s.r.l. con sede in Casalpusterlengo (Lo)  
Contro



Formalità a carico della procedura.

## D.9) ALTRE FORMALITÀ E VINCOLI LOTTO 4

Dall'esame della documentazioni in atti, nonché dall'ispezione ipotecaria aggiornata al 22/07/2019, non si rilevano altre formalità a carico dei beni costituenti il lotto 4 oggetto di procedura.

Tuttavia si rileva che il Comune di Gioia del Colle rilasciava la Concessione edilizia n. 202/1997 con l'**asservimento** al manufatto consentito dell'area che esprimeva la **volumetria**





necessaria, ovvero tra gli altri, dell'area formata dal compendio di fondi rustici censiti al Fg. 48 Part. nn. 92-177-203-213-212-291-178 e 241 (tutti oggetto dell'odierna procedura).

Inoltre successivamente con atto notatile di vincolo Rep. n. 424971 del 02/08/2000 per Notaio Francesco Reboli veniva subordinata a **vincolo a parcheggio** la **particella 177** del foglio 48.

#### D.10) STIMA LOTTO 4

Consultate le Banche dati dell'Agenzia del Territorio sulla rilevazione dei valori agricoli medi di terreni per la Regione agraria n. 5 Murge di Gioia del Colle, nonché le varie pubblicazioni di agenzie immobiliari on line e le aste giudiziarie sui valori di mercato relativamente a terreni agricoli situati in un interno zonale a quelli in oggetto, si desumono valori simili a €/Ha 18.000

$$\text{€/mq } 1,80 \times 5.598 \text{ mq} = \text{€ } 10.076,40$$

**IL VALORE COMMERCIALE** dell'intera proprietà dei terreni, costituenti il lotto 4, si stima pertanto pari a: **€ 10.076,40 (Euro diecimila settantasei/40)**

#### **Adeguamenti e correzioni della stima**

Come da quesito conferito si applica, la riduzione forfetaria del valore del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie su vizi occulti  $\text{€ } 10.076,40 \times 0,15 = \text{€ } 1.511,49$

**IL PREZZO A BASE D'ASTA** dell'intera del compendio di terreni agricoli costituenti il lotto 4 si stima pertanto:  $\text{€ } (10.076,40 - 1.511,49) = \text{€ } 8.664,94$

Che si arrotonda a **€ 8.700,00 (Euro settemila cento/00)**

**TABELLA RIEPILOGATIVA DELLA STIMA DEL LOTTO 4  
 DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R. E. 143/2019**

Identificativo corpo	Identificativo catastale Catasto Terreni	Superficie catastale	Valore unitario €/mq	Valore commerciale	Quota in vendita	Riduzione forfettaria 15%	Prezzo a base d'asta arrotondato
<b>Lotto 4</b> Compendio di fondi rustici di 5.598 mq Gioia del Colle (Ba) Strada Vicinale della Chiesa	Comune di Gioia del Colle Fg. 48, Pt. 177- Seminativo Arb. Sup. Ha 0.05.51	5.598 mq	1,80	€ 10.076,40	100 %	<del>- € 1.511,49</del>	€ 8.700,00
	Fg. 48, Pt. 178- Vigneto Sup. Ha 0.02,96						
	Fg. 48, Pt. 180- Vigneto Sup. Ha 0.14,94						
	Fg. 48, Pt. 181- Vigneto Sup. Ha 0.10,35						
	Fg. 48, Pt. 227- Vigneto Sup. Ha 0.13,66						
Fg. 48, Pt. 227- Vigneto Sup. Ha 0.08,56							
<b>Valore totale a base d'asta</b>						<b>€ 8.700,00</b>	

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## E) PERIZIA LOTTO 5

### E.1) DESCRIZIONE ANALITICA LOTTO 5

Il bene costituente il lotto 5 ed oggetto di valutazione è un terreno agricolo censito al Fg. 48 part. n. 307, in Gioia del Colle alla Strada Via Della Chiusa ed avente superficie catastale di 1.498 mq.

La zona di ubicazione è periferica, sebbene distante poco più di 2 Km dal centro della città, e popolata da villette rurali ed aziende agricole, nonché in prossimità dei precedenti lotti oggetto dell'odierna procedura.



Stralcio cartografico di Gioia del Colle con individuazione della zona di ubicazione del fondo agricolo alla Strada Vic. della Chiusa



Stralcio ortofotografico di Gioia del Colle con individuazione della zona di ubicazione del fondo agricolo alla Strada Vic. della Chiusa





Stralcio dalla cartografia S.I.T. dell'Area Vasta Metropoli Terra di Bari per il Comune di Gioia del Colle, con individuazione della particella n. 307 costituente il lotto 5

L'appezzamento ha pianta trapezoidale irregolare di superficie catastale complessiva 1.498 mq ed è posto a 344 mt s.l.m., coordinate geografiche 40°48'13.90"N 16°56'46.29"E, raggiungibile da una strada interpodereale sterrata che si diparte a Nord percorrendo Via della Chiusa, subito prima il viale di accesso al civico 1781. La qualità della coltura indicata come vigneto, non corrisponde a quella esistente invece piantumati prevalentemente con alberi di ulivo e frutta.

## E.2) CONFINI LOTTO 5

Il terreno costituente il lotto 5 oggetto di procedura, confina con ulteriori terreni del Foglio 48 come di seguito: a Nord con particelle n. 138 di altra proprietà; a Sud con particella n. 295 di altra proprietà; ad Ovest con part. n. 308 di altra proprietà; ad Est con part. n. 161 di altra proprietà.

## E.3) TITOLARITA' LOTTO 5

Il terreno agricolo costituente il lotto 5, come sopra descritto ed oggetto dell'esecuzione, appartiene alla Sig.ra [REDACTED], così come si evince dalla Certificazione Notarile (Art. 567 secondo comma C.P.C.) del 04/03/2019 del Dott. Cesare Gattoni Notaio in Milano, prodotta dal creditore precedente.

## E.4) STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO 5

Alla data del sopralluogo il lotto 5, si è rilevato nella piena disponibilità della proprietaria.

## E.5) DATI CATASTALI LOTTO 5

### E.5.1 DATI CATASTALI ATTUALI

COMUNE DI GIOIA DEL COLLE (Codice: E038) Provincia di Bari Catasto Terreni										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie mq	Deduzione	Reddito	
							Ha	ca	Dominicale	Agrario
	48	307			VIGNETO	3	14	98	Euro 9,67	Euro 6,19

### E.5.2 CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Intestati	Dati catastali
Dal 14/04/2008 al 01/03/2019	[REDACTED]	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 307 Qualità Vigneto Classe 3 Superficie ha 0.14.98 Reddito Dominicale Euro 9,67 Reddito Agrario Euro 6,19
Dal 27/07/2001 al 14/04/2008	[REDACTED]	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 307 Qualità Vigneto Classe 3 Superficie ha 0.14.98 Reddito Dominicale Euro 9,67 Reddito Agrario Euro 6,19  FRAZIONAMENTO del 27/07/2001 protocollo n. 422744 in atti dal 27/07/2001 (n. 3069.1/2001)
Dal 27/03/1986 al 27/07/2001	[REDACTED]	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 159 Qualità Vigneto Classe 3 Superficie ha 0.015.92 Reddito Dominicale Lire 19.900 Reddito Agrario Lire 10.928
Dall'impianto meccanografico	[REDACTED]	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 159 Qualità Vigneto Classe 3 Superficie ha 0.015.92 Reddito Dominicale Lire 19.900 Reddito Agrario Lire 10.928



## E.6) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA LOTTO 5

La particelle n. 307 del Fg. 48, costituente il lotto 5, è tipizzata in zona agricola E/2 del PRG del Comune di Gioia del Colle, ricadente in area soggetta a tutela del P.T.A. "Tipo B/1" della Regione Puglia approvato con D.C.R. n. 230/2009 e in Ambito Paesaggistico "Alta Murgia" del PPTR approvato con D.G.R. n. 176 del 16.02.2015 (Cfr. All. n. 11 - Certificato di Destinazione Urbanistica del 10/06/2019).

## E.7) PROVENIENZE VENTENNALI LOTTO 5

Dalla Certificazione Notarile (Art. 567 secondo comma C.P.C.) del 04/03/2019 del Dott. Cesare Gattoni Notaio in Milano, prodotto dal creditore precedente si rilevano le seguenti provenienze ventennali per il terreno costituente il lotto 5 oggetto di procedura:

**- Atto di compravendita Rep. n. 36409/8068 del 14/04/2008**

rogito Notaio Dott. Salvatore Pantaleo  
trascritto il 28/04/2014 al Reg. Gen n. 19018 e Reg. Part. n. 12367  
A favore

[REDACTED]  
per 1/1 di piena proprietà  
Contro:

[REDACTED]  
Proprietà

[REDACTED]  
Usufrutto

Nel ventennio precedente i terreni part. 201 e 211 risultavano di proprietà dei Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] Proprietà

[REDACTED], nato a [REDACTED]

[REDACTED]  
Usufrutto

## E.8) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 5

Dalla Certificazione Notarile (Art. 567 secondo comma C.P.C.) del 04/03/2019 del Dott. Cesare Gattoni Notaio in Milano, prodotto dal creditore precedente e da ulteriore ispezione ipotecaria aggiornata dalla scrivente il 22/07/2019 (Cfr. All. n. 12 - Ispezione Ipotecaria),

presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bari, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli sul terreno in Gioia del Colle (Ba) distinto in Catasto al foglio 48 particella 307, costituenti nel loro insieme il lotto 5 oggetto di procedura:



### **Iscrizioni**

#### **1. Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo**

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Lodi  
Repertorio n. 2081/2009 del 13/10/2009  
Iscritta a Bari il 30/10/2009  
Reg. gen. 48218 - Reg. part. 10116

A favore  
S.I.V.A.M. s.r.l. con sede in Casalpusterlengo (Lo)  
Contro



### **Trascrizioni**

#### **1. Atto di pignoramento immobiliare**

Pubblico Ufficiale: UNEP Corte di Appello di Bari  
Repertorio n. 1190 del 05/02/2019  
Trascritto a Bari il 22/02/2019  
Reg. gen. 7319 - Reg. part. 5135

A favore  
S.I.V.A.M. s.r.l. con sede in Casalpusterlengo (Lo)  
Contro



Formalità a carico della procedura.

## **E.9) ALTRE FORMALITÀ E VINCOLI LOTTO 5**

Dall'esame della documentazioni in atti non si rilevano altre formalità a carico del lotto 5 oggetto di procedura.



## E.10) STIMA DEL LOTTO 5

Consultate le Banche dati dell'Agencia del Territorio sulla rilevazione dei valori agricoli medi di terreni per la Regione agraria n. 5 Murge di Gioia del Colle, nonché le varie pubblicazioni di agenzie immobiliari on line e le aste giudiziarie sui valori di mercato relativamente a terreni agricoli situati in un interno zonale a quelli in oggetto, si desumono valori simili a €/Ha 18.000

$$\text{€/mq } 1,80 \times 1.498 \text{ mq} = \text{€ } 2.696,40$$

**IL VALORE COMMERCIALE** dell'intera proprietà del terreno, costituente il lotto 5, si stima pertanto pari a: **€ 2.696,40 (Euro duemila seicento novantasei/40)**

### Adeguamenti e correzioni della stima

Come da quesito conferito si applica, la riduzione forfetaria del valore del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie su vizi occulti  $\text{€ } 2.696,40 \times 0,15 = \text{€ } 404,46$

**IL PREZZO A BASE D'ASTA** dell'intera del compendio di terreni agricoli costituenti il lotto 4 si stima pertanto:  $\text{€ } (2.696,40 - 404,46) = \text{€ } 2.291,94$

Che si arrotonda a **€ 2.300,00 (Euro duemila trecento/00)**

**TABELLA RIEPILOGATIVA DELLA STIMA DEL LOTTO 5  
DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R. E. 143/2019**

Identificativo corpo	Identificativo catastale Catasto Terreni	Superficie catastale	Valore unitario €/mq	Valore commerciale	Quota in vendita	Riduzione forfetaria 15%	Prezzo a base d'asta arrotondato
<b>Lotto 5</b> Fondi rustici di 1.498 mq Gioia del Colle (Ba) Strada Vicinale della Chiusa	Comune di Gioia del Colle Fg. 48, Pt. 307-Vigneto Sup. Ha 14,98	1.498 mq	1,80	€ 2.696,40	100 %	- € 404,46	€ 2.300,00
<b>Valore totale a base d'asta</b>							<b>€ 2.300,00</b>

## F) PERIZIA LOTTO 6

### F.1) DESCRIZIONE ANALITICA LOTTO 6

Il bene costituente il lotto 6 ed oggetto di valutazione è un terreno agricolo censito al Fg. 48 part. n. 241, in Gioia del Colle alla Strada Via Della Chiusa ed avente superficie catastale di 2.079 mq.

La zona di ubicazione è periferica, sebbene distante poco più di 2 Km dal centro della città, e popolata da villette rurali ed aziende agricole, nonché in prossimità dei precedenti lotti oggetto dell'odierna procedura.



Stralcio cartografico di Gioia del Colle con individuazione della zona di ubicazione del fondo agricolo alla Strada Vic. della Chiusa



Stralcio ortofotografico di Gioia del Colle con individuazione della zona di ubicazione del fondo agricolo alla Strada Vic. della Chiusa





Stralcio dalla cartografia S.I.T. dell'Area Vasta Metropoli Terra di Bari per il Comune di Gioia del Colle, con individuazione della particella n. 241 costituente il lotto 6

L'appezzamento ha pianta rettangolare di superficie catastale complessiva 2.079 mq ed è posto a 344 mt s.l.m., coordinate geografiche 40°48'09.51"N 16°56'48.02"E, raggiungibile direttamente da Via della Chiusa ad angolo con una strada interpodereale sterrata che si diparte a Nord percorrendo Via della Chiusa, subito prima il viale di accesso al civico 1781. La qualità della coltura indicata come seminativo arborato, non corrisponde a quella esistente invece piantumato prevalentemente con alberi di ulivo e frutta.

## F.2) CONFINI LOTTO 6

---

Il terreno costituente il lotto 6 oggetto di procedura, confina con ulteriori terreni del Foglio 48 come di seguito: a Nord con particelle nn. 224 e 225 di altra proprietà; a Sud con Strada Vicinale della Chiusa; ad Ovest con strada interpodereale; ad Est con particelle nn. 242 e 226 di altra proprietà.

## F.3) TITOLARITA' LOTTO 6

---

Il terreno agricolo costituente il lotto 6, come sopra descritto ed oggetto dell'esecuzione, appartiene alla Sig.ra [REDACTED], così come si evince



dalla Certificazione Notarile (Art. 567 secondo comma C.P.C.) del 04/03/2019 del Dott. Cesare Gattoni Notaio in Milano, prodotta dal creditore precedente.



#### F.4) STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO 6

Alla data del sopralluogo il lotto 6, si è rilevato nella piena disponibilità della proprietaria.



#### F.5) DATI CATASTALI LOTTO 6

##### F.5.1 DATI CATASTALI ATTUALI

COMUNE DI GIOIA DEL COLLE (Codice: E038) Provincia di Bari Catasto Terreni										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie mq	Deduzione	Reddito	
							Ha are ca		Dominicale	Agrario
	48	241			SEMINATIVO ARBORATO	3	20 79		Euro 9,67	Euro 4,29

##### F.5.2 CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Intestati	Dati catastali
Dal 18/04/2005 al 01/03/2019	[REDACTED]	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 241 Qualità Seminativo Arborato Classe 3 Superficie ha 0.20.79 Reddito Dominicale Euro 5,37 Reddito Agrario Euro 4,29
Dal 03/12/1992 al 18/04/2005	[REDACTED]	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 241 Qualità Seminativo Arborato Classe 3 Superficie ha 0.20.79 Reddito Dominicale Euro 5,37 Reddito Agrario Euro 4,29  FRAZIONAMENTO del 27/07/2001 protocollo n. 422744 in atti dal 27/07/2001 (n. 3069.1/2001)
Dal 09/06/1986 al 03/12/1992	[REDACTED]	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 241 Qualità Seminativo Arborato Classe 3 Superficie ha 0.20.79 Reddito Dominicale Lire 10.395 Reddito Agrario Lire 8.316  <b>VERIFICA STRAORDINARIA</b> in atti dal 09/06/1986 (n. 5283)



Dal 12/01/1983 al 09/06/1986	[REDACTED]	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 241 Qualità Vigneto Classe 2 Superficie ha 0.20.79 Reddito Dominicale Lire 36.383 Reddito Agrario Lire 18.711
Dal 25/07/1982 al 12/01/1983	[REDACTED]	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 241 Qualità Vigneto Classe 2 Superficie ha 0.20.79 Reddito Dominicale Lire 36.383 Reddito Agrario Lire 18.711
Dall'impianto meccanografico	[REDACTED]	Comune di Gioia del Colle Catasto <b>Terreni</b> Fg. 48, Part. 241 Qualità Vigneto Classe 2 Superficie ha 0.20.79 Reddito Dominicale Lire 36.383 Reddito Agrario Lire 18.711

## F.6) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA LOTTO 6

La particelle n. 491 del Fg. 48, costituente il lotto 6, è tipizzata in zona agricola E/2 del PRG del Comune di Gioia del Colle, ricadente in area soggetta a tutela del P.T.A. "Tipo B/1" della Regione Puglia approvato con D.C.R. n. 230/2009 e in Ambito Paesaggistico "Alta Murgia" del PPTR approvato con D.G.R. n. 176 del 16.02.2015 (Cfr. All. n. 11 - Certificato di Destinazione Urbanistica del 10/06/2019).

Inoltre si rileva che il Comune di Gioia del Colle rilasciava la Concessione edilizia n. 202/1997 con l'**asservimento** al manufatto consentito dell'area che esprimeva la **volumetria** necessaria, ovvero tra gli altri, dell'area formata dal compendio di fondi rustici censiti al Fg. 48 Part. nn. 92-177-203-213-212-291-178 e **241** (tutti oggetto dell'odierna procedura).

## F.7) PROVENIENZE VENTENNALI LOTTO 6

Dalla Certificazione Notarile (Art. 567 secondo comma C.P.C.) del 04/03/2019 del Dott. Cesare Gattoni Notaio in Milano, prodotto dal creditore procedente si rilevano le seguenti provenienze ventennali per il terreno costituente il lotto 6 oggetto di procedura:

**- Atto di compravendita Rep. n. 91546/23488 del 18/04/2005**

rogito Notaio Dott. Luigi D'Agosto

trascritto il 04/05/2005 - Reg. Gen. n. 22586 e Reg. Part. n. 14253

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Precedentemente il terreno risultava di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota indivisa di ½ ciascuno

## F.8) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 6

Dalla Certificazione Notarile (Art. 567 secondo comma C.P.C.) del 04/03/2019 del Dott. Cesare Gattoni Notaio in Milano, prodotto dal creditore procedente e da ulteriore ispezione ipotecaria aggiornata dalla scrivente il 22/07/2019 (Cfr. All. n. 12 - Ispezione Ipotecaria), presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bari, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli sul terreno in Gioia del Colle (Ba) distinto in Catasto al foglio 48 particella 241, costituenti nel loro insieme il lotto 6 oggetto di procedura:

### **Iscrizioni**

**1. Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo**

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Lodi

Repertorio n. 2081/2009 del 13/10/2009

Iscritta a Bari il 30/10/2009

Reg. gen. 48218 - Reg. part. 10116

A favore

S.I.V.A.M. s.r.l. con sede in Casalpusterlengo (Lo)

Contro

**Trascrizioni**

**1. Atto di pignoramento immobiliare**

Pubblico Ufficiale: UNEP Corte di Appello di Bari  
Repertorio n. 1190 del 05/02/2019  
Trascritto a Bari il 22/02/2019  
Reg. gen. 7319 - Reg. part. 5135

A favore

S.I.V.A.M. s.r.l. con sede in Casalpusterlengo (Lo)

Contro

Formalità a carico della procedura.

## F.9) ALTRE FORMALITÀ E VINCOLI LOTTO 6

Dall'esame della documentazioni in atti non si rilevano altre formalità a carico del lotto 6 oggetto di procedura.

## F.10) STIMA DEL LOTTO 6

Consultate le Banche dati dell'Agenzia del Territorio sulla rilevazione dei valori agricoli medi di terreni per la Regione agraria n. 5 Murge di Gioia del Colle, nonché le varie pubblicazioni di agenzie immobiliari on line e le aste giudiziarie sui valori di mercato relativamente a terreni agricoli situati in un interno zonale a quelli in oggetto, si desumono valori simili a €/Ha 15.000

€/mq  $1,80 \times 2.079 \text{ mq} = € 3.742,20$

**IL VALORE COMMERCIALE** dell'intera proprietà del terreno, costituente il lotto 6, si stima pertanto pari a: **€ 3.742,20 (Euro tremila settecento quaranta due /20)**

### **Adeguamenti e correzioni della stima**

Come da quesito conferito si applica, la riduzione forfetaria del valore del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie su vizi occulti  $€ 3.742,20 \times 0,15 = € 561,33$

**IL PREZZO A BASE D'ASTA** del terreno agricolo costituente il lotto 6 si stima pertanto: €  
(3.742,20 3.118,50 - 561,33) = € 3.180,87

Che si arrotonda a € **3.200,00 (Euro tremila duecento/00)**



**TABELLA RIEPILOGATIVA DELLA STIMA DEL LOTTO 6  
DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R. E. 143/2019**

Identificativo corpo	Identificativo catastale Catasto Terreni	Superficie catastale	Valore unitario €/mq	Valore commerciale	Quota in vendita	Riduzione forfettaria 15%	Prezzo a base d'asta arrotondato
<b>Lotto 5</b> Fondi rustico di 2.079 mq Gioia del Colle (Ba) Strada Vicinale della Chiusa	Comune di Gioia del Colle Fg. 48, Pt. 491-Seminativo Arb. Sup. Ha 0.20.79	2.079 mq	1,80	€ 3.180,87	100 %	- € 561,33	€ 3.200,00
<b>Valore totale a base d'asta</b>							<b>€ 3.200,00</b>





## G) PERIZIA LOTTO 7

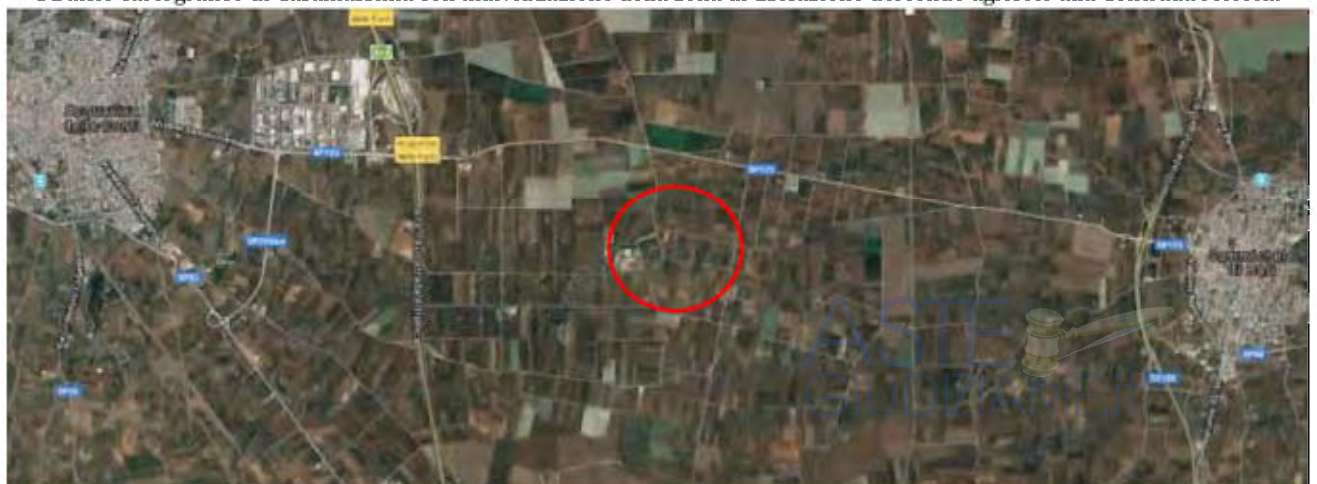
### G.1) DESCRIZIONE ANALITICA LOTTO 7

Il bene costituente il lotto 7 ed oggetto di valutazione è un terreno agricolo censito al Fig. 67 part. n. 337, in Casamassima (Ba) alla Contrada Mofetta ed avente superficie catastale di 3.408 mq.

La zona di ubicazione è periferica, distante poco più di 5 Km dal centro di Acquaviva delle Fonti (Ba), ma in territorio di Casamassima, in prossimità di un noto agriturismo della zona.



Stralcio cartografico di Casamassima con individuazione della zona di ubicazione del fondo agricolo alla Contrada Mofetta



Stralcio ortofotografico di Casamassima con individuazione della zona di ubicazione del fondo agricolo alla Contrada Mofetta



Vista dall'alto della particella costituente il lotto 7 in Casamassima alla Contrada Mofetta

L'appezzamento ha pianta regolare rettangolare, di superficie catastale complessiva 3.408 mq ed è posto a 295 mt s.l.m., coordinate geografiche 40°53'13.2"N 16°53'51.6"E, raggiungibile da una strada che si diparte ad Est percorrendo la strada Provinciale 125 Acquaviva-Sammichele verso Contrada Mofetta. La qualità della coltura indicata come seminativo arborato non corrisponde a quella esistente, risultante alla data del sopralluogo prevalentemente incolto.

### G.2) CONFINI LOTTO 7

---

Il terreno costituente il lotto 7 oggetto di procedura, confina con ulteriori terreni del Foglio 67 come di seguito: a Nord con strada interpoderale vicinale Mofetta; a Sud con particelle nn. 360 e 361 di altra proprietà; ad Est con particelle n. 338 di altra proprietà; ad Ovest con particella n. 336 di altra proprietà.

### G.3) TITOLARITA' LOTTO 7

---

Il terreno agricolo costituente il lotto 6, come sopra descritto ed oggetto dell'esecuzione, appartiene alla Sig.ra [REDACTED] così come si evince

dalla Certificazione Notarile (Art. 567 secondo comma C.P.C.) del 04/03/2019 del Dott. Cesare Gattoni Notaio in Milano, prodotta dal creditore precedente.



#### G.4) STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO 7

Alla data del sopralluogo il lotto 7, si è rilevato nella piena disponibilità della proprietaria.



#### G.5) DATI CATASTALI LOTTO 7

##### G.5.1 DATI CATASTALI ATTUALI

COMUNE DI CASAMASSIMA (Codice: B923) Provincia di Bari Catasto Terreni											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie mq		Deduzione	Reddito	
							Ha	ca		Dominicale	Agrario
	67	337			SEMINATIVO ARBORATO	3	34	08		Euro 15,84	Euro 7,92

##### G.5.2 CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Intestati	Dati catastali
Dal 18/04/2005 al 01/03/2019	[REDACTED]	Comune di Casamassima Catasto <b>Terreni</b> Fg. 67, Part. 337 Qualità Seminativo Arborato Classe 3 Superficie ha 0.20.79 Reddito Dominicale Euro 15,84 Reddito Agrario Euro 7,92
Dal 12/04/2000 al 18/04/2005	[REDACTED]	Comune di Casamassima Catasto <b>Terreni</b> Fg. 67, Part. 337 Qualità Seminativo Arborato Classe 3 Superficie ha 0.20.79 Reddito Dominicale Euro 15,84 Reddito Agrario Euro 7,92
Dal 25/10/1981 al 12/04/2000	[REDACTED]	Comune di Casamassima Catasto <b>Terreni</b> Fg. 67, Part. 337 Qualità Seminativo Arborato Classe 3 Superficie ha 0.20.79 Reddito Dominicale Lire 30.672 Reddito Agrario Euro Lire 15.336
Dal 13/06/1980 al 25/10/1981	[REDACTED]	Comune di Casamassima Catasto <b>Terreni</b> Fg. 67, Part. 337

	[REDACTED]	Qualità Seminativo Arborato Classe 3 Superficie ha 0.20.79 Reddito Dominicale Lire 30.672 Reddito Agrario Euro Lire 15.336
Dall'impianto meccanografico	[REDACTED]	Comune di Casamassima Catasto <b>Terreni</b> Fg. 67, Part. 337 Qualità Seminativo Arborato Classe 3 Superficie ha 0.20.79 Reddito Dominicale Lire 30.672 Reddito Agrario Euro Lire 15.336

## G.6) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA LOTTO 7

La particelle n. 337 del Fg. 67, costituente il lotto 7, è tipizzata in zona agricola E.N. ( Zona per attività produttive: normale conduzione agrario forestale) regolamentata dall'art. 2.06 delle Norme Tecniche di Esecuzione del PRG del Comune di Casamassima. Inoltre non risulta sottoposta a vincoli paesaggisti. (Cfr. All. n. 14 - Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno di Casamassima al 11/07/2019).

## G.7) PROVENIENZE VENTENNALI LOTTO 7

Dalla Certificazione Notarile (Art. 567 secondo comma C.P.C.) del 04/03/2019 del Dott. Cesare Gattoni Notaio in Milano, prodotto dal creditore procedente si rilevano le seguenti provenienze ventennali per il terreno costituente il lotto 7 oggetto di procedura:

**- Atto di compravendita Rep. n. 91546/23488 del 18/04/2005**

rogito Notaio Dott. Luigi D'Agosto

trascritto il 04/05/2005 - Reg. Gen. n. 22586 e Reg. Part. n. 14253

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

**- Atto di compravendita Rep. n. 420096 del 12/04/2000**

rogito Notaio Dott. Francesco Reboli

trascritto il 11/05/2000 al Reg. Gen n. 15983 e Reg. Part. n. 11032

A favore

[REDACTED]



Contro:

[REDACTED]



Nel ventennio precedente il terreno part. 307 risultava di proprietà dei [REDACTED]  
[REDACTED] sopra generalizzati.

## G.8) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 7

Dalla Certificazione Notarile (Art. 567 secondo comma C.P.C.) del 04/03/2019 del Dott. Cesare Gattoni Notaio in Milano, prodotto dal creditore precedente e da ulteriore ispezione ipotecaria aggiornata dalla scrivente il 22/07/2019 (Cfr. All. n. 12 - Ispezione Ipotecaria), presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bari, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli sul terreno in Gioia del Colle (Ba) distinto in Catasto al foglio 48 particella 241, costituenti nel loro insieme il lotto 6 oggetto di procedura:

### *Iscrizioni*

#### **1. Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo**

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Lodi  
Repertorio n. 2081/2009 del 13/10/2009  
Iscritta a Bari il 30/10/2009  
Reg. gen. 48218 - Reg. part. 10116

A favore

S.I.V.A.M. s.r.l. con sede in Casalpusterlengo (Lo)

[REDACTED]





## Trascrizioni

### 1. Atto di pignoramento immobiliare

Pubblico Ufficiale: UNEP Corte di Appello di Bari  
Repertorio n. 1190 del 05/02/2019  
Trascritto a Bari il 22/02/2019  
Reg. gen. 7319 - Reg. part. 5135



A favore  
S.I.V.A.M. s.r.l. con sede in Casalpusterlengo (Lo)  
Contro



Formalità a carico della procedura.

## G.9) ALTRE FORMALITÀ E VINCOLI LOTTO 7

---

Dall'esame della documentazioni in atti non si rilevano altre formalità a carico del lotto 6 oggetto di procedura.

## G.10) STIMA DEL LOTTO 7

---

Consultate le Banche dati dell'Agenzia del Territorio sulla rilevazione dei valori agricoli medi di terreni per la Regione agraria n. 5 Murge di Gioia del Colle, nonché le varie pubblicazioni di agenzie immobiliari on line e le aste giudiziarie sui valori di mercato relativamente a terreni agricoli situati in un interno zonale a quello in oggetto, si desumono valori simili a €/Ha 13.000

€/mq  $1,30 \times 3.408 \text{ mq} = € 4.430,40$

**IL VALORE COMMERCIALE** dell'intera proprietà del terreno, costituente il lotto 7, si stima pertanto pari a: **€ 4.430,40 (Euro quattromila quattrocento trenta/40)**

### Adeguamenti e correzioni della stima

Come da quesito conferito si applica, la riduzione forfetaria del valore del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie su vizi occulti  $€ 4.430,40 \times 0,15 = € 664,56$

**IL PREZZO A BASE D'ASTA** del terreno agricolo costituente il lotto 7 si stima pertanto: €  $(4.430,40 - 664,56) = € 3.765,84$

Che si arrotonda a € 3.800,00 (Euro tremila ottocento/00)

**TABELLA RIEPILOGATIVA DELLA STIMA DEL LOTTO 7  
DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R. E. 143/2019**

Identificativo corpo	Identificativo catastale Catasto Terreni	Superficie catastale	Valore unitario €/mq	Valore commerciale	Quota in vendita	Riduzione forfettaria 15%	Prezzo a base d'asta arrotondato
<b>Lotto 7</b> Fondi rustico di 3.408 mq Casamassima (Ba) Vicinale Mofetta	Comune di Casamassima Fg. 67, Pt. 337- Seminativo Arb. Sup. Ha 0.34.08	3.408 mq	1,30	€ 4.430,40	100 %	- € 664,56	€ 3.800,00
<b>Valore totale a base d'asta</b>							<b>€ 3.800,00</b>

Come espressamente richiesto si allegano, oltre agli allegati sopra richiamati, anche le documentazioni fotografiche per i sette lotti (Cfr. All. n. 15- Documentazione fotografica dei sette lotti) e lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare (Cfr. All. n. 16).

Assolto il proprio incarico, la sottoscritta Esperto ex art. 568 c.p.c. ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatale, deposita la presente relazione di 104 pagine + 17 allegati, e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Gioia del Colle, li 02/09/2019

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

ALLEGATI

- Allegato 01 Estratto dell'atto di matrimonio
- Allegato 02 Comunicazioni alle parti
- Allegato 03 Verbali
- Allegato 04 Visure storiche e planimetrie catastali
- Allegato 04' Visure catastali storiche dopo frazionamento della part. 92
- Allegato 05 Pratica di frazionamento
- Allegato 6a Planimetrie di rilievo lotto 1
- Allegato 6b Planimetrie di rilievo lotto 2
- Allegato 07 Concessione edilizia n. 202/1997
- Allegato 08 Atto di asservimento e vincolo a parcheggio Rep. 372398 del 20/11/1996
- Allegato 09 Concessione edilizia n. 51/2001
- Allegato 10 Pratica di Condo Edilizio n. 287/2004
- Allegato 11 Certificato di Destinazione Urbanistica del 10/06/2019 terreni Gioia del Colle
- Allegato 12 Ispezione ipotecaria al 22/07/2019
- Allegato 13 Nota di trascrizione Atto Rep. 44350 del 03/12/1992
- Allegato 14 Certificato di Destinazione Urbanistica dell'11/07/2019 del terreno di Casamassima
- Allegato 15 Documentazione fotografica dei sette lotti
- Allegato 16 Schema per pubblicazione bando lotti

